SISÄLLYSLUETTELO

Stadsfullmäktige pöytäkirja 14.12.2015

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Sammanträdets laglighet och beslutförhet 3

2 § Justering av protokollet 4

3 § Beviljande av avsked åt Erja Hilli från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt och förrättande av kompletteringsval 5

4 § Beviljande av avsked åt Tarja Pesonen från uppdraget som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden och förrättande av kompletteringsval 8

5 § Ändring av instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde 10

- : Instruktion för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde 12

- : Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muutokset (muutokset näkyy)_liite 22

- : Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön muutokset (päivitetty)_liite 32

6 § Förslag till ändring av anslaget i kapitel 95 2 i investeringsdelen, iståndsättning av markområden 42

7 § Anslagsändringar i driftsekonomidelen och investeringsdelen i budgeten för 2015 44

8 § Beviljande av proprieborgen till Oy Apotti Ab 49

- : Omavelkaisen takauksen myöntäminen Oy Apotti Ab:lle, liite 53

9 § Detaljplaneändring 002252 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/ Björkparksvägen 54

- : Asamakaavamuutoksen 002252 selostus, 16.11.2015 57

10 § Detaljplaneändring 002031 och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/ Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt 78

- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 II osa 1 / Asemakaavamuutos nro 002031 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille 82

- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015/II osa 2 / Asemakaavamuutos nro 002031 Martinlaakso / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille 138

- : Asemakaavamuutos 002031 / Lausunnot ja vastineet 156

11 § Detaljplaneändring 002236 och ändring av tomtindelning, 51 Backas/Rosendals elstation 162

- : Asemakaavamuutosselostus 17.8.2015 / Asemakaavamuutos 002236, 51.Pakkala / Tammiston sähköasema 165

- : Asemakaavamuutos 002236 / Lausuntojen koonti 206

12 § Detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter 209

- : Asemakaavamuutosselostus 1.6.2015 / Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli 212

- : Lausunnot ja vastineet 1.6.2015 / 002151 260

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta, Lentoasemakiinteistöt Oyj, asemakaavamuutos 002151, 24.11.2015 264

13 § Detaljplan och detaljplaneändring 230800 samt tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1 277

- : Kaavaselostus 14.12.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 286

SISÄLLYSLUETTELO

Stadsfullmäktige pöytäkirja 14.12.2015

- : Lausunnot ja vastineet 1.6.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 230800, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1 ... 401
- : KIVISTONKESKUS / LOPPURAPORTTI 26.3.2015 ... 416
- : Kivistö / keskusliikkeet ... 440
- : Kivistö / maisema / 25.3.2015 ... 453
- : Kivistön runkomeluselvitys / 20.05.2014 ... 456
- : Ramboll meluselvitys / 29.8.2014 ... 464
- : Realprojekti kaupalliset vaikutukset / päivitys 12.12.2013 ... 494
- : Realprojekti Väestö ja ostovoimatarkastelu / 31.03.2014 ... 507
- : Liikenneselvitys / Trafix ... 514
- : Kivistön toimivuus / Trafix 5.2.2015 ... 531
- : One Planet Living -toimenpidetaulukko 25.5.2015 ... 542
- : Arkkitehdit AnttilaRusanenOy /loppuraportti /30092014 ... 556
- : Cederqvist Jäntti / arkkitehtikonsulttien havoinnollinen aineisto ... 567
- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto, 4.12.2015 ... 592
- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto, kartat ... 607
- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015 ... 633
- : Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, kartat ... 647
- : Toteuttamissopimus ... 675
- : Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta / NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015 ... 687

14 § Detaljplaneändring 002178 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen ... 707

- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 osa 1 / Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen ... 712
- : Asemakaavamuutosselostus 9.11.2015 osa 2 / Asemakaavamuutos 002178 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen ... 771
- : Asemakaavamuutos 002178 / Lausunnot ja vastineet ... 779
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Martinlaakson Liikekeskus Oy / asemakaavan muutos nro 002178, 7.12.2015 ... 786

15 § Ledamoten Markku Weckman och flera andra ledamöters (29) motion om att skaffa halkskydd till äldre personers skor ... 800

16 § Ledamot Antero Eerolas och flera andra ledamöters (18) motion om att förbättra cykelvägarnas skick ... 801

17 § Sammanträdet avslutat ... 802

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning ... 803

Anvisningar för sökande av ändring 2. Upphandlingsrättelse och rättelseyrkande i upphandlingsärende ... 805

Anvisningar för sökande av ändring 3. Upphandlingsrättelse och besvär till marknadsdomstolen ... 806

Anvisningar för sökande av ändring 4. Besvärsförbud 809

Stadsfullmäktiges sammanträde

Tid 14.12.2015 kl. 18.00–20.15
Plats **Stadshuset, Dickursby**

Deltagare

Ledamöter	**Närvarande**	**Ledamöter**	**Närvarande**
Lindtman Antti, ordförande	x	Laakso Sari	x
Heinimäki Heikki, I vice ordförande	x	Lehmuskallio Paula	x
Kostilainen Anniina, II vice ordförande	x	Leppänen Janne	x
Faysal Abdi	x	Letto Pirkko	-
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo	x	Malmi Juha	x
Ansalehto-Salmi Irja	x	Multala Sari	x
Aura Anssi	x	Mäkinen Tapani	x
Auvinen Timo	x	Mölsä Jukka	x
Bruun Susanna	x	Nieminen Johannes	-
Eerola Antero	x	Niemi-Saari Mari	x
Eklund Tarja	x	Niikko Mika	18.00–19.40
Hako Jukka	x	Norrena Vaula	x
Herranen Jouni	x	Norres Lasse	x
Hirvaskoski Johannes	x	Orlando Carita	x
Huhta Jaana	x	Orpana Anitta	x
Hurri Maija	x	Porthén Jari	x
Härmälä Göran	x	Puha Seija	x
Juurikkala Timo	x	Päivinen Tiina-Maaria	x
Jääskeläinen Jouko	x	Rannikko Ulla	-
Jääskeläinen Pietari	x	Rokkanen Sakari	-
Kaira Lauri	x	Rosbäck Heidi	x
Karén Timo	x	Sainio Jari	x
Karlsson Patrik	-	Sajaniemi Ulla	x
Kassila Eva-Christina	x	Saramo Jussi	x
Kaukola Ulla	x	Sillanpää Minttu	x
Kauppinen Sirpa	x	Simonen Juha	x
Kiljunen Kimmo	x	Sodhi Ranbir	18.00–19.55
Koivuniemi Petri	-	Tenhunen Juha	x
Kortesalmi Marilla	x	Tyystjärvi Kati	x
Kyyrö Marja	x	Vahtera Pauli	-
Kähärä Sirkka-Liisa	x	Wallenius Arja	-
Kärki Niilo	x	Weckman Markku	x
Laakso Päivi	x	Virta Raija	x
		Åstrand Riikka	x
Ersättare			
Aittakallio Matti	x		
Fjäder Tuire	x		
Kakko Teijo	19.40–20.15		
Kärkkäinen Hannu	x		
Mäntynen Taisto	x		
Peura Sirpa		x	

Ryhänen Riitta	x
Åstrand Stefan	x
Stadsstyrelsens ledamöter	
Kokko Hannu	x
Kotila Pirkko	x
Kuokkanen Jasi	x
Niemelä Arja	x
Suvensalmi Jouko	x
Ungdomsfullmäktiges representant	
Ålander Veera	x
Övriga deltagare	**Närvarande**
Nenonen Kari, stadsdirektör	x
Lipponen Martti, biträdande stadsdirektör	x
Lehto-Häggroth Elina, biträdande stadsdirektör	x
Penttilä Hannu, biträdande stadsdirektör	x
Salminen Jukka T, biträdande stadsdirektör	x
Niinistö Jaakko, biträdande stadsdirektör	x
Ormio Hanna, förvaltningsdirektör	x
Marjamaa Patrik, ekonomidirektör	x
Rainio Päivi, informationschef	x
Niina Kolju, tf. stadsjurist	x
Isotalus Birgit, förvaltningssekreterare	x
Yli-Leppälä Henna, protokollförare	x

Sammanträdets laglighet och beslutsförhet

Konstaterades

Underskrifter

Ordförande Antti Lindtman

Protokollförare Henna Yli-Leppälä

Justering av protokollet

Tid och plats 21.12.2015, Stadshuset, Stationsvägen 7, 01300 Vanda

Raija Virta Riikka Åstrand

Paragraferna 3, 4 och 8 justerades och godkändes omedelbart vid sammanträdet

Protokollet hålls framlagt

Tid och plats 23.12.2015 kl. 8.15–16.00, Registraturen, Stationsvägen 7, 01300 Vanda (Dickursby)

1 §

Sammanträdets laglighet och beslutförhet

Kungörelsen om stadsfullmäktiges sammanträde har publicerats på stadens anslagstavla, på Vandainfos serviceställen och på stadens webbsidor 7.12.2015 och varje fullmäktigeledamot har tillsänts en personlig sammanträdeskallelse per e-post.

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 1

Förslag:
Stadsfullmäktige konstaterar
a) vilka ledamöter som är närvarande och
b) att sammanträdet är lagligt och beslutfört.

Behandling:
Ordföranden konstaterade att ledamöterna Pirkko Letto, Sakari Rokkanen, Ulla Rannikko, Johannes Nieminen, Pauli Vahtera, Arja Wallenius, Patrik Karlsson och Petri Koivuniemi bett om befrielse från detta fullmäktigesammanträde med anledning av förhinder på grund av arbete, resa eller personliga skäl. Ordföranden konstaterade att hindren var lagliga.

I stället för de förhindrade ledamöterna fungerade i samma ordning Taisto Mäntynen, Sirpa Peura, Matti Aittakallio, Tuire Fjäder, Hannu Kärkkäinen, Riitta Ryhänen och Stefan Åstand som ersättare vid detta sammanträde. I stället för ledamoten Petri Koivuniemi hade man inte lyckats få någon ersättare.

Ordföranden konstaterade att sammanlagt 66 ledamöter var närvarande.

Beslut:
Ordföranden konstaterade att sammanträdet var lagligt sammankallat, lagligt och beslutfört.

Under mötets gång konstaterade ordföranden följande ändringar i stadsfullmäktiges sammansättning:

- under behandlingen av § 10 kl. 19.40 avlägsnade sig ledamoten Mika Niikko av personliga skäl från sammanträdet och ersättaren Teijo Kakko anlände i hans ställe.
- under behandlingen av § 13 kl. 19.55 avlägsnade sig ledamoten Ranbir Sodhi av personliga skäl från sammanträdet, varefter 65 ledamöter var närvarande.

2 §

Justering av protokollet

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 2

Förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att
a) välja två protokolljusterare till att förrätta justeringen av protokollet i stadshuset måndagen den 21 december 2015, kl. 17.00 och
b) lägga fram det sålunda justerade protokollet i registraturen (Stationsvägen 7) onsdagen den 23 december, kl. 8.15 - 16.00.

Beslut:
Stadsfullmäktige beslutade att
a) välja Raija Virta och Riikka Åstrand till att förrätta justeringen av protokollet i stadshuset måndagen den 21 december 2015 kl. 17.00 och att
b) lägga fram det sålunda justerade protokollet i registraturen (Stationsvägen 7) onsdagen den 23 december 2015 kl. 8.15–16.00.

3 § Beviljande av avsked åt Erja Hilli från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt och förrättande av kompletteringsval

168/00.00.01.00/2013
KN/JB/KW

Erja Hilli har med ett brev daterat 29.10.2015 begärt avsked från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt från och med 1.12.2015 av personliga skäl.

Stadsfullmäktige valde 28.1.2013 § 29 följande personer till nämndemän vid Vanda tingsrätt för mandattiden 2013–2016:

Jukka-Pekka Loppukaarre
Pekka Saastamoinen
Irja Nieminen (fge 2.3.2015 § 8)
Kalle Eklund
Hanna Koivula
Annukka Vuojolainen
Paula Hämäläinen
Jesse Piiroinen
Reijo Liimatainen
Varpu Peltonen
Kari Puusaari
Riitta Pajakari
Jani Pallaskivi
Maarit Lehtonen
Heljä Päivinen
Leena Peltoniemi
Erkki Saarinen
Sari Rinne
Kari Anttila
Erja Hilli
Mikko Ilmonen
Karoliina Juurinen
Riitta Karasjoki
Ali Koivuniemi
Mervi Luomaniemi
Ilkka Meriläinen
Auli Nevander
Ria Niittynen
Lasse Nikula
Hannu Puranen
Petra Pusa
Outi Tulosmaa
Juhani Vehkaoja
Jorma Venäläinen
Eeva Wetterstrand-Pihola
Ralf Asplund
Jan-Erik Eklöf (fge 20.5.2013 § 8)
Jari Ahtiainen
Jarmo Kiviniemi
Olli Korkalainen
Niilo Kärki
Ritva Laitinen
Petri Leinonen
Tapani Purho
Pirjo Vilenius
Timo Vuorinen
Juha Simonen
Sirpa Mikonranta
Ulla Pyyvaara

Kai Laaksonen
Liisa Huttunen
Taina Raitanen
Paavo Airaksinen
Anu Vihma
Kalle Kivimaa
Jukka-Pekka Rannisto
Sirpa Ahonen
Arja Saunamäki
Pasi Virtala
Tauno Ervasti
Jussi Vähäkangas
Mustafe Hagi Farah
Sirje Kanalanmäki
Marja-Vuokko Mäkinen ja
Paula Soralahti.

Enligt 6 och 7 § i tingsrättslagen ska en nämndeman vara finsk medborgare och bosatt i en kommun som hör till tingsrättens domkrets. Nämndemannen får inte vara försatt i konkurs och hans eller hennes handlingsbehörighet får inte ha begränsats samt han eller hon ska anses lämplig att verka som nämndeman. (1.4.1999/459).

Den som inte har fyllt 25 år eller som har fyllt 63 år får inte väljas till nämndeman. Den som innehar en tjänst vid en allmän domstol eller en straffanstalt eller som i sin tjänst utför utsökningsuppgifter, förundersökning av brott eller tull- eller polisbevakning, får inte vara nämndeman, inte heller en åklagare, advokat eller någon annan som yrkesmässigt bedriver advokatverksamhet (13.5.2011/451).

De nämndemän som väljs i kommunen ska så rättvist som möjligt representera kommuninvånarnas ålders-, närings- och könsfördelning samt de språkliga förhållandena i kommunen.

Justitieministeriet har påmint om att vid valet av nämndeman ska nämndemannens domaruppgift betonas och att nämndemannen inte är en kommunal förtroendevald med politisk fullmakt, utan denna bör vara obunden.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 6

Stadsdirektörens förslag:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att
a) Erja Hilli beviljas avsked från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt och att
b) det förrättas kompletteringsval av nämndeman till Vanda tingsrätt för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 3

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att
a) bevilja Erja Hilli avsked från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt och att
b) förrätta kompletteringsval av nämndeman till Vanda tingsrätt för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omgående under sammanträdet.
Beslut:
Stadsfullmäktige beslutade att
a) bevilja Erja Hilli avsked från uppdraget som nämndeman i Vanda tingsrätt och att
b) välja Antti Kortesalmi till nämndeman i Vanda tingsrätt för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omgående under sammanträdet.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

4 § **Beviljande av avsked åt Tarja Pesonen från uppdraget som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden och förrättande av kompletteringsval**

D/158/00.00.01.00/2013
KN/JB/KW

Tarja Pesonen har med ett brev daterat 25.11.2015 begärt avsked från uppdragen som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden och ledamot i social- och hälsovårdsnämndens sektion av personliga skäl.

Social- och hälsovårdsnämnden utser ledamöter och ersättare i social- och hälsovårdsnämndens sektion. Till denna del har avskedsansökan vidarebefordrats till nämnden.

Stadsfullmäktige utsåg 28.1.2013 § 14 följande personer till social- och hälsovårdsnämnden för mandattiden 2013–2016:

Ledamöter:	**Personliga ersättare:**
Mari Niemi-Saari, ordförande	Irja Nieminen
Sakari Rokkanen, vice ordförande	Helen Josefsson
Christina Kassila	Terhi Pokkinen
Eero Salo	Miikku Nieminen
Tarja Pesonen	Raija Heikkonen (fge 22.9.2014 § 4)
Juha Kähärä	Matti Laine
Sanna Karhunen	Jenni Chen
Harun Osmani	Jussi Lempiäinen
Sirpa Peura	Raimo Huvila
Stefan Åstrand	Pia Mikkonen
Pirjo Vilenius (fge 15.6.2015 § 5)	Sari Kuula
Teijo Kakko	Mika Niikko
Juha Malmi	Timo Oksanen
Heidi Rosbäck (fge 26.1.2015 § 5)	Minttu Räty
Joel Linnainmäki	Juhani Joutsenlahti
Antero Eerola	Ville Karinen (fge 2.3.2015 § 9)
Martti Kiviranta	Markus Ylimaa

Enligt jämställdhetslagen ska kvinnor och män vara representerade i kommunala organ till minst 40 % vardera.

Stadsstyrelsen 30.11.2015 § 8

Stadsdirektörens förslag:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att
a) Tarja Pesonen beviljas avsked från uppdraget som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden, och att
b) det förrättas kompletteringsval av ledamot i social- och hälsovårdsnämnden för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 4

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att
a) bevilja Tarja Pesonen avsked från uppdraget som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden, och att
b) förrätta kompletteringsval av ledamot i social- och hälsovårdsnämnden för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omgående vid sammanträdet.
Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att

a) bevilja Tarja Pesonen avsked från uppdraget som ledamot i social- och hälsovårdsnämnden, och att

b) välja Hanna Laitinen till ledamot i social- och hälsovårdsnämnden och Varpu Peltonen till ersättare i social- och hälsovårdsnämnden för återstoden av mandattiden 2013–2016.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omgående vid sammanträdet.

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

5 § Ändring av instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde

VD/10040/00.01.01.00/2015
KN/HO/MJ/HY-L/KW

Enligt instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde hör det till stadsdirektörens särskilda uppgifter att svara för informationen och det internationella samarbetet. Dessa uppgifter har i instruktionen skrivits in som en del av näringsservicens verksamhet. Dessutom arbetar alla verksamhetsområden med information i praktiken, marknadsföring och internationellt samarbete.

Uppgiftshelheten information och marknadsföring behöver omorganiseras. Helhetsansvaret för marknadsföringen har i Vanda inte definierats tillräckligt klart och tydligt. Genom en integration av informationen och marknadsföringen söks effektivitet i resursanvändningen och stärks den strategiska ledningen av verksamheten på koncernnivå. Samtidigt överförs stadsdirektörens stöd i anslutning till informationen till det resultatområde för information som grundas. Till följd av ändringen läggs en paragraf 21 till som gäller det nya resultatområdet för informationen i kapitel II i instruktionen och numreringen av paragraferna i kapitel III i instruktionen ändras uppåt med en siffra.

Internationellt samarbete bedrivs på många nivåer och inom olika projekt. Uppgifterna på stadsnivå har fördelats mellan resultatområdena stadskansliet och näringsservicen. Genom att centralisera planeringen och koordineringen på stadsnivå av frågor som anknyter till internationellt samarbete garanteras att verksamheten är koordinerad på stadsnivå och styrs av stadsdirektören.

Kvar inom verksamhetsområdena blir praktiska uppgifter inom informationen, marknadsföringen och det internationella samarbetet. Genom den centraliserade koordineringen garanteras tillräckligt samarbete mellan verksamhetsområdena och en effektiv användning av resurserna.

Stadsstyrelsen 30.11.2015 § 9

Stadsdirektörens förslag:
Stadsstyrelsen beslutar att föreslå för stadsfullmäktige att godkänna instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde enligt bilagan.
Behandling:
Det antecknades att informationschef Päivi Rainio avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av intressejäv för den tid detta ärende behandlades och beslutet fattades.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 5

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att godkänna instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde enligt bilagan.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Bilagor:
– Instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde (svensk version, uppdaterad)
– Instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde (ändringarna markerade)
– Instruktionen för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde (uppdaterad)

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:
Hanna Ormio, förvaltningsdirektör, tfn 09 839 22484, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

I N S T R U K T I O N FÖR VANDA STADSSTYRELSE OCH FÖR STADSDIREKTÖRENS VERKSAMHETSOMRÅDE

Godkänd av stadsfullmäktige xx.xx 201x.
Instruktionen träder i kraft 1.1.2016.

I KAP.
STADSSTYRELSEN

1 § Uppgiftsområde

Stadsstyrelsen leder och utvecklar staden enligt stadsfullmäktiges mål, planer och beslut.

2 § Sammansättning

Stadsfullmäktige väljer till stadsstyrelsen för en mandatperiod om två år minst 9 ledamöter, lika många personliga ersättare, en ordförande och två vice ordförande.

3 § Allmänna sektionen

Stadsstyrelsen har en allmän sektion. För en mandattid som motsvarar stadsstyrelsens väljer stadsfullmäktige minst sju av stadsstyrelsens ledamöter eller ersättare till ledamöter av allmänna sektionen och utser en av dessa till ordförande och en till vice ordförande.

Allmänna sektionen bistår stadsstyrelsen med att organisera koncernförvaltningen på det sätt som avses i den av stadsfullmäktige godkända koncernstrategin samt i andra anvisningar och bestämmelser som stadsfullmäktige och stadsstyrelsen gett, och bereder instiftandet och upplösandet av samfund där staden är ägare eller medlem.

Allmänna sektionen sörjer för utvecklingen av stadens planering av funktionell jämställdhet och likabehandling, koordineringen av mångkulturfrågor**,** stadens områdesverksamhet, kommuninvånarnas delaktighet och samservicen, stödet till och utvecklingen och koordineringen av organisations- och frivilligverksamheten. Allmänna sektionen sörjer även för social- och patientombudets verksamhet och ekonomi- och skuldrådgivningen.

Dessutom har allmänna sektionen som uppgift att besluta om ärenden enligt 5 § i denna instruktion samt de ärenden som stadsstyrelsen separat beslutar att koncernsektionen skall fatta beslut om.

4 § Stadsstyrelsens beslutanderätt

Utöver det som i övrigt har bestämts om stadsstyrelsens uppgifter, ankommer det stadsstyrelsen, om den inte själv beslutat annorlunda, att

1. besluta om utveckling av stadens förvaltning enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
2. besluta om genomförande av stadens personalpolitik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
3. besluta om genomförande av stadens ekonomiska politik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,

4. besluta om genomförande av stadens sysselsättningspolitik och skötsel av sysselsättningsfrågor enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige.
5. besluta om stadens intressebevakning enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
6. besluta om genomförande av stadens planläggnings- och markpolitik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
7. besluta om genomförande av stadens närings- och marknadsföringspolitik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
8. besluta om genomförande av stadens bostadspolitik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
9. besluta om genomförande av stadens politik för kollektivtrafiken enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
10. besluta om genomförande av stadens upphandlingspolitik enligt den strategi som godkänts av stadsfullmäktige,
11. besluta om principer och förfaringssätt i anslutning till god lednings- och förvaltningssed samt besluta om förfaringssätt i anslutning till riskhantering och intern övervakning i enlighet med de principer stadsfullmäktige beslutat om,
12. besluta om att ge förklaringar med anledning av besvär över ett fullmäktigebeslut, om stadsstyrelsen omfattar beslutet,
13. före den sista mars varje år förete en förteckning för fullmäktige över initiativ från kommuninvånarna under föregående år,
14. besluta om utbildning av de förtroendevalda,
15. besluta om användning av stadsstyrelsens dispositionsmedel och utse personer som berättigas att besluta om användningen av dessa,
16. godkänna beredskapsplanen,
17. besluta om lokala tjänste- och arbetskollektivavtal,
18. besluta om avgifter som staden debiterar, om inget annat stadgats eller bestämts,
19. godkänna avskrivningsplanen,
20. besluta om ingående av förlikning eller ackord,
21. besluta om ändring av prioritetsordningen för inteckningar som gäller som säkerhet,
22. besluta om ingående av planerings- och forskningsavtal, om inget annat bestämts,
23. ansöka om ändring i beslut om statsandelar och -bidrag, om inget annat bestämts,
24. besluta om förvaltandet av medel som testamenterats eller donerats till staden och anvisningar för förvaltandet,
25. besluta om medlemskap i föreningar,
26. godkänna behovsutredningar jämte kostnadskalkyler för de av stadens och stadskoncernens lokalitetsinvesteringsprojekt som uppgår till minst 3 miljoner euro,
27. godkänna projektplaner jämte kostnadskalkyler för projekt som omfattar flera än ett verksamhetsområde eller för investeringsprojekt som kräver riktlinjer som omfattar hela staden,
28. besluta om hyrande och uthyrning av verksamhetslokaler, lagerlokaler och utrymmen, om inget annat bestämts,
29. besluta om köp, försäljning, byte och teckning av aktier och andelar och om att instifta eller upplösa sådana privaträttsliga samfund där staden är ägare eller medlem,
30. besluta om köp av fast egendom, om köpeskillingen inte överstiger en miljon sjuhundratusen euro, om inget annat bestämts,

31. besluta om att utnyttja stadens förköpsrätt och om köp av fastighet på exekutiv auktion utan hinder av den i punkt 30 nämnda begränsningen,
32. besluta om försäljning, byte och utarrendering av tomter på detaljplanerade områden, om inget annat bestämts,
33. besluta om utarrendering av annan än i punkt 32 nämnd fastighet för högst 30 år, om inget annat bestämts,
34. besluta om vidareförädling av fastighetsegendom som frigörs ur stadens servicebruk,
35. besluta om samtycke till vidareöverlåtelse av fastighet som staden överlåtit och överföring av arrenderätten, samt om storleken på och indrivningen av det avtalsvite som fastställts i överlåtelsehandlingen för fastighet, annat område eller arrendeavtal,
36. besluta om markanvändnings- och planläggningsavtal, samt utvecklingskostnadsersättningar enligt markanvändnings- och bygglagen
37. godkänna detaljplaneändringar, som inte innebär:
a) ändring av ett byggnadskvarters huvudsakliga användningsändamål,
b) ändring av användningsändamålet för torg, skvärer, rekreationsområden, specialområden eller vattenområden, exklusive smärre justeringar för att underlätta att en plan verkställs,
c) höjning av en byggnads största tillåtna våningstal med mer än en våning eller motsvarande höjning av byggnaden eller ökning av byggnadsrätten i ett kvartersområde för småhus så att exploateringstalet stiger till e= 0,30 eller högre eller på andra områden så, att byggrätten stiger med över 10 % eller med över 1000 m²-vy,
d) ändring av de allmänna grunddragen i markanvändningen och enhetligheten i ett områdes byggnadssätt eller att värden som är viktiga med tanke på omgivningen äventyras,
38. besluta om att anhängiggöra andra inlösningsåtgärder än de som avses i 99 § markanvändnings- och bygglagen samt om ansökan om inlösningstillstånd,
39. utfärda byggnadsförbud för ett område, där uppgörande av detaljplan, ändring av detaljplan eller tomtindelning anhängiggjorts,
40. besluta om vänortsverksamheten,
41. besluta om beviljande av understöd, om inget annat bestämts,
42. besluta om donation av stadens egendom, om inget annat bestämts,
43. besluta om ordnande av betydande representationstillställningar,
44. besluta om upphandling av material och service till staden, om inget annat bestämts,
45. besluta om konkurrensutsättning av serviceproduktion som gäller hela staden, om inget annat bestämts,
46. besluta om att delta i anbudsförfarande som ordnas av kommunernas gemensamma inköpscentral eller ingå upphandlingsavtal som denna konkurrensutsatt, när det gäller upphandling som hör till stadsstyrelsens upphandlingsbefogenheter,
47. besluta om bostadslåne-, fastighets- och byggnadsfondens lån, och
48 besluta om stöd till verksamheten inom fullmäktigegrupperna.

Allmänna sektionens beslutanderätt

Allmänna sektionens uppgift är, om sektionen inte beslutat annat eller om inget annat stadgats eller bestämts, att inom sitt uppgiftsområde

1. i enlighet med den av stadsfullmäktige godkända strategin besluta om förverkligandet av stadens ägarpolitik samt placerings- och finansieringspolitik,

2. besluta om stadens ägar- och koncernstyrning samt svara för beredningen av intressebevakningen,
3. besluta om tillfällig kreditgivning till sådana samfund, där staden är ägare eller medlem eller som i övrigt utför sådana uppgifter som ingår i stadens verksamhetsområde,
4. besluta om kapitallån och därmed jämställbar finansiering,
5. besluta om att stadens egendom och ansvarsförbindelser försäkras eller lämnas oförsäkrade samt i vilket försäkringsbolag stadens försäkringar och de försäkringar som staden kan besluta om tas samt om avtal om skötsel av försäkringar,
6. godkänna en plan för hur koncernsamfunds och -stiftelsers revision organiseras,
7. utse ledamöter och revisorer till privaträttsliga samfund, om staden äger rätt därtill,
8. utse representanter till sådana förrättningar, evenemang och sammanträden, där stadens intresse skall bevakas och ge anvisningar om förfarande,
9. ge anvisningar om förfarande i de ärenden som det fattas beslut om på bolags och andra samfunds bolagsstämmor samt i samkommunernas högsta beslutande organ,
10. framföra förslag och ge anvisningar om de operativa och ekonomiska mål som ska ställas upp för affärsverk, stadskoncernens bolag och övriga samfund,
11. bereda koncernstrategin, som omfattar ägarpolitiken, principerna för placeringsverksamheten och koncerndirektiven samt att styra strategin och se till att den följs,
12. i enlighet med den av stadsfullmäktige godkända koncernstrategin ge samfund tillstånd gällande placerings- och finansieringsverksamhet och säkerhetsarrangemang samt stadens förhandssamtycken,
13. i enlighet med den koncernstrategi som stadsfullmäktige godkänt ge affärsverk, stadskoncernens bolag och övriga samfund förhållningsregler i frågor som hänför sig till koncernförvaltningen och dess organisation.
14. framställa förslag om hur koncernförvaltningen skall förverkliga och finansiera projekt som ingår i investeringsprogrammet.
15. besluta om grunderna för beviljandet och användningen av stadens områdeskommittéers områdesanslag och Svenska kommitténs medel,
16. besluta om principerna för beviljande av understöd och stipendier och bevilja understöd och stipendier samt lägga fram förslag för stadsstyrelsen om beviljande av betydande stipendier och utmärkelser,
17. godkänna principerna för arbete och produkter som erbjuds utom staden,
18. besluta om konkurrensutsättning av serviceproduktion och om upphandling av tjänster enligt stadsstyrelsens anvisningar,
19. besluta om att delta i anbudsförfarande som ordnas av kommunernas gemensamma inköpscentral eller ingå upphandlingsavtal som denna konkurrensutsatt, när det gäller sådan upphandling som hör till nämndens upphandlingsbefogenheter, och
20. besluta om även andra ärenden som hör till uppgiftsområdet, ifall det inte bestämts att uppgiften ska avgöras av något annat verksamhetsorgan eller någon annan tjänsteinnehavare.

6 § Sammanträden

Om stadsstyrelsens och allmänna sektionens sammanträden bestäms i förvaltningsstadgan

7 § Stadsstyrelsens aftonskola

I stadsstyrelsens aftonskola presenteras och behandlas ärenden som är aktuella med tanke på stadens förvaltning och funktioner. Aftonskolan kan ge riktlinjer och anvisningar som gäller den vidare beredningen av de ärenden som behandlas.

Närvaro- och yttranderätt vid aftonskolan har förutom stadsstyrelsen även ordförandena för stadsfullmäktige, ordförandena för fullmäktigegrupperna samt på kallelse av stadsstyrelsens ordförande även ordföranden för den nämnd som respektive ärende under behandling gäller.

8 § Redogörelse

Stadsstyrelsens ordförande kan begära redogörelser till stadsstyrelsen i ärenden som hänför sig till stadens verksamhetsområde. Ordföranden ska informera stadsstyrelsen om redogörelsen han begärt

Redogörelsen ges av antingen stadsdirektören eller den av de biträdande stadsdirektörerna som han förordnar. Redogörelsen ska ges vid stadsstyrelsens följande sammanträde eller aftonskola som hålls tidigast en vecka efter begäran om redogörelse.

Stadsstyrelsen antecknar redogörelsen för kännedom och kan i detta sammanhang ge anvisningar som gäller beredningen av ärendet.

9 § Tillsättande av kommittéer

Stadsstyrelsen skall då den tillsätter en kommitté definiera dess mål och uppgifter.

10 § Beslutsfattande och föredragning i stadsstyrelsen och allmänna sektionen

Beslut i stadsstyrelsen och allmänna sektionen fattas på föredragning av en tjänsteinnehavare. Behandlingen baserar sig på föredragandens framställning.

Stadsdirektören föredrar de ärenden som föreläggs stadsstyrelsen och gäller hans verksamhetsområde, hela staden eller flera än ett verksamhetsområde. De biträdande stadsdirektörerna föredrar de ärenden som föreläggs stadsstyrelsen och gäller deras respektive verksamhetsområden. Stadsdirektören har rätt att själv föredra även ärenden som ingår i en biträdande stadsdirektörs föredragningsskyldighet.

Biträdande stadsdirektören för koncernservicen föredrar de ärenden som föreläggs stadsstyrelsens allmänna sektion och gäller hela staden, koncernen samt det egna verksamhetsområdet. De biträdande stadsdirektörerna föredrar de ärenden som föreläggs stadsstyrelsens allmänna sektion och gäller deras respektive verksamhetsområden. Stadsdirektören har rätt att själv föredra ärenden som ingår i en biträdande stadsdirektörs föredragningsskyldighet.

11 § Undertecknande av handlingar

Om undertecknandet av stadsstyrelsens och allmänna sektionens protokoll bestäms i förvaltningsstadgan. Protokollsutdrag styrks, förutom av dem som utses enligt förvaltningsstadgan, också av förvaltningsdirektören, stadsjuristen, en kanslisekreterare, en förvaltningssekreterare vid stadskansliet eller registrator samt av dem som stadsstyrelsen utser.

Avtal och förbindelser som baserar sig på stadsstyrelsens beslut undertecknas av stadsdirektören eller biträdande stadsdirektören för koncernservicen och kontrasigneras av biträdande stadsdirektören, förvaltningsdirektören, finansieringsdirektören, stadsjuristen eller av de tjänsteinnehavare som stadsstyrelsen befullmäktigat därtill.

Övriga handlingar som baserar sig på stadsstyrelsens beslut undertecknas av stadsdirektören, biträdande stadsdirektören, förvaltningsdirektören, finansieringsdirektören, stadsjuristen, en kanslisekreterare, en förvaltningssekreterare vid stadskansliet eller dem stadsstyrelsen befullmäktigat därtill.

De avtal, förbindelser och övriga handlingar som görs utgående från beslut av allmänna sektionen undertecknas av antingen biträdande stadsdirektören för koncernservicen eller den han utser, biträdande stadsdirektören för invånarservicen eller den han utser, stadsdirektören, biträdande stadsdirektören för ett annat verksamhetsområde, eller dem allmänna sektionen befullmäktigat därtill.

Stadsstyrelsens fullmakt undertecknas av stadsdirektören eller biträdande stadsdirektören för koncernservicen eller vid förhinder för dessa av förvaltningsdirektören, och kontrasigneras av förvaltningsdirektören, stadsjuristen, en kanslisekreterare eller de tjänsteinnehavare som stadsstyrelsen befullmäktigat därtill.

12 § Mottagande av delgivning

Stämningar och andra meddelanden som delges staden tas emot av förvaltningsdirektören, stadsjuristen samt de tjänsteinnehavare stadsstyrelsen utsett därtill.

13 § Ledningen av staden

För ledningen av staden finns en stadsdirektörstjänst, inom verksamhetsområdet för koncern- och invånarservice tjänsterna som biträdande stadsdirektör för koncernservicen och biträdande stadsdirektör för invånarservicen, och inom de övriga verksamhetsområdena tjänsterna som biträdande stadsdirektör för markanvändnings-, byggnads- och miljöväsendet, biträdande stadsdirektör för bildnings- och fritidsväsendet samt biträdande stadsdirektör för social- och hälsovårdsväsendet.

Om tjänsterna som biträdande stadsdirektör finns separata bestämmelser.

II KAP.
STADSDIREKTÖRENS VERKSAMHETSOMRÅDE

14 § Stadsdirektören

Stadsdirektörens uppgift är att leda stadskoncernens förvaltning, personal och ekonomi och svara för att stadskoncernens verksamhet ger resultat.

Till stadsdirektörens särskilda uppgifter hör att

1) leda ekonomiplanering och annan resursstyrning och -programmering så att de av stadsfullmäktige och -styrelsen uppställda målen för verksamheten och ekonomin nås,
2) svara för stadens allmänna intressebevakning,

3) leda utvecklingen av staden och stadsstrukturen med hjälp av generalplanering och annan övergripande planering samt genom att styra stadens mark-, avtals-, närings- och bostadspolitik,
4) svara för stadens internationella samarbete,
5) svara för samarbetet med övriga kommuner och statsmakten,
6) svara för stadskoncernens information och marknadsföring
7) svara för stadskoncernens interna samarbete, och
8) svara för ordnandet och förverkligandet av god lednings- och förvaltningssed, riskhantering och intern övervakning och tryggandet av dessas funktion i enlighet med de principer och förfaringssätt som stadsstyrelsen har fastställt.

15 § Resultatområdena inom stadsdirektörens verksamhetsområde

Stadsdirektörens verksamhetsområde omfattar följande resultatområden:
1. Näringsservicen
2. Personalcentralen
3. Stadskansliet
4. Den interna revisionen
5. Ekonomiplaneringen
6. Informationen

Resultatområdena lyder under stadsstyrelsen.

Direktören för ett resultatområde har i allmän uppgift att leda och utveckla verksamheten inom sitt resultatområde och svara för att den ger resultat och sörja för dess informationsverksamhet. Direktören för ett resultatområde kan ge anvisningar på stadsnivå beträffande sitt uppgiftsområde.

Direktören för ett resultatområde har i särskild uppgift att svara för att utveckla och upprätthålla konkurrenskraften och ett gott resultat för det egna resultatområdet, så att stadens övergripande mål nås, samt att svara för den strategiska styrningen inom sitt resultatområde.

Stadsdirektören beslutar om indelningen av honom underställt resultatområde i resultatenheter.

16 § Näringsservicen

Resultatområdet för näringsservicen svarar under näringsdirektörens ledning för den strategiska planeringen och realiseringen av stadens livskraft och näringspolitik, utvecklingen av det regionala samarbetet inom näringspolitiken samt sörjer för det samarbete som förutsätts för att genomföra metropolområdets konkurrenskraftsstrategi.

17 § Personalcentralen

Resultatområdet för personalcentralen svarar under ledning av personaldirektören för hela stadens personalpolitik och dess utveckling och för den centraliserade personalservicen, samt handleder och biträder stadens olika verksamhetsområden i personalärenden.

18 § Stadskansliet

Stadskansliets resultatområde svarar under förvaltningsdirektörens ledning för beredningen av stadsfullmäktiges och stadsstyrelsens föredragningslistor och uppgörandet av protokollen, verkställandet av beslut, stadens gemensamma och stadsdirektörens verksamhetsområdes juridiska ärenden, kordineringen av den internationella verksamheten och internationella projekt samt EU-finansieringen, organiseringen av vänortsverksamheten och sörjer för den förvaltningsservice stadsfullmäktige och stadsstyrelsen behöver, anordnandet av allmänna val, beredningen av samarbetet inom huvudstadsregionen och övrigt regionalt samarbete samt för säkerhets- och beredskapsfrågor på stadsnivå.

19 § Den interna revisionen

Resultatområdet för intern revision biträder under revisionsdirektörens ledning stadsstyrelsen och stadsdirektören i att utvärdera och utveckla funktionsdugligheten hos god lednings- och förvaltningssed, riskhantering och intern övervakning genom att utföra revision av förvaltning, ekonomi och funktioner inom stadens organisation och koncernbolagen samt genom att erbjuda konsulttjänster.

20 § Ekonomiplaneringen

Resultatområdet för ekonomiplanering svarar under ledning av ekonomidirektören för uppgörandet av och rapporteringen om stadens budget och ekonomiplan, utvecklingen och sammanjämkningen av stadens servicenät i samband med budgetberedningen, samt beredning, rådgivning och verkställighet som gäller anknytande uppgifter, liksom statistik- och forskningsverksamheten samt utvecklandet av stadens strategi.

21 § Informationen

Resultatområdet för information svarar för under informationsdirektörens ledning för stadens centraliserade informations- och marknadsföringsuppgifter samt för den strategiska och kvalitativa planeringen, styrningen och övervakningen av hela stadskoncernens information och marknadsföring.

III kap.
TJÄNSTEINNEHAVARNAS BESLUTANDERÄTT

22 § Stadsdirektören

Stadsdirektören eller den som stadsdirektören förordnar

1) beslutar om att ta budgetlån inom de ramar som fastställts av stadsfullmäktige i budgeten eller genom separat beslut,
2) beslutar i brådskande fall om förordnande av representanter för staden till sådana förrättningar, evenemang och sammanträden, där stadens intresse skall bevakas och dess åsikt höras, samt ger vid behov anvisningar om förfarande,
3) godkänner sitt uppgiftsområdes entreprenad-, planerings-, forsknings- och övriga avtal inom de gränser som fastställs av stadsstyrelsen,

4) beslutar om startande av projekt som gäller hela staden eller det egna verksamhetsområdet samt om organiseringen av dessa projekts förvaltning, ekonomi och upphandling,
5) beslutar om indelningen av honom underställt resultatområde i resultatenheter,
6) godkänner konkurrensutsättningsprogrammet för samupphandlingen i städerna i huvudstadsregionen, och
7) beslutar om att nöja sig med beslut som rör statsandelar och statsbidrag.

23 § Allmän beslutanderätt för ett resultatområdes direktör

Direktören för ett resultatområde eller den som han förordnar inom sitt resultatområde
1) beslutar om uppgörande av skadeanmälan,
2) beslutar om utbetalning av skadestånd som baserar sig på avtal då det rör sig om ett ersättningsansvar som till storlek och motiveringar inte leder till tvistemål,
3) undertecknar anbudsbegäran till den del upphandlingsbefogenheten inte tillhör en annan tjänsteinnehavare,
4) beviljar rätt att göra beställningar,
5) beslutar om materialanskaffningar som underskrider det nationella tröskelvärdet i det fall att beställningen inte kan göras hos en leverantör med konkurrensutsatt avtal,
6) beslutar om försäljning och donation av material,
7) beslutar om överlåtelse av lös egendom att användas av utomstående, och
8) beslutar även om övriga ärenden som hör till resultatområdet, såvida inte annat har bestämts.

24 § Personaldirektören

Personaldirektören företräder staden i arbetsmarknadsärenden, och personaldirektören eller den som han eller hon förordnar
1) beslutar om stadens förhandlare inom stadens förhandlingssystem,
2) beslutar om återindrivning av överskottslön,
3) godkänner företagshälsovårdens verksamhetsplan och verksamhetsprogrammet för arbetarskyddet,
4) beslutar om sökande av ändring i ersättningsbeslut som gäller företagshälsovård som ordnas av arbetsgivaren,
5) beslutar om sökande av ändring i ersättningsbeslut enligt sjukförsäkringslagen och lagen om olycksfallsförsäkring, och
6) ger bestämmelser som gäller personalregister över stadens anställda.

25 § Förvaltningsdirektören

Förvaltningsdirektören eller den som han eller hon förordnar
1) ger sitt samtycke till behandling av brottmål då staden är sakägare, på det sätt som bestäms i lagen om strafforderförfarande,
2) godkänner på stadsstyrelsens vägnar och inom de gränser den fastställt om staden ska nöja sig med centralskattenämndens och förvaltningsdomstolens beslut om beskattning,
3) beslutar om befrielse från kommunal- och fastighetsskatter,
4) beslutar om publicering av kommunens meddelanden,

5) övervakar användningen av stadens vapen, och
6) sörjer för användningen och underhållet av stadshusets lokaler.

26 § Undertecknande av handlingar

Verksamhetsområdets handlingar undertecknas av stadsdirektören.

Resultatområdenas handlingar undertecknas av direktören för resultatområdet i fråga, och resultatenheternas handlingar av chefen för resultatenheten i fråga.

27 § Ikraftträdande

Denna instruktion träder i kraft 1.1.2016. Med denna instruktion upphävs den instruktion för Vanda stadsstyrelse och för stadsdirektörens verksamhetsområde som godkändes av stadsfullmäktige 15.6.2015.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN JA KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALAN J O H T O S Ä Ä N T Ö

Kaupunginvaltuuston xx. päivänä ____kuuta 201x hyväksymä.
Voimassa 1.1.2016

I LUKU
KAUPUNGINHALLITUS

1 § Tehtäväalue

Kaupunginhallitus huolehtii kaupungin johtamisesta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden, suunnitelmien ja päätösten mukaisesti.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallitukseen kahden vuoden toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja kaksi varapuheenjohtajaa.

3 § Yleisjaosto

Kaupunginhallituksessa on yleisjaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee yleisjaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yleisjaosto avustaa kaupunginhallitusta konsernihallinnon järjestämisessä kaupunginvaltuuston hyväksymässä konsernistrategiassa sekä muissa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen antamissa ohjeissa ja määräyksissä tarkoitetulla tavalla, ja valmistelee sellaisen yhteisön perustamisen ja purkamisen, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä.

Yleisjaosto huolehtii kaupungin toiminnallisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnittelun kehittämisestä, monikulttuurisuusasioiden koordinoinnista**,** kaupungin alueellisesta toiminnasta, kuntalaisten osallisuudesta ja yhteispalvelusta, yhteisö- ja vapaaehtoistoiminnan tukemisesta, kehittämisestä ja koordinoinnista. Yleisjaosto huolehtii myös sosiaali- ja potilasasiamiehen toiminnasta ja talous- ja velkaneuvonnasta.

Yleisjaoston tehtävänä on ratkaista tämän johtosäännön 5 §:n mukaiset ja kaupunginhallituksen sille erikseen ratkaistavaksi päättämät asiat.

4 § Kaupunginhallituksen ratkaisuvalta

Sen lisäksi, mitä muutoin on säädetty tai määrätty kaupunginhallituksen tehtäväksi, kaupunginhallituksen tehtävänä on, ellei kaupunginhallitus ole toisin päättänyt:

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä,
2. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta,

3. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin talouspolitiikan toteuttamisesta,
4. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin työllisyyspolitiikan toteuttamisesta ja työllisyysasioiden hoitamisesta,
5. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin edunvalvonnasta,
6. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikan toteuttamisesta,
7. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin elinkeino- ja markkinointipolitiikan toteuttamisesta,
8. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisesta,
9. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin joukkoliikennepolitiikan toteuttamisesta,
10. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hankintapolitiikan toteuttamisesta,
11. päättää hyvään johtamis- ja hallintotapaan liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista sekä päättää riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvistä menettelytavoista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti,
12. päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen,
13. esittää kaupunginvaltuustolle kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä luettelo kuntalaisten edellisenä vuonna tekemistä aloitteista,
14. päättää luottamushenkilöiden koulutuksesta,
15. päättää kaupunginhallituksen tarverahojen käytöstä ja nimetä tarverahojen käytöstä päättämään oikeutetut,
16. hyväksyä valmiussuunnitelma,
17. päättää paikallisista virka- ja työehtosopimuksista,
18. päättää kaupungille tulevista maksuista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty,
19. hyväksyä poistosuunnitelma,
20. päättää sovinnon tai akordin tekemisestä,
21. päättää vakuutena olevien kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisesta,
22. päättää suunnittelu- ja tutkimussopimusten tekemisestä, ellei toisin ole määrätty,
23. hakea muutosta valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ellei toisin ole määrätty,
24. päättää kaupungille testamentattujen tai lahjoitettujen varojen hallinnasta ja hoitamisohjeista,
25. päättää yhdistysten jäsenyyksistä,
26. hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€:n suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen,
27. hyväksyä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelma kustannusarvioineen,
28. päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
29. päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, ja sellaisen yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä,

30. päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, jollei kauppahinta ylitä yhtä miljoonaa seitsemääsataatuhatta euroa, ellei toisin ole määrätty,
31. päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä sekä kiinteistön ostamisesta pakkohuutokaupassa 30. kohdassa olevan rajoituksen estämättä,
32. päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä, vaihtamisesta ja vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
33. päättää muun kuin 32. kohdassa tarkoitetun kiinteistön vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi, ellei toisin ole määrätty,
34. päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisestä,
35. päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä,
36. päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista,
37. hyväksyä asemakaavan muutokset, joilla ei
a) muuteta rakennuskorttelin pääasiallista käyttötarkoitusta,
b) muuteta torin, katuaukion, virkistys-, erityis- tai vesialueen käyttötarkoitusta vähäistä kaavan toteuttamista helpottavaa tarkistusta lukuun ottamatta,
c) nosteta rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua enemmän kuin yhdellä kerroksella tai rakennuskorkeutta vastaavalla tavalla, taikka lisätä rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialueella siten, että tehokkuusluku nousee tehokkuuslukuun e= 0,30 tai sen yli tai muilla alueilla siten, että rakennusoikeus nousee yli 10 %:lla tai yli 1000 km2:llä,
d) muuteta maankäytön yleistä luonnetta, alueen yhtenäistä rakennustapaa tai vaaranneta ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymistä,
38. päättää muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettujen lunastustoimitusten vireillepanosta ja lunastuslupien hakemisesta,
39. antaa rakennuskielto alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä,
40. päättää ystävyyskaupunkitoiminnan toteuttamisesta,
41. päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty,
42. päättää kaupungin omaisuuden lahjoittamisesta, ellei toisin ole määrätty,
43. päättää merkittävien edustustilaisuuksien järjestämisestä,
44. päättää kaupungin materiaalien ja palveluiden hankinnasta ellei toisin ole määrätty,
45. päättää koko kaupunkia koskevasta palvelutuotannon kilpailuttamisesta, ellei toisin ole määrätty, ja
46. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.
47. päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista
48. päättää valtuustoryhmien toiminnan tukemisesta

5 § Yleisjaoston ratkaisuvalta

Yleisjaoston tehtävänä on tehtäväalueellaan, ellei jaosto ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin omistajapolitiikan sekä sijoitus- ja rahoitustoimintapolitiikan toteuttamisesta,
2. päättää kaupungin omistaja- ja konserniohjauksesta sekä vastata edunvalvonnan valmistelusta,
3. päättää tilapäisluoton antamisesta sellaisille yhteisöille, joissa kaupunki on omistajana tai jäsenenä tai jotka muutoin suorittavat sellaisia tehtäviä, jotka kuuluvat kaupungin toimialaan,
4. päättää pääomalainoista ja niihin rinnastettavasta rahoituksesta,
5. päättää kaupungin omaisuuden ja vastuiden vakuuttamisesta tai vakuuttamatta jättämisestä sekä päättää mistä vakuutusyhtiöstä kaupungin vakuutukset ja kaupungin päätettävissä olevat vakuutukset otetaan, sekä vakuutusten hoitosopimuksista,
6. hyväksyä suunnitelma konserniyhteisöjen ja -säätiöiden tilintarkastuksen järjestämisestä
7. nimetä jäsenet ja tilintarkastajat yksityisoikeudellisiin yhteisöihin, jos kaupungilla on siihen oikeus,
8. nimetä edustajat ja antaa menettelyohjeet toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava,
9. antaa menettelyohjeet yhtiöiden ja muiden yhteisöjen yhtiökokouksissa sekä kuntayhtymien ylimmissä päättävissä toimielimissä päätettävistä asioista,
10. tehdä esityksiä ja antaa toimintaohjeita liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista,
11. valmistella konsernistrategia joka koostuu omistajapolitiikasta, sijoitus-toiminnan periaatteista ja konserniohjeista, ja ohjata sekä valvoa sen noudattamista,
12. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti yhteisöille sijoitus- ja rahoitustoimintaa sekä vakuusjärjestelyjä koskevat luvat sekä kaupungin ennakkosuostumukset,
13. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille toiminta-ohjeita konsernihallintoon ja sen järjestämiseen liittyvissä asioissa,
14. tehdä esitys investointiohjelmaan sisältyvien kohteiden konsernihallinnollisesta toteuttamistavasta ja rahoituksesta,
15. päättää kaupungin aluetoimikuntien aluerahan ja Svenska kommitténin rahojen myöntämisen ja käytön perusteista,
16. päättää avustusten ja apurahojen myöntämisperiaatteista ja myöntää avustukset ja apurahat sekä tehdä kaupunginhallitukselle esitykset myönnettävistä huomattavista stipendeistä ja huomionosoituksista,
17. hyväksyä periaatteet kaupungin ulkopuolelle tarjottavista töistä ja tuotteista,
18. päättää palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
19. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä, ja
20. päättää muistakin tehtäväalueeseensa kuuluvista asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

6 § Kokoukset

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

7 § Kaupunginhallituksen iltakoulu

Kaupunginhallituksen iltakoulussa esitellään ja käsitellään kaupungin hallinnon ja toimintojen kannalta ajankohtaisia asioita. Iltakoulu voi antaa käsiteltäviin asioihin jatkovalmistelulinjauksia ja -ohjeita.

Iltakoulussa läsnäolo- ja puheoikeus on kaupunginhallituksen lisäksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla, valtuustoryhmien puheenjohtajilla sekä puheenjohtajan kutsusta kunkin käsiteltävän asian osalta asianomaisen lautakunnan puheenjohtajalla.

8 § Selonteko

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja voi pyytää kaupunginhallitukselle selonteon kaupungin toimialaan kuuluvassa asiassa. Puheenjohtajan tulee ilmoittaa pyytämästään selonteosta kaupunginhallitukselle.

Selonteon antaa kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä apulaiskaupunginjohtaja. Selonteko tulee antaa seuraavassa aikaisintaan viikon kuluttua sen pyytämisestä pidettävässä kaupunginhallituksen kokouksessa tai kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunginhallitus merkitsee selonteon tiedoksi ja voi tässä yhteydessä antaa asiaa koskevia valmisteluohjeita.

9 § Toimikunnan asettaminen

Toimikuntaa asettaessaan kaupunginhallitus määrittelee toimikunnan tavoitteet ja tehtävät.

10 § Päätöksenteko ja esittely kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa

Päätökset kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Kaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat, koko kaupunkia koskevat asiat, sekä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen myös apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat koko kaupunkia ja konsernia koskevat sekä toimialaansa kuuluvat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat toimialaansa kuuluvat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

11 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston pöytäkirjan allekirjoittamisesta on määrätty hallintosäännössä. Pöytäkirjan otteen todistaa oikeaksi hallintosäännössä määrättyjen lisäksi hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri, kirjaaja tai kaupunginhallituksen määräämät.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja ja varmentaa apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat.

Yleisjaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset, sitoumukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa joko konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, kaupunginjohtaja, muun toimialan apulaiskaupunginjohtaja tai yleisjaoston siihen valtuuttamat.

Kaupunginhallituksen valtakirjan allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai heidän estyneinä ollessa hallintojohtaja ja varmentaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

12 § Tiedoksiantojen vastaanotto

Kaupungille annettavat haaste- ja muut tiedoksiannot vastaanottaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies sekä kaupunginhallituksen määräämät viranhaltijat.

13 § Kaupungin johtaminen

Kaupungin johtamista varten on kaupunginjohtajan virka, konserni- ja asukaspalveluiden toimialalla konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan ja asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan virat, ja muilla toimialoilla maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimen apulaiskaupunginjohtajan virat.

Apulaiskaupunginjohtajien viroista on määrätty erikseen.

II LUKU
KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA

14 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtajan tehtävänä on johtaa kaupunkikonsernin hallintoa, henkilöstöä ja taloudenhoitoa ja vastata kaupunkikonsernin toiminnan tuloksellisuudesta.

Kaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on

1) johtaa taloussuunnittelua ja muuta resurssiohjausta ja -ohjelmointia siten, että kaupunginvaltuuston ja -hallituksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan,
2) vastata kaupungin yleisestä edunvalvonnasta,
3) johtaa kaupungin ja kaupunkirakenteen kehittämistä yleiskaavoituksen ja muun yleispiirteisen suunnittelun, sekä kaupungin maa-, sopimus-, elinkeino- ja asuntopolitiikan ohjauksen avulla,
4) vastata kaupungin kansainvälisestä yhteistyöstä,
5) vastata yhteistyöstä muiden kuntien ja valtiovallan kanssa,
6) vastata kaupunkikonsernin viestinnästä ja markkinoinnista,
7) vastata kaupunkikonsernin sisäisestä yhteistyöstä, ja
8) vastata hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä, toteuttamisesta ja toimivuuden varmistamisesta kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti.

15 § Kaupunginjohtajan toimialan tulosalueet

Kaupunginjohtajan toimialalla on seuraavat tulosalueet:
1. Elinkeinopalvelut
2. Henkilöstökeskus
3. Kaupunginkanslia
4. Sisäinen tarkastus
5. Taloussuunnittelu
6. Viestintä

Tulosalueet ovat kaupunginhallituksen alaisia.

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta. Tulosalueen johtaja voi antaa tehtäväaluettaan koskevia kaupunkitasoisia ohjeita.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat, ja strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan.

Kaupunginjohtaja päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin.

16 § Elinkeinopalvelut

Elinkeinopalveluiden tulosalue vastaa elinkeinojohtajan johdolla kaupungin elinvoimaisuuden ja elinkeino~~- ja kansainvälistymis~~politiikan strategisesta suunnittelusta ja toteutuksesta, elinkeinopoliittisen seutuyhteistyön kehittämisestä, ~~kansainvälisten hankkeiden koordinoinnista, EU-rahoituksesta, kaupungin keskitetyistä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta, ystävyyskaupunkitoiminnan järjestämisestä~~, sekä huolehtii metropolialueen kilpailukykystrategian toteutuksen edellyttämästä yhteistyöstä.

17 § Henkilöstökeskus

Henkilöstökeskuksen tulosalue vastaa henkilöstöjohtajan johdolla koko kaupungin henkilöstöpolitiikasta ja sen kehittämisestä ja keskitetyistä henkilöstöpalveluista, sekä ohjaa ja avustaa kaupungin eri toimialoja niiden henkilöstöasioissa.

18 § Kaupunginkanslia

Kaupunginkanslian tulosalue vastaa hallintojohtajan johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen esityslistojen valmistelusta ja pöytäkirjojen laatimisesta, päätösten täytäntöönpanosta, kaupungin yhteisistä ja kaupunginjohtajan toimialan lakiasioista, kansainvälisen toiminnan ja hankkeiden sekä EU-rahoituksen koordinoinnista, ystävyyskaupunkitoiminnan järjestämisestä, ja huolehtii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tarvitsemista hallintopalveluista, yleisten vaalien järjestelyistä, PKS- ja seutuyhteistyön valmistelusta, sekä kaupunkitason turvallisuus- ja valmiusasioista.

19 § Sisäinen tarkastus

Sisäisen tarkastuksen tulosalue avustaa tarkastusjohtajan johdolla kaupunginhallitusta ja kaupunginjohtajaa hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimivuuden arvioinnissa ja kehittämisessä suorittamalla kaupungin organisaation ja konserniyhteisöjen hallinnon, talouden ja toimintojen tarkastusta sekä tarjoamalla konsultointipalveluja.

20 § Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tulosalue vastaa talousjohtajan johdolla kaupungin talousarvion ja -suunnitelman laatimisesta ja raportoinnista, kaupungin palveluverkon kehittämisestä ja yhteensovittamisesta osana kaupungin talousarviovalmistelua , sekä niihin liittyvien tehtävien valmistelusta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta, tilasto- ja tutkimus-toiminnasta sekä kaupungin strategian kehittämisestä.

21 § Viestintä

Viestinnän tulosalue vastaa viestintäjohtajan johdolla kaupungin keskitetystä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta.

III luku
VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

~~21~~ 22 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä
1) päättää talousarviolainan ottamisen kaupunginvaltuuston talousarviossa tai erikseen tekemällä päätöksellä asettamissa rajoissa,
2) päättää kiireellisissä tapauksissa kaupungin edustajan määräämisestä toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on

valvottava ja sen mielipidettä kuultava, sekä tarvittaessa menettelyohjeiden antamisen,

3) hyväksyy tehtäväalueensa urakka-, suunnittelu-, tutkimus- ja muut sopimukset kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa,

4) päättää koko kaupunkia koskevien sekä tehtäväalueensa projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä,

5) päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin,

6) hyväksyy pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteishankintojen kilpailutusohjelman, ja

7) päättää tyytymisestä valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin.

~~22~~ 23 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisuvalta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan

1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,

2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,

3) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,

4) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,

5) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaalihankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,

6) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,

7) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja

8) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty.

~~23~~ 24 § Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtaja edustaa kaupunkia työmarkkina-asioissa ja henkilöstöjohtaja tai hänen määräämänsä

1) päättää kaupungin neuvottelujärjestelmään kuuluvat kaupungin neuvottelijat,

2) päättää liikaa maksetun palkan takaisinperinnästä,

3) hyväksyy työterveyshuollon toimintasuunnitelman ja työsuojelun toimintaohjelman,

4) päättää muutoksen hakemisesta työnantajan järjestämän työterveyden-huollon korvauspäätöksiin,

5) päättää muutoksen hakemisesta sairaus- ja tapaturmavakuutuslakien mukaisiin korvauspäätöksiin, ja

6) antaa kaupungin palveluksessa olevasta henkilöstöstä pidettäviä henkilöstörekistereitä koskevat määräykset.

~~24~~ 25 § Hallintojohtaja

Hallintojohtaja tai hänen määräämänsä

1) antaa suostumuksen rikosasiain käsittelyyn rangaistusmääräysmenettelystä annetussa laissa säädetyllä tavalla kaupungin ollessa asianomistajana,
2) hyväksyy kaupunginhallituksen puolesta ja sen määräämissä rajoissa keskusverolautakunnan ja hallinto-oikeuden verotusta koskeviin päätöksiin tyytymisen,
3) päättää kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta,
4) päättää kunnan ilmoitusten julkaisemisesta,
5) valvoo kaupungin vaakunan käyttöä, ja
6) huolehtii kaupungintalon tilojen käytöstä ja ylläpidosta.

~~25~~ 26 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Toimialan asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja.

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja, ja tulosyksikön asiakirjat asianomainen tulosyksikön päällikkö.

~~26~~ 27 § Voimaantulo

Tämän johtosääntö tulee voimaan 1.1.2016. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymä Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSEN JA KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALAN J O H T O S Ä Ä N T Ö

Kaupunginvaltuuston xx. päivänä ____kuuta 201x hyväksymä.
Voimassa 1.1.2016

I LUKU
KAUPUNGINHALLITUS

1 § Tehtäväalue

Kaupunginhallitus huolehtii kaupungin johtamisesta ja kehittämisestä kaupunginvaltuuston asettamien tavoitteiden, suunnitelmien ja päätösten mukaisesti.

2 § Kokoonpano

Kaupunginvaltuusto valitsee kaupunginhallitukseen kahden vuoden toimikaudeksi kerrallaan vähintään 9 jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja kaksi varapuheenjohtajaa.

3 § Yleisjaosto

Kaupunginhallituksessa on yleisjaosto. Kaupunginvaltuusto valitsee yleisjaostoon kaupunginhallituksen jäsenistä tai varajäsenistä kaupunginhallituksen toimikautta vastaavaksi toimikaudeksi vähintään seitsemän jäsentä, yhtä monta henkilökohtaista varajäsentä, puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

Yleisjaosto avustaa kaupunginhallitusta konsernihallinnon järjestämisessä kaupunginvaltuuston hyväksymässä konsernistrategiassa sekä muissa kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen antamissa ohjeissa ja määräyksissä tarkoitetulla tavalla, ja valmistelee sellaisen yhteisön perustamisen ja purkamisen, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä.

Yleisjaosto huolehtii kaupungin toiminnallisen tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnittelun kehittämisestä, monikulttuurisuusasioiden koordinoinnista**,** kaupungin alueellisesta toiminnasta, kuntalaisten osallisuudesta ja yhteispalvelusta, yhteisö- ja vapaaehtoistoiminnan tukemisesta, kehittämisestä ja koordinoinnista. Yleisjaosto huolehtii myös sosiaali- ja potilasasiamiehen toiminnasta ja talous- ja velkaneuvonnasta.

Yleisjaoston tehtävänä on ratkaista tämän johtosäännön 5 §:n mukaiset ja kaupunginhallituksen sille erikseen ratkaistavaksi päättämät asiat.

4 § Kaupunginhallituksen ratkaisuvalta

Sen lisäksi, mitä muutoin on säädetty tai määrätty kaupunginhallituksen tehtäväksi, kaupunginhallituksen tehtävänä on, ellei kaupunginhallitus ole toisin päättänyt:

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä,
2. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin henkilöstöpolitiikan toteuttamisesta,

3. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin talouspolitiikan toteuttamisesta,
4. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin työllisyyspolitiikan toteuttamisesta ja työllisyysasioiden hoitamisesta,
5. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin edunvalvonnasta,
6. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin kaavoitus- ja maapolitiikan toteuttamisesta,
7. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin elinkeino- ja markkinointipolitiikan toteuttamisesta,
8. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin asuntopolitiikan toteuttamisesta,
9. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin joukkoliikennepolitiikan toteuttamisesta,
10. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hankintapolitiikan toteuttamisesta,
11. päättää hyvään johtamis- ja hallintotapaan liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista sekä päättää riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvistä menettelytavoista kaupunginvaltuuston päättämien perusteiden mukaisesti,
12. päättää selityksen antamisesta valtuuston päätöksestä tehtyyn valitukseen, jos kaupunginhallitus yhtyy valtuuston päätökseen,
13. esittää kaupunginvaltuustolle kunkin vuoden maaliskuun loppuun mennessä luettelo kuntalaisten edellisenä vuonna tekemistä aloitteista,
14. päättää luottamushenkilöiden koulutuksesta,
15. päättää kaupunginhallituksen tarverahojen käytöstä ja nimetä tarverahojen käytöstä päättämään oikeutetut,
16. hyväksyä valmiussuunnitelma,
17. päättää paikallisista virka- ja työehtosopimuksista,
18. päättää kaupungille tulevista maksuista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty,
19. hyväksyä poistosuunnitelma,
20. päättää sovinnon tai akordin tekemisestä,
21. päättää vakuutena olevien kiinnitysten etuoikeusjärjestyksen muuttamisesta,
22. päättää suunnittelu- ja tutkimussopimusten tekemisestä, ellei toisin ole määrätty,
23. hakea muutosta valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin, ellei toisin ole määrätty,
24. päättää kaupungille testamentattujen tai lahjoitettujen varojen hallinnasta ja hoitamisohjeista,
25. päättää yhdistysten jäsenyyksistä,
26. hyväksyä kaupungin ja kaupunkikonsernin vähintään 3 M€:n suuruisten toimitilainvestointihankkeiden tarveselvitykset kustannusarvioineen,
27. hyväksyä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevien hankkeiden tai kaupunkitasoista linjausta vaativien investointihankkeiden hankesuunnitelma kustannusarvioineen,
28. päättää toimi-, varasto- ja huonetilojen vuokralle ottamisesta ja antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
29. päättää osakkeiden ja osuuksien ostamisesta, myymisestä, vaihtamisesta ja merkitsemisestä, ja sellaisen yksityisoikeudellisen yhteisön perustamisesta ja purkamisesta, jossa kaupunki on omistajana tai jäsenenä,

30. päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta, jollei kauppahinta ylitä yhtä miljoonaa seitsemääsataatuhatta euroa, ellei toisin ole määrätty,
31. päättää kaupungin etuosto-oikeuden käyttämisestä sekä kiinteistön ostamisesta pakkohuutokaupassa 30. kohdassa olevan rajoituksen estämättä,
32. päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä, vaihtamisesta ja vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty,
33. päättää muun kuin 32. kohdassa tarkoitetun kiinteistön vuokralle antamisesta enintään 30 vuodeksi, ellei toisin ole määrätty,
34. päättää kaupungin palvelukäytöstä vapautuvan kiinteistöomaisuuden jatkokehittämisestä,
35. päättää suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä,
36. päättää maankäyttö- ja kaavoitussopimuksista sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisista kehittämiskorvauksista,
37. hyväksyä asemakaavan muutokset, joilla ei
a) muuteta rakennuskorttelin pääasiallista käyttötarkoitusta,
b) muuteta torin, katuaukion, virkistys-, erityis- tai vesialueen käyttötarkoitusta vähäistä kaavan toteuttamista helpottavaa tarkistusta lukuun ottamatta,
c) nosteta rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua enemmän kuin yhdellä kerroksella tai rakennuskorkeutta vastaavalla tavalla, taikka lisätä rakennusoikeutta asuinpientalojen korttelialueella siten, että tehokkuusluku nousee tehokkuuslukuun e= 0,30 tai sen yli tai muilla alueilla siten, että rakennusoikeus nousee yli 10 %:lla tai yli 1000 km2:llä,
d) muuteta maankäytön yleistä luonnetta, alueen yhtenäistä rakennustapaa tai vaaranneta ympäristölliseltä kannalta merkittävien arvojen säilymistä,
38. päättää muiden kuin maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:ssä tarkoitettujen lunastustoimitusten vireillepanosta ja lunastuslupien hakemisesta,
39. antaa rakennuskielto alueelle, jolla asemakaavan laatiminen taikka asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on vireillä,
40. päättää ystävyyskaupunkitoiminnan toteuttamisesta,
41. päättää avustusten myöntämisestä, ellei toisin ole määrätty,
42. päättää kaupungin omaisuuden lahjoittamisesta, ellei toisin ole määrätty,
43. päättää merkittävien edustustilaisuuksien järjestämisestä,
44. päättää kaupungin materiaalien ja palveluiden hankinnasta ellei toisin ole määrätty,
45. päättää koko kaupunkia koskevasta palvelutuotannon kilpailuttamisesta, ellei toisin ole määrätty, ja
46. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä.
47. päättää asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston lainoista
48. päättää valtuustoryhmien toiminnan tukemisesta

5 § Yleisjaoston ratkaisuvalta

Yleisjaoston tehtävänä on tehtäväalueellaan, ellei jaosto ole toisin päättänyt tai ellei toisin ole säädetty tai määrätty

1. päättää kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin omistajapolitiikan sekä sijoitus- ja rahoitustoimintapolitiikan toteuttamisesta,
2. päättää kaupungin omistaja- ja konserniohjauksesta sekä vastata edunvalvonnan valmistelusta,
3. päättää tilapäisluoton antamisesta sellaisille yhteisöille, joissa kaupunki on omistajana tai jäsenenä tai jotka muutoin suorittavat sellaisia tehtäviä, jotka kuuluvat kaupungin toimialaan,
4. päättää pääomalainoista ja niihin rinnastettavasta rahoituksesta,
5. päättää kaupungin omaisuuden ja vastuiden vakuuttamisesta tai vakuuttamatta jättämisestä sekä päättää mistä vakuutusyhtiöstä kaupungin vakuutukset ja kaupungin päätettävissä olevat vakuutukset otetaan, sekä vakuutusten hoitosopimuksista,
6. hyväksyä suunnitelma konserniyhteisöjen ja -säätiöiden tilintarkastuksen järjestämisestä
7. nimetä jäsenet ja tilintarkastajat yksityisoikeudellisiin yhteisöihin, jos kaupungilla on siihen oikeus,
8. nimetä edustajat ja antaa menettelyohjeet toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava,
9. antaa menettelyohjeet yhtiöiden ja muiden yhteisöjen yhtiökokouksissa sekä kuntayhtymien ylimmissä päättävissä toimielimissä päätettävistä asioista,
10. tehdä esityksiä ja antaa toimintaohjeita liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille asetettavista toiminnallisista ja taloudellisista tavoitteista,
11. valmistella konsernistrategia joka koostuu omistajapolitiikasta, sijoitus-toiminnan periaatteista ja konserniohjeista, ja ohjata sekä valvoa sen noudattamista,
12. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti yhteisöille sijoitus- ja rahoitustoimintaa sekä vakuusjärjestelyjä koskevat luvat sekä kaupungin ennakkosuostumukset,
13. antaa kaupunginvaltuuston hyväksymän konsernistrategian mukaisesti liikelaitoksille, kaupunkikonsernin yhtiöille ja muille yhteisöille toiminta-ohjeita konsernihallintoon ja sen järjestämiseen liittyvissä asioissa,
14. tehdä esitys investointiohjelmaan sisältyvien kohteiden konsernihallinnollisesta toteuttamistavasta ja rahoituksesta,
15. päättää kaupungin aluetoimikuntien aluerahan ja Svenska kommitténin rahojen myöntämisen ja käytön perusteista,
16. päättää avustusten ja apurahojen myöntämisperiaatteista ja myöntää avustukset ja apurahat sekä tehdä kaupunginhallitukselle esitykset myönnettävistä huomattavista stipendeistä ja huomionosoituksista,
17. hyväksyä periaatteet kaupungin ulkopuolelle tarjottavista töistä ja tuotteista,
18. päättää palvelutuotannon kilpailuttamisesta ja palveluhankinnoista kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukaisesti,
19. päättää hankintatoimivaltaansa kuuluvan hankinnan osalta kuntien yhteishankintayksikön järjestämään tarjouskilpailuun tai kilpailuttamaan hankintasopimukseen liittymisestä, ja
20. päättää muistakin tehtäväalueeseensa kuuluvista asioista, ellei tehtävää ole säädetty tai määrätty muun toimielimen tai viranhaltijan ratkaistavaksi.

6 § Kokoukset

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston kokouksista on määrätty hallintosäännössä.

7 § Kaupunginhallituksen iltakoulu

Kaupunginhallituksen iltakoulussa esitellään ja käsitellään kaupungin hallinnon ja toimintojen kannalta ajankohtaisia asioita. Iltakoulu voi antaa käsiteltäviin asioihin jatkovalmistelulinjauksia ja -ohjeita.

Iltakoulussa läsnäolo- ja puheoikeus on kaupunginhallituksen lisäksi kaupunginvaltuuston puheenjohtajistolla, valtuustoryhmien puheenjohtajilla sekä puheenjohtajan kutsusta kunkin käsiteltävän asian osalta asianomaisen lautakunnan puheenjohtajalla.

8 § Selonteko

Kaupunginhallituksen puheenjohtaja voi pyytää kaupunginhallitukselle selonteon kaupungin toimialaan kuuluvassa asiassa. Puheenjohtajan tulee ilmoittaa pyytämästään selonteosta kaupunginhallitukselle.

Selonteon antaa kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä apulaiskaupunginjohtaja. Selonteko tulee antaa seuraavassa aikaisintaan viikon kuluttua sen pyytämisestä pidettävässä kaupunginhallituksen kokouksessa tai kaupunginhallituksen iltakoulussa.

Kaupunginhallitus merkitsee selonteon tiedoksi ja voi tässä yhteydessä antaa asiaa koskevia valmisteluohjeita.

9 § Toimikunnan asettaminen

Toimikuntaa asettaessaan kaupunginhallitus määrittelee toimikunnan tavoitteet ja tehtävät.

10 § Päätöksenteko ja esittely kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa

Päätökset kaupunginhallituksessa ja yleisjaostossa tehdään viranhaltijan esittelystä. Käsittelyn pohjana on esittelijän esitys.

Kaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat, koko kaupunkia koskevat asiat, sekä useampaa kuin yhtä toimialaa koskevat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen käsiteltäväksi tulevat toimialaansa koskevat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen myös apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

Konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja esittelee kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat koko kaupunkia ja konsernia koskevat sekä toimialaansa kuuluvat asiat. Apulaiskaupunginjohtajat esittelevät kaupunginhallituksen yleisjaoston käsiteltäväksi tulevat toimialaansa kuuluvat asiat. Kaupunginjohtajalla on oikeus ottaa esiteltäväkseen apulaiskaupunginjohtajan esittelyvelvollisuuteen kuuluva asia.

11 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Kaupunginhallituksen ja yleisjaoston pöytäkirjan allekirjoittamisesta on määrätty hallintosäännössä. Pöytäkirjan otteen todistaa oikeaksi hallintosäännössä määrättyjen lisäksi hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri, kirjaaja tai kaupunginhallituksen määräämät.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät sopimukset ja sitoumukset allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja ja varmentaa apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

Kaupunginhallituksen päätösten perusteella tehtävät muut asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja, hallintojohtaja, rahoitusjohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija, kaupunginkanslian hallintosihteeri tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat.

Yleisjaoston päätösten perusteella tehtävät sopimukset, sitoumukset ja muut asiakirjat allekirjoittaa joko konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä, kaupunginjohtaja, muun toimialan apulaiskaupunginjohtaja tai yleisjaoston siihen valtuuttamat.

Kaupunginhallituksen valtakirjan allekirjoittaa kaupunginjohtaja tai konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtaja tai heidän estyneinä ollessa hallintojohtaja ja varmentaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies, kaupunginkanslian hallintoasiantuntija tai kaupunginhallituksen siihen valtuuttamat viranhaltijat.

12 § Tiedoksiantojen vastaanotto

Kaupungille annettavat haaste- ja muut tiedoksiannot vastaanottaa hallintojohtaja, kaupunginlakimies sekä kaupunginhallituksen määräämät viranhaltijat.

13 § Kaupungin johtaminen

Kaupungin johtamista varten on kaupunginjohtajan virka, konserni- ja asukaspalveluiden toimialalla konsernipalveluiden apulaiskaupunginjohtajan ja asukaspalveluiden apulaiskaupunginjohtajan virat, ja muilla toimialoilla maankäyttö-, rakentamis- ja ympäristötoimen apulaiskaupunginjohtajan, sivistystoimen apulaiskaupunginjohtajan sekä sosiaali- ja terveystoimen apulaiskaupunginjohtajan virat.

Apulaiskaupunginjohtajien viroista on määrätty erikseen.

II LUKU
KAUPUNGINJOHTAJAN TOIMIALA

14 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtajan tehtävänä on johtaa kaupunkikonsernin hallintoa, henkilöstöä ja taloudenhoitoa ja vastata kaupunkikonsernin toiminnan tuloksellisuudesta.

Kaupunginjohtajan erityisenä tehtävänä on

1) johtaa taloussuunnittelua ja muuta resurssiohjausta ja -ohjelmointia siten, että kaupunginvaltuuston ja -hallituksen asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet saavutetaan,
2) vastata kaupungin yleisestä edunvalvonnasta,
3) johtaa kaupungin ja kaupunkirakenteen kehittämistä yleiskaavoituksen ja muun yleispiirteisen suunnittelun, sekä kaupungin maa-, sopimus-, elinkeino- ja asuntopolitiikan ohjauksen avulla,
4) vastata kaupungin kansainvälisestä yhteistyöstä,
5) vastata yhteistyöstä muiden kuntien ja valtiovallan kanssa,
6) vastata kaupunkikonsernin viestinnästä ja markkinoinnista,
7) vastata kaupunkikonsernin sisäisestä yhteistyöstä, ja
8) vastata hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä, toteuttamisesta ja toimivuuden varmistamisesta kaupunginhallituksen päättämien periaatteiden ja menettelytapojen mukaisesti.

15 § Kaupunginjohtajan toimialan tulosalueet

Kaupunginjohtajan toimialalla on seuraavat tulosalueet:
1. Elinkeinopalvelut
2. Henkilöstökeskus
3. Kaupunginkanslia
4. Sisäinen tarkastus
5. Taloussuunnittelu
6. Viestintä

Tulosalueet ovat kaupunginhallituksen alaisia.

Tulosalueen johtajan yleisenä tehtävänä on johtaa ja kehittää tulosalueensa toimintaa, vastata sen tuloksellisuudesta sekä huolehtia tulosalueensa tiedotustoiminnasta. Tulosalueen johtaja voi antaa tehtäväaluettaan koskevia kaupunkitasoisia ohjeita.

Tulosalueen johtajan erityisenä tehtävänä on vastata tulosalueensa kilpailukyvyn ja tuloksellisen toiminnan kehittämisestä ja ylläpidosta siten, että kaupungin kokonaistavoitteet toteutuvat, ja strategisesta ohjauksesta tulosalueellaan.

Kaupunginjohtaja päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin.

16 § Elinkeinopalvelut

Elinkeinopalveluiden tulosalue vastaa elinkeinojohtajan johdolla kaupungin elinvoimaisuuden ja elinkeinopolitiikan strategisesta suunnittelusta ja toteutuksesta, elinkeinopoliittisen seutuyhteistyön kehittämisestä, sekä huolehtii metropolialueen kilpailukykystrategian toteutuksen edellyttämästä yhteistyöstä.

17 § Henkilöstökeskus

Henkilöstökeskuksen tulosalue vastaa henkilöstöjohtajan johdolla koko kaupungin henkilöstöpolitiikasta ja sen kehittämisestä ja keskitetyistä henkilöstöpalveluista, sekä ohjaa ja avustaa kaupungin eri toimialoja niiden henkilöstöasioissa.

18 § Kaupunginkanslia

Kaupunginkanslian tulosalue vastaa hallintojohtajan johdolla kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen esityslistojen valmistelusta ja pöytäkirjojen laatimisesta, päätösten täytäntöönpanosta, kaupungin yhteisistä ja kaupunginjohtajan toimialan lakiasioista, kansainvälisen toiminnan ja hankkeiden sekä EU-rahoituksen koordinoinnista, ystävyyskaupunkitoiminnan järjestämisestä, ja huolehtii kaupunginvaltuuston ja kaupunginhallituksen tarvitsemista hallintopalveluista, yleisten vaalien järjestelyistä, PKS- ja seutuyhteistyön valmistelusta, sekä kaupunkitason turvallisuus- ja valmiusasioista.

19 § Sisäinen tarkastus

Sisäisen tarkastuksen tulosalue avustaa tarkastusjohtajan johdolla kaupunginhallitusta ja kaupunginjohtajaa hyvän johtamis- ja hallintotavan, riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan toimivuuden arvioinnissa ja kehittämisessä suorittamalla kaupungin organisaation ja konserniyhteisöjen hallinnon, talouden ja toimintojen tarkastusta sekä tarjoamalla konsultointipalveluja.

20 § Taloussuunnittelu

Taloussuunnittelun tulosalue vastaa talousjohtajan johdolla kaupungin talousarvion ja -suunnitelman laatimisesta ja raportoinnista, kaupungin palveluverkon kehittämisestä ja yhteensovittamisesta osana kaupungin talousarviovalmistelua , sekä niihin liittyvien tehtävien valmistelusta, neuvonnasta ja täytäntöönpanosta, tilasto- ja tutkimus-toiminnasta sekä kaupungin strategian kehittämisestä.

21 § Viestintä

Viestinnän tulosalue vastaa viestintäjohtajan johdolla kaupungin keskitetystä viestintä- ja markkinointitehtävistä sekä koko kaupunkikonsernin viestinnän ja markkinoinnin strategisesta ja laadullisesta suunnittelusta, ohjauksesta ja valvonnasta.

III luku
VIRANHALTIJOIDEN RATKAISUVALTA

22 § Kaupunginjohtaja

Kaupunginjohtaja tai hänen määräämänsä

1) päättää talousarviolainan ottamisen kaupunginvaltuuston talousarviossa tai erikseen tekemällä päätöksellä asettamissa rajoissa,
2) päättää kiireellisissä tapauksissa kaupungin edustajan määräämisestä toimituksiin, tilaisuuksiin ja kokouksiin, joissa kaupungin etua on valvottava ja sen mielipidettä kuultava, sekä tarvittaessa menettelyohjeiden antamisen,

3) hyväksyy tehtäväalueensa urakka-, suunnittelu-, tutkimus- ja muut sopimukset kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa,
4) päättää koko kaupunkia koskevien sekä tehtäväalueensa projektien perustamisesta sekä projektien hallinnon, talouden ja hankintojen järjestämisestä,
5) päättää alaisensa tulosalueen jakamisesta tulosyksiköihin,
6) hyväksyy pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteishankintojen kilpailutusohjelman, ja
7) päättää tyytymisestä valtionosuuksia ja -avustuksia koskeviin päätöksiin.

23 § Tulosalueen johtajan yleinen ratkaisuvalta

Tulosalueen johtaja tai hänen määräämänsä tulosalueellaan
1) päättää vahinkoilmoituksen tekemisestä,
2) päättää sopimusperusteisen vahingonkorvauksen maksamisesta silloin, kun kysymys on määrältään ja perusteiltaan riidattomasta korvausvastuusta,
3) allekirjoittaa tarjouspyynnöt siltä osin kuin toimivalta hankinnasta ei kuulu toiselle viranhaltijalle,
4) päättää tilausoikeuksien myöntämisestä,
5) päättää kansallisen kynnysarvon alittavista materiaalihankinnoista siinä tapauksessa, ettei tilausta voida tehdä kilpailutetulta sopimustoimittajalta,
6) päättää materiaalien myymisestä ja lahjoittamisesta,
7) päättää irtaimen omaisuuden käytettäväksi luovuttamisesta ulkopuoliselle, ja
8) päättää muistakin tulosalueelle kuuluvista asioista, ellei toisin ole säädetty tai määrätty.

24 § Henkilöstöjohtaja

Henkilöstöjohtaja edustaa kaupunkia työmarkkina-asioissa ja henkilöstöjohtaja tai hänen määräämänsä
1) päättää kaupungin neuvottelujärjestelmään kuuluvat kaupungin neuvottelijat,
2) päättää liikaa maksetun palkan takaisinperinnästä,
3) hyväksyy työterveyshuollon toimintasuunnitelman ja työsuojelun toimintaohjelman,
4) päättää muutoksen hakemisesta työnantajan järjestämän työterveyden-huollon korvauspäätöksiin,
5) päättää muutoksen hakemisesta sairaus- ja tapaturmavakuutuslakien mukaisiin korvauspäätöksiin, ja
6) antaa kaupungin palveluksessa olevasta henkilöstöstä pidettäviä henkilöstörekistereitä koskevat määräykset.

25 § Hallintojohtaja

Hallintojohtaja tai hänen määräämänsä
1) antaa suostumuksen rikosasiain käsittelyyn rangaistusmääräysmenettelystä annetussa laissa säädetyllä tavalla kaupungin ollessa asianomistajana,

2) hyväksyy kaupunginhallituksen puolesta ja sen määräämissä rajoissa keskusverolautakunnan ja hallinto-oikeuden verotusta koskeviin päätöksiin tyytymisen,
3) päättää kunnallis- ja kiinteistöverosta vapauttamisesta,
4) päättää kunnan ilmoitusten julkaisemisesta,
5) valvoo kaupungin vaakunan käyttöä, ja
6) huolehtii kaupungintalon tilojen käytöstä ja ylläpidosta.

26 § Asiakirjojen allekirjoittaminen

Toimialan asiakirjat allekirjoittaa kaupunginjohtaja.

Tulosalueen asiakirjat allekirjoittaa asianomainen tulosalueen johtaja, ja tulosyksikön asiakirjat asianomainen tulosyksikön päällikkö.

27 § Voimaantulo

Tämän johtosääntö tulee voimaan 1.1.2016. Tällä johtosäännöllä on kumottu kaupunginvaltuuston 15.6.2015 hyväksymä Vantaan kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosääntö.

6 § Förslag till ändring av anslaget i kapitel 95 2 i investeringsdelen, iståndsättning av markområden

VD/9996/02.01.00.04/2015
KN/HP/HK/HW/PM/HY-L/EA

I investeringsdelens kapitel 95 2 för markanvändningens verksamhetsområde hade i budgeten för år 2015 totalt 3,4 milj. euro reserverats för iståndsättning av markområden. Enligt de preliminära bokslutsuppgifterna ser den totala budgeten ut att överskridas med sammanlagt omkring 1,5 milj. euro. Således skulle utgifterna för iståndsättning av markområden uppgå till totalt 4,9 milj. euro år 2015.

De största entreprenaderna har år 2015 utgjorts av grundberedningarna i östra delen av Veckal samt Stubbacka 9. Båda entreprenaderna har färdigställts tidigare än beräknat, redan under loppet av 2015. I budgeten hade båda entreprenaderna uppskattats bli färdiga 2016 så i budgetarna hade man även förberett sig på kostnader för år 2016. Dessutom hade de totala kostnaderna för entreprenaderna vuxit sig större än vad som uppskattats bl.a. på grund av större täktvolymer än beräknat.

Att entreprenaden i Stubbacka blev färdig snabbare än beräknat tidigarelade å sin sida försäljningen av den grundberedda områdesdelen till SLO (ca 40 % av den totala arealen) till priset 2,2 milj. € redan år 2015. Kostnaderna för grundberedningen uppgick till totalt ca 1,5 milj. €. Den resterande delen av det grundberedda området, 60 %, kvarstår i stadens ägo. Området består till största delen av en gatuområdesreservering för en ny gata, till en viss del också av tomtområden som kommer att säljas.

Veckals grundberedningsentreprenad hade budgeterats för åren 2014–2016. Entreprenaden färdigställdes i sin helhet redan år 2015, då största delen av kostnaderna för entreprenaden uppstod. Det snabbare färdigställandet än beräknat påskyndar å sin sida försäljningen av tomter för ett viktigt arbetsplatsområde. Flera förhandlingar pågår redan, men hittills har man inte gjort upp några egentliga tomtaffärer.

För år 2016 har man för iståndsättningen av tomtmark som säljs och arrenderas ut (annat än sanering av förorenad mark) reserverat 2.1 milj. €. De anslag som reserverats för Veckal och Stubbacka, ca 900 000 €, behövs inte eftersom entreprenaderna i fråga redan är slutförda. Det har uppkommit nytt behov av att utveckla västra delen av Veckal så de anslag som behövs presenteras i de kommande årens budgetar.

Kapitel 95 2 i investeringsdelen, iståndsättning av markområden			
	BDG 2015	**Ändring 2015**	**Ny BDG 2015**
Utgifter	3 400 000	1 500 000	4 900 000

Tekniska nämnden 8.12.2015 § 3

Tf. biträdande stadsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar föreslå för stadsstyrelsen och vidare för stadsfullmäktige att anslaget för 2015 i kapitel 95 2 i investeringsdelen för markanvändningens verksamhetsområde, iståndsättning av markområden, höjs med 1 500 000 euro.
Behandling:
Det antecknades att det delades ut en ny, kompletterad föredragningstext som underlag för beredningen.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Ekonomidirektören konstaterar att enligt gällande rekommendationer ska fullmäktige besluta om ändringar i budgetens bindande poster före budgetårets utgång. Överskridningen av investeringsanslagen för iståndsättningen av markområden jämfört med den ursprungliga budgeten för 2015 beror på investeringsutgifterna för grundberedningsobjekten Stubbacka 9 och Veckal som

färdigställdes under 2015. Grundberedningskostnaderna var riktade på initialskedet jämfört med planerna, vilket ledde till ett behov att höja 2015 års investeringsanslag för iståndsättningen av markområden. På motsvarande sätt åstadkoms inbesparingar för ovanstående objekt i fråga om de investeringsutgifter som tidigare var planerade för år 2016. Ett snabbt färdigställande av objekten möjliggör en snabb tomtförsäljning.

Stadsstyrelsen 14.12.2015 § 10

Stadsdirektörens förslag:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att anslaget för 2015 i kapitel 95 2 i investeringsdelen för markanvändningens verksamhetsområde, iståndsättning av markområden, höjs med 1 500 000 euro.

Protokollet justeras och godkänns för denna paragrafs del omgående under sammanträdet.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omgående under sammanträdet.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 6

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar höja anslaget för 2015 i kapitel 95 2 i investeringsdelen för markanvändningens verksamhetsområde, iståndsättning av markområden, med 1 500 000 euro.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Anvisning för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:
stadsingenjör Henry Westlin, tfn 09 8392 2427, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi
ekonomidirektör Patrik Marjamaa, tfn 09 8392 8542, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

7 § Anslagsändringar i driftsekonomidelen och investeringsdelen i budgeten för 2015

VD/9648/02.01.00.04/2015
KN/ML/JN/EL-H/JS/HP/PM/PO/HY-L/KW

Förslag om anslagsändring för bildningsväsendet 2015

Bruttoenheterna ges inga tilläggsbudgetförslag, eftersom den bindande nivån för stadsfullmäktige inte kommer att överskridas.
Vuxenutbildningsinstitutets inkomster underskrids med 629 000 euro och utgifterna med 436 000 euro. Både underskridningarna av inkomster och utgifter beror huvudsakligen på att Vanda stad inte längre ordnar arbetskraftsutbildningen. Utgående från ovan nämnda föreslås att inkomstbudgeten för vuxenutbildningsinstitutet sänks och att anslaget sänks enligt följande:

Vuxenutbildningsinstitutet	DP 2015	Anslagsändring	Ny DP 2015
VERKSAMHETSINTÄKTER	2 775 000	-629 175	2 145 825
VERKSAMHETSUTGIFTER	-4 905 599	435 922	-4 469 677
VERKSAMHETSBIDRAG	-2 130 599	-193 253	-2 323 852

Undervisningsnämnden har behandlat anslagsändringarna 9.11.2015 och fritidsnämnden 10.11.2015

Förslag om anslagsändring för social- och hälsovårdsväsendet 2015

Beträffande anslagen för verksamhetsområdet för social- och hälsovård är de bindande nivåerna verksamhetsområdet för social- och hälsovård samt den specialiserade sjukvården.

Social- och hälsovårdens utgifter exklusive den specialiserade sjukvården förutspås utfalla enligt driftsplanen. I bidragen för utkomststöd beräknas ske inbesparingar på 1,0 milj. euro, genom vilka andra kostnader inom verksamhetsområdet täcks. Inkomsterna beräknas till följd av minskade utkomststöd bli 0,4 milj. euro mindre, dvs. omkring 68,5 milj. euro.

I utgiftsanslaget för den specialiserade sjukvården fanns enligt delårsöversikten risk för överskridning. HNS-ledningens uppdaterade prognos är 215,4 milj. euro. Utgifterna för den specialiserade sjukvården beräknas uppgå till 225,2 milj. euro, vilket är 13,0 milj. euro mer än det anslag som reserverats för specialiserade sjukvårdens resultatområde i budgeten. De ersättningar som fås av staten för den specialiserade sjukvårdens tjänster beräknas uppgå till, 9 milj. euro, vilket inte beaktats i den ursprungliga budgeten.

Budgeten efter ändringarna: budgeten efter ändringarna är följande

Soc.- o. hälsov. exkl. spec. sjukv.	**BDG 2015**	**Ändring 2015**	Ny BDG 2015
Inkomster	68 900 000	- 400 000	68 500 000

Specialiserad sjukvård	BDG 2015	Ändring 2015	Ny BDG 2015
Inkomster	0	900 000	900 000
Utgifter	-212 320 000	-13 000 000	-225 320 000
Verksamhetsbidrag	-212 320 000	-12 100 000	-224 420 000

Social- och hälsovårdsnämnden har behandlat anslagsändringen 9.11.2015 § 7

Koncern- och invånarservicens förslag till anslagsändring för resultatområdet för sysselsättningsservice år 2015

Den bindande nivån för anslagen för bruttoenheterna inom verksamhetsområdet för koncern- och invånarservice utgörs av inkomster totalt och utgifter totalt. Utöver dessa har verksamhetsområdet

en nettobudgeterad enhet, vars bindande nivå utgörs av verksamhetsbidraget. Inga anslagsändringar föreslås för de bruttobudgeterade enheterna för år 2015.

I budgeten för år 2015 beräknas verksamhetsintäkterna för den nettobudgeterade sysselsättningsservicen överskridas med 587 585 milj. euro, vilket huvudsakligen orsakas av en ökning av försäljningsintäkterna för enheten för arbetslivsträning. Verksamhetsutgifterna beräknas överskridas med 6 562 675 euro, vilket på motsvarande sätt orsakas av en ökning i kommunandelen av arbetsmarknadsstödet.

För invånarservicens del föreslås att verksamhetsbidraget (netto) för nettobindningsnivån inom koncern- och invånarservicens sysselsättningsservice höjs med 5 975 090 euro.

Budgeten för den nettobudgeterade enheten inom verksamhetsområdet för koncern- och invånarservice efter ändringarna är följande:

	BDG 2015	Ändring 2015	Ny BDG 2015
Inkomster	4 548 558	587 585	5 136 143
Utgifter	-26 284 820	-6 562 675	-32 847 495
Verksamhetsbidrag	-21 736 262	-5 975 090	-27 711 352

Förslag till ändring av investeringsanslaget i projektgrupperna för immateriell egendom och lös egendom under Koncern- och invånarservicen

Koncern- och invånarservicens budget för lös egendom 2015 uppgår till 360 000 euro. Anslaget förslås höjas med sammanalagt 200 000 euro, genom vilket det trådlösa nätverket i social- och hälsovårdsväsendets förvaltning utvecklas.

För 2015 har i projektgruppen immateriell egendom reserverats sammanlagt 515 000 euro för att utveckla Sap-systemet. På grund av att bytet av version av Sap-systemet fördröjts blir investeringarna i system mindre än väntat. Det anslag som reserverats i projektgruppen immateriell egendom föreslås minskas med 200 000 euro. Verksamhetsområdet förslår en överföring av anslag från projektgruppen för immateriell egendom till projektgruppen för lös egendom.

Budgeten för ovan nämnda projektgrupper är efter ändringarna följande:

Immateriell egendom	**Arbetsprogram 2015**	**Ändring 2015**	**Ny BDG 2015**
Utgifter	-8 500 000	200 000	-8 300 000

Lös egendom, koncern- och invånarservicen			
	Arbetsprogram 2015	**Ändring 2015**	**Ny BDG 2015**
Utgifter	-360 000	-200 000	-560 000

Förslag till ändring av investeringsanslaget i projektgrupperna byggnation, ombyggnad samt ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler

De investeringsanslag som godkänts av fullmäktige för 2015 binder Tekniska nämnden enligt projektgrupp. Enligt den prognos som gjordes vid fastighetscentralen i oktober, uppgår det sammanlagda anslagsbehovet för projektgrupperna år 2015 till 38,7 milj. euro, vilket underskrider de anslag på 82 000 euro som godkänts av fullmäktige.

För respektive projektgrupp är anslagsbehoven för 2015 enligt prognosen följande: I projektgruppen nybyggen 91.1 har anslagsbehovet prognostiserats till 15,5 milj. euro, vilket underskrider det godkända anslaget på 17,5 milj. euro med 2,0 milj. euro. Den prognostiserade underskridningen av anslag för projektgruppen beror huvudsakligen på att byggnadsskedet för daghemmet Itä-Hakkilan päiväkoti senarelagts och framstegen i Solstenensprojektet samt verkningarna av de hyreslösningar som gjorts för chaufförernas pauslokaler. Det anslag som sparas in i projektgruppen Nybyggen behövs enligt fastighetscentralens prognos i projektgruppen ombyggnad 91.2 och projektgruppen Ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler 91.3.

Fastighetscentralen föreslår att anslaget i projektgruppen Ombyggnad höjs med 1 438 000 euro, varigenom det totala anslag på 20 062 000 euro som fullmäktige godkänt för projektgruppen 2015 skulle öka till 21 500 000 euro. Projektgruppens behov av tilläggsanslag beror huvudsakligen på en snabbare byggnadstidtabell än vad man hade planerat för reparationsarbetena i Martinussalen, att kostnaderna för reparationsarbeten 2014 vid de gamla stationerna längs Mårtensdalsbanan på grund av förseningar flyttats över på 2015, kostnaderna för inneluftsreparationer var större än budgeterat samt de investeringar som utgörs av underhållsreparationer som flyttas över från driftsekonomin.

Fastighetscentralen föreslår att anslaget i projektgruppen Ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler höjs med 480 000 euro, varigenom det totala anslag på 1 220 000 euro som fullmäktige godkänt för projektgruppen 2015 skulle öka till 1 700 000 euro. Projektgruppens behov av tilläggsanslag beror huvudsakligen på större kostnader än budgeterat för inneluftsreparationer och de ändrings- och reparationsarbeten som föranletts av att A-kliniken i Myrbacka flyttat in i nya lokaler.

Fastighetscentralen föreslår att anslag flyttas över från projektgruppen Nybyggen (91.1) till projektgrupperna Ombyggnad (91.2) samt Ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler (91.3).

Budgeterna för ovan nämnda projektgrupper är efter ändringarna följande:

Projektgrupp	Arbetsprogram 2015	Ändring 2015	Ny BDG 2015
Nybyggen, (91.1)	-17 500 000	+2 000 000	-15 500 000
Ombyggnad (91.2)	-20 062 000	- 1 438 000	-21 500 000
Ändringsarb. i hyres- och aktielokaler (91.3)	-1 220 000	- 480 000	-1 700 000

Tekniska nämnden har behandlat anslagsändringarna 10.11.2015

Förslag till ändring av investeringsanslaget i projektgruppen offentliga anläggningstillgångar

I budgeten för 2015 hade reserverats sammanlagt 35 milj. euro för kommunaltekniska investeringar (offentliga anläggningstillgångar, grupperna 931–935). Utöver detta hade 17,9 milj. euro reserverats för Ringbanan och 7,7 milj. euro för etapp två av förbättringen på Ring III, dvs. sammanlagt 60,6 milj. euro. Enligt de preliminära bokslutsprognoserna kommer den totala budgeten att överskridas med sammanlagt omkring 13,5 milj. euro.

Etapp två av förbättringen på Ring III har framskridit ännu snabbare än beräknat. Både entreprenaden Flygstationsvägen och avsnittet Lahtisleden–Borgåleden blir klara nästan ett år i förtid, varför även anläggningskostnaderna har ansamlats i begynnelseskedet och på så vis mer än beräknat för innevarande år. Under samprojekten hade för den andra etappen på Ring III reserverats omkring 7,7 milj. euro för 2015, medan de totala kostnaderna för projektet 2015 kommer att uppgå till sammanlagt omkring 12,3 milj. euro. I budgeten 2015 hade reserverats sammanlagt 8,95 miljoner euro för samprojekt. De totala kostnaderna för den andra etappen av förbättringen på Ring III kommer tydligt att underskrida det som prognosiserades i avtalsskedet. Övriga pågående samprojekt är förbättringen av Övitsbölevägen och förbättringen av anslutningen Gjuterivägen–Staffansbyvägen. Budgeten för samprojekt kommer högst antagligen att överskridas med cirka 4,6 milj. euro till följd av Ring III.

I budgeten 2015 hade ursprungligen reserverats 17,9 milj. euro för Ringbanan, i början av 2015 flyttades ett anslag på 6,8 milj. euro från Ringbanans kostnadsställe till projektgruppen aktier för inlösningen av Dickursby bussterminal, varvid budgeten uppgick till 11,1 milj. euro. Utgående från de preliminära bokslutsprognoserna kommer Vandas andel att uppgå till omkring 20 milj. euro år 2015. Särskilt fördröjningen av entreprenaden för Flygplatsens station, tilläggsarbeten och kostnadsöverföringar från 2014 har gjort att budgeten överskridits. Den totala budgeten för 2015 kommer att överskridas med sammanlagt omkring 8,9 milj. euro i förhållande till budgeten.

Under tidigare projektår 2010–2014 har de förverkligade kostnaderna för Ringbanan underskridit budgeten. Den totala kostnadsberäkningen för Ringbanan uppgår till 783,5 milj. euro. Fördröjningen av emottagandet av och den ekonomiska slutredovisningen för entreprenaden för flygplatsens tågstation kan komma att överföra en del av kostnaderna ännu på år 2016.

Budgeten för projektgruppen Offentliga anläggningstillgångar efter ändringen:

Offentliga anläggningstillgångar	Arbetsprogram 2015	Ändring 2015	Ny BDG 2015
Kommunaltekniska arbeten utgifter	**-42 700 000**	**-4 600 000**	**-47 300 000**
varav samprojekt (93.5)	-8 950 000	-4 600 000	-13 550 000
Ringbanan (93 7)	**-11 070 000**	**- 8 930 000**	**-20 000 000**

Tekniska nämnden har behandlat ändringsförslaget 10.11.2015

Förslag till ändring av investeringsanslaget i projektgruppen aktier och andelar

I budgeten för 2015 i projektgruppen 97 Aktier och andelar har reserverats 1,0 milj. euro. I början av 2015 flyttades Kiinteistö Oy Tikkurilan linja-autoterminaalis aktier, entreprenadpris och tomtskuld över från projektgruppen offentliga anläggningstillgångar under Ringbanans kostnadsställe, dvs. ett anslag på sammanlagt 6,8 milj. euro, till projektgruppen 97/Aktier och andelar, varvid det nya anslaget uppgick till 7,8 milj. euro.

Staden har under år 2015 köpt aktierna i Kiinteistö Oy Vantaan Ahven av Kummila Oy:s konkursbo och tecknat aktier i Oy Apotti Ab för sammanlagt 0,4 milj. euro. Vidare tecknade staden 1 000 st. aktier i Helsingin Seudun Asioimistulkkikeskus för sammanlagt 1 miljon euro, varför det anslag som reserverats för projekt för att främja näringslivet i projektgruppen aktier och andelar överskrids med 0,4 milj. euro. Koncernservicen föreslår att anslaget i projektgruppen aktier och andelar (97) höjs med 0,4 miljoner euro så att det nya anslaget är 8,2 milj. euro.

Budgeten för aktier och andelar efter ändringarna är följande:

Projektgrupp 97	Arbetsprogram 2015	Ändring 2015	Ny BDG 2015
Aktier och andelar	- 7 800 000	400 000	- 8 200 000

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 7

Stadsdirektörens förslag:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

a) inkomsterna för vuxenutbildningsinstitutet inom bildningsväsendet sänks med 629 175 euro och utgifterna med 435 922 euro, varvid det nya verksamhetsbidraget är -2 323 852 euro,
b) inkomstanslaget för verksamhetsområdet för social- och hälsovård år 2015 höjs med 0,9 milj. euro när det gäller den bindande nivån för den specialiserade sjukvården och sänks med 0,4 milj. euro när det gäller verksamhetsområdets för social- och hälsovård egna verksamhet,
c) utgiftsanslaget för verksamhetsområdet för social- och hälsovård år 2015 höjs med 13,0 milj. euro för den specialiserade sjukvårdens del,
d) inkomsternas nettobindningsnivå för sysselsättningsservicen inom verksamhetsområdet för koncern- och invånarservice höjs med 587 585 euro, liksom utgifternas nettobindningsnivå med -6 562 675 euro, varvid det nya verksamhetsbidraget är -27 711 352 euro
e) investeringsanslaget för immateriell egendom sänks med 200 000 euro
f) investeringsanslaget för lös egendom för koncern- och invånarservicen höjs med 200 000
g) utgiftsanslaget för projektgruppen nybyggen (91.1) sänks med 2 000 000 euro
h) utgiftsanslaget för projektgruppen ombyggnad (91.2) höjs med 1 438 000 euro
i) utgiftsanslaget för projektgruppen ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler (91.3) höjs med 480 000 euro
j) utgiftsanslaget för kommunaltekniska arbeten i offentliga anläggningstillgångar (93) höjs med 4,6 milj. euro för samprojektens del

k) utgiftsanslaget för kommunaltekniska arbeten i offentliga anläggningstillgångar (93) höjs med 8,9 milj. euro för Ringbanans del, och att
l) anslaget i projektgruppen aktier och andelar (97) höjs med 0,4 milj. euro.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 7

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att
a) inkomsterna för vuxenutbildningsinstitutet inom bildningsväsendet sänks med 629 175 euro och utgifterna med 435 922 euro, varvid det nya verksamhetsbidraget är -2 323 852 euro,
b) inkomstanslaget för verksamhetsområdet för social- och hälsovård år 2015 höjs med 0,9 milj. euro när det gäller den bindande nivån för den specialiserade sjukvården och sänks med 0,4 milj. euro när det gäller verksamhetsområdets för social- och hälsovård egna verksamhet,
c) utgiftsanslaget för verksamhetsområdet för social- och hälsovård år 2015 höjs med 13,0 milj. euro för den specialiserade sjukvårdens del,
d) inkomsternas nettobindningsnivå för sysselsättningsservicen inom verksamhetsområdet för koncern- och invånarservice höjs med 587 585 euro, liksom utgifternas nettobindningsnivå med -6 562 675 euro, varvid det nya verksamhetsbidraget är -27 711 352 euro
e) investeringsanslaget för immateriell egendom sänks med 200 000 euro
f) investeringsanslaget för lös egendom för koncern- och invånarservicen höjs med 200 000
g) utgiftsanslaget för projektgruppen nybyggen (91.1) sänks med 2 000 000 euro
h) utgiftsanslaget för projektgruppen ombyggnad (91.2) höjs med 1 438 000 euro
i) utgiftsanslaget för projektgruppen ändringsarbeten i hyres- och aktielokaler (91.3) höjs med 480 000 euro
j) utgiftsanslaget för kommunaltekniska arbeten i offentliga anläggningstillgångar (93) höjs med 4,6 milj. euro för samprojektens del
k) utgiftsanslaget för kommunaltekniska arbeten i offentliga anläggningstillgångar (93) höjs med 8,9 milj. euro för Ringbanans del, och att
l) anslaget i projektgruppen aktier och andelar (97) höjs med 0,4 milj. euro.

Beslut:
Förslaget godkändes.

Utöver detta antecknades i protokollet följande protokollsuttalande av ledamoten Vaula Norrena, som understöddes av ledamöterna Johannes Hirvaskoski och Sirpa Kauppinen:

”I det strama ekonomiska läget ska staden prioritera projekten. Projekt och åtgärder som bäst förbättrar säkerheten och de hälsomässiga förhållandena för invånarna ska ges företräde.”

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:
Patrik Marjamaa, ekonomidirektör, tfn 09 839 28542, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi
Pia Ojavuo, budgetchef, tfn 09 839 28542, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

8 § Beviljande av proprieborgen till Oy Apotti Ab

VD/8823/02.03.07/2015

ML/PvN/SB/HY-L/KW

Städerna Helsingfors, Vanda och Grankulla, Kyrkslätts kommun samt Samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (HNS) och KL-Kuntahankinnat Oy har ingått ett avtal om samarbete kring upphandlingen av ett gemensamt klient- och patientdatasystem för socialvården, primärvården och den specialiserade sjukvården. Föremål för denna upphandling är ett gemensamt klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården, som kommer att tas i bruk i kommunerna och HNS. Upphandlingssamarbetet är en del av projektet Apotti. Syftet med projektet är att förbättra social- och hälsovårdens verksamhet och tjänster. En del av projektet Apotti utgörs av upphandlingen och ibruktagandet av ett klient- och patientdatasystem. Apotti-projektets styrgrupp beslutade vid sitt möte 9.1.2014 att föreslå bl.a. att ett aktiebolag grundas för patientdatasystemets verksamhet under produktionstiden. Förhandlingar om hur ägandet av bolaget ska fördelas och om innehållet i delägaravtalet fördes under 2014 och våren 2015.

Stadsstyrelsen beslutade 25.5.2015 bl.a. att godkänna att det tillsammans med Helsingfors stad, Grankulla stad och Kyrkslätts kommun samt Samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt (HNS) grundas ett aktiebolag (bolag) med namnet Oy Apotti Ab som till självkostnadspris för sina ägare producerar tjänster som anknyter till klient- och patientdatasystemen för social- och hälsovården.

Städerna Helsingfors och Grankulla, Kyrkslätts kommun samt HNS fattade var och en beslut på sitt håll beslut om att grunda ett bolag och bolaget registrerades 15.7.2015.

Bolagets verksamhetsområde utgörs av serviceverksamhet inom datasystemsbranschen, anskaffning av program och apparater, planering och utveckling. Vidare kan bolaget erbjuda konsultation, utbildning samt stöd- och användningstjänster i anslutning till datasystem. Bolaget verkar som en enhet anknuten till sina aktieägare enligt lagen om offentlig upphandling, med syftet att producera tjänster för bolagets aktieägare.

Bolagets syfte är att ansvara för att det klient- och patientdatasystem som upphandlas förverkligas och tas i bruk, liksom för verksamheten under produktionstiden. Bolaget producerar datasystems-, systemutvecklings- och stödtjänster för social- och hälsovården enligt självkostnadsprincipen för sina ägare. Bolaget stöder sina ägare när verksamheten inom social- och hälsovården förändras och i utvecklingen av effektiva, enhetliga verksamhetsmodeller.

Vanda stad äger 13 % av aktierna i bolaget. De övriga ägarna är HNS (46 %), Helsingfors stad (38 %), Grankulla stad (0,5 %) och Kyrkslätts kommun (2,5 %). Planer finns på att utvidga användningen av patient- och klientdatasystemet i framtiden och i ett senare skede blir de kommuner i HNS-området som ansluter sig som användare av systemet delägare i bolaget på ett sätt som de ursprungliga delägarna avtalar om.

Stadsfullmäktige beslutade 19.10.2015 att för Vanda stads del godkänna Epic Systems Corporations anbud i fråga om ett gemensamt klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården. Det är meningen att avtalet om anskaffningen av systemet ska undertecknas under hösten 2015, varvid utbetalningen av de avgifter som är knutna till avgiftsraterna enligt anbudsförfrågan och de avtalsvillkor som gäller upphandlingen inleds till den leverantör som blivit vald.

Oy Apotti Ab:s verksamhet finansieras huvudsakligen genom inbetalningar till en fond för fritt eget kapital som investerats (SVOP) och genom långfristiga lån fram till år 2020. Mellan åren 2016–2020 beräknas lånens andel täcka 90 % av bolagets finansieringsbehov och SVOP -placeringarnas andel skulle således vara 10 %. Lånen börjar avkortas år 2020 enligt finansieringskalkylen.

Som säkerhet för de långfristiga penninginstitutslånen behöver bolaget av sina delägare proprieborgen i förhållande till ägarandelarna. Det totala lånebehovet uppskattas till cirka 202 milj. euro, av vilket Vanda stads andel enligt ägarandelen (för närvarande 13 %) är cirka 26,2 milj. euro.

Fördelningen av borgensansvaret mellan nuvarande delägare har beskrivs i den finansieringskalkyl som medföljer som bilaga till föredragningslistan.

För att finansiera upphandlingen av klient- och patientdatasystemet är det nödvändigt att varje delägare beviljar bolaget en proprieborgen som motsvarar den egna ägarandelen, eftersom bolaget ur externa finansiärers synvinkel inte har någon förmögenhet som kan stå som borgen. Eftersom det slutgiltiga totala lånebeloppet kan öka något från de preliminära beräkningar som gjorts, är det ändamålsenligt att stadens proprieborgen beviljas till ett maximibelopp på 28 milj. euro, dock så att Vanda stads proprieborgen aldrig överskrider stadens andel enligt ägarprocenten (för närvarande 13) av bolagets totala lånebelopp eller enskilda lån. Enligt detta ska nya delägare bevilja en borgen som motsvarar deras ägarandel, i samband med vilket det sker en justering av de övriga delägarnas borgensandelar.

Den borgen som staden föreslås bevilja, riskerar inte stadens förmåga att ansvara för de uppgifter som den förskrivs i lagen. Borgen omfattar inte heller några sådana betydande ekonomiska risker som avses i kommunallagen. Stadens fördelar tryggas genom de villkor som presenteras nedan.

Borgen beviljas högst fram till 31.12.2028. För borgen tas ingen kontrasäkerhet ut, om inte bolagets ägarunderlag ändras, så att över hälften av dess aktier övergår till en ny ägare, eller syftet med dess verksamhet (*att för sina ägare producera tjänster i anslutning till klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården*) ändras till följd av den pågående servicestrukturreformen. För borgen kan varje år tas ut en borgensprovision på minst 0,5 % om ovan nämnda ändringar i anslutning till bolagets ägarunderlag eller syfte med verksamheten realiseras. Beloppet för borgensprovisionen räknas ut utgående från det kapital som återstår per 31.12 av det lån som utgör objekt för borgensansvaret och utbetalas före utgången av januari månad som följer på den tidpunkt som fastställts.

Enligt artikel 107 i avtalet om Europeiska unionens verksamhet som gäller statligt stöd 107(1) är stöd förbjudet om samtliga följande kriterier uppfylls samtidigt:

(1) stödet har beviljats med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är,
(2) stödet är selektivt dvs. det gynnar vissa företag eller viss produktion
(3) stödet snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen och
(4) stödet har handelspåverkan, dvs. påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Eftersom det gäller beviljande av borgen till ett bolag, som grundats av offentliga samfund för att sköta sådana uppgifter som anknyter sig till att ordna social- och hälsovård som hör till deras verksamhetsområde, och eftersom syftet med bolaget är att producera självkostnadsbaserade tjänster i anslutning till klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården endast till sina ägare, uppfylls inte de ovan nämnda kriterierna 3–4. Därmed är det inte fråga om ett förbjudet statligt stöd.

Upphandlingen av klient- och patientdatasystemet har konkurrensutsatts enligt det förfarande som det bestäms om i lagen om offentlig upphandling och i upphandlingsdokumenten har de övriga offentliga samfund fastställts, vilka utgående från ramavtal och genom att bli delägare i bolaget kan ta i bruk systemet. Bolaget verkar inte överhuvudtaget på den konkurrensutsatta marknaden, utan har endast grundats för att för sina ägare utföra de tjänster som baserar sig på ägarnas gemensamma anskaffning av datasystem.

Enligt de ovan nämnda motiveringarna varken snedvrider eller hotar borgensbeslutet att snedvrida konkurrensen och handeln mellan medlemsstaterna påverkas inte heller genom borgensbeslutet. Eftersom de kriterier som gäller stöd inte uppfylls på nämnda sätt, behöver det inte desto vidare utredas om åtgärden följer marknadsvillkoren, då borgensbeslutet fattas.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 10

Biträdande stadsdirektörens för koncernservicen förslag:
Stadsstyrelsen beslutar föreslå för stadsfullmäktige att

a) bevilja Oy Apotti Ab Vanda stads proprieborgen på högst 28 milj. euro för anskaffningen av ett klient- och patientdatasystem och som en del av bolagets finansieringsarrangemang på sammanlagt cirka 202 milj. euro, för att täcka de lån som bolaget lyfter för

systemanskaffningen samt dessas räntor, dröjsmålsräntor och eventuella indrivningskostnader. Borgens giltighetstid har begränsats fram till högst 31.12.2028,

b) besluta att Vanda stads proprieborgen aldrig överskrider stadens andel enligt ägarprocenten av det totala belopp för de finansieringsarrangemang eller enskilda lån/arrangemang som det ingås borgen för,

c) besluta att Vanda stad förbehåller sig rätten att kräva kontrasäkerheter i det fall att bolagets ägarunderlag ändras, så att över hälften av dess aktier övergår till en ny ägare, eller syftet med dess verksamhet (att för sina ägare producera tjänster i anslutning till klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården) ändras till följd av den pågående servicestrukturreformen,

d) besluta att det under sådana förhållanden som omnämns i c) av enskild proprieborgen som beviljas Oy Apotti Ab varje år kan tas ut en borgensprovision på minst 0,5 %, som räknas ut utgående från det kapital som återstår per 31.12 av det lån som utgör objekt för borgensansvaret och utbetalas före utgången av januari månad som följer på den tidpunkt som fastställts,

e) besluta att den enskilda proprieborgen som beviljas till Oy Apotti AB verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls och att

f) konstatera att förutsättningen för verkställandet av ovan nämnda beslut är att städerna Helsingfors och Grankulla, Kyrkslätt kommun samt Samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt för egen del fattar motsvarande beslut, till omfattningen enligt sina respektive ägarförhållanden, om proprieborgen för Oy Apotti Ab:s lån.

Behandling:
Det antecknades att biträdande stadsdirektör Jukka T. Salminen avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:
Förslaget godkändes.

___

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 8

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att

a) bevilja Oy Apotti Ab Vanda stads proprieborgen på högst 28 milj. euro för anskaffningen av ett klient- och patientdatasystem och som en del av bolagets finansieringsarrangemang på sammanlagt cirka 202 milj. euro, för att täcka de lån som bolaget lyfter för systemanskaffningen samt dessas räntor, dröjsmålsräntor och eventuella indrivningskostnader. Borgens giltighetstid har begränsats fram till högst 31.12.2028,

b) Vanda stads proprieborgen aldrig överskrider stadens andel enligt ägarprocenten av det totala belopp för de finansieringsarrangemang eller enskilda lån/arrangemang som det ingås borgen för,

c) Vanda stad förbehåller sig rätten att kräva kontrasäkerheter i det fall att bolagets ägarunderlag ändras, så att över hälften av dess aktier övergår till en ny ägare, eller syftet med dess verksamhet (att för sina ägare producera tjänster i anslutning till klient- och patientdatasystem för social- och hälsovården) ändras till följd av den pågående servicestrukturreformen,

d) det under sådana förhållanden som omnämns i c) av enskild proprieborgen som beviljas Oy Apotti Ab varje år kan tas ut en borgensprovision på minst 0,5 %, som räknas ut utgående från det kapital som återstår per 31.12 av det lån som utgör objekt för borgensansvaret och utbetalas före utgången av januari månad som följer på den tidpunkt som fastställts,

e) den enskilda proprieborgen som beviljas till Oy Apotti AB verkställs med närmare villkor som stadsstyrelsen godkänner separat, dock så att förutsättningarna som konstaterats i detta beslut uppfylls och att

f) konstatera att förutsättningen för verkställandet av ovan nämnda beslut är att städerna Helsingfors och Grankulla, Kyrkslätt kommun samt Samkommunen Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt för egen del fattar motsvarande beslut, till omfattningen enligt sina respektive ägarförhållanden, om proprieborgen för Oy Apotti Ab:s lån.

Behandling:
Juha Malmi föreslog å den Sannfinländska fullmäktigegruppens vägnar, att Oy Apotti Ab inte ska beviljas proprieborgen. Ledamoten Niilo Kärki understödde Malms förslag.

Ordförande konstaterade att man måste hålla omröstning om saken och föreslog följande omröstningsförfarande: de som understöder stadsstyrelsens förslag röstar ja, medan de som understöder Juha Malms förslag röstar nej. Omröstningsförslaget godkändes.

Vid omröstningen avgavs 53 ja-röster, 11 nej-röster medan en ledamot röstade blankt och en var frånvarande, varför ändringsförslaget förkastades.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Protokollet justerades och godkändes för denna paragrafs del omgående under sammanträdet.

Dessutom antecknades i protokollet följande protokollsuttalande av Sannfinländarnas fullmäktigegrupp:

”Sannfinländarna var den enda fullmäktigegruppen som vid stadsfullmäktiges sammanträde 19.10.2015 inte understödde anbudet för patientdatasystemet Apotti som kostade över 100 miljoner euro. Vi anser fortfarande denna investering vara en oansvarig riskplacering av skattebetalarnas pengar, vilken genomförs med lånemedel och som riskerar balanseringen av Vandas ekonomi. Det bör särskilt beaktas att endast fyra av de 24 kommunerna inom Helsingfors och Nylands sjukvårdsdistrikt deltar i projektet. Inga nya kommuner har kommit med och det ser sannolikt ut som att Apotti inte kommer att bli ett gemensamt system för självstyrelseområdet, varvid det blir de kommuner som är med som får ta alla risker, även borgensriskerna. Vi föreslår att Oy Apotti Ab inte beviljas proprieborgen.”

Bilagor:
– Företaget Oy Apotti Ab:s finansieringskalkyl, uppskattning 2016–2025
– Oy Apotti Ab - specificering av kostnaderna för projektet Apotti enligt beställare, uppskattning 2016–2025 (sekretessbelagt, lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet 24 § 1 mom. 17 punkten)
– Omröstningsprotokoll 14.12.2015 § 8

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:
finansieringsdirektör Pirjo van Nues, tfn 09 8392 2014, fornamn.efternamn[at]vantaa.fi

Rahoituslaskelman yhteenveto 2016 - 2020 9.10.2015

Laskentaperusteet 5.10.2015 sovitun mukaisesti

Aktivointien ja poistojen jaksotusperiodit välilehdellä Aktivointi- ja poistojaksot

Liikevaihdon jakauma (laskutus omistajittain)	2015 *)	2016	2017	2018	2019	2020	
Liikevaihto	490 000	1 109 035	3 568 814	25 275 152	58 091 703	101 004 664	*) 2015 kulut voidaan kattaa SVOPilla
HUS		510 156	1 641 654	11 626 570	26 722 183	46 462 146	
Helsinki		421 433	1 356 149	9 604 558	22 074 847	38 381 772	
Vantaa		144 175	463 946	3 285 770	7 551 921	13 130 606	
Kirkkonummi		27 726	89 220	631 879	1 452 293	2 525 117	
Kauniainen		5 545	17 844	126 376	290 459	505 023	

Pitkäaikaisen velan jakautuminen omistajittain	2015 *)	2016	2017	2018	2019	2020	
Kumulatiivinen lainamäärä	1 329 822	32 441 492	68 108 803	136 120 264	201 815 563	170 606 015	*) 2015 ensimmäinen maksupositio
HUS	611 718	14 923 086	31 330 049	62 615 322	92 835 159	78 478 767	
Helsinki	505 332	12 327 767	25 881 345	51 725 700	76 689 914	64 830 286	
Vantaa	172 877	4 217 394	8 854 144	17 695 634	26 236 023	22 178 782	
Kirkkonummi	33 246	811 037	1 702 720	3 403 007	5 045 389	4 265 150	
Kauniainen	6 649	162 207	340 544	680 601	1 009 078	853 030	

SVOP-sijoitusten jakautuminen omistajittain	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SVOP	500 000	3 956 852	7 919 887	15 476 716	22 776 193	22 776 193
HUS	230 000	1 820 152	3 643 148	7 119 289	10 477 049	10 477 049
Helsinki	190 000	1 503 604	3 009 557	5 881 152	8 654 954	8 654 954
Vantaa	65 000	514 391	1 029 585	2 011 973	2 960 905	2 960 905
Kirkkonummi	12 500	98 921	197 997	386 918	569 405	569 405
Kauniainen	2 500	19 784	39 599	77 384	113 881	113 881

Arvioitu lainan määrä	201 815 563
Lainatakauksen jakauma omistajittain	
HUS	92 835 159
Helsinki	76 689 914
Vantaa	26 236 023
Kirkkonummi	5 045 389
Kauniainen	1 009 078

Arvioitu SVOP	22 776 193
Lainatakauksen jakauma omistajittain	
HUS	10 477 049
Helsinki	8 654 954
Vantaa	2 960 905
Kirkkonummi	569 405
Kauniainen	113 881

9 § Detaljplaneändring 002252 och tomtindelning samt ändring av tomtindelning, 68 Björkhagen/Björkparksvägen

VD/7243/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/NIS/SRU/JB/KW

En tidigare plan för industriell bebyggelse ändras så att den lämpar sig för byggande av verksamhetslokaler i Björkhagen. Björkparken i hörnet av Björkhagsvägen och Björkparksvägen ändras till en del av kvarteret. Planläggningsarbetet gäller till största delen mark som ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (6 st.).

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 68104 samt gatuområde, i stadsdel 68, Björkhagen. Ändringen gäller kvarter 68104 samt gatu- och rekreationsområde i stadsdel 68, Björkhagen, i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 68104 i stadsdel 68, Björkhagen.

Området är beläget öster om Tusbyleden i stadsdelen Björkhagen. Området avgränsas av Björkparksvägen, Björkhagsvägen och Björklundsvägen. Området ligger direkt sydost om flygplatsens startbana, inom flygbullerområdet.

Den som ansöker om detaljplanen
Planändring har ansökts av Vanda stad och Heikkinen Yhtiöt Oy.

Markägare
Vanda stad är den största markägaren i kvarteret.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Matti Happonen medverkat som konsult för Heikkinen Yhtiöt Oy vid beredningen av planförslaget.
Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplan
Enligt den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Området reserveras för icke-miljöstörande produktions- och lagerutrymmen. På området kan även kontorslokaler tillåtas. Området utgör zonerna m1 (>60 dB) och m2 (>55 dB) i flygbullerområdet.

Detaljplaneändringen
Kvarterets användningsändamål ändras från kvartersområdet för industribyggnader (TY-3) till kvartersområde för verksamhetslokaler (KTY). I området får byggas icke-miljöstörande produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa. Av den använda byggrätten tillåts högst 10% vara affärslokaler och högst 250 m2-vy per tomt. Våningstalet stiger från II till III. Exploateringstalet, e = 0,6 kvarstår oförändrat.
Utrymmena kan byggas som större enheter än de som tillåtits tidigare. Ett litet parkområde i det södra hörnet av kvarteret ändras till en del av kvarteret.
Genom planbestämmelserna ser man till byggnadernas arkitektoniska kvalitet och att dagvattnet i kvartersområdet beaktas.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 1.10.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fem åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 17.12.2012, som kompletterats och justerats KV 22.9.2014). Planläggningsarbetet gäller till största delen mark som ägs av Vanda stad och producerar arbetsplatstomter (6 st.).

Avtal
Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Heikkinen Yhtiöt Oy och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 3 fastställs, av vilken Heikkinen Yhtiöt Oy:s andel är hälften (8 000/2 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 4 705 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att
a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 17.8.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
c) avgiftsklass 3 fastställs och det konstateras att sökanden Heikkinen Yhtiöt Oy betalar hälften av ändringskostnaderna (4 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (705 €), sammanlagt 4 705 €.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Framläggning
Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 16.9–15.10.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden
Stadsplaneringsnämnden beslutade 17.8.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes ett utlåtande och ett utlåtande lämnades in. I Vanda stadsmuseums utlåtande hade man ingenting att anmärka om.

Utförda justeringar
Efter framläggningen har tekniska justeringar gjorts på detaljplanekartan och i bestämmelserna. Stadsdelens namn och nummer har lagts på plankartan till och en beteckning som betyder öppet dike har ersatts med beteckningen för dagvattenrutt. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 30.10.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 29

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 9

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002252 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 68 Björkhagen/Björkparksvägen, som daterats 16.11.2015.
Beslut:

Förslaget godkändes.

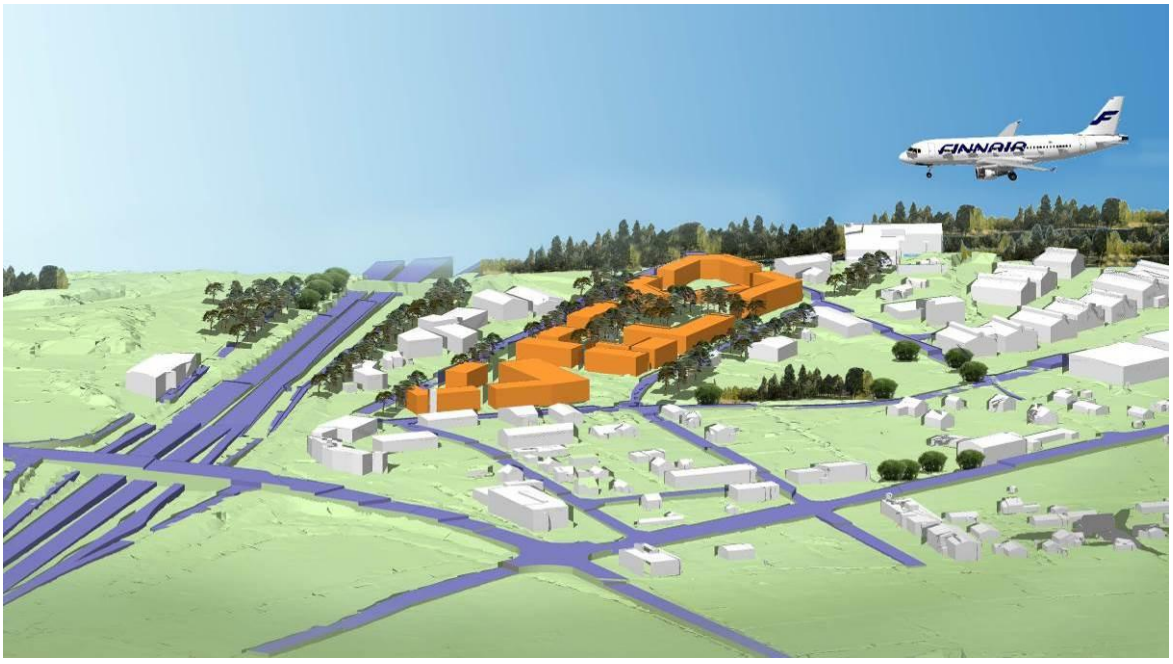
Bilaga:
– Redogörelse för detaljplaneändringen 16.11.2015

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Seppo Niva, detaljplanerare, tfn 8392 8044
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002252
KOIVUHAKA, KOIVUPUISTONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.11.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002252. Kaavoitus on tullut vireille 1.10.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

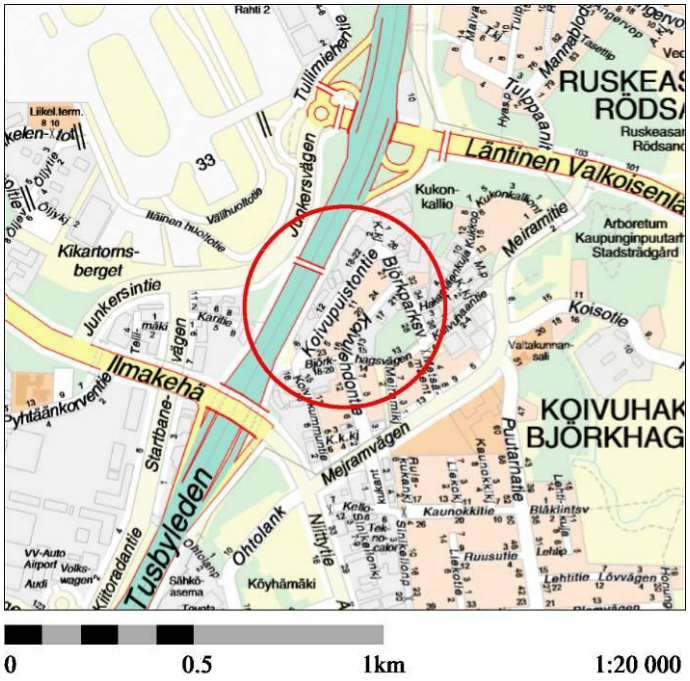
koskee osaa korttelia 68104 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(kumoutuvan asemakaavan korttelista 68104, sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 68104 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanväylän itäpuolella, Koivuhaan kaupunginosassa. Se on Koivupuistontien, Koivuhaantien ja Koivulehdontien rajaama alue. Alue on suoraan lentokentän kiitotien kaakkoispuolella, lentomelualueella.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002252, Koivupuistontie.

Vanha asemakaava uusitaan vastaamaan nykyisiä rakentamistarpeita. Teollisuusrakentamisen lisäksi mahdollistetaan myös varasto-, toimisto- ja pienessä määrin myös liiketilojen rakentaminen. Tilat voidaan rakentaa aiemmin sallittua suurempina yksikköinä. Pieni taskupuisto korttelin eteläkulmasta muuttuu korttelin osaksi.

Toinen kaavamuutoksen hakija, Heikkinen Oy tarvitsee toimintaansa lisää toimisto- ja tuotantotilaa sekä rekka- ja pakettiautojen pysäköintitilaa.

Kaavamääräyksillä huolehditaan rakennusten arkkitehtonisesta laadusta ja hulevesien huomioon ottamisesta korttelialueella.

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 2,9 ha ja rakennusoikeutta on 17 284 k-m². Tehokkuusluku e =0,6.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamuutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.
- Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015.
- Nähtävilläolo 16.9. – 15.10.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin Vantaan kaupunginmuseolta. Ei huomauttamista kaavaehdotukseen.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Korttelin käyttötarkoitus muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-3) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Liiketiloja sallitaan enintään 10 % käytetystä rakennusoikeudesta ja enintään 250 k-m^2 tonttia kohti. Kerrosluku nousee II:sta III:een. Tehokkuusluku, e = 0,6 säilyy muuttumattomana. Luku (30 %), joka osoittaa kuinka suuren osan tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen, on poistettu.

Koivupuistoksi nimetty puistoalue muuttuu korttelin osaksi. Alun perin muuntamorakennuksen takia leveää katualuevarausta Koivuhaantiellä kavennetaan, mutta muuntamo sijoittuu silti edelleen katualueelle. Kaavamääräyksiin on lisätty mm. hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän varrella, vastapäätä lentokenttäaluetta. Alueelta on hyvät yhteydet lentoasemalle ja päätieverkkoon. Kaavamuutosalueelta ajetaan Meiramitien kautta Tuusulanväylälle joko Niittytien eritasoliittymän kautta Helsingin suuntaan tai pohjoisesta Valkoisenlähteentien liittymän kautta Tuusulan suuntaan.

Kaavoitettava alue on Tuusulanväylän liikennemelualuetta ja lentomelualuetta, joten sinne on hakeutunut teollisuus- ja varastotoimintaa, sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa, kuten autokauppaa. Alueella on kuitenkin vielä jäänteenä vanhoja omakotitaloja. Uutta asuinrakentamista sinne ei melun takia tule.

Koivuhakaa kehitetään sekä tuotannollisen toiminnan että autokaupan alueena. Pienyritystoiminnalle soveltuu Koivuhaan pohjoisosa.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja –rakenne, maaperä

Alue sijoittuu hiekkaiselle selänteelle, jonka maasto nousee pohjoista kohti. Sekametsätyyppisessä kasvustossa kasvaa koivuja, kuusia ja varsinkin länsi- ja pohjoisosassa kookkaita mäntyjä. Isoimmat männyt tulisi

ottaa huomioon, kun alueelle suunnitellaan uutta rakentamista.



MAAPERÄKARTTA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2014 alussa 1960 asukasta. Väkiluku on ollut pienoisessa nousussa viime vuosina. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2 400:aan vuoteen 2020 mennessä. Uudet asuinkorttelit Koivuhaan itäosassa kasvattavat kaupunginosan väkimäärää todennäköisesti ennustetta enemmän Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut. Alle kouluikäisiä lapsia alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on tasapainoinen. Kaava-alueen parissa omakotitalossa asutaan edelleen.

Kaupunki-/ taajamakuva

Laajat omakotitaloalueet sijoittuvat Niittytien itäpuolelle. Länsipuolella on työpaikkakortteleiden keskellä vanhoja omakotitaloja siellä täällä. Kaavamuutosalue on pääasiassa rakentamatonta metsää, mutta korttelissa on joitakin vanhoja omakotitaloja sekä teollisuusrakennuksia.

Ympäröivissä kortteleissa on uudempia ja vanhempia pienteollisuus-, varasto- tai toimistorakennuksia, joiden rakentamistapa vaihtelee paljon. Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan hyvin erilaisia, joten alueella ei ole mitään yhtenäistä kaupunkirakennetta eikä kaupunkikuvaa.

Kaava-alueen kolme omakotitaloa on inventoitu osana Koivuhaan rintamamiestalokokonaisuutta (Yhtenäiset rintamamiestaloalueet Vantaalla, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2010). Näistä Koivupuistontie 13:ssa ja

17:ssa sijaitsevien rakennusten rakennusperintöarvot on todettu vähäisiksi. Koivupuistontie 19:ssa sijaitsee vuonna 1954 rakennettu omakotitalo, joka on saanut edellisiä korkeamman luokituksen, mutta koko alue on erillinen yhtenäisestä rintamamiesmiljööstä, joka on säilynyt parhaiten suunnittelualueesta etelään päin mentäessä (Kaunokkitie- Kukantie- Apilatie). Kaupunginmuseo ei esitä kyseisten rakennusten suojelua asemakaavassa.

Koivupuiston eteläreunassa sijaitsee 1950–60-luvulla rakennettu muuntamo, joka on luokiteltu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokkaan B. Sen suojeluperusteet tulee selvittää kaavatyön yhteydessä.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Kaupunginosa sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä isojen teiden, Tuusulanväylän ja Kehä III:n vieressä. Työpaikkojen määrä on vakiintunut 3 500:n tuntumaan. Suurin osa paikoista eli noin kolmasosa on kaupan alalla. Alueesta onkin tullut seudullinen autokaupan keskus. Koivuhaan palvelutarjonta on vähäistä, joskin uudet asuinkorttelit Tikkurilantien varressa lisännevät myös palvelutarjontaa.

Virkistys

Alueella ei ole lentomelun tai liikennemelun takia virkistysarvoja. Lähin lähivirkistysalue on Tikkurilan keskuspuisto, joka sijaitsee kaavamuutosalueelta itään.

Liikenne

Alueelta pääsee Meiramitien kautta Valkoisenlähteentielle ja edelleen Tuusulanväylälle tai lentokentän suuntaan Ilmakehälle. Meiramitie liittyy länsipäästään Niittytiehen, joka kautta on yhteys Kehä III:lle. Koivuhaantie ja Koivulehdontie ovat alueen sisäisiä yhteyksiä. Katuverkkoa ei ole rakennettu kuin siltä osin kuin mitä on ollut välttämätöntä. Osa kaduista on kylätiemäisessä kunnossa.

Kaavamuutosalueen lähimmät pysäkit ovat sijaitsevat Valkoisenlähteentiellä ja Meiramitiellä. Tuusulanväylällä olevilta pysäkeiltä pääsee Helsinkiin.

WSP Finland Oy on laatinut selvityksen Koivuhaan liikenteestä 20.2.2013. Siinä on tarkasteltu nykyisen kaavan (ja myös kaavamuutoksen mukaisen, sillä ei ei lisää rakentamisen määrää alueella) pienteollisuuden ja pienimuotoisen logistisen toiminnan liikennetuotosta. Suunnittelualueesta on tehty liikenteen toimivuustarkastelu SimTraffic -ohjelmalla. Tarkasteluissa on käytetty katujen osalta liikenne-ennustetta vuoden 2030 tilanteessa. Liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu tarkemmin kohdassa 5.4.

Vesihuolto

Kaava-alueelle on rakennettu tarvittavat vesihuoltoverkostot.

<u>Vedenjakelu</u>

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

<u>Jätevesiviemäröinti</u>

Alueen jätevedet johdetaan Koivulehdontietä sekä Koivupuistontietä etelään ja päätyvät Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä jätevedet ohjataan eteenpäin Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

<u>Hulevesiviemäröinti</u>

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Koivuhaantien varren avo-ojaan, josta ne kulkevat Meiramipuistossa sijaitsevaan avo-ojaan. Meiramipuistosta vedet kulkevat viemäröitynä etelään päätyen Kattilaojaan ja lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöjohdot on rakennettu Koivupuistontien itäiselle osalle. Läntisen osan kaukolämpöjohdot on vedetty Koivuhaantien suunnasta Koivupuiston eli siis tulevan korttelimaan kautta.

Ympäristöhäiriöt

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus on yleiskaavan mukaisella lentomeluvyöhykkeellä m1 35 dB ja m2 32 dB.

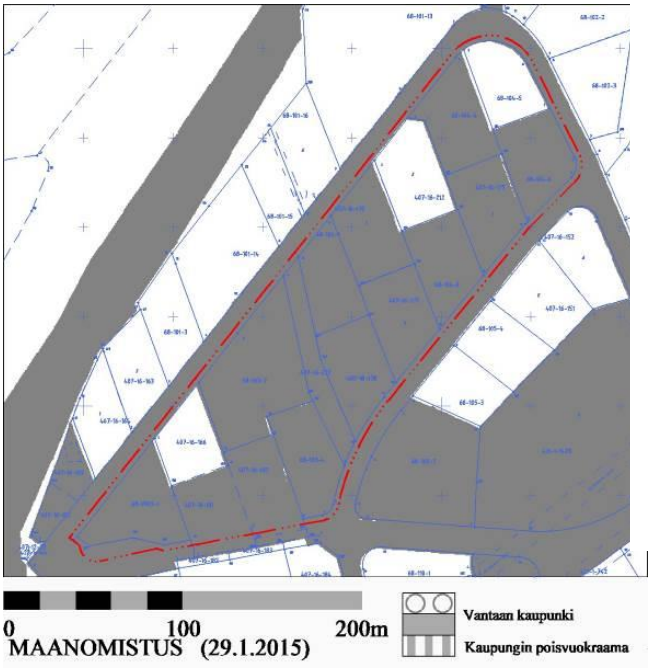
Tieliikennemelu

Korttelin länsiosassa Tuusulanväylän tieliikennemelu on välillä 60–65 dB, suurimmassa osassa korttelia 55–60 dB ja aivan korttelin itäreunassa alle 55 dB. Tiemeluennusteen vyöhykkeet ovat päiväajan (klo7–22) käyriä ja perustuvat ennusteeseen vuodelle 2030.

Lentomelu

Korttelin läntinen puoli kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 1 (L_{den} >60 dB), jolle ei sallita melulle herkkiä toimintoja. Itäosa on lentomeluvyöhykkeellä 2 (L_{den} 55–60 dB), jolle ei myöskään sallita uutta asustusta, uusia sairaaloita, hoitolaitoksia, vanhainkoteja, päiväkoteja, oppilaitoksia eikä muita sellaisia toimintoja, jotka herkkiä melun haitoille. Jo olevan asutuksen säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista. Korttelin itäosassa lentomelu tieliikennemelua suurempana nousee mitoittavaksi tekijäksi.

3.1.4 Maanomistus



Vantaan kaupunki on suurin maanomistaja korttelissa. Kaupungin maanomistus näkyy kartassa tummennettuna.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

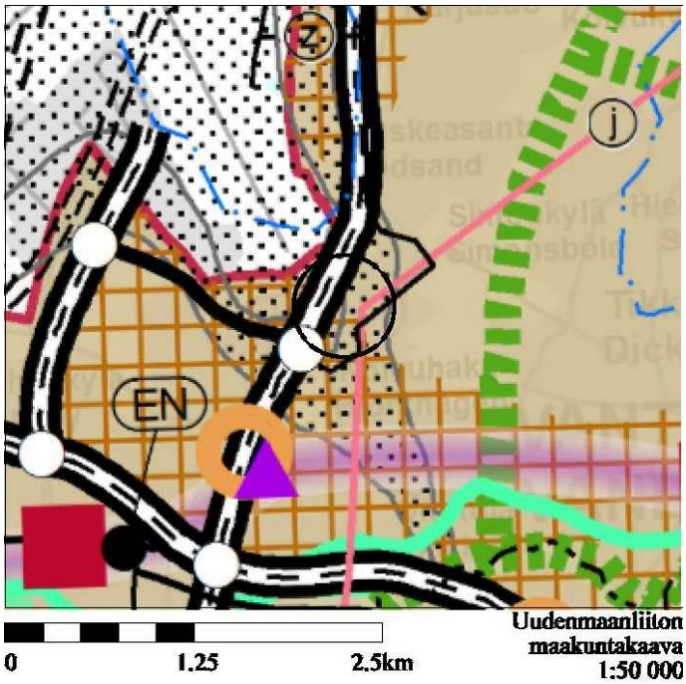
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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, turvallisuutta ja laatua.

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. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

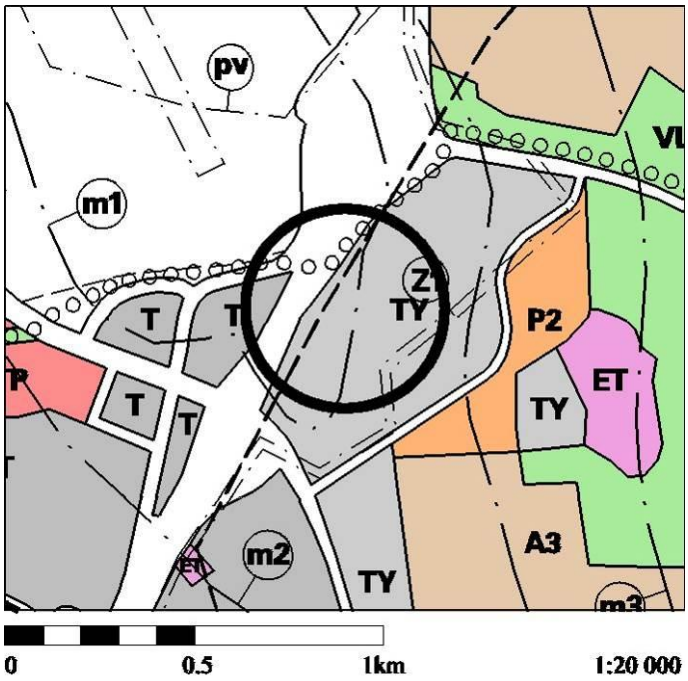


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu myös maakuntakaavan lentomeluvyöhykkeelle. Keski-Uudenmaan jätevesitunneli sekä 110 kV:n voimajohto sivuavat aluetta.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

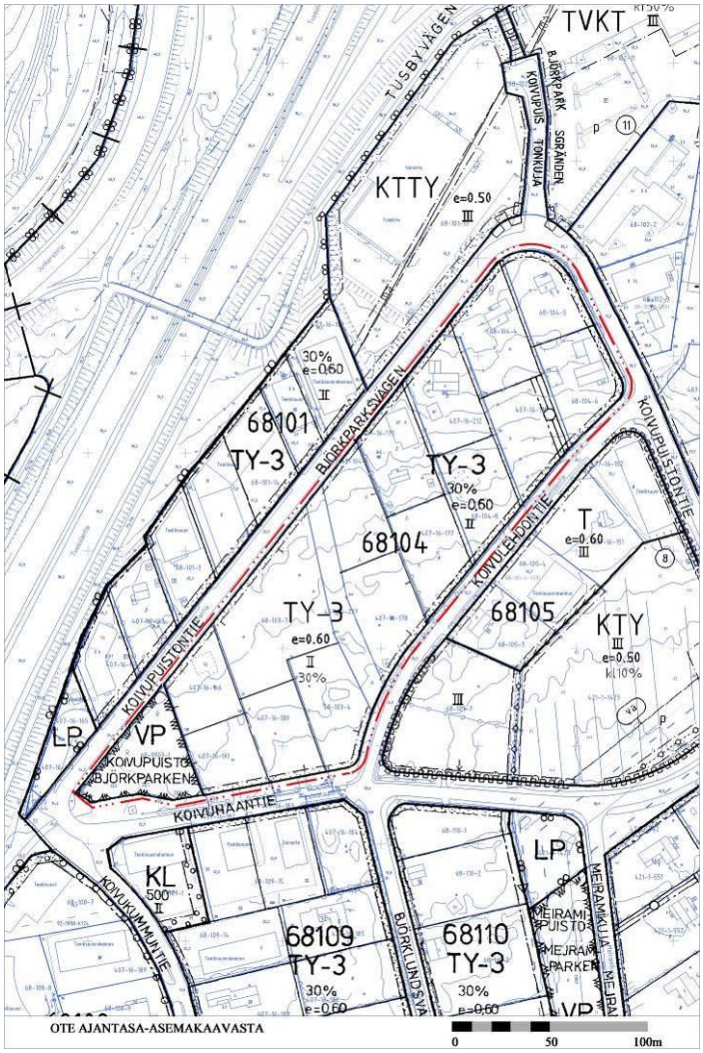
Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, TY. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on lentomelualueella vyöhykkeet m1 (>60 dB) ja m2 (>55 dB).

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa kaksi asemakaavaa, Koivuhaka 3 H (nro 681500), joka on vahvistunut 5.1.1996 ja Koivuhaka 3 E (nro 681200), joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.10.1989.

Korttelin 68104 käyttötarkoitusmerkintä on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue, TY-3.

Tehokkuusluku on e =0,6 ja suurin sallittu kerrosluku II. 30 % tontin pinta-alasta saadaan käyttää rakentamiseen.

Koivupuisto on kaavassa merkinnällä, VP.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti kaavamuutoshakemuksen 20.9.2014. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002252. Kaavoitus tuli vireille 1.10.2014. Heikkinen Yhtiöt Oy jätti omaa kiinteistöään koskevan kaavamuutoshakemuksen 30.3.2015.

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§). Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 1.10.2014 työnumerolla 002252. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 11.11.2014 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi kappaletta.

HSY:n, Museoviraston ja Parke Hannifin Oy:n mielipiteissä ei vastustettu kaavamuutoshanketta. Kaupunginmuseo esitti mielipiteessään, että Koivuhaantien reunassa sijaitsevan muuntamon suojeluperusteet tulisi selvittää kaavatyön yhteydessä. Kaavatyössä ei tutkita muuntamon suojeluperusteitä, koska muuntamoa tarvitaan edelleen sähkönjakeluun, eikä kaavamuutoksessa esitetä muuntamon tilanteeseen vaikuttavia toimenpiteitä. Vantaan Energian mielipiteessä muuntamon, kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti pyydettiin ottamaan huomioon. Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa siirtotarpeen aiheuttaja.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.–15.10.2015, eikä siitä jätetty yhtään muistutusta.

Lausunto pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, jolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Kaavakarttaan ja –määräyksiin on kuitenkin nähtävilläolon jälkeen tehty teknisiä tarkistuksia: kaupunginosan nimi ja numero on lisätty karttaan ja avo-ojaa tarkoittava merkintä on korvattu hulevesireitti-merkinnällä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Vantaan kaupungin tavoitteena on Koivuhaan kehittäminen korkeatasoiseksi toimitila- ja logistiikka-alueeksi. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen varmistetaan mm. kaavamääräyksillä.

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa. Hakijan (Heikkinen Yhtiöt Oy) tavoitteena on toteuttaa kaavamuutosalueelle toimitilarakennus, jossa voidaan yhdistää kaikki tällä hetkellä osin eri paikoissa sijaitsevat yhtiön toiminnot.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013–2016</u>
Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Hanke noudattaa linjausta, koska kaavoitettava maa on suurimmaksi osaksi kaupungin omistamaa maata.

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):</u>
Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna käyttötarkoitus muuttuu joustavammaksi. Puhtaasti teollisuusrakennuksille merkitty alue, jossa tonttijako on suhteellisen tiheä, ei ole ollut käyttöä ja siksi alue on säilynyt suurimmaksi osaksi rakentamattomana. Mikään kaupan alue se ei sijaintinsa puolesta kuitenkaan voi olla. Lisäksi Heikkinen Yhtiöt Oy on ilmoittanut tarpeestaan laajentaa toimintaansa Koivuhaassa. Se tarvitsee mm. toimistotiloja ja puusepän verstastiloja sekä hallitilaa rekoille ja pakettiautoille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0, 45 hehtaaria.

5.1.1 Mitoitus

- Toimitilarakennusten korttelialue, KTY 2,9 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 284 k-m^2 ja tehokkuusluku e=0,6.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

Kaavamuutosalue on toimitilarakennusten korttelialuetta, KTY. Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Voimassa olevaan asemakaavaan on lisätty käyttötarkoituksen suhteen joustavuutta, koska alueelle tuleva toiminta on luonteeltaan muuttuvaa. Tämä edellyttää, että rakennusmassojen muoto ja sijoittelu soveltuvat mahdollisimman hyvin muutoksiin kokonaisuuden kärsimättä. Liiketilojen osuus saa olla enintään 10 %.

Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Tonteilta lähtevä hulevesivirtaama ei saa kasvaa nykyisestä. Hulevesien viivytysjärjestelmät suunnitellaan tonttien pihasuunnittelun yhteydessä ja suunnitelma hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Nykyisin korttelin 68104 tontit ovat kooltaan ja muodoltaan epätarkoituksenmukaisia, eivätkä täytä nykyisiä rakentamisedellytyksiä. Siksi kortteliin 68104 tehdään uusi selkeämpi tonttijako. Tonttien pinta-alaksi tulee noin 0,2 – 0, 45 hehtaaria. Rakentamisoikeudeksi tulee e=0,6:n tehokkuudella 1200 k-m^2 – 2700 k-m^2.

Alueelle viime aikoina rakennettujen toimitilarakennusten koko on samaa luokkaa. Sen kokoisille tonteille ja kiinteistöille on alueella kysyntää. Osa tonteista ulottuu molempien katujen, Koivupuistontien ja Koivuhaantien/Koivulehdontien reunaan, mikä mahdollistaa tonttien läpiajettavuuden.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

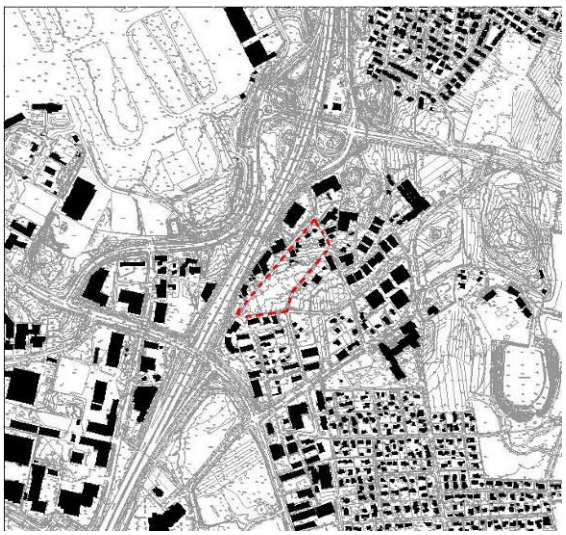
Asemakaava muutos ei muuta tilannetta voimassa olevaan asemakaavaan nähden, koska lähes koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiselle varattua aluetta ja rakennusoikeus ei nouse.

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alue on lentomelualuetta, jonne ei tule uusia asukkaita.



Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueen pohjoisosaan. Alue on lentomelu- ja Tuusulanväylän liikennemelualuetta ja soveltuu hyvin toimitilarakentamiseen. Keskeisestä sijainnistaan huolimatta alue liittyy päätieverkkoon paikallisen katuverkon kautta, joten alueelle ei haluta suurta asiakasliikennettä aiheuttavaa toimintaa.

Kaupunkikuva

Kortteli on työpaikka-alueiden keskellä eikä sijaintinsa puolesta ole kaupunkikuvallisesti aralla paikalla. Poikkeuksen muodostaa korttelin lounainen kärki, josta on näkymä Tuusulanväylälle. Siihen on tulossa Heikkinen Yhtiöt Oy:n kaksikerroksinen toimistorakennus. Rakennusten sisälattioita urakoiva yritys aikoo panostaa ulkoiseen ilmeeseensä.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle tulee kaikkiaan yli 17 000 kerrosneliömetriä toimitilarakentamista, josta ainakin osa tulee olla tuotannollista. Koska tulevat toimijat eivät ole Heikkinen Yhtiöt Oy:tä lukuun ottamatta tiedossa, joten työpaikkamäärää on vaikea arvioida. Heikkisen alueelle tulee noin 15 toimistotyöntekijää ja n. 50 lattia-asentajaa, joiden tukikohtana alue toimii. Jos muukin kortteli toteutuu saman tyyppisellä konseptilla, on työpaikkojen määrä arviolta 200 kpl. Koivuhaan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta pääkaupunkiseutua, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

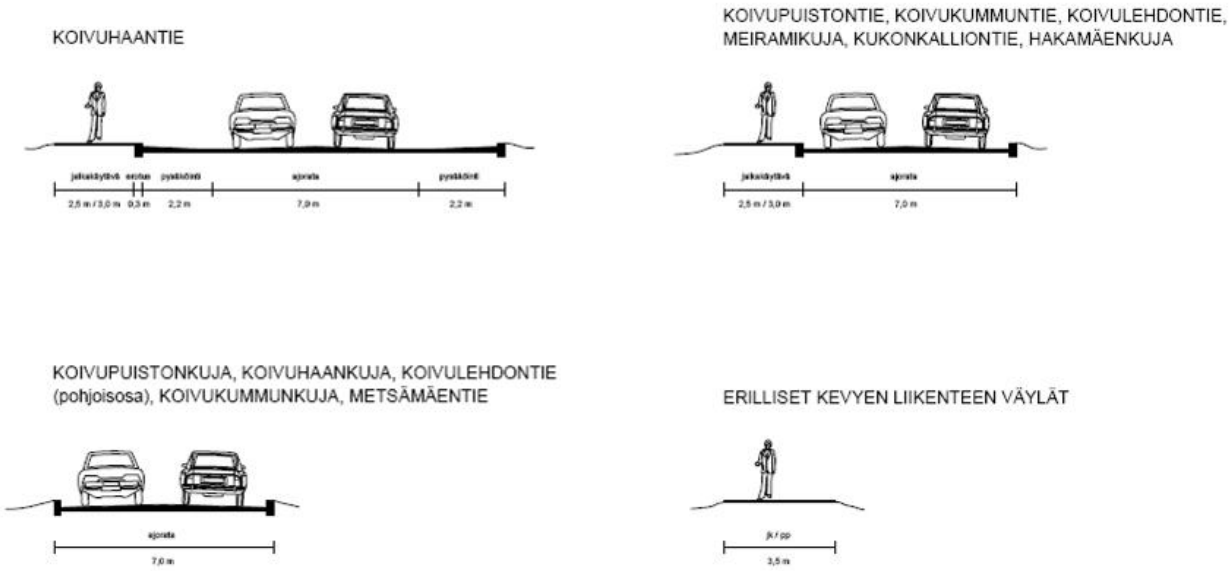
WSP Finland Oy:n selvityksen perusteella Meiramitiellä ja sen sivukaduilla olevat liikennemäärät ovat niin vähäisiä, ettei voida odottaa ongelmia liikenteen toimivuuteen. Tästä huolimatta suunnitelmissa on esitetty vasemmalle kääntyville omat kaistat Meiramitielle Meiramikujan ja Koivuhaantien risteyksiin. Kyseiset kaistat ovat perusteltuja suunnittelualueen käyttötarkoituksen vuoksi, ei liikennemäärien, sillä kyseessä on pääosin pienteollisuusalue, jolle liikennöidään usein myös raskaammalla kalustolla. Kääntymiskaistojen avulla raskas ajoneuvo ei kääntyessään häiritse suoraan menevää liikennettä kohtuuttomasti.

Katujen mitoituksessa on oletettu kaikkein suurimpien ajoneuvojen osuuden liikenteestä olevan kohtuullisen pieni, joten poikkileikkausten ja risteysjärjestelyiden mitoitus on tehty niin, että pääosassa risteyksiä esim. moduulirekkoja voi ajaa vain toiseen suuntaan. Kaikkien katujen peruspoikkileikkaus on 7,0 metriä leveä ajorata ja 2,5 - 3,5 metriä leveä kevyen liikenteen yhteys.

Ensimmäisessä vaiheessa ei ole tarpeen toteuttaa laajamittaisia katujen parantamistoimenpiteitä. Ainoastaan Koivulehdontie on perusparannettava. Kyseinen katu on nykyisin kapea sorapintainen katu, jolle ei voida osoittaa laajempaa raskaan liikenteen kulkua ilman kadun parantamista.

Osaan risteyksistä on myös tehtävä pienimuotoisia parannuksia, jotta yhdistelmäajoneuvot mahtumat operoimaan kaduilla. Parannuksia tarvitsevat risteykset ovat: Koivuhaantie/Koivupuistontie, Koivuhaantie/Koivulehdontie sekä Koivulehdontie/Koivupuistontie.

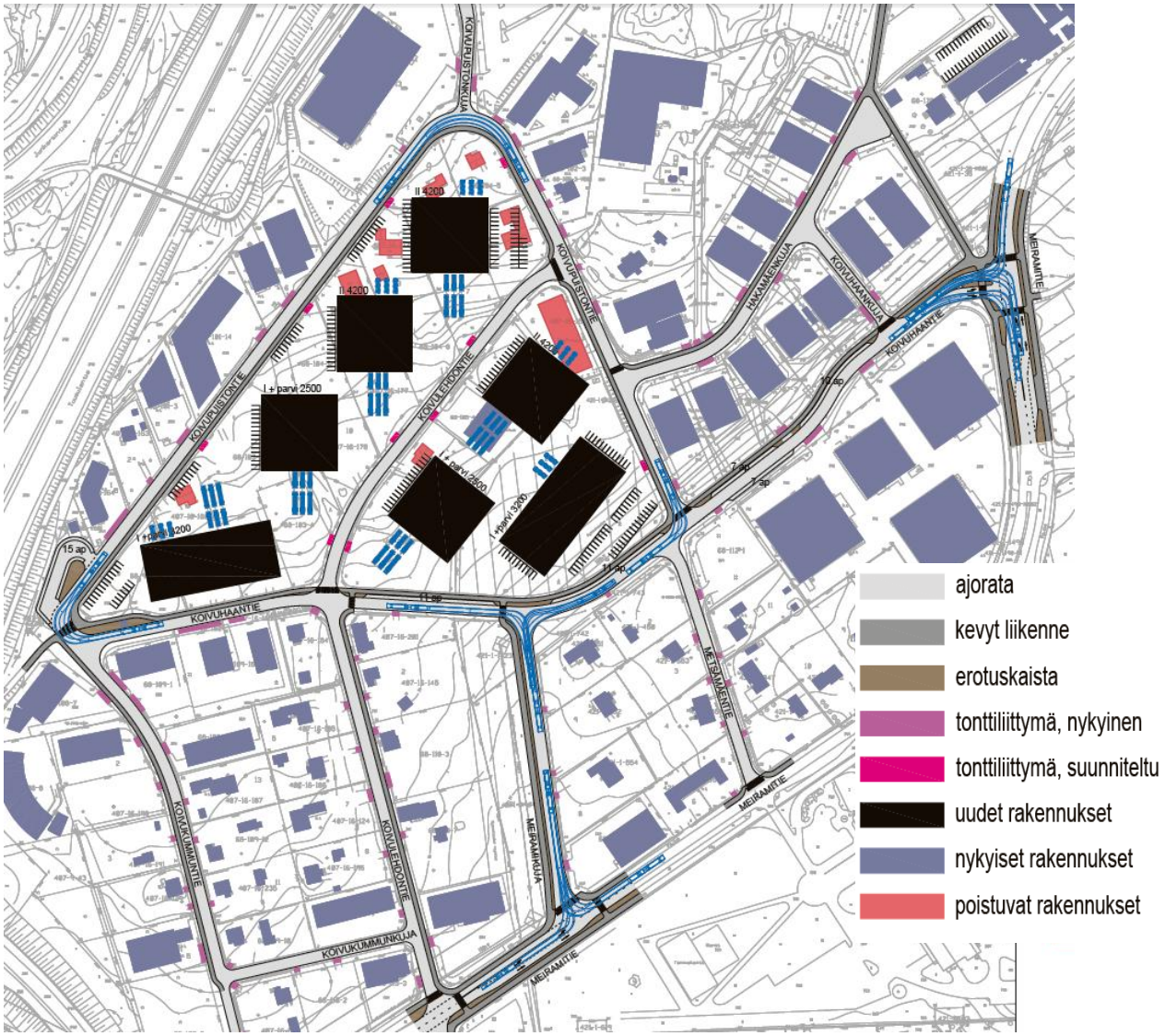
Meiramitien ja Koivuhaantien risteykseen olisi hyvä toteuttaa ryhmittymiskaistajärjestelyt, jotta kääntymistä odottavat raskaat ajoneuvot eivät vaikeuta Meiramitien liikenteen toimivuutta. Liikenteen toimivuuden kannalta tämä ei kuitenkaan ole välttämätöntä.



WSP Finland Oy: Koivuhaka, katujen tyyppipoikkileikkaukset



WSP Finland Oy: Liikenneselvitys, joka on laadittu tilanteessa, jossa Koivulehdontien itäpuolen on ajateltu rakentuvan ensimmäisenä.



WSP Finland Oy:n suunnitelma liikennejärjestelyistä. Uudet rakennukset on esitetty suunnitelmassa kaaviomaisesti. Niiden koko ja muoto on tiedossa vasta siinä vaiheessa, kun rakennuksia suunnitellaan.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei vaadi vesihuollon rakentamista alueelle.

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johtaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varteen.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle ei tule uusia asukkaita, mutta työpaikkoja tulee arviolta 200. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

Lentoturvallisuus

Uudet ja käyttökelpoiset toimitilatontit lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta ja työllisyyttä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakentamattomalle maalle, jolla ei kuitenkaan ole suuria luontoarvoja. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutoksessa on määrätty, että toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänieristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Arkkitehtitoimisto Matti Happonen	Matti Happonen	
Vantaan kaupunki		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Seppo Niva (21.4.2015-)	asemakaavasuunn.
	Kaija Topra	suunn.avustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Jarmo Pajunen	liikennesuunn.
	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
Rakennusvalvonta	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut	Teuvo Kuparinen (-20.4.2015)	asemakaavasuunn.
	Jari Sainio	tonttipäällikkö

Vantaalla, 16. päivänä marraskuuta 2015

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2015
Kaavan nimi	002252 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	01.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002252
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8820	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,8820

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

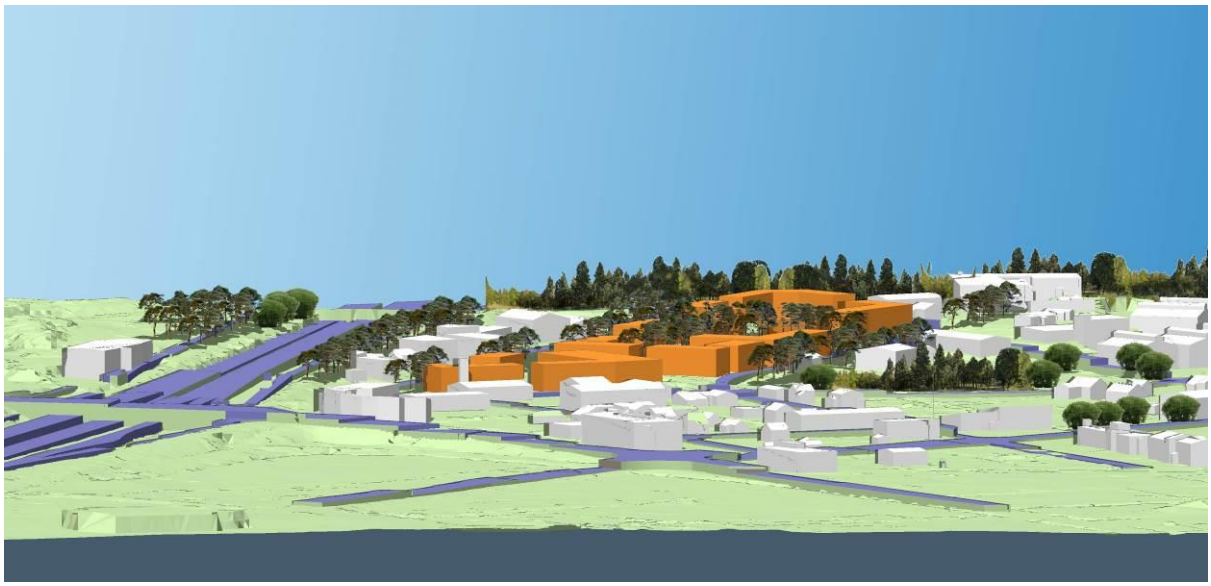
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,8820**	**100,0**	**17284**	**0,60**	**0,0000**	**1253**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

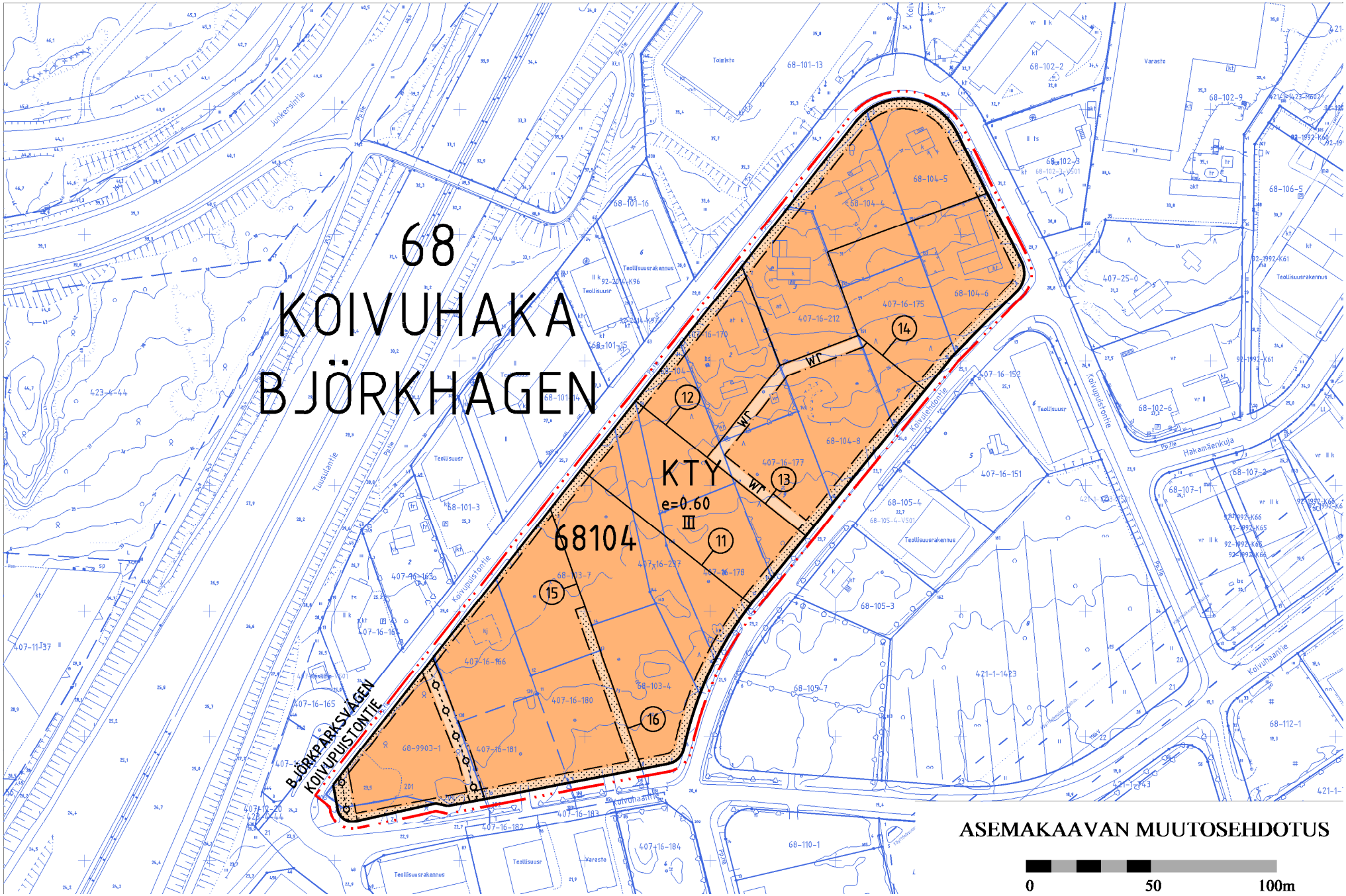
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

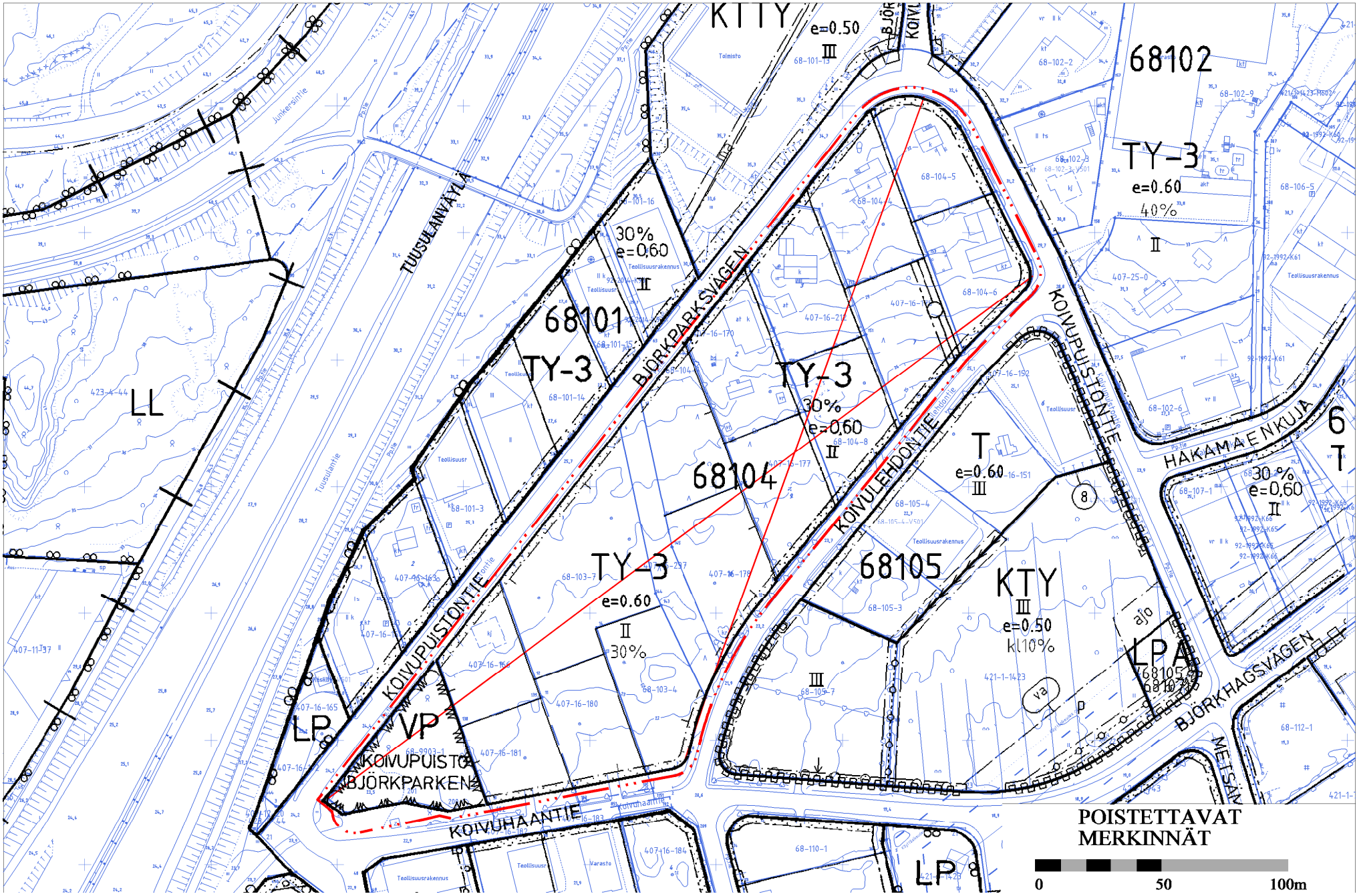
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,8820**	**100,0**	**17284**	**0,60**	**0,0000**	**1253**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
KTY	2,8807	100,0	17284	0,60	2,8807	17284
T yhteensä	0,0000		0		-2,6718	-16031
TY	0,0000		0		-2,6718	-16031
V yhteensä	0,0000		0		-0,1914	0
VP	0,0000		0		-0,1914	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0013	0,0	0		-0,0175	0
Kadut	0,0013	100,0	0		-0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						




68
KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
KTY
e=0.60
III
68104
WT
WT
WT
12
13
14
11
15
16
BJÖRKPARKSVÄGEN
KOIVUPUISTONTIE
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


KTY
e=0.50
III
68102
TY-3
e=0.60
40%
II
68101
TY-3
30%
e=0,60
II
TY-3
30%
e=0,60
II
68104
T
e=0.60
III
68105
KTY
III
e=0.50
kl10%
TY-3
e=0.60
II
30%
LL
LP
VP
LPA
68105
TUUSULANVÄYLÄ
BJÖRKPARKSVÄGEN
KOIVUPUISTONTIE
KOIVULEHDONTIE
HAKAMAENKUJA
KOIVUHAANTIE
BJÖRKHAGSVÄGEN
METSÄN
ajo
va
POISTETTAVAT
MERKINNÄT
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002252	16.11.2015	687499, 688499

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 68104 sekä katualue.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 68104 sekä katu- ja virkistysaluetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa kortteli 68104.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 68104 samt gatuområde.
(Kvarteret 68104 samt gatu- och rekreationsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 68104.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

KTY **Toimitilarakennusten korttelialue.**

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

Alueelle saa rakentaa ympäristöä häiritsemättömiä tuotanto- ja varastorakennuksia, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

På området får byggas produktions- och lagerbyggnader, kontors- och affärsbyggnader samt kombinationer av dessa.

Liiketilojen osuus saa olla enintään 10% käytetystä kerrosalasta kuitenkin enintään 250 k-m² tonttia kohti.

Andelen affärslokaler får uppgå till högst 10 % av den utnyttjade våningsytan dock högst 250 m²-vy per tomt.

Rakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Byggnaderna inklusive konstruktioner och staket skall vara högklassiga till sin arkitektur.

Tontteja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

Tomterna får inte användas för upplagring utomhus.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla aidalla katualueeseen ja naapuritonttiin rajoittuvalta osaltaan.

Den tomtdel som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt staket mot gatuområdet och till den del som den gränsar mot granntomten.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava upotettavilla reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Fotgängarområdena skall stenläggas och med infällda kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Alueella olevia kookkaita mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään. Tontilla tapahtuvasta toiminnasta ei saa kantautua häiritsevää melua ympäristöön klo 22-7 välisellä ajalla.

Man ska sträva efter att bevara de stora tallarna i området. Den verksamhet som bedrivs på tomten får inte sprida buller som stör omgivningen mellan kl. 22 och 7.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller skall vara minst 32 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas

Koivupuistontien varren tonttien hulevedet tulee voida johtaa alempana olevien tonttien kautta Koivulehdontien varteen.

På tomterna utmed Björkparksvägen ska dagvattnet från tomterna gå att leda via de lägre belägna tomterna till Björklundsvägen.

Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lentotoimintaa haittaavaa linnustoa.

Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Rent dagvatten ska infiltreras i marken.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Ska det dagvatten som förekommer på lastnings- och lossningsområden via ett olje avskiljningssystem och ett avskiljt och förslutningsbart dagvattensystem ledas ut.

2 / 2

Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukiitotien välittömässä läheisyydessä.

För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygstation.

Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää Ilmailulaitos Finavian lausunto.

Luftfartsverket Finavias utlåtande skall inbegäras om ansökningen om bygglov.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 autopaikka/ 80k-m²
Toimistot	1 autopaikka/ 50 k-m²
Varastot	1 autopaikka/150 k-m²
Liiketilat	1 autopaikka/ 35 k-m²

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bilplats/ 80 m²-vy
Kontor	1 bilplats/ 50 m²-vy
Lager	1 bilplats/150 m²-vy
Affärslokaler	1 bilplats/ 35 m²-vy

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
⑪	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.
68104	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KOIVUPUISTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
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.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
	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 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__

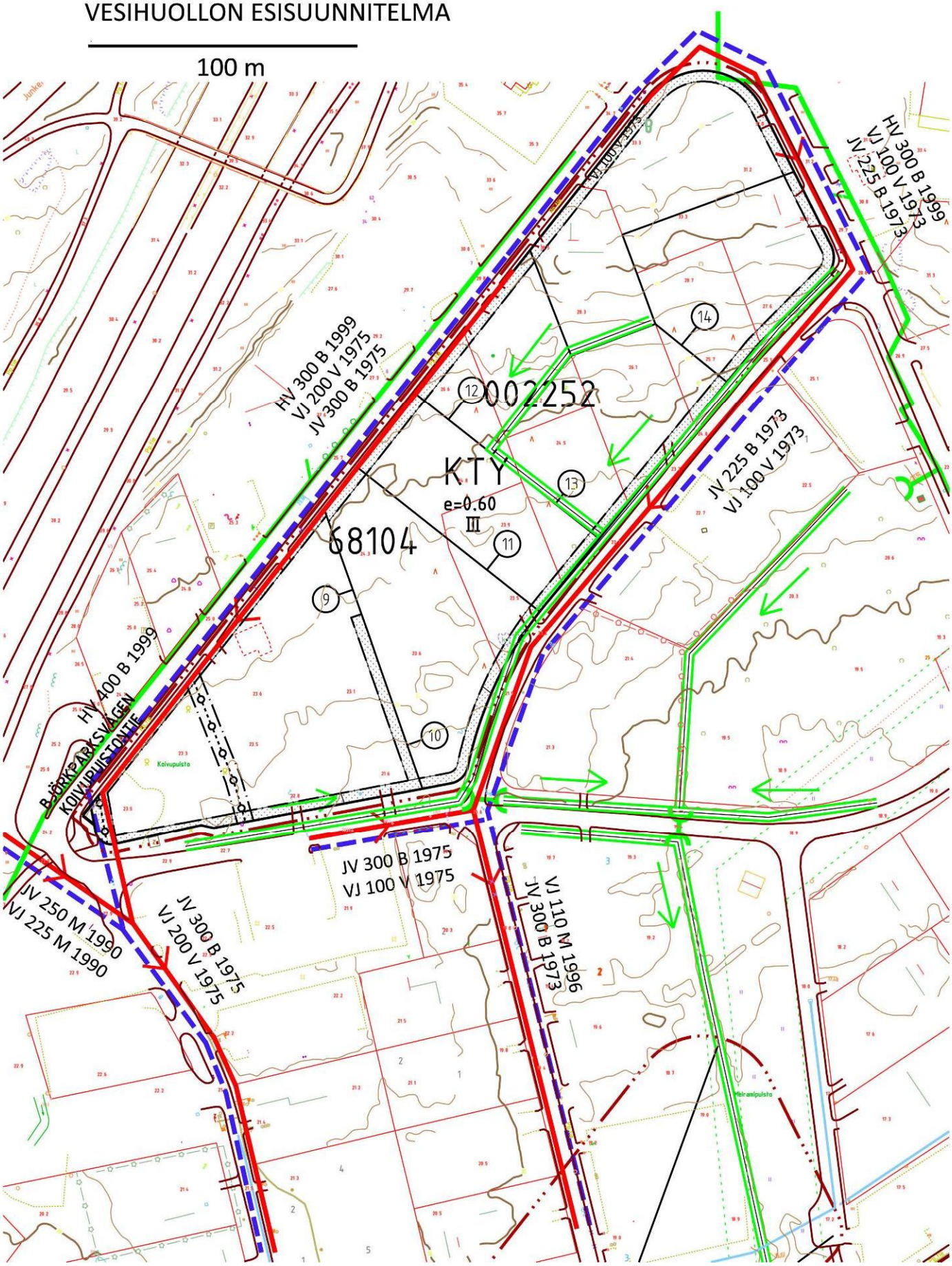
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


002252 KOIVUHAKA
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
100 m
HV 300 B 1999
VJ 100 V 1973
JV 225 B 1973
HV 300 B 1999
VJ 200 V 1975
JV 300 B 1975
002252
KTY
e=0.60
III
68104
JV 225 B 1973
VJ 100 V 1973
HV 400 B 1999
BJÖRKPARKSVÄGEN
KOIVUPUISTONTIE
JV 300 B 1975
VJ 100 V 1975
JV 250 M 1990
VJ 225 M 1990
JV 300 B 1975
VJ 200 V 1975
VJ 110 M 1996
JV 300 B 1973
Koivupuisto
Kleiranpuisto

10 § **Detaljplaneändring 002031 och ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/ Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt**

KA/1627/10.02.04.01/2008
HP/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/KW

Syftet med detaljplanen är att skapa en högklassig bostadskvartershelhet, där de funktionella, arkitektoniska, tekniska och ekonomiska kraven har lösts på ett balanserat sätt. En viktig utgångspunkt för planen är att skapa ett centrumkvarter i Mårtensdal, där människor i olika åldrar och olika livsskeden möts samt service och en stimulerande urban gatumiljö. I detaljplaneändringen anvisas på Laajavuoren koulus område ett daghem, byggande av bostadsvåningshus (15 350 m2-vy) samt affärslokaler.

Detaljplaneändringen gäller kvarteret 17567 samt gatuområde, i stadsdel 17, Mårtensdal. Ändringen gäller kvarteret 17567 samt gatuområde i den detaljplan som upphävs.

Ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17567.

Området är beläget på tomt 3 i kvarter 17567. I norr gränsar området till Bredbergsparken, i öster till Bredängsstigen, i väster till Skrapbergsstigen och i söder till Mårtensdalsstigen.

På tomten finns två skolbyggnader och en idrottsplan. Martinlaakson koulu har för några år sedan ombyggts och utvidgats. Skolbyggandet har utförts utgående från den gällande detaljplanen, men byggnationsområdet uppdateras i den nya detaljplanen. Det är meningen att Laajavuoren koulu ska rivas på grund av att den är i dåligt skick. Rivningstillstånd har beviljats för skolbyggnaden (Bygglovssekt. 14.1.2014).

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda stad

Markägare
Planläggningdsområdet ägs av staden.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen och MA-Arkkitehdit Oy medverkat som konsulter vid beredningen av planförslaget.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplaneändringen
Syftet med detaljplanen är att skapa en högklassig bostadskvartershelhet, där de funktionella, arkitektoniska, tekniska och ekonomiska kraven har lösts på ett balanserat sätt. En viktig utgångspunkt för planen är att skapa ett centrumkvarter i Mårtensdal, där människor i olika åldrar och olika livsskeden möts samt service och en stimulerande urban gatumiljö

Våren 2014 ordnade Vanda stad en planerings- och tomtöverlåtelsetävling som bygger på planläggning genom partnerskap om planeringen av centrumkvarteret i Mårtensdal/Laajavuoren koulus tomt. Tävlingsrådet bedömde att T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:s förslag, där Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen och MA-Arkkitehdit Oy var planerare, var det förslag som hade den bästa helhetsidén.

Vid utvecklingen av området beaktas målen i utvecklingsbilden för Mårtensdal. Vanda stad har ansökt om ändring av detaljplanen, så att det på Laajavuoren koulus område anvisas både ett daghem och nytt byggande av bostadsvåningshus. Syftet med planändringen är att möjliggöra byggandet av arkitektoniskt och konstruktionsmässigt högklassiga bostadsvåningshus på 15 350 m2-vy, affärslokaler på 150 m2-vy och lokaler i sambruk på 300 m2-vy som betjänar boendet. För daghemmet anvisas 2 500 m2-vy på en egen tomt. Den nyligen genomförda utvidgningen av Martinlaakson koulu uppdateras i detaljplanen. Vid planeringen strävar man efter att ta fram en

lösning som passar in i områdets anda och stadsbild med både hyres- och ägarbostäder. Planändringen görs separat från planändringen för området i söder (Martinkeskus tomt, planändring 002178), men möten har ordnats om en samordning av planerna.

Genom detaljplaneändringen ändras en del av kvarteret17567 till kvartersområde för flervåningshus (AK). Våningsyta för kvartersområdet anvisas för byggande av bostadsvåningshus på 15 350 m2-vy, affärslokaler 150 m2-vy och lokaler i sambruk på 300 m2-vy som betjänar boendet. För daghemmet anvisas 2 500 m2-vy på den egna tomten. Den nyligen genomförda utvidgningen av Martinlaakson koulu uppdateras i detaljplanen. För skolan föreslås en våningsyta på 15 000 m2-vy, genom vilken man kan bereda sig på eventuella utvidgningsbehov i framtiden. Byggnadsytan har begränsats, så att det i framtiden kan byggas norr om den skyddade byggnaden. För skolbyggnaden föreslås skyddsbeteckningen (sr) i planen. Skolan är med tanke på områdeshelheten en betydelsefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens exteriör bör bevaras. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Exploateringstalet för den tomt i bostadskvarteret som planeras är e=1,7. Detaljplanen utgörs av ett nytt kvarter, utöver kvarteret (AK) av de två tomterna 4 och 5 i kvartersområdet (YO). Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 385 nya invånare. Nybyggnationen utgörs av 6–8 vånings bostadshus. Kvarterets bilplatser har anvisats under gårdsdäck i en parkeringsanläggning i den södra delen av kvarteret. Infart till parkeringsanläggningen ordnas i en körtunnel under Mårtensdalsstigen, via kvarteret 17568. I kvarterets östra del anvisas en gata reserverad för gångtrafik och cyklister, på vilken servicekörning är tillåten.

Våningsytor:
AK-kvartersområdet 17567: våningsyta totalt 15 800 m2-vy, tomtareal 9 257 m2, e = 1,7
YO-kvartersområdet, tomterna 17567/4-5: våningsyta totalt 17 500 m2-vy, tomtareal 27 876 m2, e = 0,6

I detaljplanen antecknas ändring av tomtindelningen:
Av en del av kvarteret 17567 bildas tomterna 4 och 5 i kvarteret 17567. En del av nuvarande YO-kvartersområdet i kvarter 17567 ändras till gatuområde i den andra aktuella detaljplaneändringen 002178.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.11.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fyra åsikter lämnades in. I dessa hade man ingenting särskilt att anmärka. (närmare i planredogörelsen)

Avtal
Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 18

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att
a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 1.6.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:
Förslaget godkändes.

Framläggning
Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 12.8-10.9.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden

Stadsplaneringsnämnden beslutade 1.6.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Två utlåtanden begärdes och två inlämnades, dvs. av Vanda Energi och stadsmuseet. Med Vanda Energi har förhandlats separat om frågor som anknyter till elnätet och fjärrvärme. Placeringen av en transformator och jordkablar har beaktats i detaljplaneändringen. Vid en eventuell förflyttning av rör går man till väga enligt det samarbetsavtal som gjorts upp. Stadsmuseet föreslår en precisering i skyddsbestämmelsen för Martinlaakson koulu. Bestämmelsen justeras.

Utförda justeringar
Efter framläggningen gjordes även smärre justeringar i plankartan och planbestämmelserna. I YO-kvartersområdet lades ett ledningsservitut till och tomtgränsen justerades något i förhållande till gatuområdet. Minimiantalet bilplatser för YO-kvartersområdets justerades för daghemmets del: För daghemspersonalen reserveras minst 10 bilplatser (tidigare 12) på däckparkeringen i kvarter 17568 och minst 2 bp för följetrafiken. Bestämmelsen om tegelklädd fasad på daghemsbyggnaden ströks. På detta sätt ville man möjliggöra olika planeringslösningar i den arkitekttävling som gäller daghemstomten. Gränsen för Martinlaakson koulus byggnadsyta preciserades och skyddsbeteckningen justerades.

Justeringarna i planen är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning. Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de tekniska justeringarna som gjorts i plankartan och planbestämmelserna.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (Fge 22.9.2014).
Planläggningsarbetet gäller i sin helhet mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta (15 350 m2-vy, ca 329 bostäder).-

Stadsplaneringsnämnden 9.11.2015 § 13

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
b) förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:
Stadsplaneringsdirektören gjorde en teknisk justering i redogörelsen och plankartan.
Beslut:
Förslaget godkändes med den tekniska justering som stadsplaneringsdirektören gjorde.

———

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 30

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Nämnden beslutar att
a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
b) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 10

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002031 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Bostäder i flervåningshus, affärsutrymme och daghem på Laajavuoren koulus tomt, som daterats 9.11.2015.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilagor:

– Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015 / II del 1
– Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015 / II del 2
– Utlåtanden och svar 9.11.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
Johanna Rajala, detaljplanerare, tfn 09 8392 2238
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002031

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille





Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee 9.11.2015 / II päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002031

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso
Asemakaavan muutos

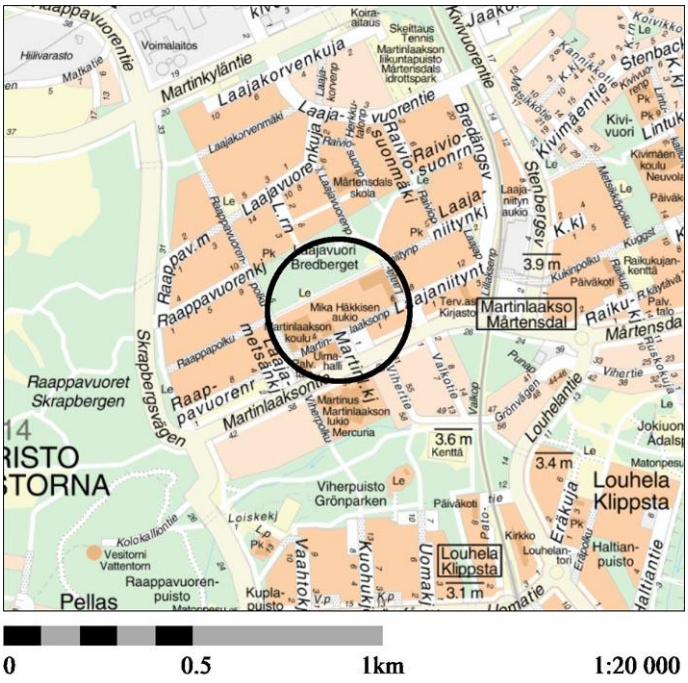
- Kortteli 17567 sekä katualuetta
- (Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos

- Osa korttelia 17567

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17567 tontilla 3. Pohjoisessa aluetta rajaa Laajavuoren puisto, idässä Laajaniitynpolku, lännessä Raappavuorenpolku ja etelässä Martinlaaksonpolku. Tontilla sijaitsee kaksi koulurakennusta sekä urheilukenttä. Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu muutama vuosi sitten. Koulurakentaminen on tehty voimassa olevan asemakaavan pohjalta, mutta sen alue päivitetään uuteen asemakaavaan. Laajavuoren koulu on tarkoitus purkaa huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014).



Kuva 3. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Vantaan kaupunki on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle osoitetaan sekä päiväkoti että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerros-talorakentamista 15 350 kem2, liiketilaa 150 kem2 sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

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 6
3 Lähtökohdat 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 9
3.1.5 Palvelut 9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 10
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 10
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 12
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.3.1 Osalliset 14
4.3.2 Vireille tulo 14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 26
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 32
5 Asemakaavan kuvaus 33
5.1 Kaavan rakenne 33
5.1.1 Mitoitus 33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 33
5.3 Aluevaraukset 34
5.3.1 Korttelialueet 34
5.3.2 Muut alueet 34
5.4 Kaavan vaikutukset 35
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 35
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35
5.4.3 Vaikutukset väestöön 35
5.5 Ympäristön häiriötekijät 35
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 35
5.7 Nimistö 36
6 Asemakaavan toteutus 37
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 37
6.2 Aikataulu 37
Liitteet 38

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.62015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutos tuli ensimmäisen kerran vireille vuonna 2008. Kaupunkisuunnittelu teetti tällöin tausta-aineistoksi Laajavuoren asuntorakentamisen idealuonnoksen (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 2007), jolla pyrittiin selvittämään, kuinka tontti olisi rakennettavissa. Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on juuri tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa muun muassa Laajavuoren koulutontin ja Martinkeskuksen alueen suunnitteluun.

Lähtökohdat

Vantaan yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että Laajavuoren koulun alueelle sijoitetaan sekä päiväkoti että uutta asuinkerrostalorakentamista. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerros-talorakentamista, liiketilaa sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä tilaa. Päiväkodille osoitetaan tilat omalta tontiltaan. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Kaavamuutosta tehdään erillään eteläpuolisen alueen (Martinkeskuksen tontti, kaavamuutos 002178) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty kokouksia.

Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

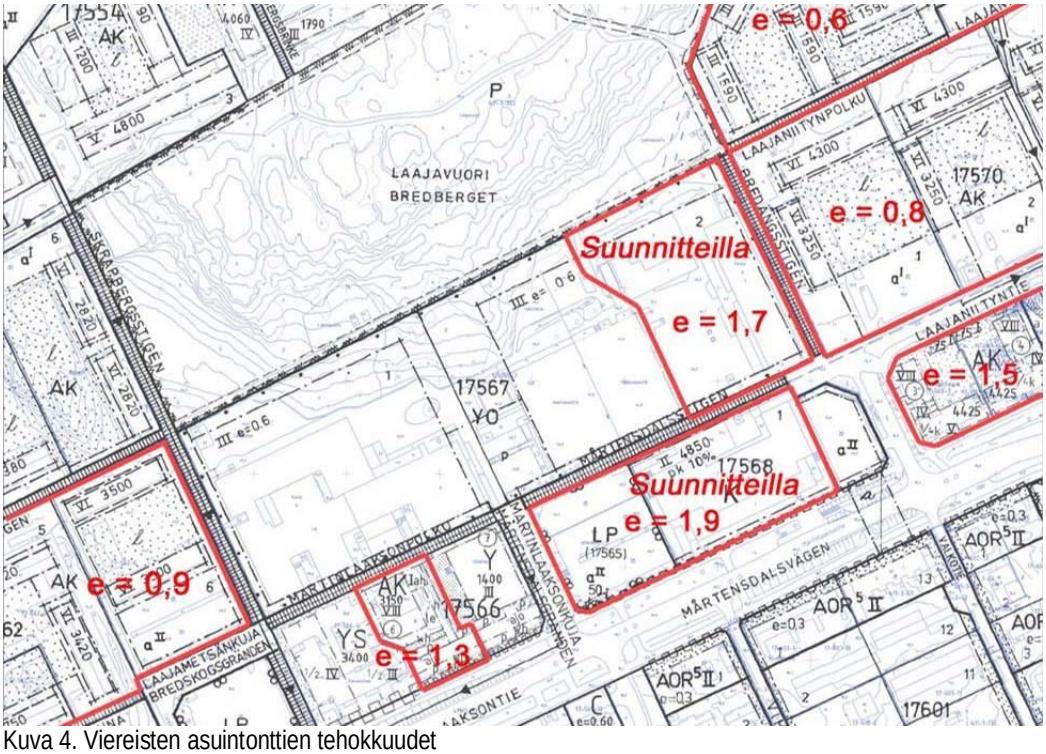
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy
Toteuttaja ja suunnittelukonsultit: T2H Rakennus Oy, Avain Rakennuttaja Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen, MA-Arkkitehdit Oy

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem2 (e=0,6 kahdella rakennusalalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem2, josta Laajavuoren koulun osuus on 4890 kem2.

Suunnittelualueella sijaitsee Laajavuoren koulu, jotka on tarkoitus purkaa. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy ja sen alue on tarkoitus päivittää asemakaavaan. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,6 – 1,5 (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella e = 1,9.



Kuva 4. Viereisten asuintonttien tehokkuudet

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan ja sille osoitetaan rakennusoikeudeksi 15 000 kem2. Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltava olevan asuinkorttelin tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uuden AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Kulku pysäköintilaitokseen järjestetään Martinlaaksonpolun alta ajotunnelissa korttelin 17568 kautta. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Kerrosalat:
AK-korttelialue korttelissa 17567: kerrosala yhteensä 15800 km2, tontin pinta-ala 9257 m2, e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km2, tontin pinta-ala 27876 m2, e=0,6

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:
Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on juuri tehty koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



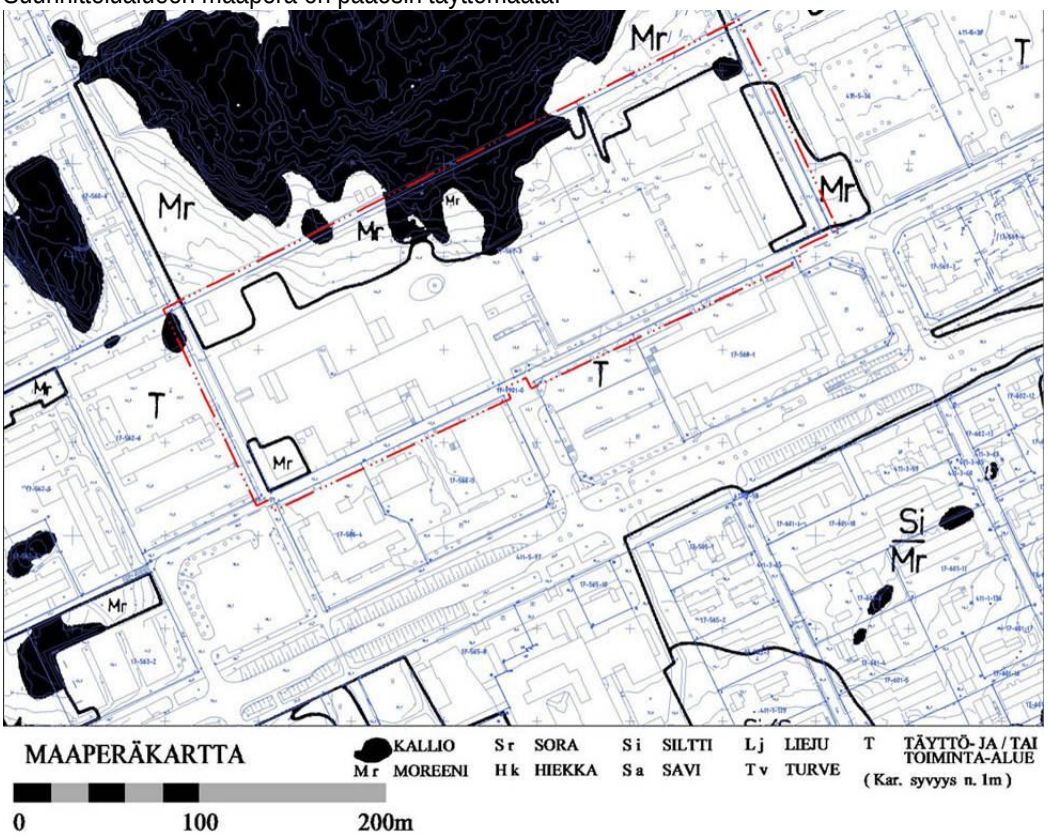
Kuva 5. uutta asuinrakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 6.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.



Kuva 7.

Suunnittelualueen itäpuolella on 1970-luvulla rakennettuja 6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Länsipuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa luokkaan R1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Purettavalla Laajavuoren koululla sen sijaan ei ole erityistä arvoa rakennusperinnön kannalta (luokka K). Kohteen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

R1 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä
R2 inventoitu kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä
K inventoidun kohteen arvottaminen on kesken



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksonpolkuun sekä idässä Laajaniitynpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus).

Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontiellä ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakatu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

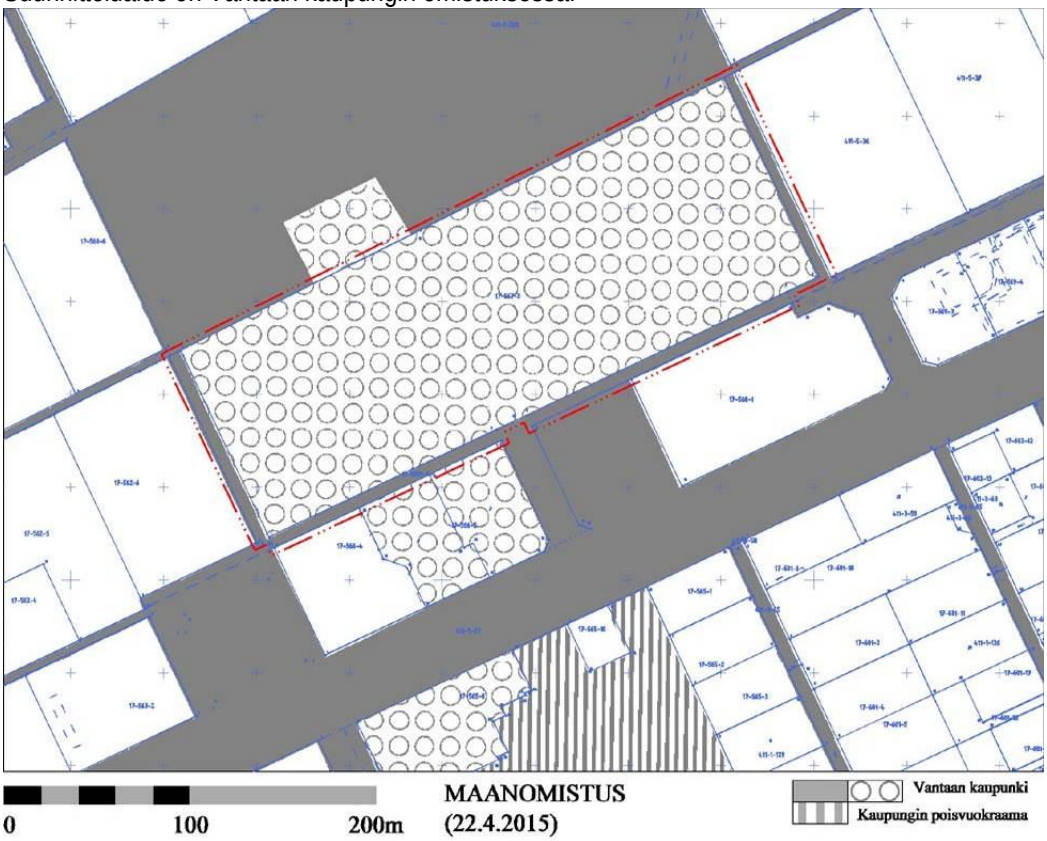
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla, josta koululle on tuotu vesihuolto yksityisinä putkina Martinlaakson koulun tontin kautta. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00…+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemärissä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.



kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on viereinen Laajavuoren puistoalue.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.

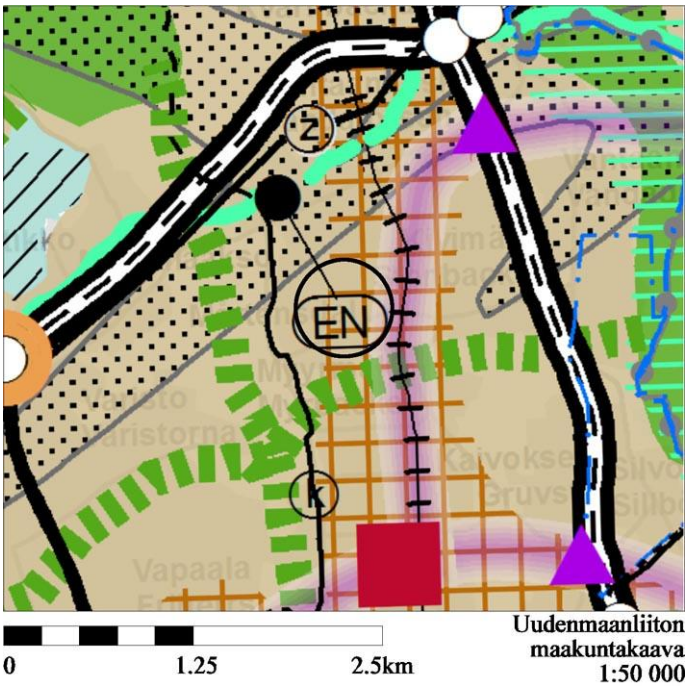
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi 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.

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.

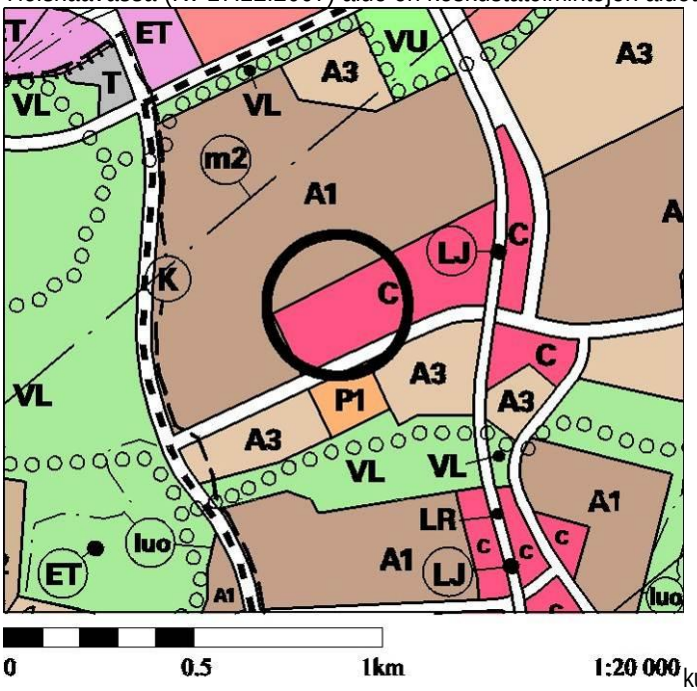
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 10.

Yleiskaava

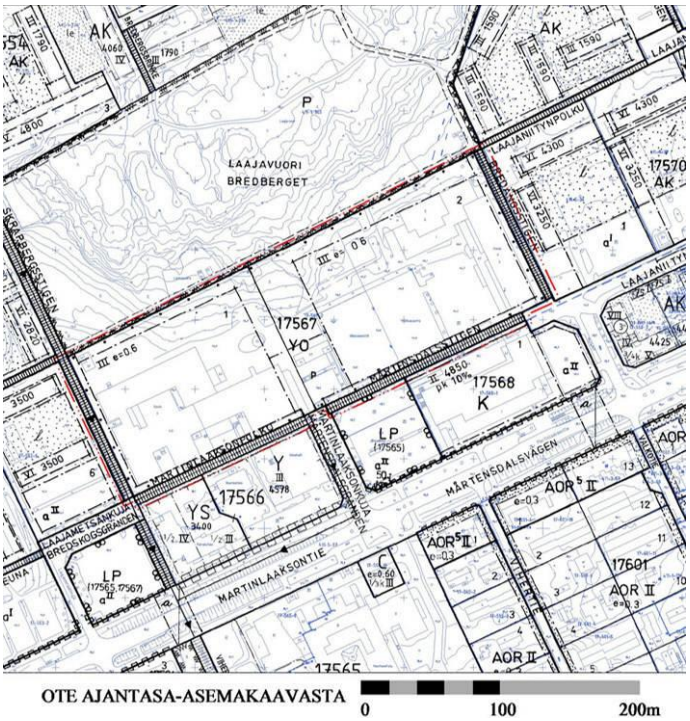
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on *asemakaavassa* opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella on 6-7-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat e = 0,6 – 1,5 (kuva 4.). Alueen pohjoispuolella on Laajavuoren puistoalue. Kaava-alueen eteläpuolella on Martinlaaksonpolun kevyen liikenteen katualuetta, jonka eteläpuolella on vireillä kaavamuutos 002178 asumiselle ja liiketilalle tehokkuudella e = 1,9.



kuva 12. Ote ajantasakaavasta

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. e=0,60 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

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 asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 9.4.2008
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Taratest Oy
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Opetuslautakunta 26.2.2008 hyväksyi koulutilojen hankesuunnitelman peruskorjausvaihtoehdon, että Martinlaakson koulu peruskorjataan ja laajennetaan ja Laajavuoren koulu voidaan puretaan.
- Tilakeskuksen lautakunta 11.3.2008 hyväksyi hankesuunnitelmassa esitetyn Martinlaakson perusparannus/laajennus -vaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.3.2008 merkitsi tiedoksi Laajavuoren koulutontin asuntorakentamisen idealuonnoksen ja päätti asettaa idealuonnoksen MRL 62 § mukaisesti 30 pv ajaksi nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.
- Martinlaakson aluetoimikunta käsitteli kouluhanketta 1.4.2008. Toimikunta haluaa, että Martinlaakson koulun yhteyteen toteutettavaan nuorisotilaan sisällytetään myös

asukaskäyttöön sopivaa tilaa, ja että peli- ja liikuntatarpeisiin nähden varataan riittävän kokoiset liikuntatilat. Myös pallokenttä halutaan säilytettäväksi.

- Tilakeskuksen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 8.4.2008 Martinlaakson Laajavuoren koulurakennuksen hankesuunnitelman. Hanke päätettiin viedä eteenpäin aiemmin päätetyn perusparannus- ja laajennusvaihtoehdon mukaisesti, jolloin Martinlaakson koulun laajennusosa korvaa nykyisen Laajavuoren koulun tilat. Samalla Martinlaakson koulun vanha osa peruskorjataan. Lisäksi päätettiin selvittää erillisenä hankkeena Laajavuoren koulun liikuntatiloille korvaavat tilat.
- Laajavuoren koulurakennukselle myönnetty purkulupa: Raja 14.1.2014

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vantaan yrityspalveluiden tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 25.3.2008.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

● 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 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 4 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Vantaan kaupunginmuseo

  Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002031 osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivityksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin ja asuinkerrostalon rakentaminen. Tällä hetkellä tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Laajavuoren koulun kanssa samalla kiinteistöllä sijaitseva Martinlaakson koulu on otettu mukaan kaava-alueeseen ja sen osalta tontti säilyy vielä opetustoimintaa palvelevana korttelialueena.

  Vantaan kaupunginmuseo on lausunut Laajavuoren koulun purkamisesta 10.12.2014. Kaupunginmuseo ei ole tehnyt huomautusta koskien rakennuksen purkua. Näin ollen rakennuksen kohtalo on ratkaistu lupaprosessin yhteydessä. Sen sijaan Laajavuoren koulun länsipuolella sijaitsevan Martinlaakson koulun suhteen kaupunginmuseo on esittänyt suojelutavoitteita, jotka perustuvat rakennuksesta tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen ja siinä ilmenneisiin rakennusperintöarvoihin (Lausunto rakennuksen perusparannuksesta ja laajennuksesta 16.9.2009 / Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy). Nämä suojelutavoitteet tulisi huomioida nyt vireillä olevassa kaavassa, ja taata sopivalla kaavamerkinnällä ja siihen liittyvällä määräyksellä rakennusperintöarvojen säilyminen.

  Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

➔ *Martinlaakson koululle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa sekä kuvaus: "Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto."*

- 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
  Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
  ➔ *Ok.*
- 3. Vantaan Energia
  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
  Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
  ➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- 5. Museovirasto
  Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa.
  ➔ *ok.*

Asukastilaisuus
25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet
Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. 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. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *'urbaanin sykkeen alueita'*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä

raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulko-olohuone”. Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

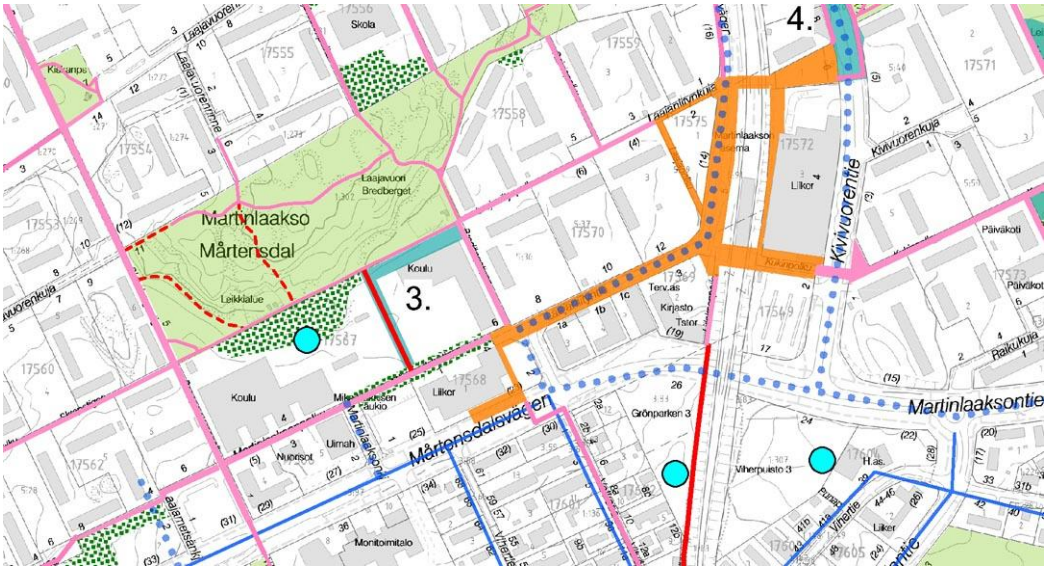
Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja, Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martintori* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) ”*yhteisöaukio*” uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 13. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 15. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Ympäristöä kehitetään - Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reittiyhteys Martinlaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat liitetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.

Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

Uusi vehreä reitti

Maiseman kauniita kohtia muualla kuin asemakaavoitetulla viheralueella. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin säilytettävä maasto ja kasvillisuus sekä rakentamisen liittyminen maisemaan.

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

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

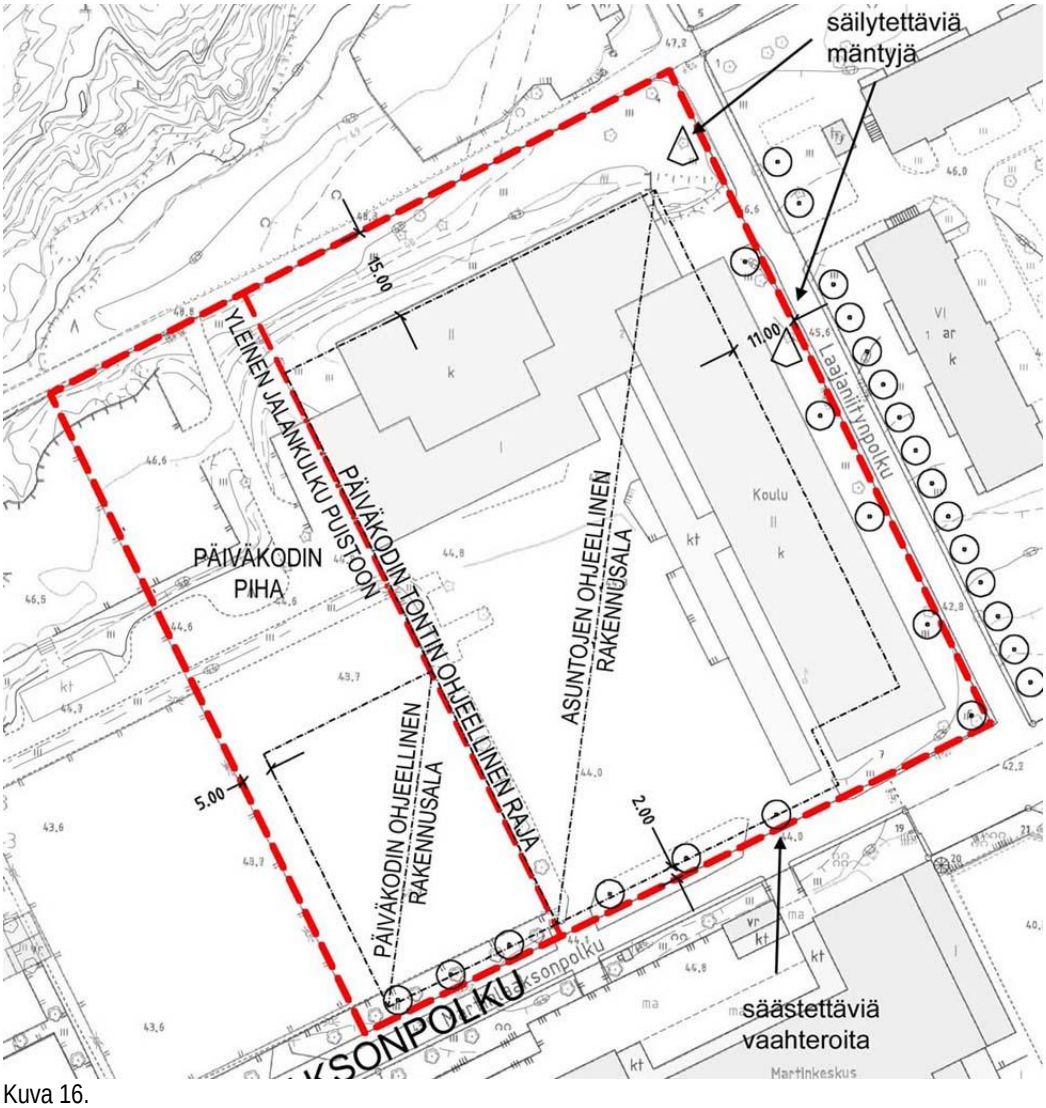
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet: tavoitteena yhteisöllinen keskuskortteli
Suunnittelun tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Elämänkaariajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.

Suunnittelualueen keskiosaan pallokentän itäpuolelle suunnitellaan osana kokonaissuunnitelmaa omalle tontilleen 2-kerroksinen päiväkotirakennus sekä sen piha ja yhteistilat. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön.

Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon Martinlaaksonpolun varteen. Rakentamisen tulee yhdistyä sekä lähiympäristöön että olemassa olevaan Martinlaakson rakenteeseen.



Kuva 16.

Tontin liikenne huoltoliikennettä lukuun ottamatta tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Alikulun suunnittelun yhteydessä huomioidaan tietoliikennekaapeli, sähkökaapeli ja kaukolämpöjohto. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Martinlaaksonpolku ja uusi aukiotila rauhoitetaan autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kelloa ajoin. Päiväkodin henkilökunnan parkkipaikat sekä saattoliikenteen autopaikat sijoitetaan Martinlaakson liikekeskuksen uuden rakentamisen yhteyteen.

Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (2008) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne on järjestetty siten, että kulku pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.



Kuva 17.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Tontinluovutuskilpailu
Vantaan kaupunki järjesti Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun keväällä 2014. Kilpailualue koski Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Kilpailutehtävänä oli laatia Martinlaaksoon Laajavuoren koulutontille keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asunto-jakaumaltaan monipuolinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Kilpailuehdotuksia saatiin määräaikaan mennessä 9 kpl ja ne arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan perusteella. Kilpailuraati arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi T2H Rakennus Oy/ Avain Rakennuttaja Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen sekä MA-Arkkitehdit Oy.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

<u>1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy</u>
- n. 13 294 k-m2 (n. 12 114 k-m2 vapaarahoitteista), liiketilaa yht. 180 k-m2
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat ”reppuasunnot” on kiva ja raikas idea.
- Väri- ja materiaalimaailma mietitty tarkkaan.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Korttelipiha suunniteltu viihtyisäksi asukkaiden yhteiseksi kohtaamispaikaksi, jossa yhteisöllisiä elementtejä.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat plussaa.

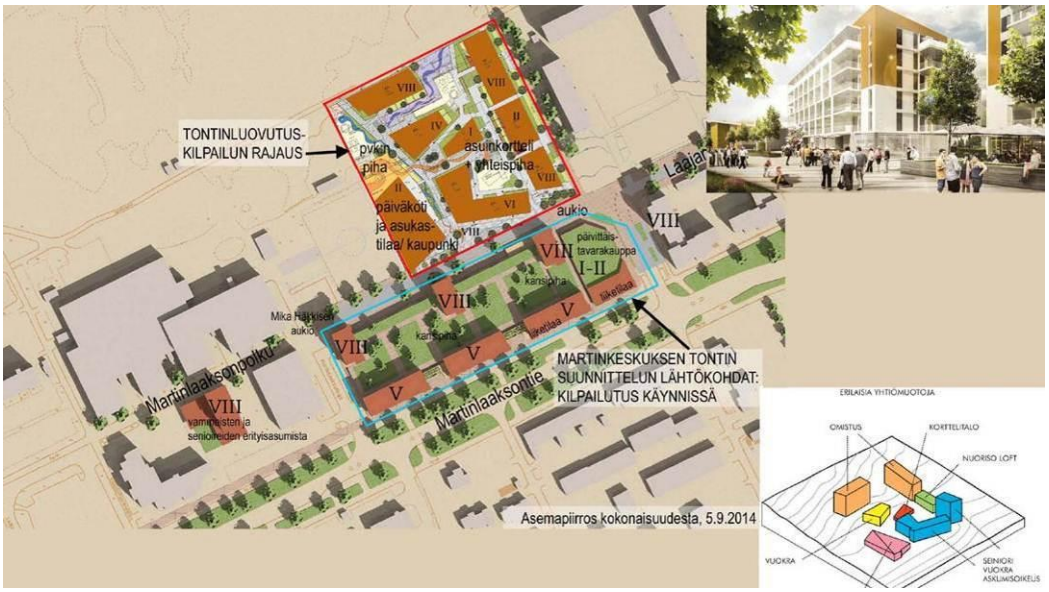
- Rakennukset eivät varsinaisesti muodosta korttelimaista rakennetta.
- Päiväkodin osalta ehdotus ei ole kilpailuohjelman mukainen. Suunnitelmassa ylitetään annetut tontin rajat ja edellytetään kentän siirtoa. Kentän siirtoon ei ole mahdollisuuksia Vantaan tiukan investointiohjelman puitteissa.
- Ehdotuksessa ei ole esitetty ARA-tuotantoa.



Kuva 18. kilpailuehdotus Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy

2a-vaihtoehto: Hartela Oy, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

- n. 16 080 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja) liiketilaa yht. 480 k-m2 (sis. liike- ja palvelutilaa)
- Aineistossa on paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen kiitettävästi. Yhteisölliset tilat ja aukiotilat on yhdistetty luontevasti.
- Vaihtelevanmuotoisten rakennusmassojen väliin syntyy mielenkiintoisia tiloja.
- Omaleimainen kokonaisuus muodostaa ikään kuin oman pikkukaupungin.
- Rakennusten veistoksellisessa massoittelussa ja sijoittelussa otettu erinomaisesti huomioon näkymät, auringonkierto ja liittyminen luontoon
- Päiväkoti sopii osana kokonaisuuteen luontevasti
- Hieman sekava kokonaisuus, mutta voidaan jatkosuunnittelussa kuitenkin hioa. > Toisaalta voidaan nähdä myös vahvuutena
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenneratkaisu ei selviä esityksestä.



Kuva 19. kilpailuehdotus Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, S-Asunnot

2b-vaihtoehto: Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

- n. 15 929 k-m2 (n. 10 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5 600 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeusasuntoja), liiketilaa yht. 329 k-m2
- Näyttävät ja ilmeikkäät rakennukset. Korkeatasoinen rakentaminen tuo Martinlaakson keskustalle lisäarvoa. Päiväkodin ja asuintalon väliin syntyy aukio.
- Asukkailla valittavana monipuolisia asuntoratkaisuja, jotka perustuvat tutkimuksiin. -> asukkaiden toiveet ja muunneltavuus hyvin toteutettavissa.
- Paneuduttu elämänkaarikorttelin konseptiin ja yhteisöllisyyden käsitteeseen hyvin.
- Yhteisölliset tilat ja aukiotilat yhdistetty luontevasti.
- Pienilmastolliset näkökohdat huomioitu hyvin.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu hyvin: Länsipuolella olevan kerrostalon edessä aukeaa piha, mikä tarjoaa mukavat näkymät nykyisille asukkaille
- Päiväkoti osana kokonaisuutta kompakti ja taloudellinen: mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön
- Huomattavasti alhaisempi hintatarjous muihin kilpailuehdotuksiin verrattuna
- Liikenne- ja hulevesiratkaisut osin puutteellisia tai ei toimivia
- Suunnitelmassa ei ole esitetty miten ja missä tontin hulevedet käsitellään.



Kuva 20. kilpailuehdotus Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot

3-vaihtoehto: Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

- n. 15 100 – 16 100 k-m2 (ehdotuksessa ilmoitettu minimi ja maksimi rakennusoikeus omistusasuntojen osalta, n. 7500-8500 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7200 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- ja muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 400 k-m2
- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Hyvä hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Korkeatasoista arkkitehtuuria, selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat ja kortteliklubi liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin.
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulisi vielä hioa mahdollisessa jatkosuunnittelussa



Kuva 21. kilpailuehdotus Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

<u>4-vaihtoehto: Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy</u>

- n. 14 625 k-m2 (n. 7 121 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 7 121 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 383 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Muodostaa selkeän korttelikokonaisuuden.
- Liiketilat yhdistyvät hyvin raittiin ja Laajaniitynpään aukioon.
- Asuntojen muunneltavuutta, asuntotyyppejä ja niiden kohderyhmiä mietitty kiitettävästi.
- Esitetty runsaasti yhteistiloja asukkaille mm. yhteinen pihasauna, pesula ja kerhotiloja.
- Talojen väliin muodostuu iso piha, jota on hyvät mahdollisuudet kehitellä viihtyisäksi keitaaksi.
- Hulevesirakenteiden tekninen toteutus on huomioitu varhaisessa vaiheessa ja käsittelylle on varattu paikka korttelista.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.



Kuva 22. kilpailuehdotus Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

5-vaihtoehto: NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

- n. 11 205 k-m2 (n. 5 460 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 5645 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 100 k-m2
- Pyritty mahdollisimman taloudelliseen ratkaisuun.
- Saadaan kohtuuhintaisia asuntoja.
- Ehdotus on melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuodon osalta
- Tontin eteläkulmaan sijoitettu päiväkoti on suhteellisen kompakti ratkaisu, jossa mahdollisuudet tehokkaasti toimivaan pohjaratkaisuun ja tilankäyttöön. Ratkaisussa syntyy myös yhtenäinen, avoin, aurinkoinen päiväkodin leikkipiha tontin keskiosaan.
- Viereiset asuinrakennukset huomioitu: tosin olevan kerrostalon edessä aukeaa parkkikenttä nykyisille asukkaille.
- Bertta on ratkaisuna erinomainen, mutta ei sovellu tähän paikkaan.
- Laajaniityntienpään aukiolle 2 parkkikerrosta kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla
- Koska pysäköinti on maan tasossa, ei asuntopihoille jää tilaa oleskelulle, leikille, istutuksille eikä kaupunkiekologialle. Pientä korttelipihaa ei voi korvata päiväkodin pihalla.
- Ei muodosta yhteisöllistä korttelirakennetta
- Parkkiratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen
- Autoliikenne ja kevyt liikenne risteävät eikä aukiota saada rauhoitettua kevyelle liikenteelle.
- Vähän kivijalkaliiketilaa



Kuva 23. kilpailuehdotus NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafix, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki

6-vaihtoehto: JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

- n. 12 580 k-m2 (n. 6 000 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 6050 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 560 k-m2
- Melko monipuolinen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Jäsentyy mukavasti ja liittyy hyvin olevaan korttelirakenteeseen.
- Muodostaa eheän korttelikokonaisuuden
- Elävä kivijalkakerros: esitetty runsaasti kivijalkaliiketilaa, jotka liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien pään aukioon
- Piha-alueilla yhteisöllisyyttä: saunat ja kokoontumistila asukkaille yhteiskäytössä.
- Viherkattoja on esitetty paljon ja niillä on suuri rooli hulevesien viivytyksessä.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.



Kuva 24. kilpailuehdotus JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy

7-vaihtoehto: Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

- n. 14 000 k-m2 (arvioitu, kerrosalaa ja sen jakaumaa ei ole ilmoitettu selvästi), liiketilan määrää ei ole mainittu
- Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma esitetty epämääräisesti, painottuen kuitenkin selvästi vapaarahoitteiseen tuotantoon.
- Rakennusten vapaa sijoittelu metsäkaupunkiajatuksen mukaisesti kiva idea, mutta ei istu alueen kaupunkirakenteeseen
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu irrallisista osista. Kokonaisidea voisi kuitenkin soveltua hyvin toisenlaiseen paikkaan.
- Maanalaiset ratkaisut ovat päiväkotirakentamisessa vieraita; syntyy kalliita ja teknisesti riskialttiita ratkaisuja, pimeä salitila ei ole tavoiteltava.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi.
- Ei yhteisiä sisäpihoja, eikä ole juurikaan paneuduttu yhteisöllisyyteen
- Päiväkodin saattoliikenne järjestetty Martinlaaksonpolulta, mikä ei ole sallittu, huoltoliikenteen järjestely hyvä



Kuva 25. kilpailuehdotus Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy

8-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

- n. 10450 k-m2 (6144 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 4096 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 210 k-m2
- Melko monipuolinen asumisen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Esteetön ja houkutteleva sisäpiha kannustaa yhteisöllisyyteen.
- Esitetty hyvin, miten saadaan luotua Martinlaakson suurpihoille tyypillinen vehreys. Pihalle on saatu suurehko maanvarainen osuus, joka mahdollistaa isot puut ja pinnan läpäisevyyden.
- Suunnitelma yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon.
- Istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottaviksi, varjoisiksi kaistaleiksi. Huoltoajo hankala.
- Alhainen asuntorakennusoikeuden määrä (huomattavasti vähemmän kuin muissa kilpailuehdotuksissa)
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa.



Kuva 26. kilpailuehdotus Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito

9-vaihtoehto: YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

- n. 13 140 k-m2 (n. 6 500 k-m2 vapaarahoitteista tuotantoa ja 6 500 k-m2 ara-vuokra- ja asumisoikeus- tai muuta erityisasumista), liiketilaa yht. 140 k-m2
- Melko monipuolinen asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma.
- Kivijalkaliiketilat ja yhteistilat yhdistyvät hyvin pikkuaukioihin
- Korttelikierros-ulkoilureitti on hauska idea.
- Ei oikein muodosta kokonaista korttelikokonaisuutta, koostuu ikään kuin irrallisista osista
- Elämänkaariasumista ei käydä läpi ehdotuksessa muuten kuin tuomalla palvelutalokohde kortteliin.
- Päiväkodin piha pirstoutuu hankalasti valvottavaksi.
- Pihasuunnitelma on melko viitteellinen.
- Ei ole selkeästi määriteltyä huoltopihaa. Noin puolet päiväkodin ja asuinkorttelin välissä kulkevasta kevyenliikenteen raitista on huollon käytössä.



Kuva 27. kilpailuehdotus YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Jatkosuunnittelussa kolme pistetaloa yhdistettiin kahdeksi taloksi. Talojen korkeus haluttiin länteen päin laskevaksi, jotta rakennusmassat yhdistyisivät paremmin koulun ja päiväkodin kokonaisuuteen. Martintorin pohjoispuolista kulmataloa siirrettiin hieman pohjoisemmaksi, jotta aukiolle jäisi enemmän tilaa. Päiväkodin tonttia suhteessa asumisen tonttiin suurennettiin, jotta päiväkodin piha-alueet saadaan riittävin kokoisiksi.

Aiemmissa viite- ja konseptisuunnitelmissa esitettyä jalankulkuyhteyttä päiväkotitontin ja asuintontin välistä ei toteutettu tilanpuutteen vuoksi. Päiväkodin eteen muodostettiin yhteisöllinen aukio, johon tulisi avautumaan päiväkodin salitilaa sekä asuntojen kerhotilaa. Muuntamon paikka osoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Muuntamon ulkonäköön tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.

T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokrakohde. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen selostus hankkeesta
Suunnitelma esittää mahdollisuuden monimuotoiseen kerrostaloasumiseen Martinlaakson keskustakorttelissa. Ratkaisussa on kehitetty kerrostaloasumista yksilöllisiin asumistarpeisiin. Tarkoituksena on muodostaa kortteliin eri-ikäisten asumisyhteisö.

Korttelin rakennukset muodostavat Martinlaaksonpolun suuntaan kaupunkimaisen katujulkisivun, joka rajaa Martintoria ja elävöittää kävelykadun tunnelmaa kadulle avautuvilla liikehuoneistoilla. Liikehuoneistoihin avattavien kerhotilojen tai kahvilan terassilta on mukava seurata ohikulkijoita. Päiväkodin pääsisäänkäynti ja aula avautuvat myös Martinlaaksonpolulle korostaen päiväkodin salin ja ravintolan käyttöä Martinlaakson yhteisenä olohuoneena.

Asuinkorttelin piha on suunniteltu avautuvaksi Laajavuoren puistoon tarjoten näkymiä asunnoista kallioille ja kalliometsään. Pistetalojen sijoittaminen puiston reunaan avaa näkymiä ja päästää auringonvaloa pihaan. Rakennukset on sijoitettu vinoon koordinaatistoon puiston reunan rakennusten suuntaa seuraten ja keskuspuiston merkitystä kaupunkirakenteessa korostaen. Koulun asfalttipiha on korvattu maisemaan sovitetuilla istutuksilla. Tavoitteena on palauttaa pihaan mahdollisimman paljon luonnonmukaista kasvualustaa suurille puille ja istutuksille. Rakennusten sivuille toteutetaan asuntopihoja, jotka rajataan yhteisistä alueista alkuperäisistä pihakallioita muistuttavilla muureilla. Korttelipihaan on suunniteltu myös istutuspalstoja korotettuihin laatikoihin vanhempia asukkaita varten ja hulevesiaihe, joka rakennetaan turvallisen matalaksi puroksi päiväkodin pihan ja korttelin läpi. Hulevesi viivytetään tontille rakennettavissa rakenteissa ennen liittämistä sadevesiviemäriin. Piharakennusten vesikatoilla käytetään viherkattoja viivyttämään sadevettä. Pihan maisemallinen tavoite on pienentää kerrostalojen mittakaavaa ja pehmentää istutuksilla rakennetun kansipihan vaikutelmaa luonnonmukaisemmaksi.

Rakennusten arkkitehtuuri täydentää Martinlaakson kaupunkikuvaa modernilla tavalla. Korttelin erikorkuiset rakennukset porrastuvat tavoitellen viereisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten massoittelussa ja julkisivuaiheissa käytetään veistoksellisia aiheita: koloja, syvennyksiä ja materiaalin vaihtoja, jotka luovat arkkitehtuuriin ns. välimittakaavan yksittäisen kerroksen korkeuden ja rakennuksen korkeuden väliin.

Katujulkisivuja on korostettu poltetulla tiiliverhouksella. Pihajulkisivuissa ja pistetaloissa julkisivut ovat vaaleita antaen valoa ja raikkautta pihanäkymiin. Ilmettä luovat vaaleat seinät, joita korostavat kontrastisesti tummat graafiset aukotukset ja metallirakenteet sekä tehosteverillä maalatut väripinnat.

Rakennukset ovat energiataloudellisia ja ne on rakennettu korkealuokkaisista materiaaleista ajatuksena tuottaa asukkailleen ja ohikulkijoille miellyttävän tunteen niitä kosketeltaessa tai katseltaessa. Katujulkisivun liiketilat ovat kerroskorkeudeltaan korkeampia ja avautuvat suurten näyteikkunoiden kautta terassille ja kadulle. Kadulta avataan rajattu näkymä pihan läpi kohden Laajavuorenpuistoa. Näkymässä yhdistyy elävä katunäkymä kahviloineen korkealuokkaiseen pihanäkymään, jossa näkyvät modernit vaaleat rakennukset ja istutettu puistopiha Laajavuoren puistoa vasten.

Liikenne

Asuinkorttelin pysäköinti järjestetään pihakannen alle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi. Eteläpuolisen korttelin yhteyteen varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 10 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat eteläpuolisen korttelin pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaaksontien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaaksontien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. (katso liitteet 12-13)

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 124 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Taratest Oy.

Pihat
Pohjoisessa suunnittelualue liittyy Laajavuoreen. Liitos puistoon käsitellään herkästi maasto ja puusto huomioon ottaen. Asfaltoituna koulun pihana olleella alueella ei ole erityisiä luonnon antamia lähtökohtia suunnittelulle. Tavoitteena on suunnitella innostava piha eri-ikäisille ihmisille. Alla alustava pihasuunnitelma / MA-Arkkitehdit.



kuva 28.

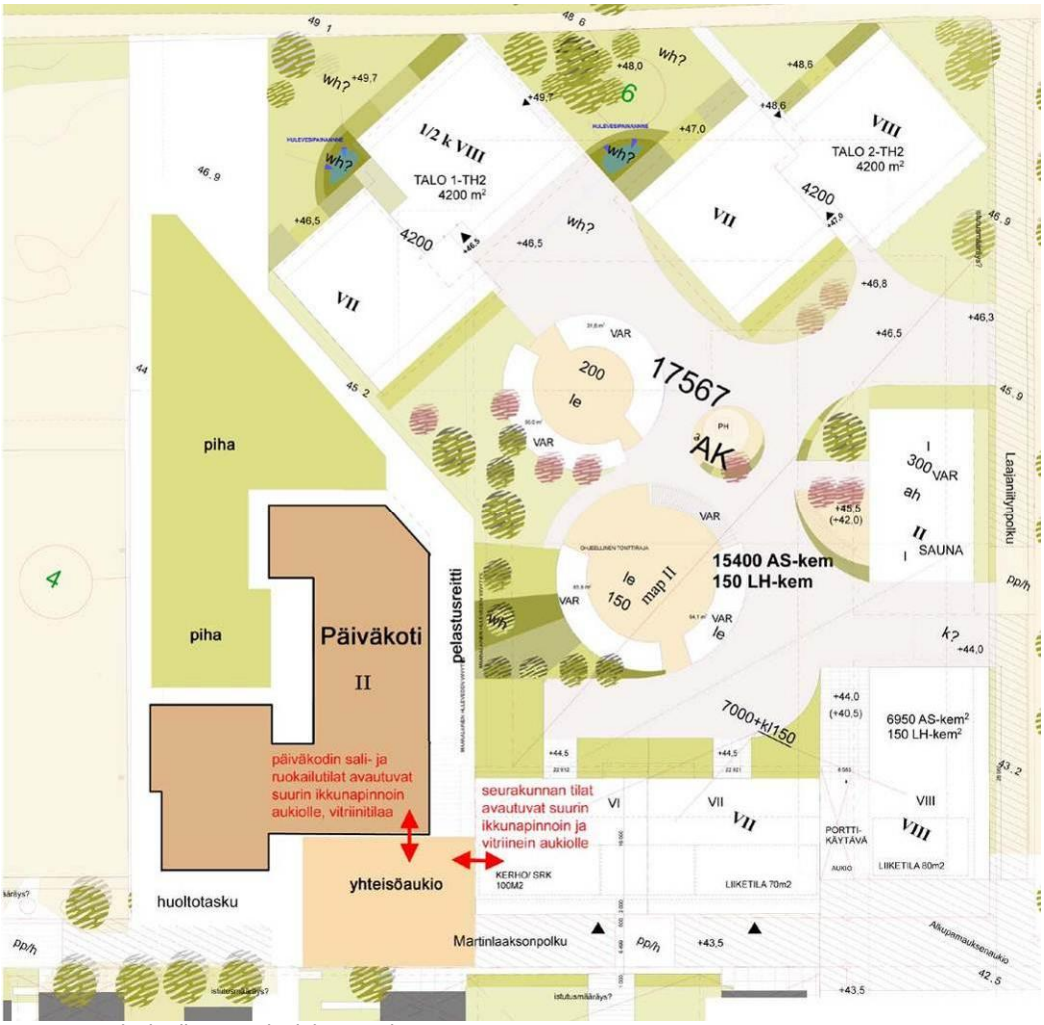
Päiväkoti
Päiväkoti suunnitellaan kaksikerroksiseksi ”urbaaniksi päiväkodiksi”. Päiväkoti toteutetaan 8-ryhmäisenä päiväkotina ja sen on määrä valmistua v. 2018. Päiväkoti sijoittuu Martinlaakson polun varrelle, uusien asuinkortteleiden ja Martinlaakson koulun välittömään läheisyyteen. Päiväkoti on hyvin tavoitettavissa julkisia liikennevälineitä käyttäen. Päiväkotitontin pinta-ala on n. 4000 m2. Päiväkodin arvioitu laajuus on n. 2000 kem2. Päiväkoti toteutetaan todennäköisesti 2-kerroksisena.

Päiväkotiin suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen yhteisöaukioon. Yhteistilana voivat toimia päiväkodin sali- ja ruokailutilat, jotka avataan suurin ikkunapinnoin yhteisöaukiolle.

Päiväkotirakennuksesta muodostetaan asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus. Tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti onnistunut päiväkotirakennus, jonka

tilaratkaisut ovat monikäyttöiset ja joustavat siten, että tilat voivat myös alueen asukkaiden käytössä. Suunnitteluratkaisussa toteutetaan energiatehokas, ekologiset arvot huomioiva rakennus.

Päiväkodin huoltosisäänkäynti järjestetään tontin lounaisosaan, johon sijoitetaan huoltotasku huoltoajoneuvoille. Tällöin huoltoajoneuvon ei tarvitse peruuttaa aukioille tai päiväkodin piha-alueille vaan se voi ajaa Martinlaaksonpolun läpi. Huoltoon liittyvät rakennelmat tehdään siten, että Martinlaaksonpolun kaupunkivallinen kokonaisuus säilyy korkeatasoisena.



Kuva 29. Päiväkodin suunnittelukonsepti

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys

Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyy ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää

aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukioiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat".

- Esimerkkejä:
  - *ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat*
  - *pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa*
  - *opasteet, kyltit, tienviitat*
  - *kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.*
  - *arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu*
  - *taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.*



Kuva 30.



Kuva 31.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijan ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittymiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyyppistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisia sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.
Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taide- ja tekstiaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla

esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa. Eteläpuolisen korttelin liikerakennuksen yhteyteen Martintorin puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrostaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.

Liitteessä 8 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet
Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 15.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman moni nykyinen katupuu saadaan säilymään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:	
Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	
Heidi Burjam	viheralueyksikkö
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Rakennusvalvonta:	
Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	
Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus
Krister Höglund ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Arto Toikkanen	T2H Rakennus
Henri Huhdanpää	T2H Rakennus
Perttu Liukku	Avain Rakennuttaja Oy
Kari Mäenpää	Avain Rakennuttaja Oy
Matti Mastosalo	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Laura Vivet	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Antti Heikkilä	Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
Marja Mikkola	MA-Arkkitehdit
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 12.8.-10.9.2015 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 2 kpl.

Annetut lausunnot lyhyesti:

Vantaan Energia: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- ➔ *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- ➔ *Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa.*
- ➔ *Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*

Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelu-määräykseen.

- ➔ *Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi: sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.*

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. YO-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja tontin rajaa korjattiin hieman suhteessa katualueeseen. YO-korttelualeen autopaikkojen vähimmäismäärää korjattiin päiväkodin osalta: Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap (aiemmin 12) sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap. Määräys päiväkotirakennuksen julkisivun tiilipintaisuudesta poistettiin. Tällä haluttiin mahdollistaa erilaiset suunnitteluratkaisut päiväkotitontin arkkitehtuurikilpailussa. Martinlaakson koulun rakennusalan rajaa tarkennettiin ja suojelumerkintä korjattiin.
Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhteisölliseen korttelimalliin, jossa kehämäisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan. Rakennusmassojen korkeus vaihtelee kuudesta kahdeksaan kerrokseen. Martinpolkua (nykyinen Laajaniitynpolku) rajaava viherkattoinen piharakennus on yksikerroksinen, mikä mahdollistaa viereisessä kerrostalossa asuville asukkaille näkymät länteen.

Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17567 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17567. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YO. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 15 770 kem2 (e=0,6 kahdella rakennusalalla). Toteutettu kerrosalamäärä on 15122 kem2, josta Laajavuoren purettavan koulun osuus on 4890 kem2. Äskettäin laajennettu Martinlaakson koulu säilyy.

Asemakaavamuutoksella osa korttelin 17567 muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosalaa korttelialueelle osoitetaan asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2. Päiväkodille osoitetaan 2500kem2 omalle tontilleen. Martinlaakson koulun äskettäin tehty laajennus päivitetään asemakaavaan. Koululle esitetään kerrosalaksi 15 000 kem2, jolla voidaan varautua mahdollisiin tulevaisuuden laajentamistarpeisiin. Rakennusala on rajattu siten, että suojellun rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollista rakentaa tulevaisuudessa. Koulurakennukselle esitetään kaavassa suojelumerkintä sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa: Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,7. Asemakaava koostuu uudesta korttelista AK-korttelialueen lisäksi kahdesta YO-korttelialueen tontista 4 ja 5. Kaava mahdollistaa noin 385 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi asuinrakentaminen on 6-8-kerroksista. Korttelin autopaikat on sijoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu ja sen nimi muutetaan Laajaniitynpolusta Martinpoluksi.

Asemakaavaan merkitään tonttijaon muutos:
Osasta korttelia 17567 muodostetaan korttelin 17567 tontit 4 ja 5. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi toisessa vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa 002178.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue korttelissa 17567: 329 asuntoa, kerrosala yhteensä 15800 km2,
(asuinkerrostalorakentamiselle 15 350 kem2, liiketilalle 150 kem2 sekä asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle tilalle 300 kem2) tontin pinta-ala 9257 m2, e=1,7
YO-korttelialue tontit 17567/4-5: kerrosala yhteensä 17500 km2, tontin pinta-ala 27876 m2, e=0,6

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 47 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta. Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta porrastetaan siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihajulkisivut voivat olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaunat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Piharakennukselle tulee rakentaa viherkatto.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle sijoitetaan vähintään 150 kem2 kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

YO- opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkoti-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja. Päiväkotirakennus muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- Koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla
- Päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap.
- Päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8ap.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Martinlaaksonpolulla sallitaan huoltoajo Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä. Muu liikenne estetään ajoestein.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 13.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto

Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa Martinlaaksonpolulla, jotta uusi päiväkoti ja asuinrakennukset saadaan kytkettyä yleiseen vesihuoltoverkostoon. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 57 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

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. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 385 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksiosta perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. T2H:n kaksi pistetaloa ovat omistusasumista. Avain Rakennuttajan asuinrakennus on asumisoikeus- ja vuokrakohde. Tärkein kaupungin kannalta on pitkän korkotuetun tuotannon osuus, joka tulee olla vähintään 20%.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa.

Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*
- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenaukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori, Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä (asemakaavamuutoksen 002178 yhteydessä), sekä *Martinpolku, Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen. Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

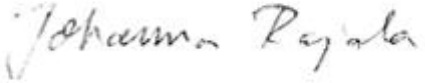
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 9.11.2015

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. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
5. Leikkaus, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
6. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
7. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
8. Asukkaiden kädenjälki
9. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
10. Pelastusreitit tontilla, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen 18.5.2015
11. Pelastusreitit, Sito Oy 15.5.2015
12. Katupiirustukset, Sito Oy 15.5.2015
13. Katuleikkaukset, Sito Oy 15.5.2015
14. Hulevesien hallinta, Taratest Oy 13.5.2015
15. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	08.10.2015
Kaavan nimi	002031 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002031
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,7725	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4302	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,7725

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	**3,7725**	**100,0**	**33300**	**0,88**	**0,0000**	**11075**
A yhteensä	0,9258	24,5	15800	1,71	0,9258	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7783	73,6	17500	0,63	-0,9258	-4725
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	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	**0,4302**	**11,4**	**0**	**0,4302**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6939**	**1**	**6939**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,7725**	**100,0**	**33300**	**0,88**	**0,0000**	**11075**
A yhteensä	0,9258	24,5	15800	1,71	0,9258	15800
AK	0,9258	100,0	15800	1,71	0,9258	15800
P yhteensä						
Y yhteensä	2,7783	73,6	17500	0,63	-0,9258	-4725
YO	2,7783	100,0	17500	0,63	-0,9258	-4725
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0684	1,8	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,0684	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

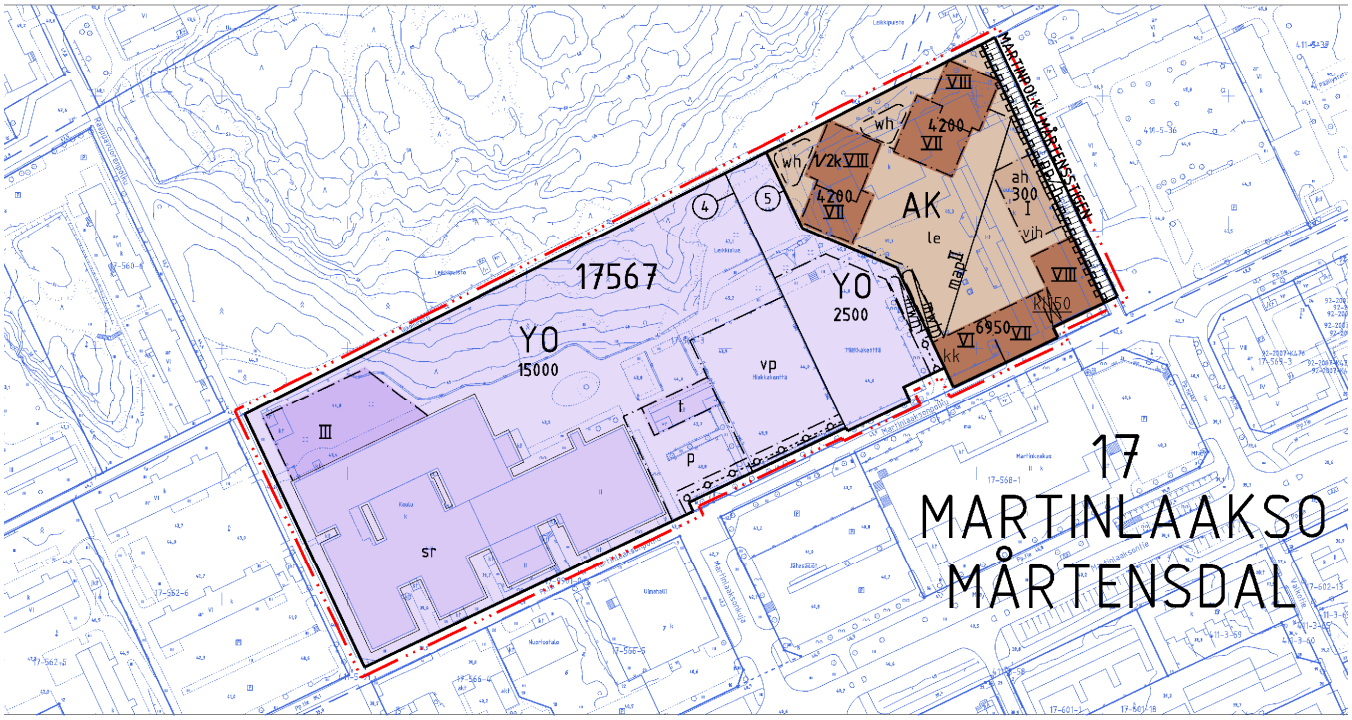
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4302**	**11,4**	**0**	**0,4302**	**0**
map	0,4302	100,0	0	0,4302	0

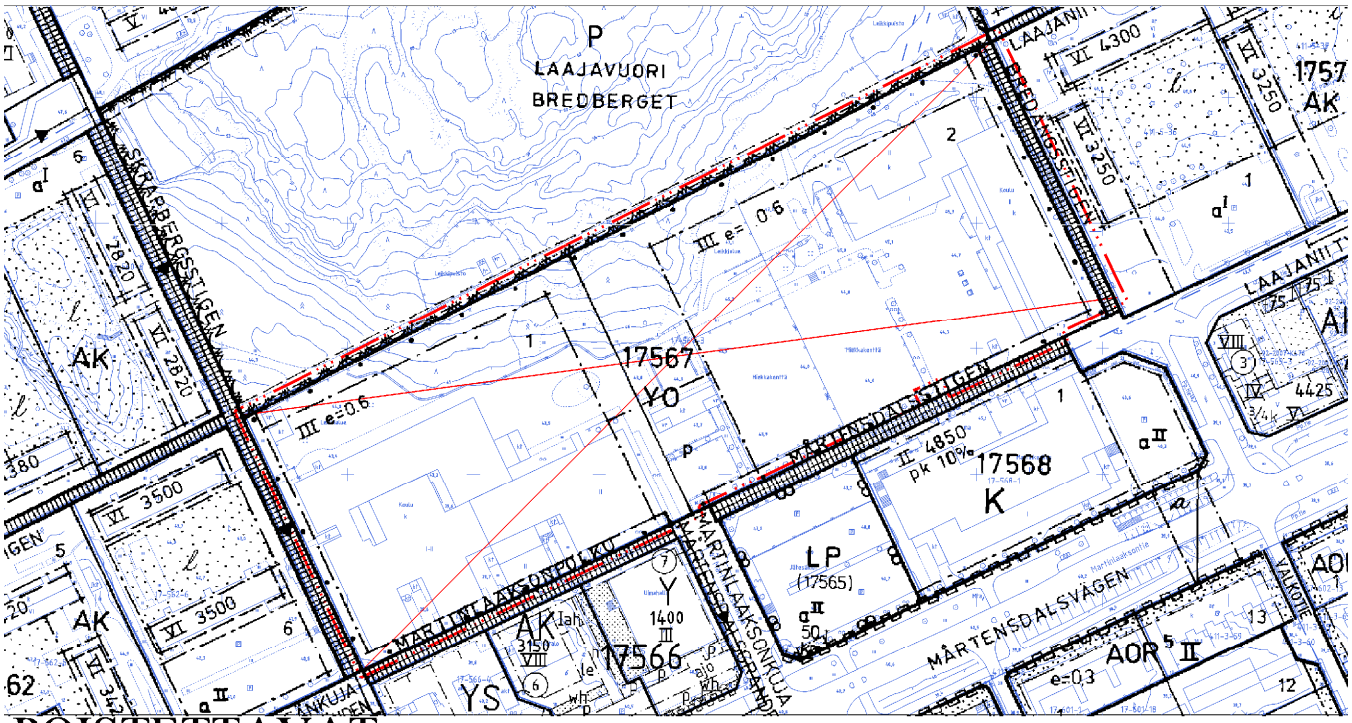
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**6939**	**1**	**6939**
Asemakaava	1	6939	1	6939

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

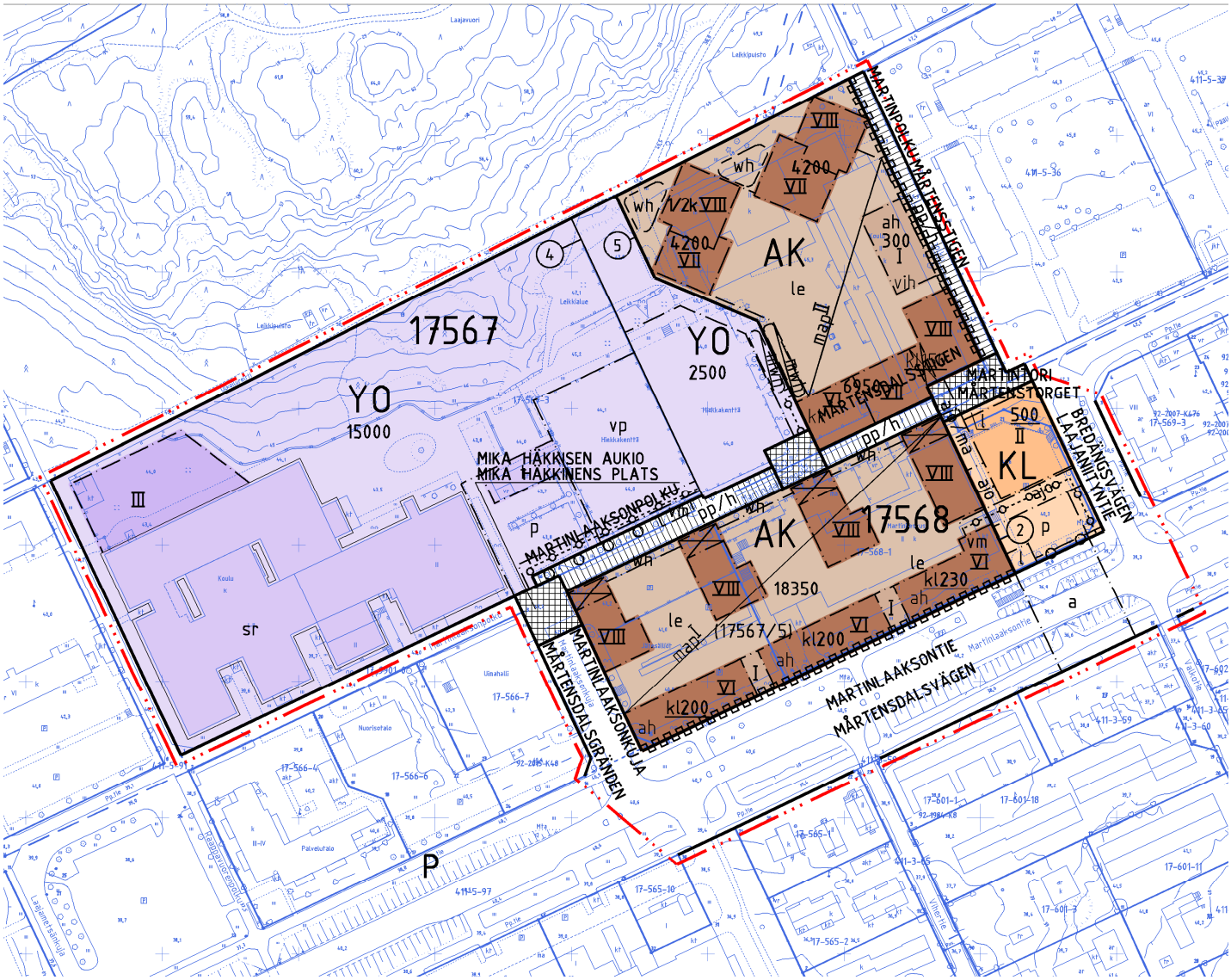




POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 75 150m

Asemakaavamuutoksen 002178 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002031	9.11.2015	684491, 685491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Kortteli 17567 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17567 sekä katualuetta.)

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17567.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 17567 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 17567 samt gatuområde i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17567.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Yleistä
Maanalaisessa pysäköintihallissa ei tarvita palomuuria korttelin tonttien välisillä rajoilla.

Päiväkodin ja asuinkorttelin välinen palotekninen etäisyys tulee huomioida suunnitelmissa niiden asuinkorttelin ikkunoiden osalta, jotka ovat alle 8 metriä tontin 5 päiväkodin rakennusalasta.

Arkkitehtuuri
Asuinrakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta.

Martinlaaksopolun puoleisen julkisivun katutason tulee erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava korostuu ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä ja rappausta.

Pihajulkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista väribetonia. Mahdolliset liikunta- ja elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin.

Martinlaaksonpolun puoleisen julkisivun tiilipinta tulee porrastaa siten, että se yhdistyy päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17568 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
I den underjordiska parkeringshallen behövs ingen brandmur på gränserna mellan tomterna i kvarteret.

Det brandtekniska avståndet mellan daghemmet och bostadskvarteret ska beaktas i planerna när det gäller de fönster i bostadskvarteret, som finns på mindre än 8 meters avstånd från byggnadsytan för daghemmet på tomt 5.

Arkitektur
Bostadsbyggnadernas entréer ska framhävas i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsstigen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg- och materialval, så att den mänskliga skalan framträder och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokalerna samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbutrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurat tegel och puts.

Gårdsfasaderna ska utgöras av ljus puts eller vit färgbetong. Eventuella rörliga fogar eller elementfogar måste döljas med arkitektoniska medel.

Tegelytan på fasaden mot Mårtensdalsstigen ska indelas i växlande partier i harmoni med daghemsbyggnadens arkitektur.

Färgnyanserna på teglet ska anpassas till bostadsbyggnadernas fasadtegel i kvarteret 17568.

Martinlaaksonpolun puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennusalalle saa rakentaa maanalaisen autohallin ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15 m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksonpolun puolelle tulee sijoittaa vähintään 150 k-m² kokoontumis-, kerho-, palvelu- tai työtilaa, josta osa tulee sijoittaa asuinkorttelin lounaiskulmaan toriaukion viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/130 k-m²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat:	1 ap/50 k-m²
Liiketilat	1 ap/35 k-m²

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melusuojaus
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Piha
Kansipiha tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Asuinkorttelin ja päiväkodin välinen tontinraja tulee tasata samaan korkoon.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Gatufasaderna mot Mårtendalsstigen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

På byggnadsytan får byggas en underjordisk bilhall och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras på de andra tomterna.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får i varje våningsplan byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser. Den del som överstiger 15m² ska ha dagsljusinsläpp.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan mot Mårtensdalsstigen ska placeras minst 150 m²-vy mötes-, klubb-, service- eller arbetslokaler, av vilka en del ska placeras i bostadskvarterets sydvästra hörn intill torget.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får placeras teletekniska eller andra tekniska utrymmen och befolkningsskydd samt förrådsrum som betjänar boendet.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m²-vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m²-vy
Affärslokaler	1 bp/35 m²-vy

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Gårdsplan
Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckliga växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmaterial fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner samt inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Tomtgränsen mellan bostadskvarteret och daghemmet ska jämnas till samma nivå.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

YO	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader för undervisningsverksamhet.
	Alueelle voidaan sijoittaa koulu-, päiväkoti-, asukas- ja nuorisotiloja, hammashoitola sekä niihin verrattavia tiloja.	I området kan placeras skol-, daghems-, invånar- och ungdomslokaler, en tandklinik och med dessa jämförbara lokaler.
	Päiväkotirakennuksen tulee muodostaa asuinkorttelin kanssa arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus.	Daghemsbyggnaden ska bilda en arkitektoniskt sammanhängande helhet tillsammans med bostadskvarteret.
	Päiväkotiin tulee suunnitella yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Yhteistila ja sen edusta tulee liittää toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan tulee avautua suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.	I daghemmet sk a planeras ett allmänt utrymme som kan användas för fritidsbruk. Det gemensamma utrymmet och ytan framför utrymmet ska till sin funktion knytas samman med torget intill. Det gemensamma utrymmet ska öppnas upp mot torget med stora fönsterytor.
	Korttelialueelle voidaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja.	I kvartersområdet kan byggas bostäder nödvändiga med tanke på verksamheten och servicen.
	Asuin-, potilas-, opetus- ja kokoontumistilojen ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostads-, patient-, undervisnings- och mötesutrymmenas ytterskikt ska vara minst 32 dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: koulun tiloissa tapahtuvalle toiminnalle vähintään 20 ap koulun tontilla päiväkodin henkilökunnalle varataan korttelin 17568 kansipaikoituksesta vähintään 10 ap sekä saattoliikenteelle vähintään 2 ap päiväkodin saattoliikenteelle varataan Martinlaaksonkujan varrelta vähintään 8 ap	Minimiantalet bilplatser: för den verksamhet som sker i skolans lokaler reserveras minst 20 bp på skolans tomt för daghemspersonalen reserveras minst 10 bp på däckparkeringen i kvarter 17568 och minst 2 bp för följetrafiken för daghemmets följetrafik reserveras minst 8 bp utmed Mårtensdalsgränden
	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.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	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.
④	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.
MAR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17567	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MARTINLAAKSONP	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
1/2kVIII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
kl150	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
kk	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- tai kerhotilan.	Byggnadsyta, där en mötes- eller klubblokal får placeras.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.	Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
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.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
vp	Pallokenttä.	Bollplan.



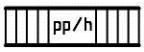
Hulevesialue.

Dagvattenområde.



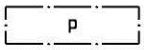
Viherkatto.

Gröntak.



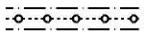
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.



Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.



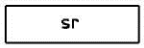
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Suojeltava rakennus.
Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som bör skyddas.
En byggnadshistoriskt och arkitektoniskt betydelsefull byggnad.
Byggnaden får inte rivas. Reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska vara sådana att det byggnadshistoriska och arkitektoniska värdet behålls. Den ursprungliga arkitekturen och bevarade byggnadsdelar ska bevaras i byggnadens utformning, i synliga konstruktionsdelar och detaljer i fasaden, såsom i skärmtaken över entréerna, fönsterytorna, väggarna med glaspaneler och trapphusen. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

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

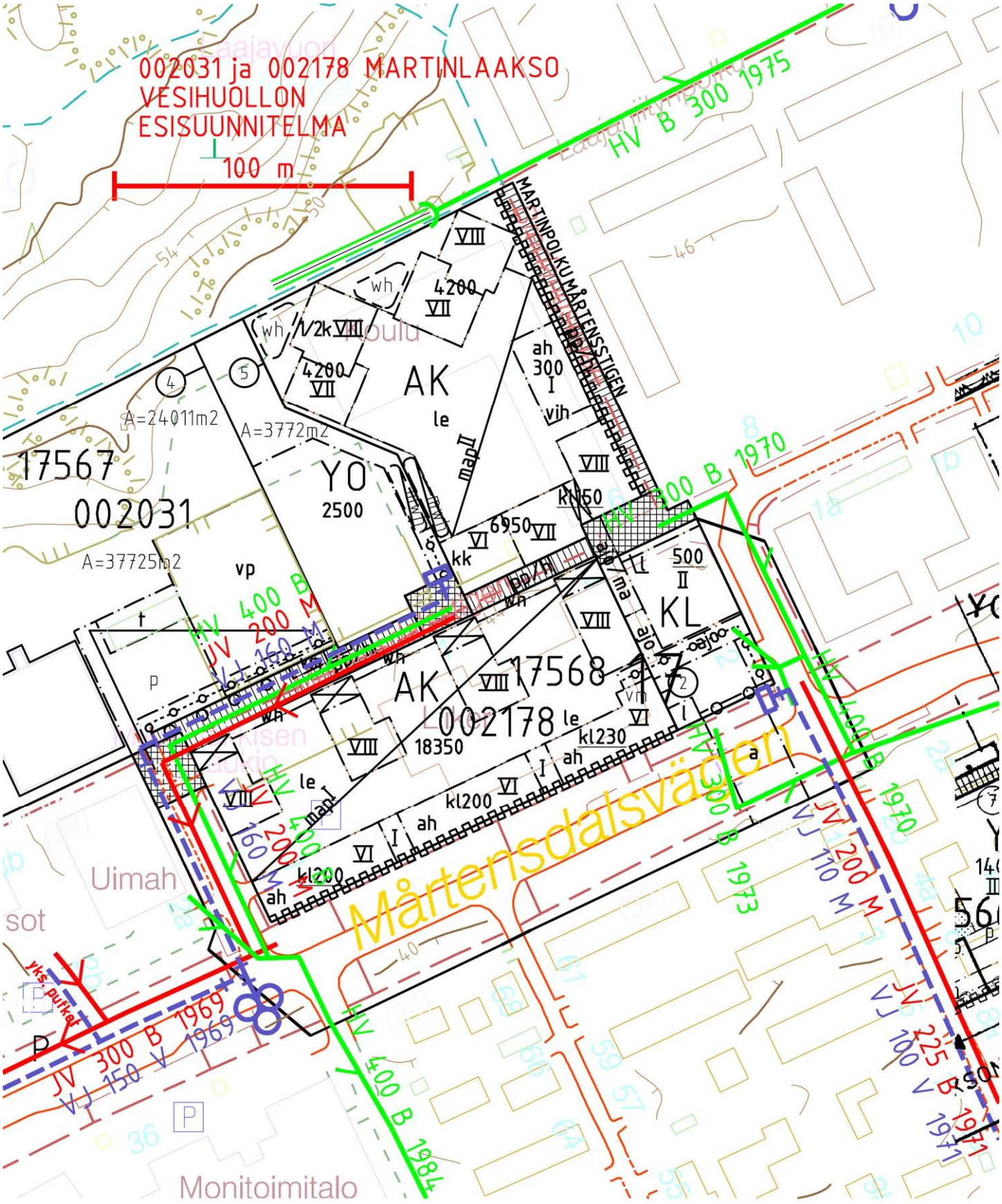
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

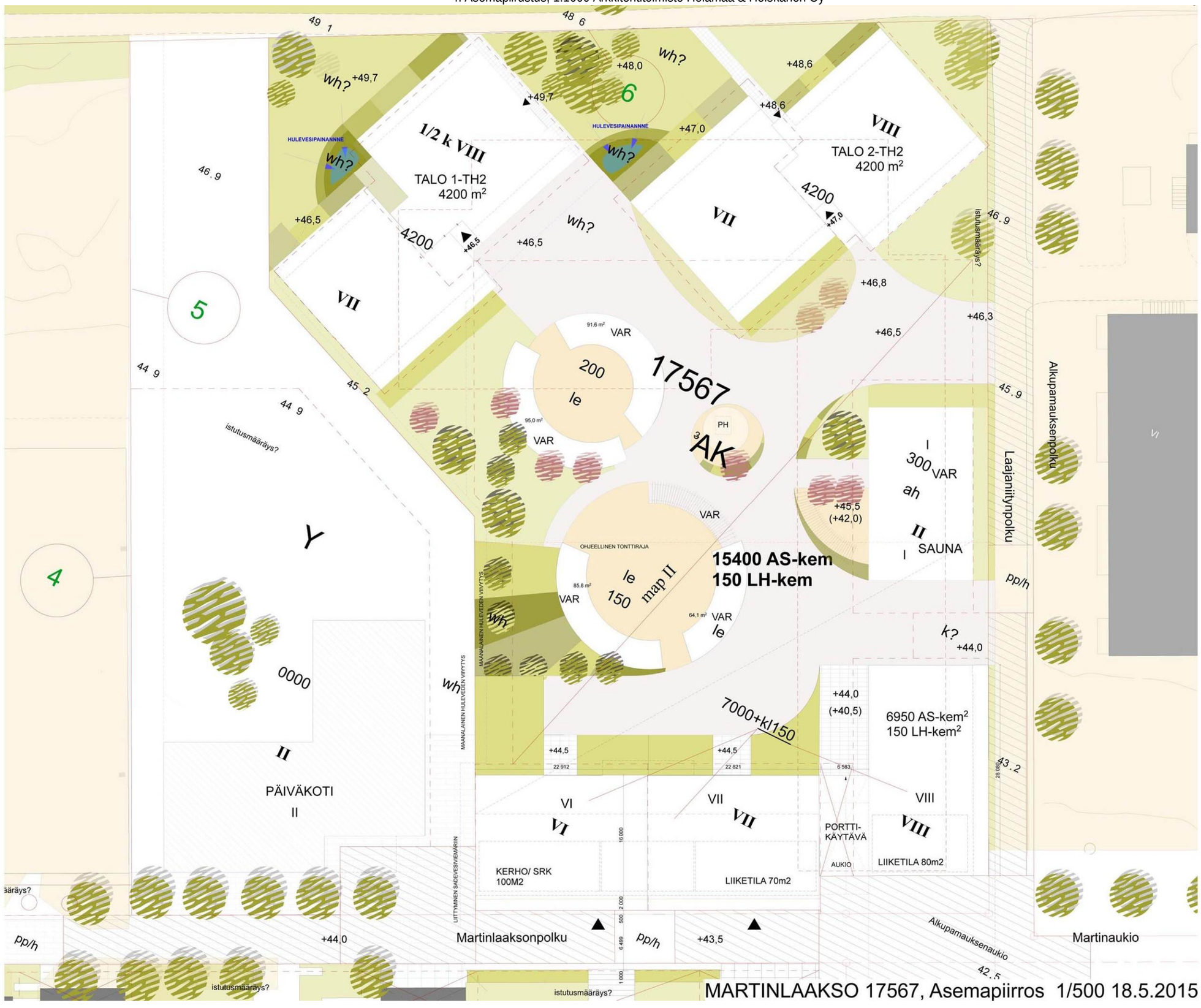
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

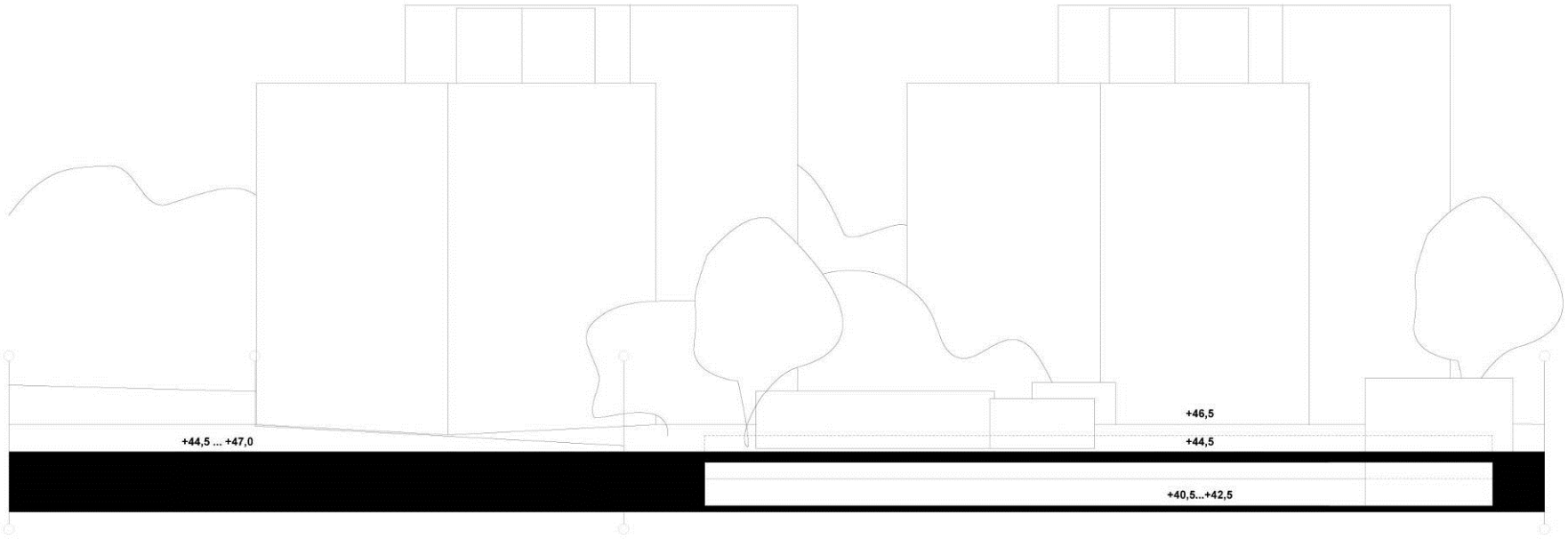
3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



5. Leikkaus (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



MARTINLAAKSO 17567, Poikittaisleikkaus 1/500 18.5.2015

6. Perspektiivi, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martintorilta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Perspektiivi yhteispihalta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

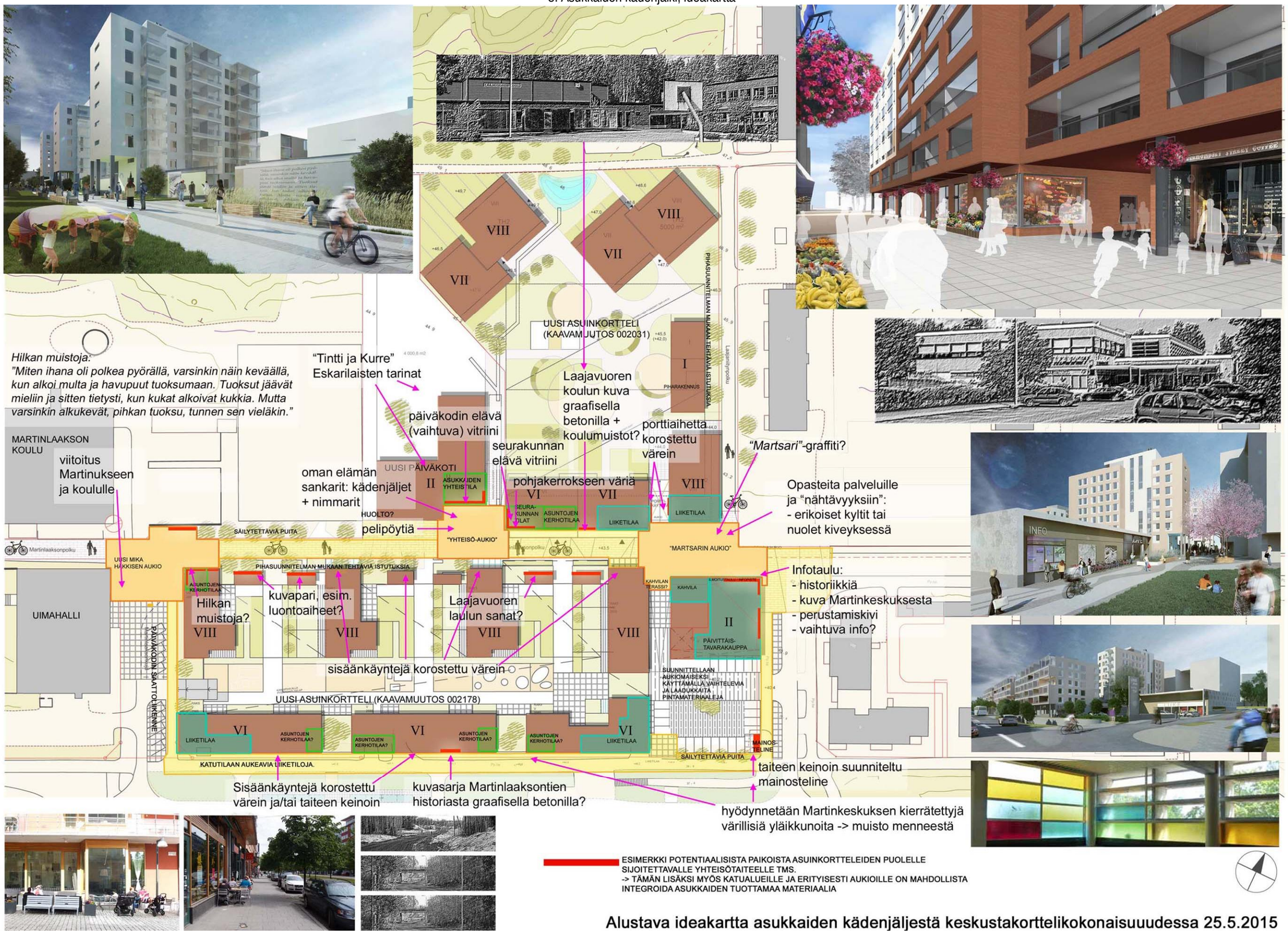


7. Julkisivut Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy





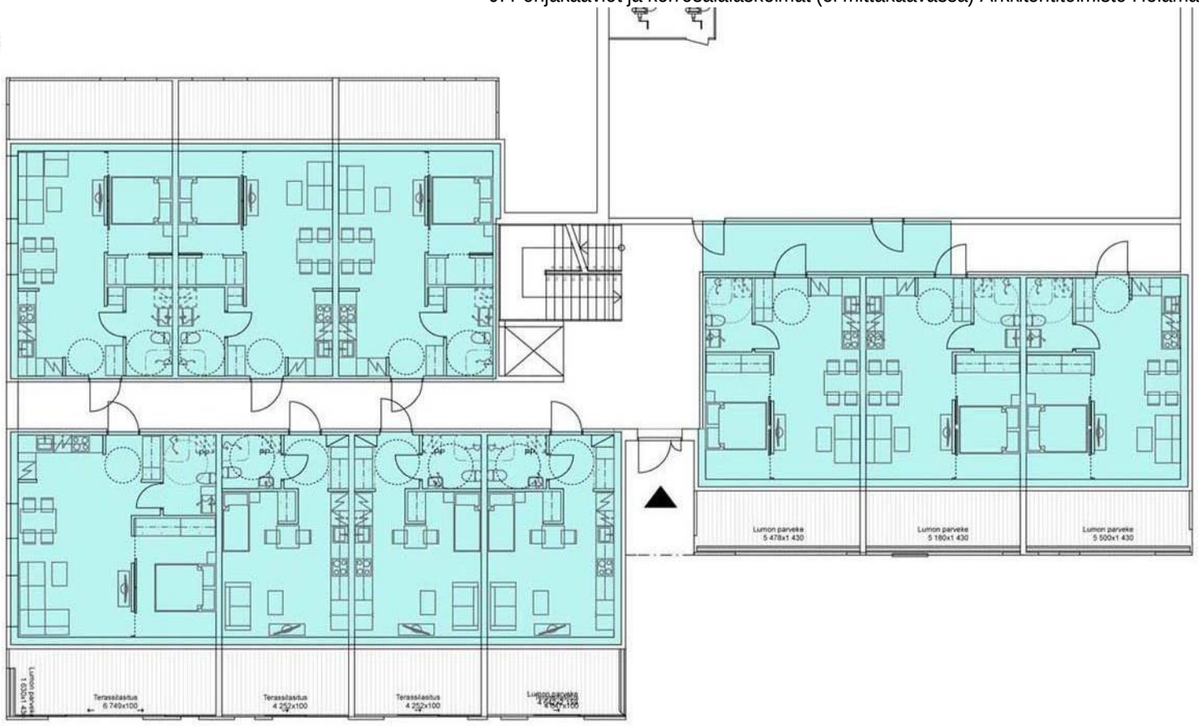
8. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikokonaisuudessa 25.5.2015

9. Pohjakaaviot ja kerrosalalaskelmat (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

1/200
POHJA LUONNOS 1.krs



1/200
PERUS POHJA



Talo1- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5425,7 m² (4784 (1-9.krs)+ 641,5 m² (kellari k

kellari	
1. kerros	641,5
2.-7. krs (x 6)	675,7 (x 6=4054,2)
8-9.krs (x 2)	365 (x 2=730)
yhteensä	5425,7

Kerrosala-250 (Rakennusoikeus = 4200 m²)

	Asunnot
1. kerros	407,5
2.-7. krs (x 6)	563,20 (x 6= 3379,2)
8-9.krs (x 2)	287,40 (x 2=574,8)
yhteensä	4361,5

Asuinhuoneistoala = 3834 m²

1. kerros	355,0
2-7. kerros (x 6)	497 (x 6=2981,4)
8-9. krs (x 2)	247,6 (x 2=495,3)
yhteensä	3834

Hum/Br= 0,706

T2H rakennus

HELAMAA HEISKANEN

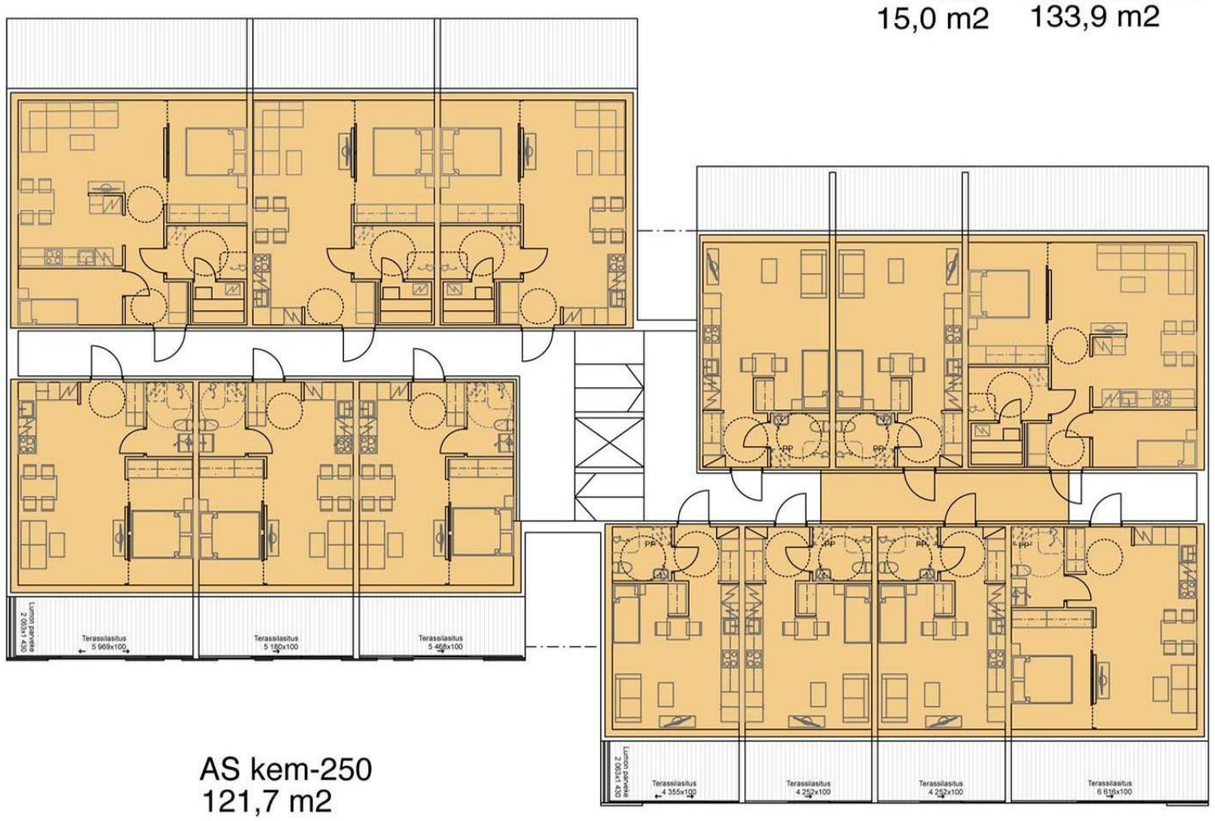
ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi

1/200
PERUS KERROS

AS kem-250
165,3 m2

PH kem
15,0 m2

AS kem-250
133,9 m2



AS kem-250
121,7 m2

AS kem-250
143,8 m2

Talo2- asuinrakennus: PINTA-ALAT JA TILAVUUS

Bruttoalat = 5832,75 m² (5148,75(1-8.krs)+ 684 (kellari krs))

kellari	684
1.-7. krs (x 7)	684 (x 7=4788)
8.krs	360,75
yhteensä	5832,75

kerrosala-250 (Rakennusoikeus= 4200 m²)

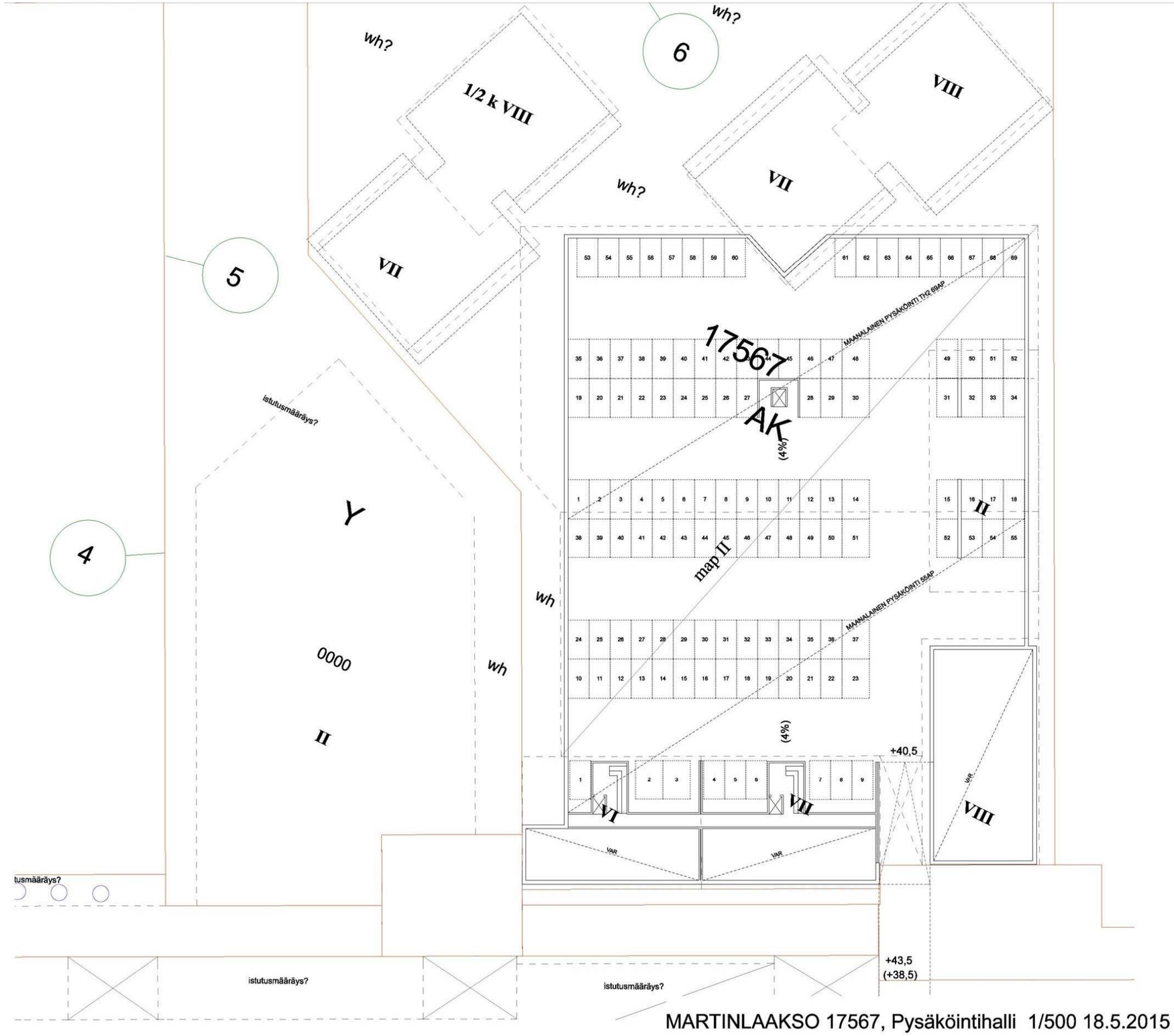
	Asunnot
1.-7. krs (x7)	4057,2
8.krs	293
yhteensä	4350,2

Asuinhuoneistoala = 3842 m²

1-7. kerros (x 7)	3591
8. krs	251,55
yhteensä	3842

Hum/Br= 0,658

ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
Häkiläpolku 3, 33100 Tampere
+358 (0)20 198 0050
toimisto@hh-akk.com
www.helamaaheiskanen.fi



MARTINLAAKSO 17567, Pysäköintihalli 1/500 18.5.2015

250-AS-KEM
127,1 m2

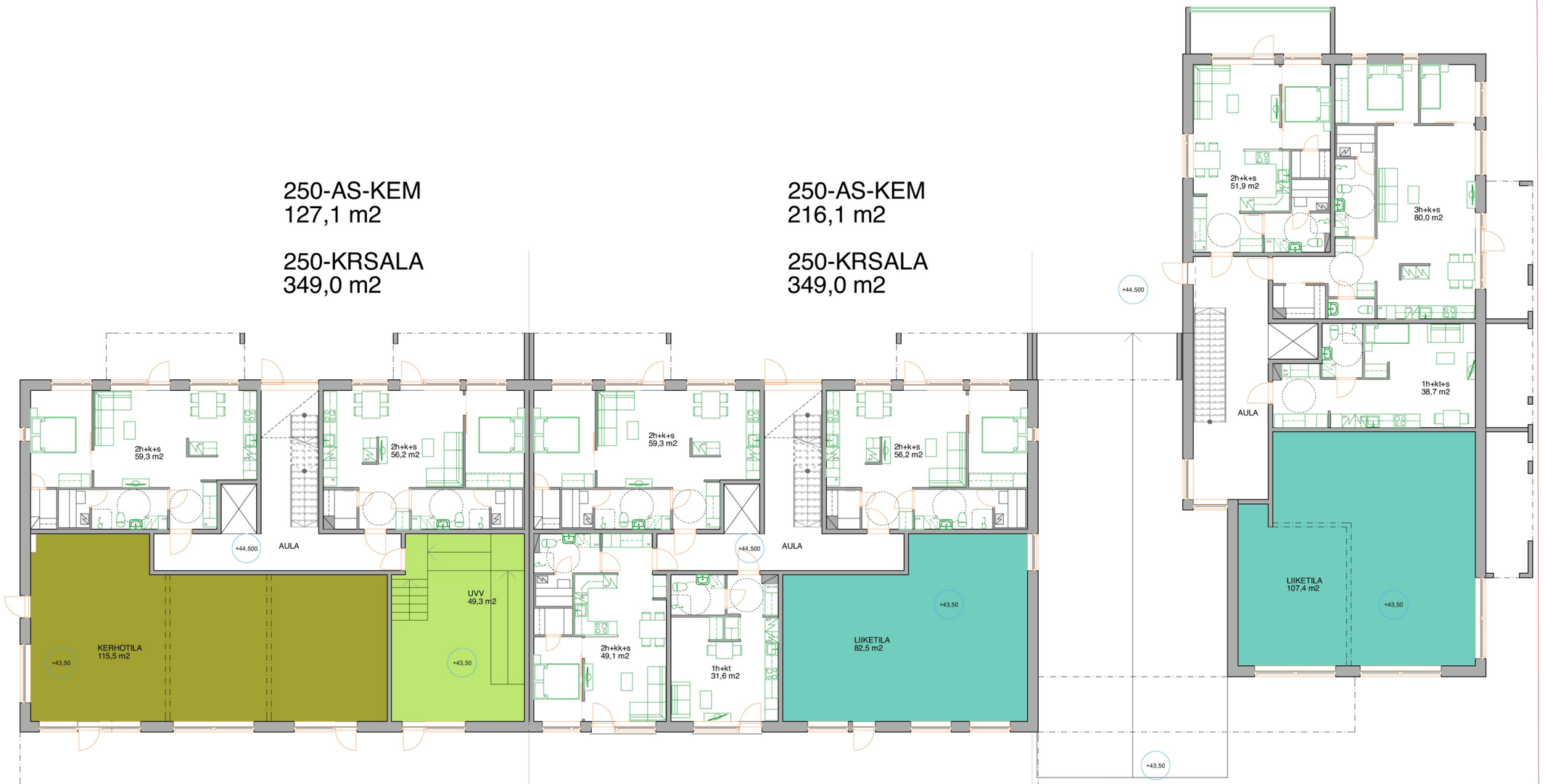
250-KRSALA
349,0 m2

250-AS-KEM
216,1 m2

250-KRSALA
349,0 m2

250-AS-KEM
190,9 m2

250-KRSALA
348,6 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	10	315
	2H+KK	49,0	10	490
	2H+K	56,0	6	336
		59,5	6	357
			32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	13	409,5
	2H+KK	49,0	13	637
	2H+K	56,0	7	392
		59,5	7	416,5
			40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

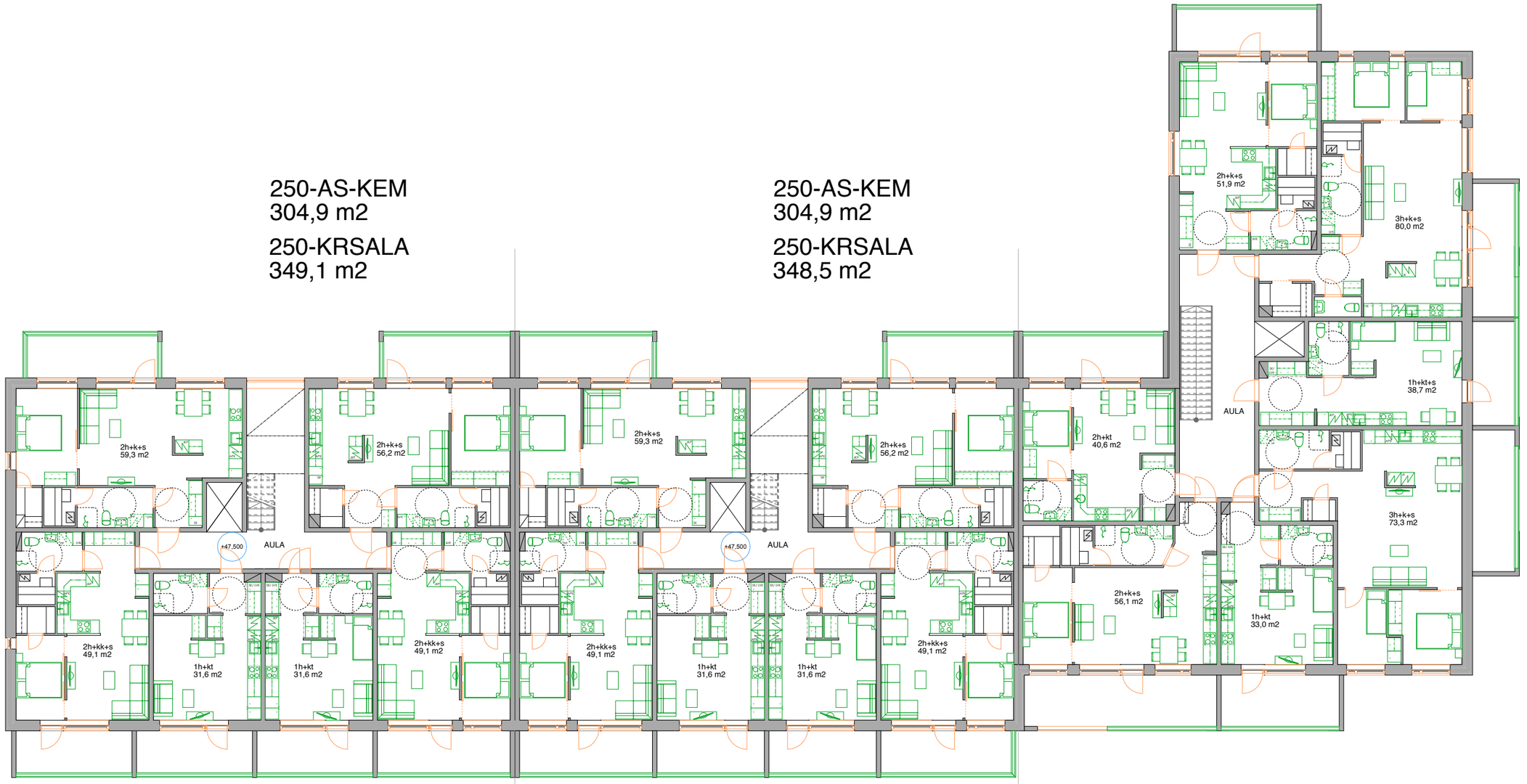
ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	38,5	8	308
		33,0	7	231
	2H+KT	48,5	2	97
	2H+K	40,5	7	283,5
		52,0	8	416
		56,0	7	392
	3H+K	80,0	8	640
		73,5	5	367,5
			52	2735

1. krs

250-AS-KEM
413,3 m2
250-KRSALA
453,9 m2

250-AS-KEM
304,9 m2
250-KRSALA
349,1 m2

250-AS-KEM
304,9 m2
250-KRSALA
348,5 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	10	315
	2H+KK	49,0	10	490
	2H+K	56,0	6	336
		59,5	6	357
			32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	31,5	13	409,5
	2H+KK	49,0	13	637
	2H+K	56,0	7	392
		59,5	7	416,5
			40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA	1H+KT	38,5	8	308
		33,0	7	231
	2H+KT	48,5	2	97
	2H+K	40,5	7	283,5
		52,0	8	416
		56,0	7	392
	3H+K	80,0	8	640
		73,5	5	367,5
			52	2735

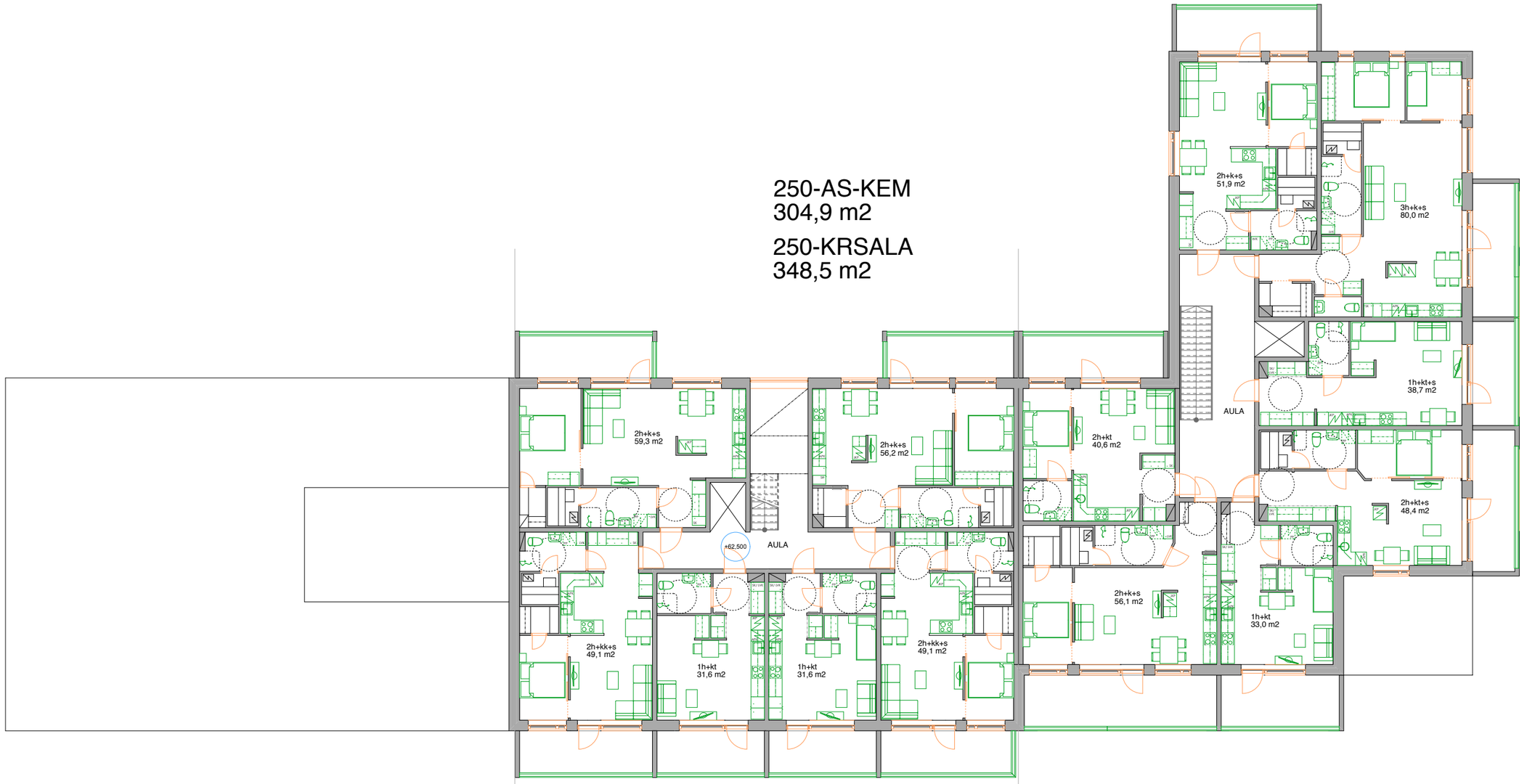
2.- 6. krs

250-AS-KEM
304,9 m2

250-KRSALA
348,5 m2

250-AS-KEM
387,5 m2

250-KRSALA
428,1 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	10	315
2H+KK	49,0	10	490
2H+K	56,0	6	336
	59,5	6	357
		32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	31,5	13	409,5
2H+KK	49,0	13	637
2H+K	56,0	7	392
	59,5	7	416,5
		40	1855

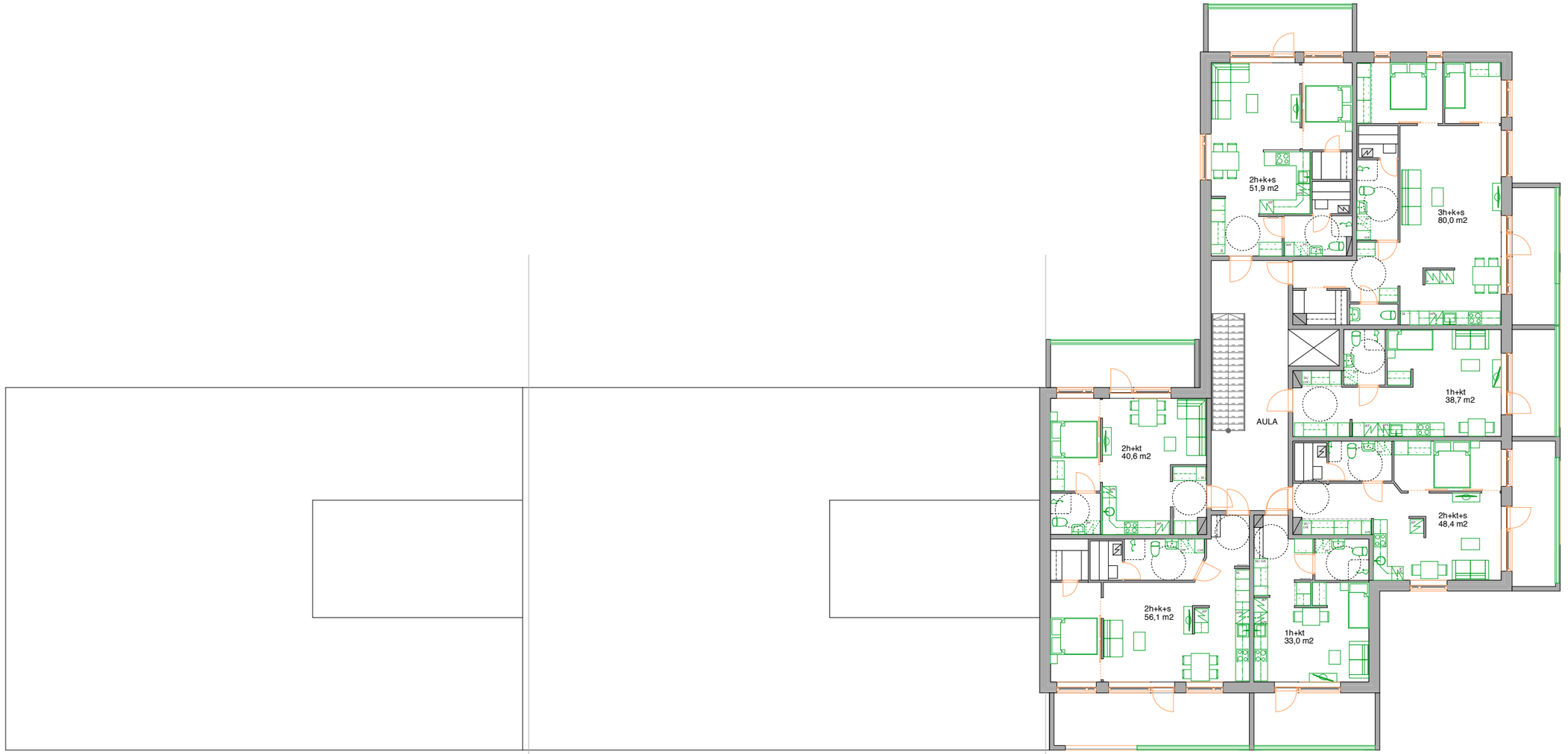
TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	38,5	8	308
	33,0	7	231
2H+KT	48,5	2	97
2H+K	40,5	7	283,5
	52,0	8	416
	56,0	7	392
3H+K	80,0	8	640
	73,5	5	367,5
		52	2735

7. krs

250-AS-KEM
387,5 m2
250-KRSALA
428,1 m2



TALO3

KERROSALA 1741,5 AS-KEM (sis. 90 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	10	315
2H+KK	49,0	10	490
2H+K	56,0	6	336
	59,5	6	357
		32	1498

TALO4

KERROSALA 2150,5 AS-KEM (sis. 105 m2 prh)

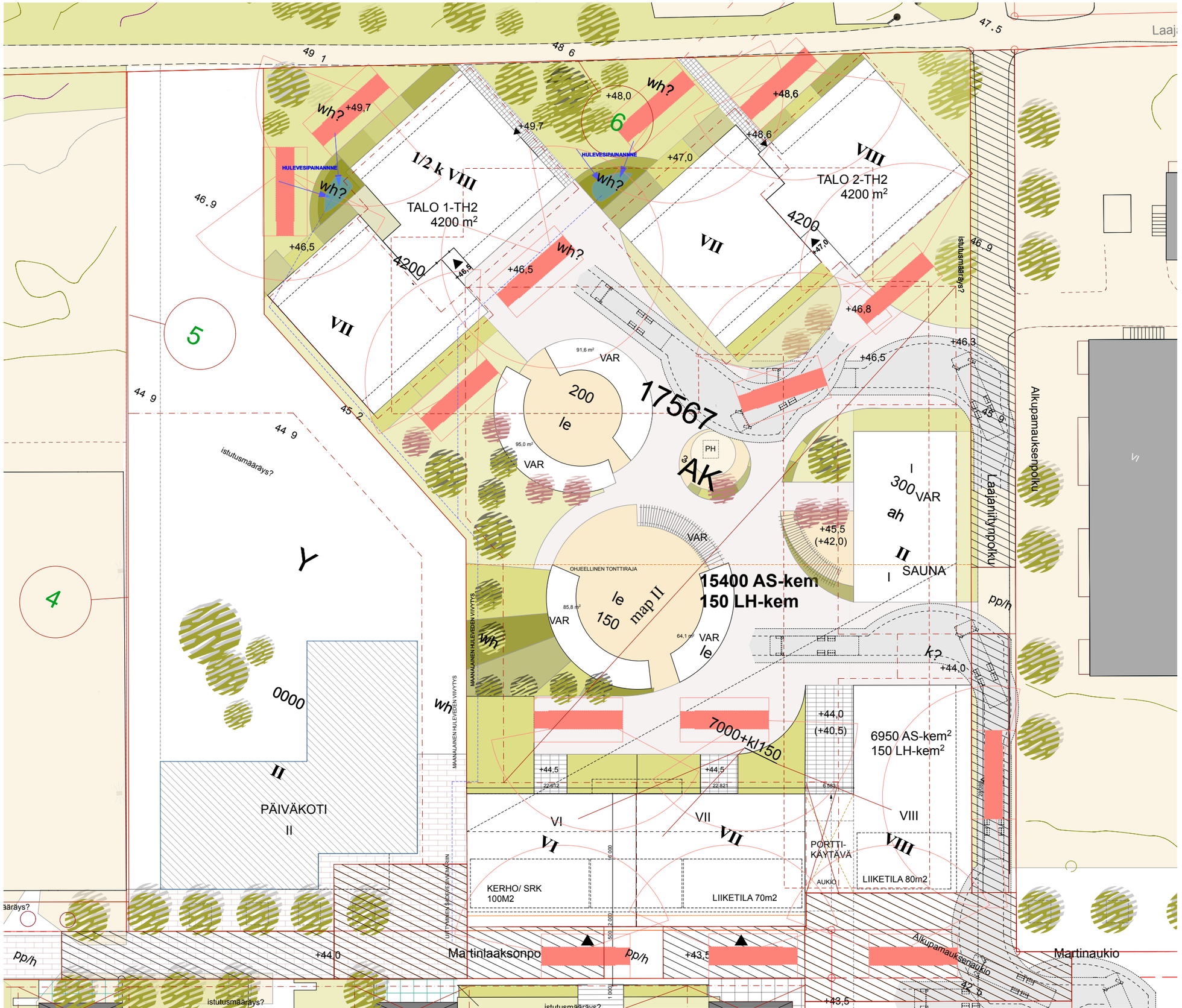
ASUNTOJAKAUMA				
1H+KT	31,5	13	409,5
2H+KK	49,0	13	637
2H+K	56,0	7	392
	59,5	7	416,5
		40	1855

TALO5

KERROSALA 3153 AS-KEM (sis. 120 m2 prh)

ASUNTOJAKAUMA			
1H+KT	38,5	8	308
	33,0	7	231
2H+KT	48,5	2	97
2H+K	40,5	7	283,5
	52,0	8	416
	56,0	7	392
3H+K	80,0	8	640
	73,5	5	367,5
		52	2735

8. krs



MARTINLAAKSO 17567, Pelastusautojen paikat 1/500 18.5.2015

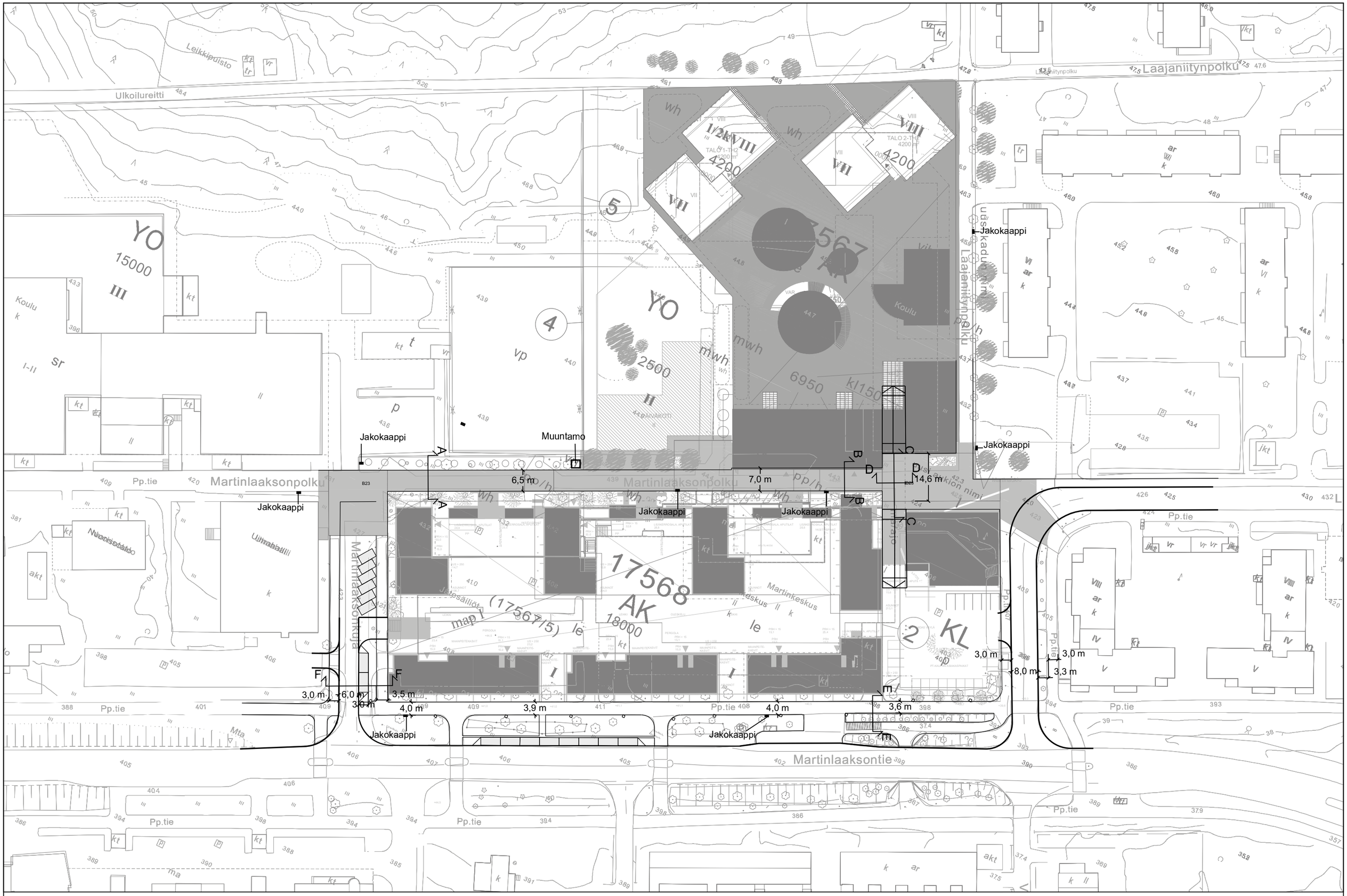
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

1:1000

MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI - PELASTUSTIEN AJOURAT JA NOSTOPAIKAT

SITO OY 18.5.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §



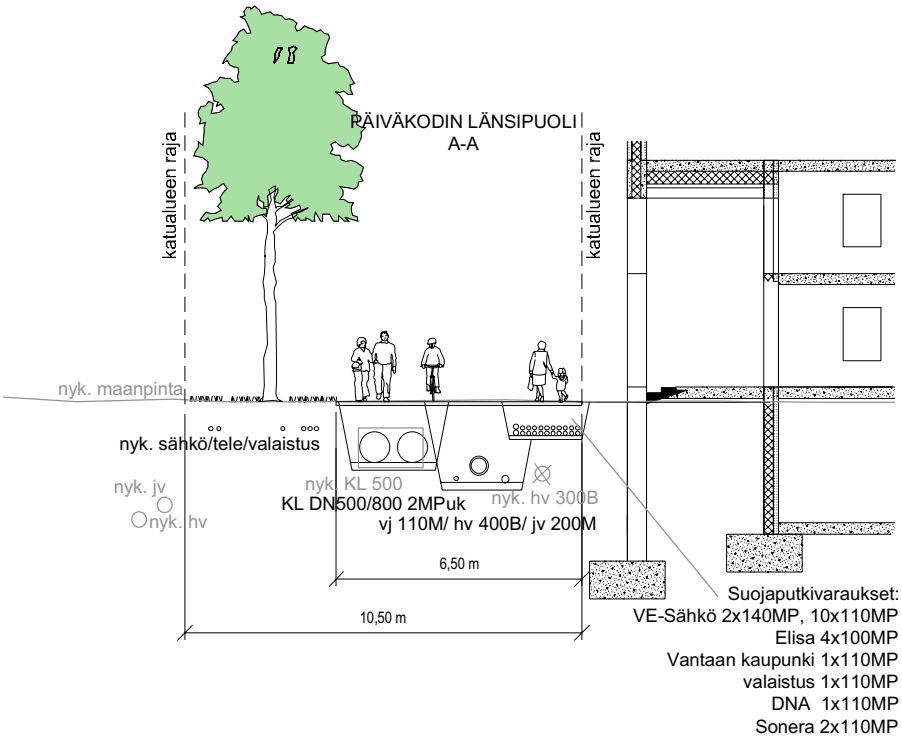
1:1000

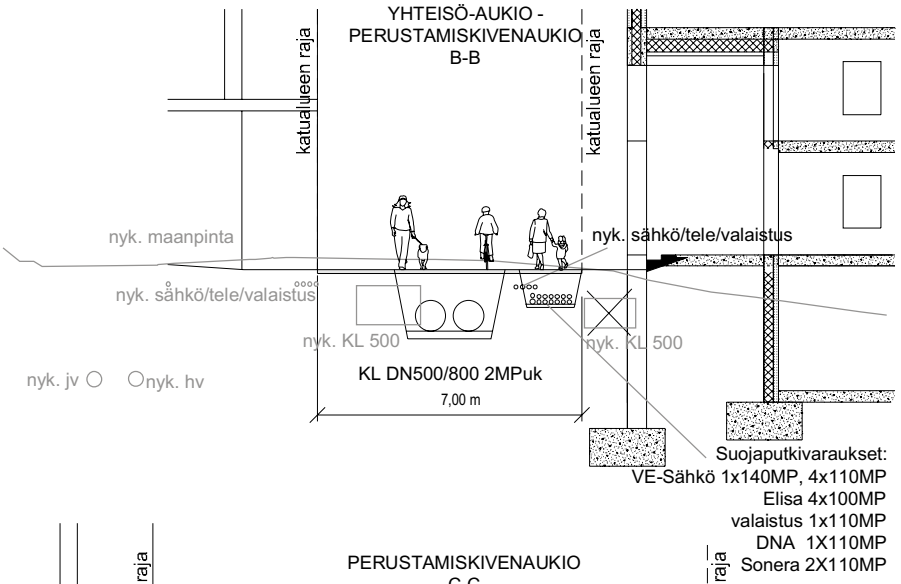
MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI -KATUKARTTA

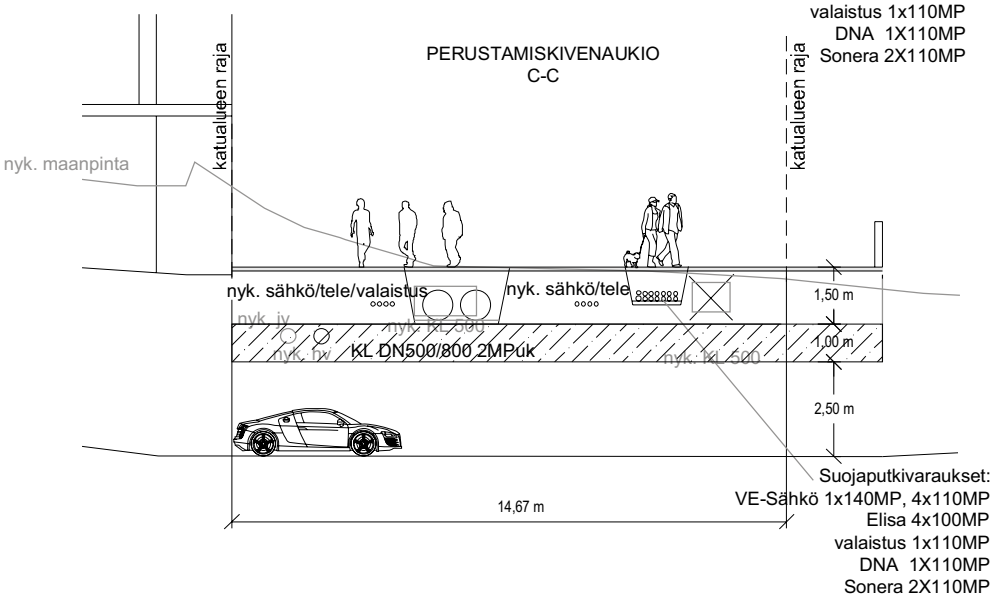
SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

MARTINLAAKSONPOLKU



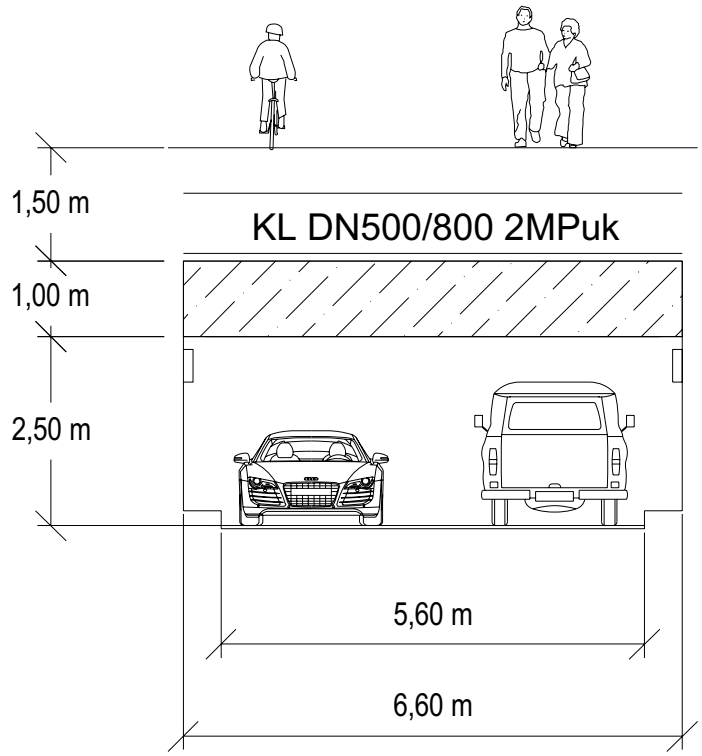




1:200 MARTINLAAKSONPOLUN POIKKILEIKKAUKSET SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

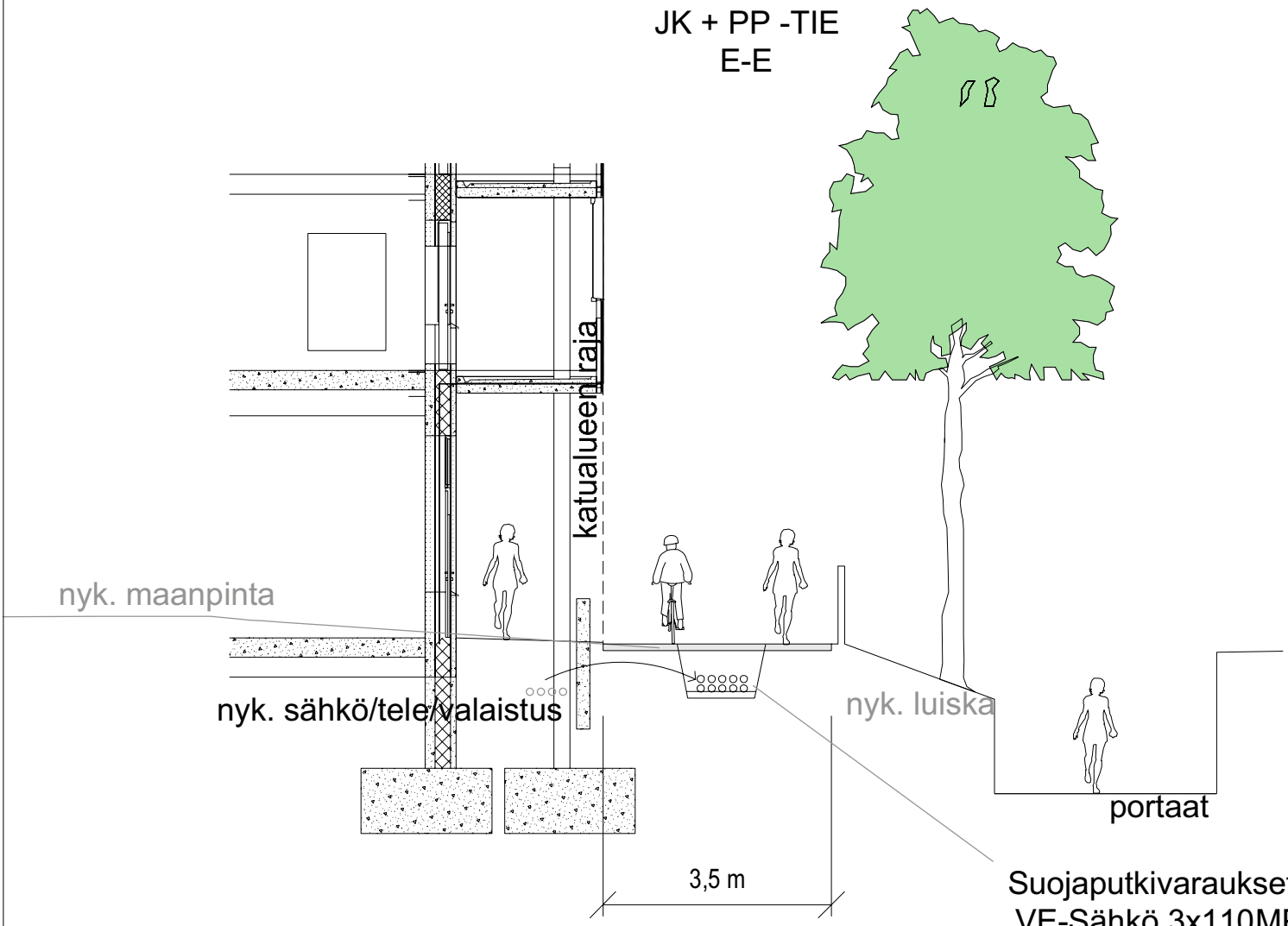
PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D



1:100 AJOTUNNELI - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

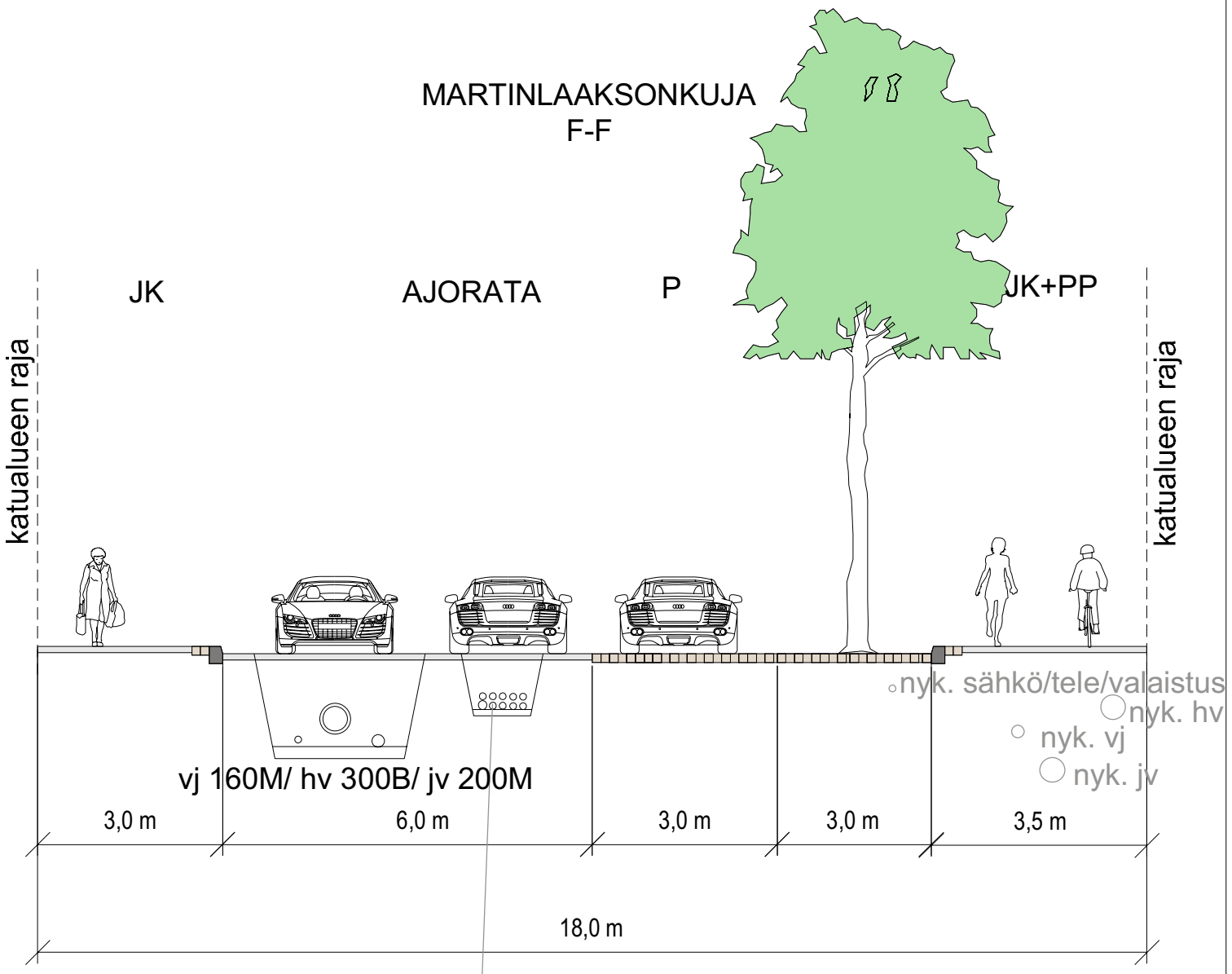
MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E



Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 3x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

1:100 MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §



Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 1x140MP, 2x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

1:100 MARTINLAAKSONKUJA - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

LIITE EI MITTAKAAVASSA

Laajavuori

nyk. hulevesiviemäri

Hulevesipainanne
likimääräinen sijanti

Nyk. rumpu

Ulkoilureitti

Hulevesipainanne
likimääräinen sijanti

Laajaniitynpolku

Pysäköintilaitos

Viivästysallas
likimääräinen sijanti
(vapaa tilavuus ≥110m3)

Purkuputki
(mitoitetaan jatkosuunn.)

Uusi hulevesiviemäri
(sijanti ja korko, Vantaan Kaup)

Martinlaaksonpolku

Martinkeskus

Suunnitellut rakennukset

Laajavuoren valumavedet
sekä tontin alustavat tulvareitit

GK25 N2000

KAUPUNKI/KYLÄ: Martinlaakso	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNro: 17-567-3
RAKENNUSTOIMENPIDE:		
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE: Laajavuoren koulutontti Martinlaaksontie Vantaa		
VIRANOMAISTEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN		
PIIRUSTUKSEN LAJI: Pohjarakennus		
PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ: Suunnitelmakartta Hulevesien hallinta		1:500
Taratest Turkkirata 9 A 33960 Pirkkala 03-368 3322 taratest@taratest.fi	SUUNN.	PIRT. JV
	PVM 24.04.15	HYV
SUUNNITTELIJALA GEO	TYÖ NRO 10928	PIIRUSTUS NRO 202
MUUTOS		

Työnumero: 10928 24.4.2015

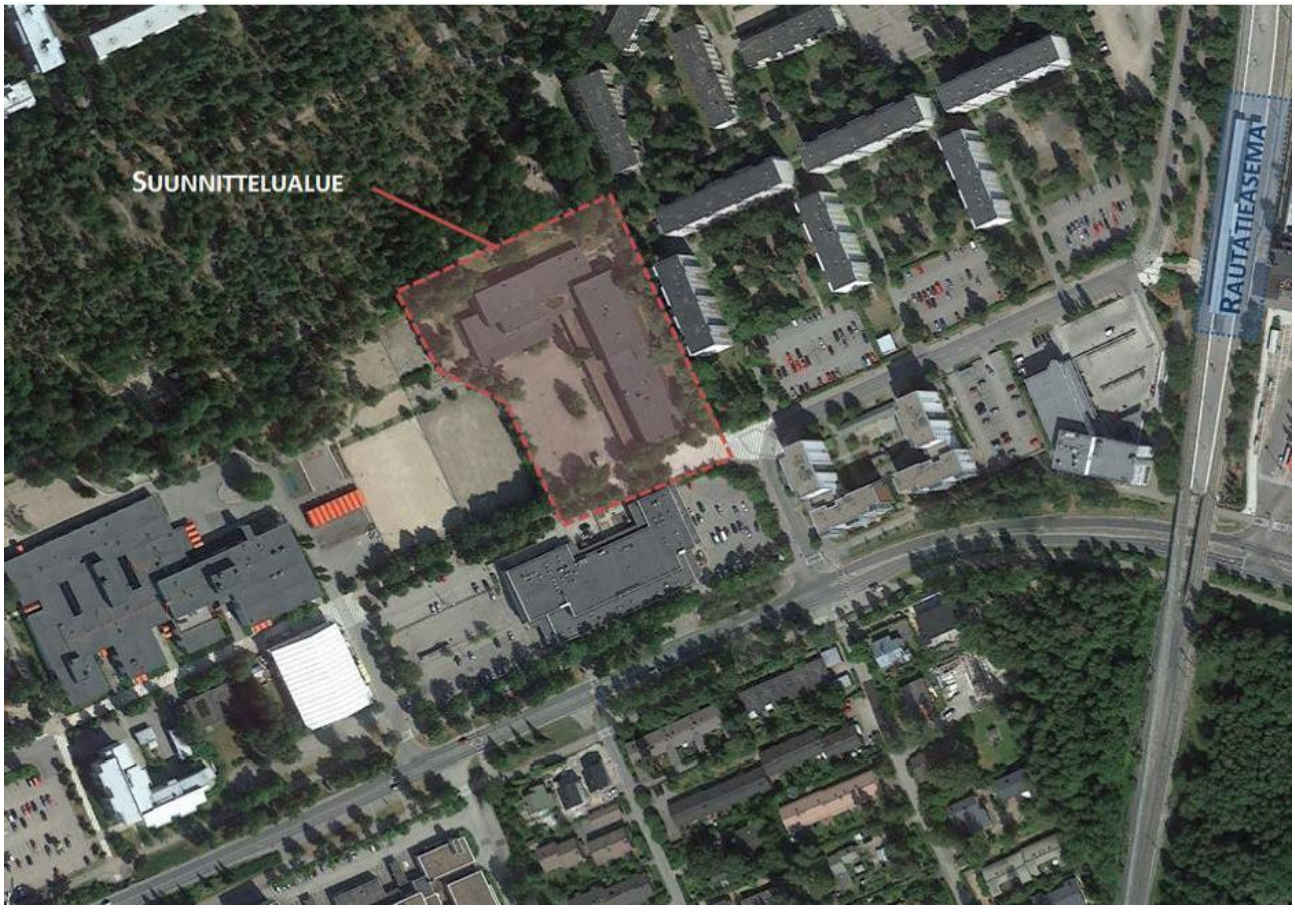
HULEVESISUUNNITELMA

Laajavuoren koulun tontti, Martinlaakso, Vantaa

Yleistä

Hulevesisuunnitelma on laadittu Vantaan Kaupungin Laajavuoren koulutontin kaavamuutosta 002031 varten, Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla (rekisteritunnus 17-567-3). Tontille suunnitellaan uutta asuin- ja liikerakentamista. Rakennettavien uudisrakennusten tieltä alueelta puretaan sillä nykyisin sijaitseva, jo toiminnasta poistettu vanha Laajavuoren koulurakennus.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa, Vantaalla. Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan Vantaan Kaupunkiin ja sijaitsee noin 300 metrin päässä Martinlaakson rautatieasemalta länteen (kuva 1). Alue rajautuu pohjoisessa Laajavuoreen (ulkoilureittiin), idässä Laajaniityn-polkuun, etelässä Martinlaaksonpolkuun ja lännessä Mika Häkkisen aukioon (urheilukenttään). Suunnittelualueen imeytymättömät hulevedet johdetaan nykyisin viemäriverkkoa pitkin pääsääntöisesti Pellaksenojaan joka laskee Pitkäjärveen. Siltä vedet laskevat edelleen Espoonjokea pitkin Espoonlahteen.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti Martinlaaksossa, Vantaalla.

Suunnittelualueen ympäristö

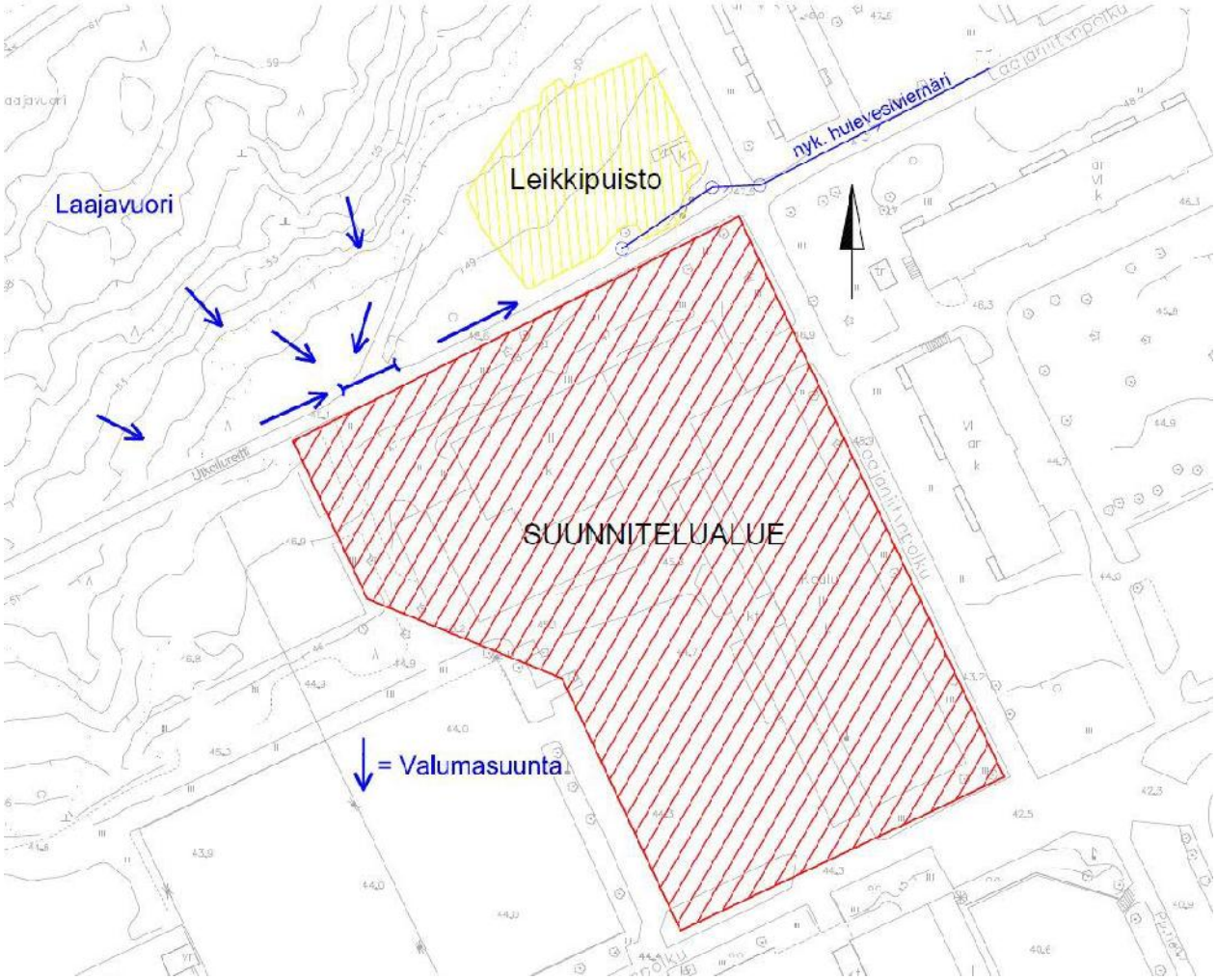
Suunnittelualue ympäristöineen sijoittuu mäkiseen ja viettävään maastoon. Kokonaisuudessaan kuivatuksessa huomioitavalla alueella korkeuseroa on jopa 20 metriä, mutta itse suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sitä on noin seitsemän metriä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Laajavuoren mäki, joka on suurelta osin avokaliota ja metsää (kuva 2). Laajavuoren eteläinen rinne noin 1,4 ha:n alueelta viettää kohti suunnittelualuetta. Alue imeyttää osan valumavesistään maaperään ja loput johtuvat normaalitilanteessa Laajavuoren ulkoilureitin pohjoispuoleiseen sivuojaan ja siitä edelleen leikkipuiston vierestä Laajaniityn-polun sadevesiviemäriin (kuva 3). Leikkipuiston kohdalla kuivatus ei kuitenkaan nykytilanteessa toimi suunnitellulla tavalla ja tämä aiheuttaa sen että ulkoilureitin yli saattaa toisinaan tulvia vesiä myös suunnitelma-alueelle.

Aluetta rakennettaessa nämä vedet tulisi hallita ulkoilureitin pohjoispuolella, jotta ne eivät hallitsemattomasti tulvisi ulkoilureitin yli suunnittelualueelle. Viimeistään alueen rakentamisen yhteydessä tulisi myös nykyinen kuivatusjärjestelmä kunnostaa, eli johtaa vedet nykyistä tehokkaammin Laajaniitynpolun viemäriverkkoon. Näin myös ulkoilureitin kuivatus ja turvallisuus paranisi huomattavasti nykytilanteeseen nähden. Muussa tapauksessa suunnittelualueen pohjoisreunalla pitää varautua näiden vesien hallintaan. Tällöin myös suunnittelualueen hulevesiverkon mitoitusta voidaan joutua tarkistamaan.



Kuva 2. Suunnittelualueen pohjoispuolella kohoaa Laajavuoren mäki (kuvassa keskellä).



Kuva 3. Laajavuoren mäeltä valuvat vedet johtuvat ulkoilupolun pohjoispuolen sivuojaan, josta ne tulisi johtaa suunnittelualueen ohi.

Suunnittelualueelta muodostuvat hulevedet ja niiden hallinta

Suunnittelualue on kooltaan noin 9400m2. Nykytilanteessa alueen pohjoisreunalla muodostuneet ja sinne johtuneet hulevedet ohjautuvat leveää avo-ojaa pitkin koulurakennuksen länsipuolella olevaan sadevesikaivoon, ja sieltä edelleen viemäriverkkoon. Alueen rakentuessa nämä järjestelyt tulevat kuitenkin poistumaan.

Suunnittelualueelle on tarkoitus rakentaa noin 15 000 k-m2 asuin- ja liikerakennuksia, joiden yhteenlasketun kattopinta-alan oletetaan olevan noin 3100m2. Tämän lisäksi alueelle on tarkoitus rakentaa maanalainen pysäköintilaitos, osin rakennusten alle ja pinta-alan oletetaan olevan noin 4000m2. Laitoksen kannelle sijoitetaan osin myös viherrakenteita (viherkattoa). Koska aluetta rakennettaessa vettä imeyttävät maakerrokset poistuvat suurelta osin, tulee viheralueiden ja viherkattoratkaisujen merkitys valumakertoimen pienentämiseen olemaan merkittävä.

Alueelta muodostuvat hulevedet tullaan johtamaan Martinlaaksonpolulle rakennettavaan uuteen hulevesiviemäriin. Näitä vesiä tulee tarvittaessa viivästyttää. Alueen vettä sitovien ja haihduttavien rakenteiden määrä on suoraan verrannollinen viivästyskapasiteetin vaatimuksiin.

Tekniset ratkaisut

Suunnittelualueella vajaan 1ha:n alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan suurimmaksi osin niille rakennettavaan viivästysaltaaseen. Allas voidaan tarvittaessa purkaa ja huoltaa. Viivästysaltaan likimääräinen sijainti on esitetty liitteenä olevassa suunnitelmakartassa GEO-10928-202. Viivästysallas tulee varustaa bypass ylivuotojärjestelmällä. Viivästysallas suositellaan rakennettavaksi teollisesti valmistetuista elementeistä. Altaan lopullinen sijainti ja alueen tarkempi kuivatussuunnitelma esitetään jatkosuunnittelun yhteydessä. Altaan tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida muut tilanvaraukset, jotka asettavat omat haasteensa altaan muodolle ja korkotasolle.

Mitoituksen perusteena on viivästyttää 10 min sadetta 8 tunnin ajaksi. 10 min sadannan arvona on käytetty 0.015 l/s/m2. Alueella on kuitenkin varauduttava myös siihen, että edellä mainittua mitoitusta harvinaisempaa sadetta voidaan hetkellisesti viivyttää suunnittelualueella. Tämän viivästyksen mitoitus lasketaan 30 min sateelle, jonka rankkuus on 0.0167 l/s/m2. Koska alue rakennetaan tehokkaasti eikä maanpällisiä tulvaratkaisuja välttämättä voida järkevästi suurissa määrin toteuttaa on myös suurin osa tulvasateesta varauduttava viivyttämään viivästysaltaassa. Pieni osa tulvavesistä voidaan hetkellisesti viivyttää hulevesipainanteissa, mutta tämä määrä ei ole merkittävä.

Mitoitusperuste viivästysaltaalle on se että nykytilan ja rakennetun tilan vesimäärän erotus viivytetään tontilla. Mitoituksen peruste on esitetty seuraavassa:

Tontilta poistuu luonnontilassa (9400m2 x valumakertoimella 0,30) **42l/s**.

Rakennetulla (9400m2) tontilla tulee olemaan:

- Kattopinta-alaa n. 3100m2 (valumakerroin 0,9) = 42 l/s
- Viherkattorakennetta n. 1600m2 (valumakerroin 0,45) = 11 l/s
- Päällystettyä pintaa n. 3200m2 (valumakerroin 0,8) = 38 l/s
- Nurmea + kasvillisuutta n. 1500m2 (valumakerroin 0,15) = 3 l/s

Tontilla on siis varauduttava viivyttämään normaalitilanteessa 52 l/s.
Lisäksi tulvatilanteessa tulee viivyttää 63l/s mutta sateen kesto on siis 3-kertainen normaalitilanteeseen verrattuna.

Normaali mitoitus viivästysaltaalle on 52l/s x 600s x 0,001 (m3/l) = 31m3.
Tulvamitoitus samalla periaatteella on 63l/s x 1800s x 0,001 (m3/l) = 113m3.

Viivästysaltaan vapaaksi tilavuudeksi tulee siis **110m3**. Tämä mitoitus riittää sekä perustilanteessa että mitoitetussa tulvatilanteessa. Mitoituksessa on huomioitu tontin pohjoisosaan suunnitellut hulevesipainanteet, jotka voivat tarvittaessa ottaa 3m3 tulvatilanteessa viivytettävistä vesistä.

Viivästysaltaasta Kaupungin hulevesiverkostoon johdettava vesimäärä on sama kuin luonnontilassa tontilta poistuva, eli 42 l/s. Purkuputki tulee mitoittaa tälle virtaamalle jatkosuunnittelun yhteydessä.

Tulvamitoitusta suurempia sademääriä varten tulisi jatkosuunnittelussa varmistaa vesien poistumisreitti alueelta luonnolliseen laskusuuntaan, Laajaniityntielle. Tämä tulisi huomioida tontin pinnantasausta suunniteltaessa.

Yhteenveto

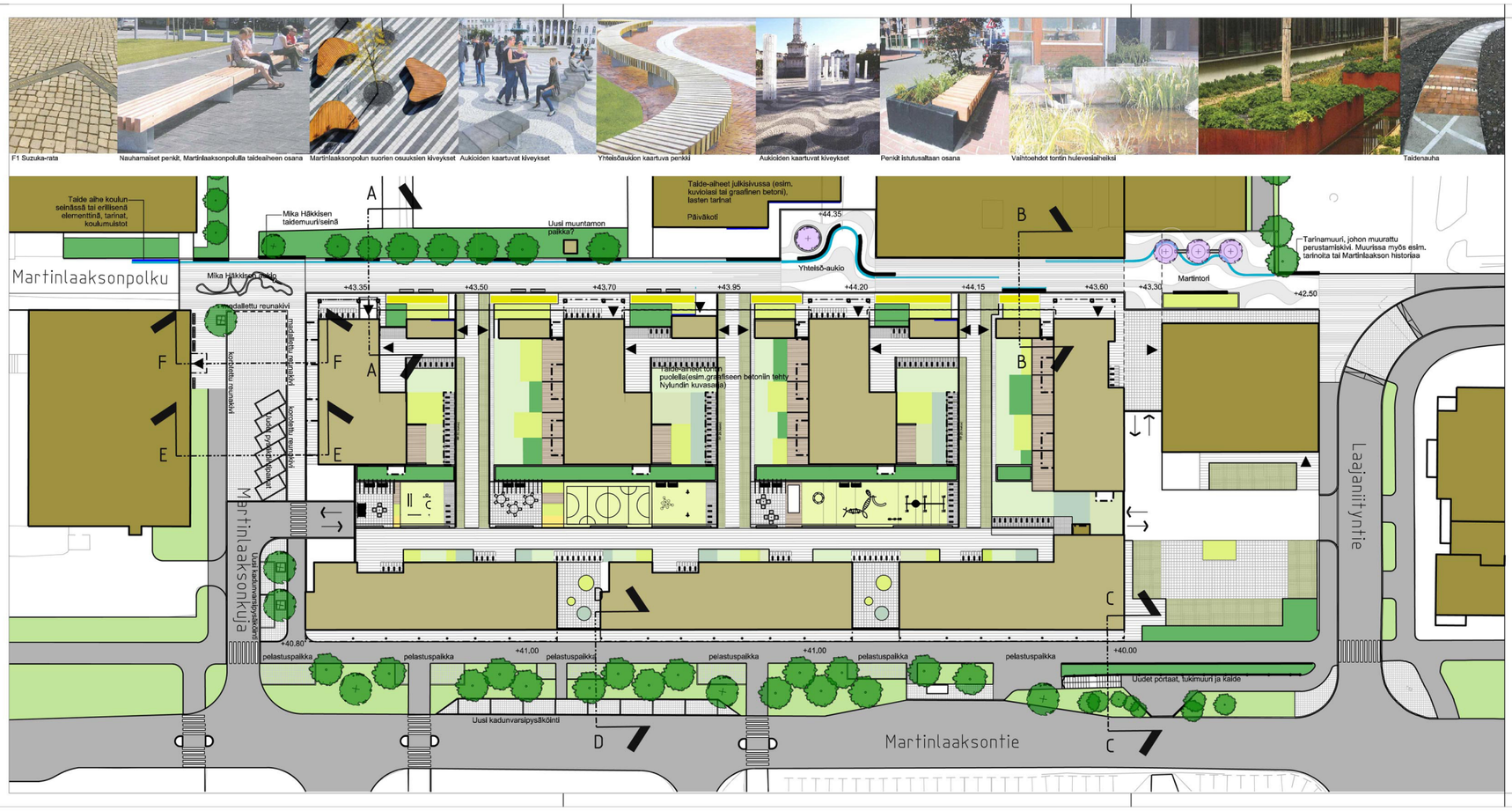
Suunnittelualueen sijainti Laajavuoren mäen kupeessa merkitsee että alueella luonnollisia valumasuuntia on vain yksi, karkeasti ottaen luoteesta kaakkoon. Näin ollen alueen ulkopuolisia hulevesiä tulee huomioida juuri Laajavuoren mäen suunnalla. Nykytilanteessa vesien on osittain annettu tulvia ulkoilupolun yli ja niitä on pystytty imeyttämään Laajavuoren koulun pohjoispuoleiseen pihamaastoon, sekä johdettu sieltä pois. Tulevaisuudessa tämä ei kuitenkaan enää alueen tiiviimmän rakentumisen myötä onnistu ja näiden vesien hallintaan tulisi varautua aluetta kehitettäessä. Luonnollisin keino on parantaa ulkoilupolun sivuojaa ja sen virtaamaa nykyiseen viemärijärjestelmään Laajaniitynpolulla, eli ohjata vedet kokonaan suunnittelualueen ohi.

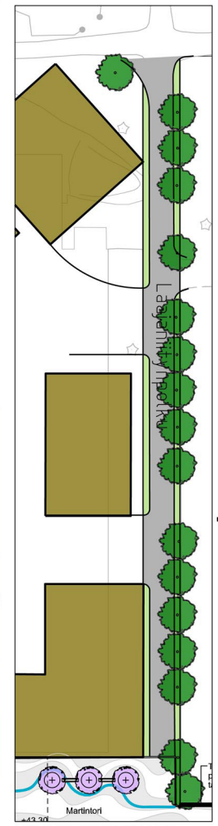
Itse suunnittelualueella toteutettava tehokas rakentaminen taas johtaa siihen, ettei alueella muodostuvia hulevesiä juurikaan voida imeyttää maaperään, vaan ne tulee johtaa viivästyttämällä niitä varten rakennettaviin viemäriverkkoihin. Normaalitilassa viivytettävät vesimäärät eivät aseta viivästyskapasiteetille suuriakaan vaatimuksia, mutta tontin tehokkaasta rakentamisesta johtuva vaikeus viivyttää tulvavesiä piha-alueella nostaa tarvittavaa viivästyskapasiteettia huomattavasti. Tämän tilanteen muuttamista edullisempaan suuntaan tulisi arvioida jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pirkkalassa 24.4.2015

TARATEST OY
RI Juha Vahvelainen

Liitteet	Pintavaaituskartta	GEO-10928-001 (1:500)
	Suunnitelmakartta – Hulevesien hallinta	GEO-10928-202 (1:500)





LAAJANIITYNPOLKU 1:500

SÄILYVÄ PUU

UUSI ISTUTETTAVA LEHTIPUU

UUSI ISTUTETTAVA KUKKIVA PIENPUU

UUSI PENSASISTUTUS

NURMI

NURMIKIVEYS

TONTILLE SIJOITTUVA HULEVESIEN VIIVYTYS

UUSI KIVEYS

ASFALTTI

NAUHAMAISET / YKSITTÄISET PENKIT

TAIDE-/ TARINANAUHA KIVEYKSEN PINNASSA, tarinat tekteinä tai kuvina, väriteemat ja erillaiset pinnoitteet

TAIDE-/TARINAMUURIT TAI AIHEET LIITTETTYNÄ RAKENNUSTEN JULKISIVUIHIN, kuvioitu lasi tai graafinen betoni

SUZUKA F1-RATA, METALLINAUHA KIVEYKSEN TASOSSA

MARTINLAAKSONPOLKU YLEISET ALUEET
LUONNOS 22.9.2015

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Mechelininkatu 34 B, 00260 Helsinki, p. 09-622 717 27

EI MITTAKAAVASSA

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002031
KERROSTALOASUMISTA, LIIKETILAA
JA PÄIVÄKOTI LAAJAVUOREN KOULU-TONTILLE
17 MARTINLAAKSO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/**TKA, JOR**

9.11.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002031 / Kerrostaloasumista, liiketilaa ja päiväkoti Laajavuoren koulutontille, Martinlaakso. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaupunginmuseo esittää tarkennusta Martinlaakson koulun suojelu-määräykseen.	Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi: *sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.*
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	-

1. 26.8.2015 Vantaan kaupunginmuseo

rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002031. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa purettavan Laajavuoren koulun sijalle suunniteltujen päiväkodin, asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi koulurakennusta, Laajavuoren koulu ja Martinlaakson koulu. Asemakaavan toteutuessa Laajavuoren koulu puretaan, kun taas Martinlaakson koulu tullaan suojelemaan sr-merkinnällä.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2014. Mielipiteessään kaupunginmuseo ei ole esittänyt Laajavuoren koulun suojelemista asemakaavassa. Martinlaakson koulun osalta kaupunginmuseo on esittänyt rakennuksesta tehdyn rakennushistoriallisen selvityksen (Martinlaakson koulu, rakennushistoriallinen selvitys hankesuunnittelua varten. 23.11.2007. Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy / Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy) ottamista lähtökohdaksi suojelumääräysten laatimiselle.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa esitetyt suojelumääräykset eivät takaa tarpeellisella tarkkuudella rakennuksen suojelua. Suojelumääräystä tulisi tarkentaa esimerkiksi seuraavalla tavalla:

"sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa.
Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja

rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

- *Muutetaan sr-merkinnän tekstiä seuraavanlaiseksi:*

  sr - Suojeltu rakennus, jota ei saa purkaa
  Rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennushistoriallinen ja rakennustaiteellinen merkitys säilyy. Alkuperäistä arkkitehtuuria ja säilyneitä rakennusosia tulee vaalia rakennuksen muodossa, näkyvissä julkisivun rakenneosissa ja detaljeissa, kuten sisääntulokatoksissa, ikkunapinnoissa, lasilankkuseinissä ja portaikoissa. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille tulee hankkia museoviranomaisen lausunto.

2. 28.8.2015 Vantaan Energia

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2714 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa Yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti.

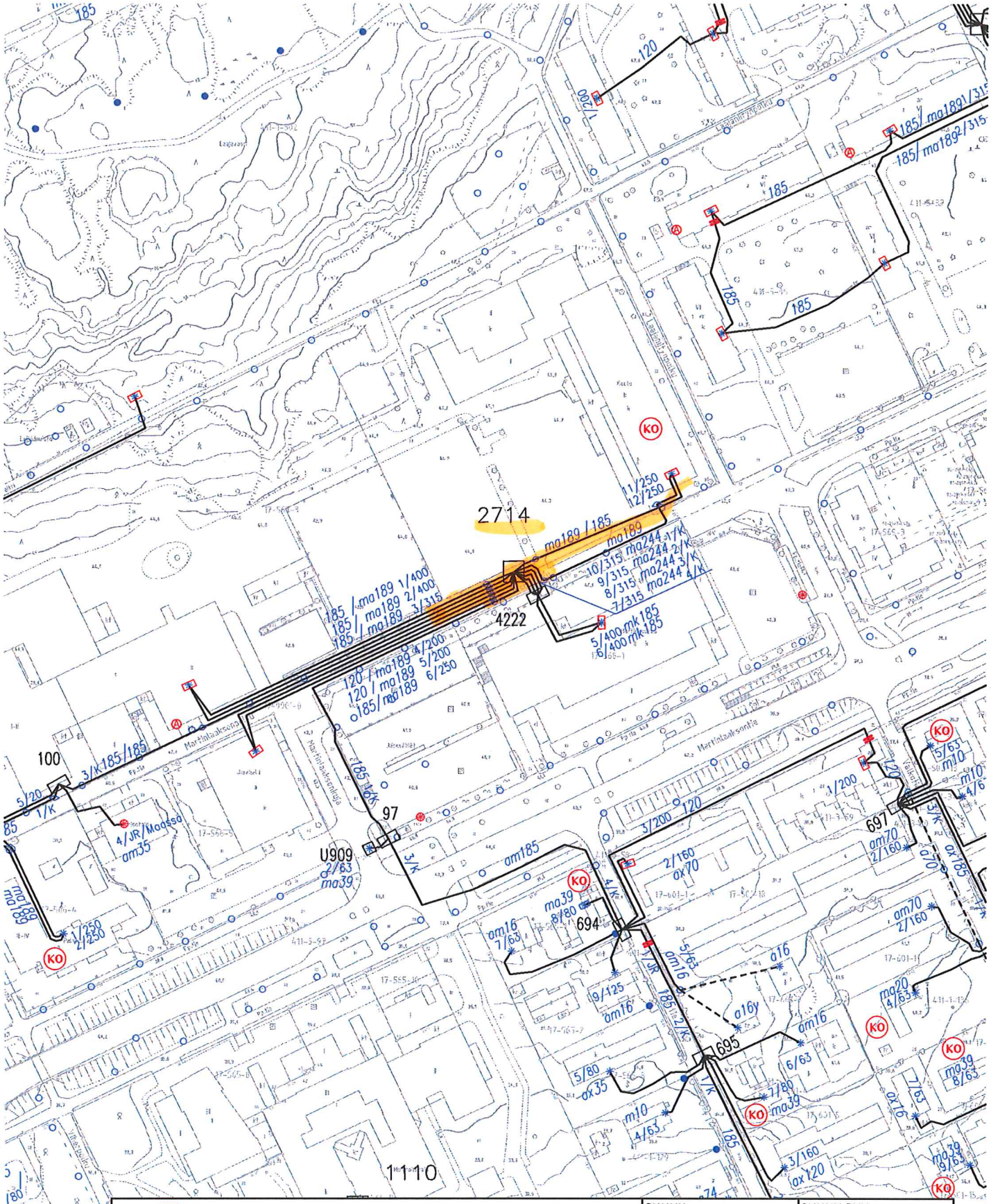
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050 3502 664.

Vastine:

- *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- *Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaavamuutoksessa.*
- *Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

LIITE 2.

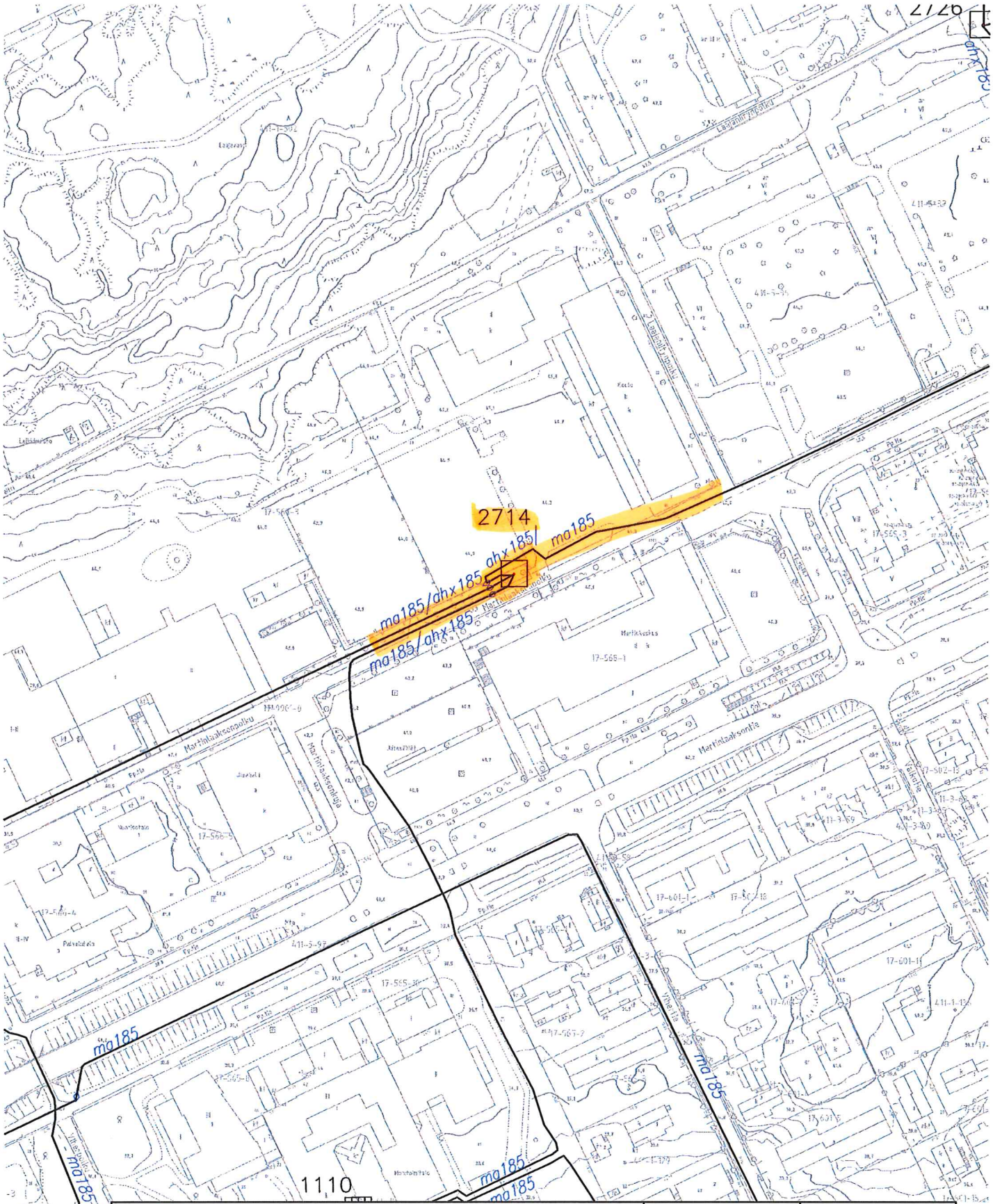


VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY PL95, 01301 VANTAA Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517		SUUNN.	SUUNN.PVM
		TARK.	TARK.PVM
	Paperikoko (mm x mm) A4	HYV.	HYV.PVM
KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO OSOITE LAAJAVUOREN KOULUN TONTTI TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002031 PIENJÄNNITEVERKKO 0.40kV		SUHDE 1:2000	KARTTA
		PIIR NRO	
		HANKE NRO	

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 10 §

TULOSTUSPVM 29.12.2014

LIITE 1.


2714
ma185
dhx185
ma185/dhx185
ma185/dhx185
ma185
ma185
ma185
ma185
ma185
1110
Martinlaaksontie
Martinlaaksonpolku
Martinlaaksonkuja
Laajavuori
Laajavuorentie
Laajavuoren koulu
Martinlaakson koulu
Päiväkoti
Martinlaakson päiväkoti
Martinlaakson kirkko
Martinlaakson seurakuntatalo
Martinlaakson nuorisotalo
Martinlaakson kauppakeskus
Martinlaakson terveysasema
Martinlaakson palvelutalo
Martinlaakson vanhainkoti
Martinlaakson leipomo
Martinlaakson huoltoasema
Martinlaakson pysäköintitalo
Martinlaakson pysäköintihalli
Martinlaakson pysäköintialue
Martinlaakson pysäköintialue
Martinlaakson pysäköintialue


LIITE 3
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500
Laajavuori
Leikkipuisto
Hiekkakenttä
Koulu
Martinkeskus
Uimahalli
Nuorisotalo
Jätesäiliöt
Laajanittynpolku
Martinlaaksonkuja
Martinlaaksonpolku
Martinlaaksonhie
Pp tie
Rautuonpolku
411-1-278
411-1-302
17-555-3
17-558-1
17-568-1
17-568-3
17-566-5
411-5-36
411-3-59

11 § Detaljplaneändring 002236 och ändring av tomtindelning, 51 Backas/Rosendals elstation

VD/881/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/SON/SRU/JB/KW

Syftet med planändringen är att på sökandens önskan i sin helhet ändra planläggningsområdet till ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Samtidigt förenas tomterna 43 och 44. På så vis kan Rosendals elstation som ligger i området utvidgas. I samband med planändringen har man för avsikt att bygga ett skyddsstängsel vid kanten av Balansvägen.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 51314, i stadsdel 51, Backas.
Ändringen gäller kvarter 51314 i den detaljplan som upphävs. Planändringen gäller fastigheterna 92-51-314-43 och 92-51-314-44.

Området är beläget på adressen Gjuterivägen 20, i stadsdelen Backas, på ett markområde som avgränsas av Balansvägen, Gjuterivägen och egnahemshusområdet i Skattbacka.

Den som ansöker om detaljplanen
Fingrid Abp (ansökan inkom 29.1.2014).

Markägare
Fingrid Abp som ansöker om detaljplaneändring äger planläggningsområdet.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har FCG Arkkitehdit Oy som planerat stängslet och FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy som gjort en byggnadshistorisk utredning, medverkat som konsluter för markägaren vid beredningen av planförslaget. Planläggningsarbetet har gjorts som stadens interna arbete.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 har planändringsområdet angetts som ett område för samhällsteknisk försörjning (ET).

Detaljplaneändringen
Området för detaljplaneändringen ligger i Backas, vid korsningen av Balansvägen och Gjuterivägen, mitt emot fritidscentret Flamingo.

Planändringen förenar den tomt som ligger i kvartersområdet för fristående småhus (AO) och kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) till ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Den totala byggrätten för planändringsområdet (105 236 m²) är 15 785 m²-vy. Byggrättens exploateringstal för hela planändringsområdet blir e=0,15.

I samband med planändringen har bestämmelser om dagvatten lagts till i detaljplanen och bestämmelser som gälller växtligheten och stadsbilden preciserats. I planlösningen har placeringen på en synlig plats utmed Balansvägen och Ring III beaktats. Utgående från den utredning som gjorts i samband med planarbetet har den kontorsbyggnad som finns i området betecknats som skyddad.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 16.10.2014.

I Vanda stads invånartidning har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Inom den utsatta tiden 3.12.2014 inkom fem åsikter om planprojektets program för deltagande och bedömning. Utgående från åsikterna har man för den transformatorstation som byggdes 1947, den nuvarande kontorsbyggnaden låtit göra en byggnadshistorisk utredning, som har beaktats i planförslaget. Utöver detta har särskild uppmärksamhet fästs vid avgränsningen av elstationens område med avseende på stadsbilden och den för landskapet viktiga växtligheten.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (kompletterats fge 17.12.2012 och justerats fge 22.9.2014).

Avtal
Till detaljplaneändringen hänför sig inget verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Fingrid Abp. Avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs samt en ändring av tomtindelningen för två tomter (705 €), sammanlagt 13 705 €.

Stadsplaneringsnämnden 17.8.2015 § 17

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att
a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002236 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Rosendals elstation, som daterats 17.8.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
c) avgiftsklass 4 (13 000 €) fastställs samt en ändring av tomtindelningen för två tomter (705 €), sammanlagt 13 705 €. Konstatera att sökanden Fingrid Abp betalar ändringskostnaderna 13 705 €.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Framläggning
Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 16.9–15.10.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden
Stadsplaneringsnämndens beslutade 17.8.2015 att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes fem utlåtanden och två lämnades in. Man hade ingenting att anmärka på i utlåtandena. Utöver detta meddelade markägaren Fingrid Abp att de inte har något att anmärka.

Stadsplaneringsdirektören föreslår 11.11.2015 för stadsstyrelsen att förslaget till detaljplaneändring nr 002236 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Rosendals elstation, som daterats 17.8.2015 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 34

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadsstyrelsen beslutar att föra förslaget till detaljplaneändring nr 002236 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Rosendals elstation, som daterats 17.8.2015 till stadsfullmäktige för godkännande.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 11

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002236 och förslaget till ändring av tomtindelningen, 51 Backas/Rosendals elstation, som daterats 17.8.2015.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Bilagor:
– Redogörelse för detaljplaneändringen 17.8.2015
– Utlåtanden och svar 16.11.2015 / detaljplaneändring 002236

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Satu Onnela, detaljplanerare, tfn 8392 2478
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002236

TAMMISTON SÄHKÖASEMA
PAKKALA 51



Asemakaavan ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 17.8.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002236. Kaavoitus on tullut vireille 31.10.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

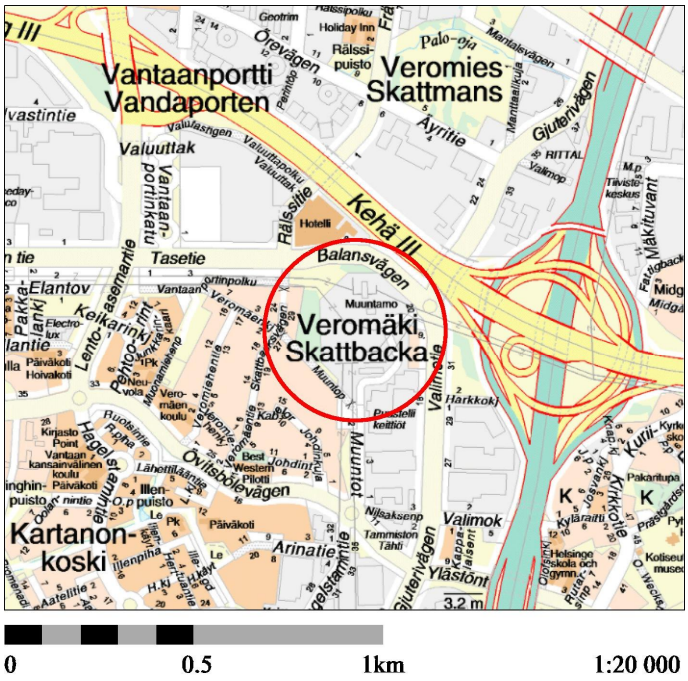
Asemakaavan muutos:
koskee osaa korttelista 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.
(Kumoutuva asemakaava: koskee osaa korttelista 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos:
koskee korttelia 51314 kaupunginosassa 51, Pakkala.

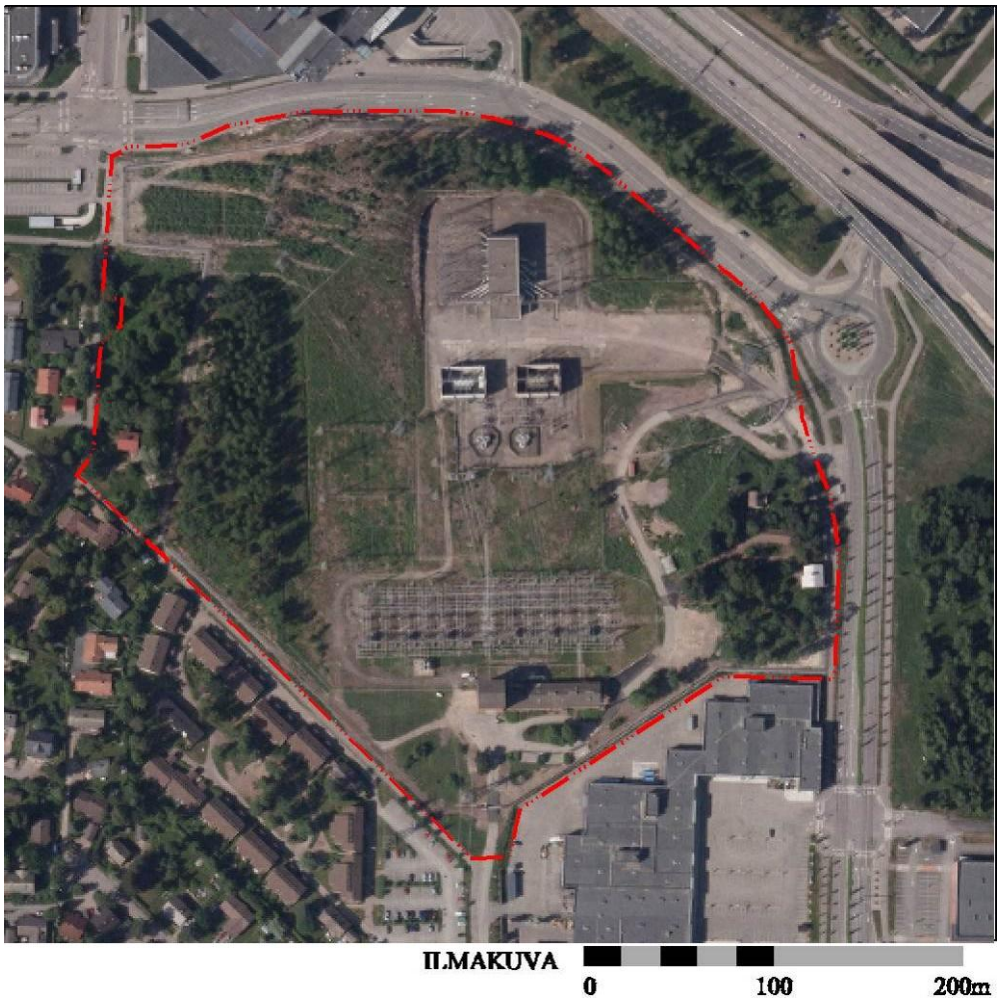
Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa Tasetien, Valimotien ja Veromäen omakotialueen rajaamalla maalla osoitteessa Valimotie 20.



Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 92-51-314-43 ja 92-51-314-44. Kiinteistöä rajaavat pohjoisessa Tasetie, idässä Valimotie, etelässä kiinteistö 92-51-314-42, lounaassa Muuntopolku ja lännessä Veromäentie.



Kaavamuutosalue ilmakuvalla 2013.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Tammiston sähköasema, työnumero 002236.

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevaa sähköasemaa ja rajata se selkeämmin osaksi nykyistä kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää hakijan toivomuksesta erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti osaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Näin alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa voidaan laajentaa. Kaavamuutoksen yhteydessä on tarkoitus rakentaa Tasetien reunaan suoja-aita.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,5 ha (105 236 m2). Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalueen rakennusoikeuden tehokkuudeksi tulee e=0,15. Toteutunut rakentamisen aluetehokkuus kaavamuutosalueella on yhteensä noin e=0,02.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4

2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaavan muutos 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 22
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 22
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 22
4.4 Asemakaavan tavoitteet 23
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 25

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 27
5.1 Kaavan rakenne 27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 27
5.3 Aluevaraukset 29
5.4 Kaavan vaikutukset 29
5.5 Ympäristön häiriötekijät 33

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet 34

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 17.08.2015
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 17.08.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 17.08.2015

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma. Studio Terra, 2007.
- Tikkurilan kehityskuva. Vantaan kaupunki, 2006.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Autolla kauppaan, kävellen ostoksille – Valimotien kaupunkikuvaselvitys. Vantaan kaupunki, 2005.
- Aviapolis-kaavarunko: Lähtökohdat ja tavoitteet. Vantaan kaupunki, 2014.
- Vantaa alueittain. Vantaan kaupunki, 2013.
- Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa. Fingrid Oyj, 2013 (www.fingrid.fi).
- Vantaan Tammiston sähköaseman rakennushistoriallinen selvitys. FCG Arkkitehdit ja FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2015.
- Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventointi 1930-1979. Vantaan kaupunki, 2006.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Fingrid Oyj on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 28.01.2014 laajentaakseen olemassa olevaa sähköasemaa omistamalleen, erillispientalojen korttelialueelle (AO).
- Tammiston sähköaseman asemakaavamuutostyö käynnistyi 31.10.2014 työnumerolla 002236. Mielipiteet pyydettiin 03.12.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 17.08.2015 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

Kaavamuutoksen tarkoituksena on yhdistää erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti osaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,5 ha. Suunnittelualue koostuu nykyisestä sähköaseman tontista 44 (ET) sekä erillispientalotontista 43 (AO). Tontilla 44 sijaitsee useita rakennuksia: suoja- ja huoltorakennuksia, v. 1947 rakennettu, nykyisin toimistorakennuksena toimiva muuntoasemarakennus, kaksi 1950-luvulla rakennettua erillispientaloa sekä voimalarakennuksia 1990-luvulta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa voidaan laajentaa lähivuosina. Samassa yhteydessä on tarkoitus purkaa vuonna 1955 rakennettu erillispientalo Veromiehentien varresta sekä rakentaa suoja-aita Tasetien varteen. Samalla kohteen kaavamääräyksiä ajantasaistetaan mm. kaupunkikuvan ja muuntoasemarakennuksen suojelun, kasvillisuuden ja hulevesien osalta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainalossa kauppakeskus Jumbon ja vapaa-ajankeskus Flamingon kaakkois-puolella, liikerakennusten luoteispuolella sekä pientaloasutuksen itä- ja koillispuolella.

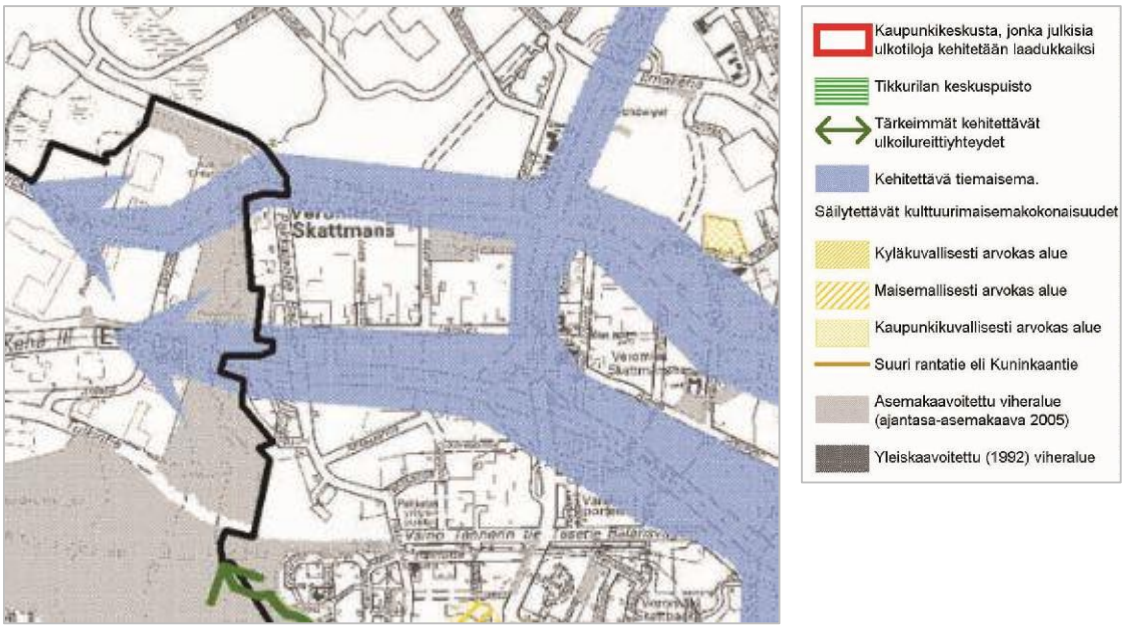
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä tehtiin analyysi alueen maisemasta. Analyysin mukaan Jumbon alue on keskeinen maamerkki, jonka asemaa Flamingo korostaa entisestään. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.

Maisemassa Tammiston sähköasema erottuu voimajohtorakenteina ja muuntoaseman punatiilisenä muuntotornina.



Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Luonnonolot ja –arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Kohteessa sijaitsee kuitenkin jonkin verran puustoa, jolla saattaa olla maisemallista merkitystä. Tasetien varressa kasvaa komeita mäntyjä ja Muuntopolun ja Veromäentien risteyksessä tammi. Sähköaseman ja asutuksen välinen metsäinen alue ei ole puustoltaan erityinen, mutta suojaa näkymiä asutukseen päin. Johtoalueella (ks. tarkemmin kohta erityistoiminnat) kasvillisuus raivataan 5-10 vuoden välein.

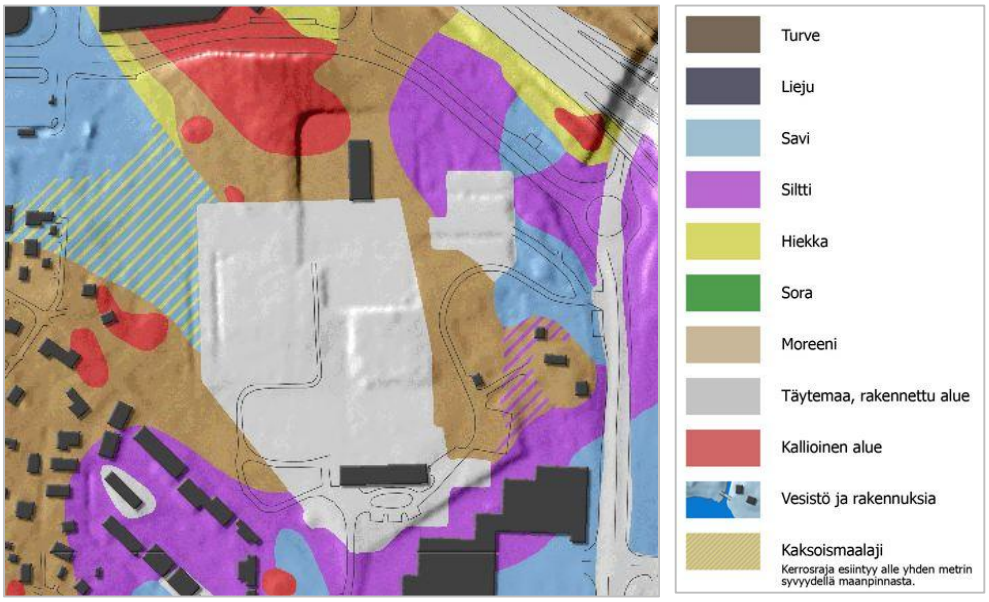




Kaavamuutosalueen lounaisreunassa sijaitseva tammi sekä sähköaseman länsiosan puuston rajaa.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden rajalla. Lähin pinta-vesialue on Krakanoja Tasetien eteläpuolella. Kaava-alueella on ojia. Alue ei ole pohjavesialu-etta.

Kaavamuutosalue maasto viettää kaakkoon. Maaston korko vaihtelee välillä +21…+33 metriä merenpinnasta.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla.

Kaavamuutosalueen maaperä koostuu moreenista, hiekasta/savesta, osin myös kalliosta ja siltistä. Muuntamoalueella on täytemaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalan alueen väestö on moninkertaistunut reilussa 15 vuodessa. Kasvu selittyy uusien asuinalueiden, kuten Kartanonkosken rakentumisella. Kun 1990-luvun alussa asukkaita oli vielä alle 400, vuoden 2014 alussa asukkaita oli jo yli 9500. Pakkalan väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2024 mennessä noin 10800:aan.

Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta. Pakkalassa lähes puolet (42 %) asukkaista on 25-44 -vuotiaita ja 7-15 -vuotiaita kouluikäisiä (12 %) asuu hieman keskimääräistä enemmän, iäkkäämpää yli 65-vuotiasta väestöä keskimääräistä vähemmän (4%). Ikärakenteen ennustetaan hieman tasoittuvan seuraavan kymmenen vuoden. Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin

Lukuun ottamatta kaava-alueen viereistä Veromäen pientaloaluetta Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Pakkalan asunnoista puolet on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.



Kuva: Viistoilmakuva vuodelta 2011. Vantaan kaupunki.

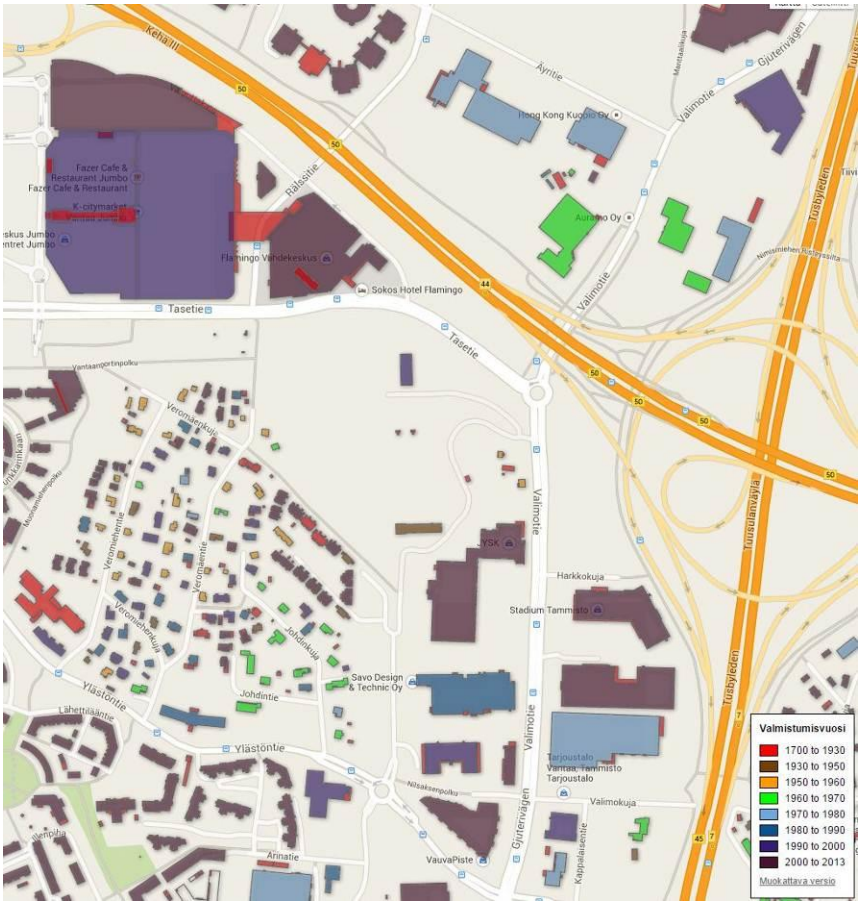
Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteyksen tuntumassa. Ympäristöön sijoittuu luoteis- ja kaakkoispuolella runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista, toisaalta lounais- ja länsipuolella pienimittakaavaista rivi- ja omakotitaloasutusta.

Tammisto valikoitui sähkömuuntoaseman sijainniksi, kun sodan jälkeen valtakunnallista Imatran Voiman voimansiirtoverkkoa linkitettiin Pohjois- ja Etelä-Suomen välillä. Tuolloin Tammisto oli vielä hyvin harvaan asuttua seutua. Tammiston sähköasemasta muodostui tärkeä osa Imatran Voiman voimansiirtoverkkoa 1950-luvulla. (Auer & Teerimäki 1982: 103 & 294.)

Tammiston sähköasema asuinrakennuksineen rakennettiin vuosina 1946–1951 viljelysmaiseman keskelle Tuusulaan vievän tien varteen. Kehä III:n kasvun myötä 1960-70-luvulla lähiympäristö on tullut otolliseksi paikaksi yritystoiminnalle. Kehä III tuntumassa on runsaasti 1970-80-lukujen liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia. 2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle on tullut paljon liikerakentamista. Tammiston sähköasemaa ympäröivät asuinalueet ovat vuosikymmenten aikana laajentuneet ja kasvaneet. Kartanonkosken lisäksi Pakkalan ja Tammiston kaupunginosat ovat olleet Vantaan asuntorakentamisen viimeisten kymmenen vuoden ajan painopistealueita.

Kaava-alueen sijainti tulee entistä keskeisemmäksi Kehäradan myötä, kun Aviapoliksen suuraluetta kehitetään tiivistyvänä asuin- ja työpaikka-alueena. Sähköasema kuitenkin säilynee nykyisellä paikallaan vielä pitkään suurten siirtämiskustannusten takia. Pääkaupunkiseudun tarpeita palvelevalle sähköasemalle ei myöskään ole tarjolla muita sijainteja. Sähköasemien toiminnalle on tyypillistä, että rakenteet ja investoinnit ovat pitkä-aikaisia, mutta toimintaympäristö ja ympäröivä yhdyskuntarakenne saattaa muuttua nopeastikin.



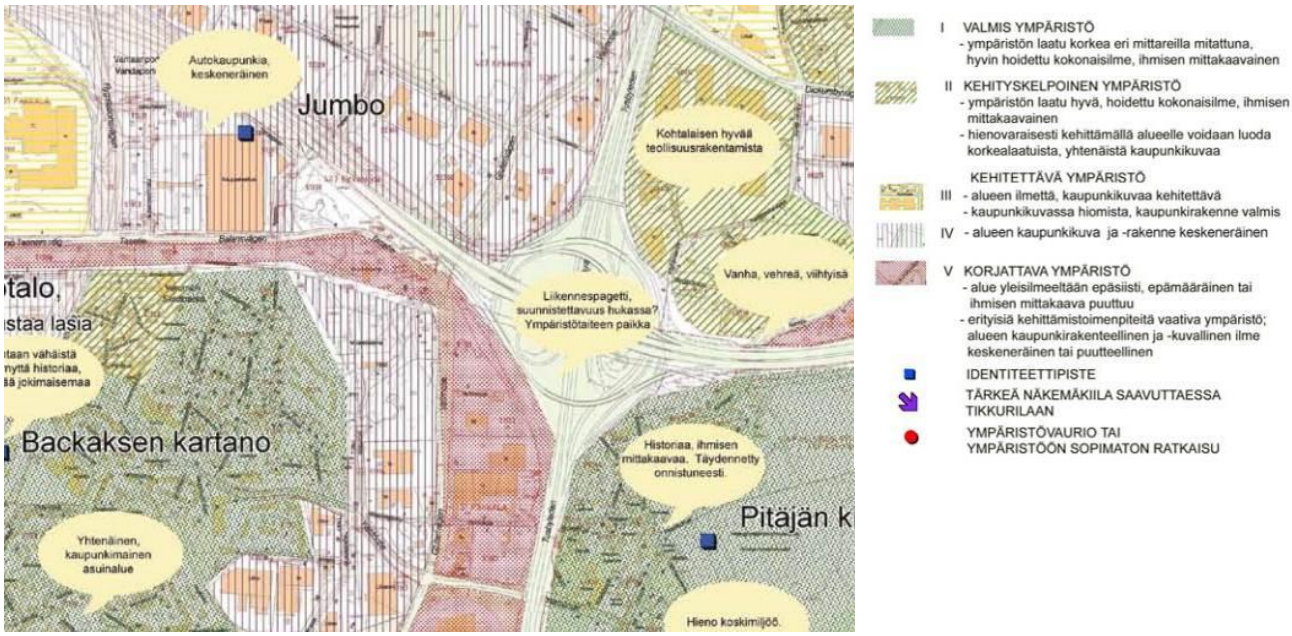
Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Ragion Infoshare, Jani Hannén, 2013).

Kaava-alueella rakentaminen on käyttötarkoitukseen perustuen hyvin väljää. Kaavamuutosalueen rakennusoikeudesta (e=0,15/e=0,20, yhteensä 16 000 k-m2) on käytetty noin 2400 k-m2.

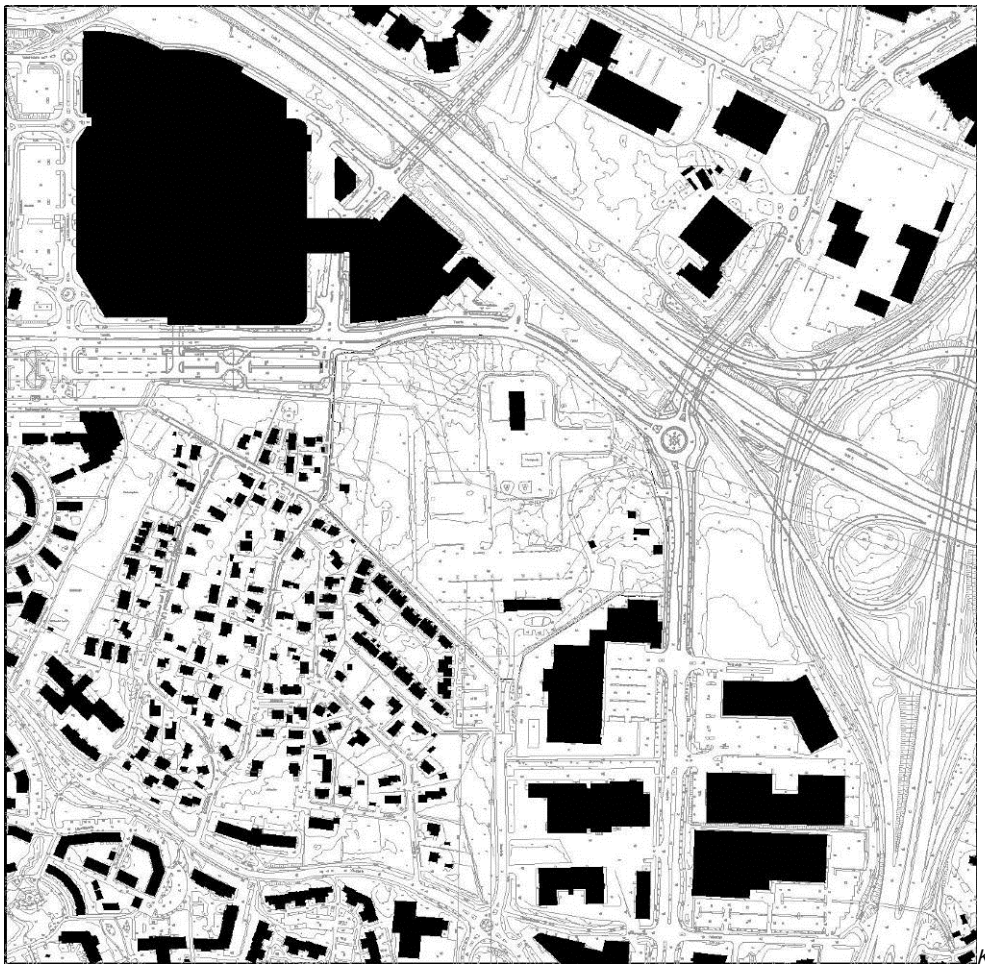
Kaupunkikuva

Nykyään sähköasema sijaitsee keskeisellä paikalla: se näkyy Kehä III:lle sekä Tasetielle Jumbon, Flamingon ja Valimotien suunnista, myös etelään Muuntotielle. Alue on kaupunkikuvallisesti Kehä III:n vaikutuspiirissä samalla rajautuen metsäalueella lounaispuolen pientaloalueeseen. Alueen mittakaava on pääosin rakentunut hyvin massiiviseksi ja väljäksi lukuun ottamatta pienimittakaavaista asuinaluetta.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan läheisyydestä osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueesta isojen katujen varret määriteltiin tuolloin kehitettäväksi ympäristöksi, jonka kaupunkikuva- ja rakenne on keskeneräinen. Kaava-alueen sisempi osa määriteltiin korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on lisäksi epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta. Kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006.



Kuva: Rakeisuuskartta. Vantaan kaupunki, 2014.

Sähköaseman ja siitä länteen päin lähtevien voimalinjojen lisäksi keskeinen maamerkki alueella on Tasetien pohjoispuolella sijaitseva Flamingon viihdekeskuksen 13 -kerroksinen hotellitorni sekä luoteessa Jumbon kauppakeskuksen kahteen kerrokseen rakennettu liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus. Flamingon torni kohoaa 84 metrin korkeuteen meren pinnasta ja näkyy kauas Vantaanjoen laaksoon ja Tikkurilan suuntaan.

Valimotien kaupunkikuvaselvityksen mukaan aluetta hallitsevat suuret rakennukset ja voimalinjat pylväineen ovat merkittävä osa alueen omaleimaisuutta ja identiteettiä. Voimalinjan pylväät saataisiin vahvemmin ympäristön osaksi valaisemalla ne.



Kuva: Näkymä Kehä III:n suunnasta, korostettuna maisemassa keskeiset rakennukset sekä tulevan aidan paikka.

Kaava-alueella pohjoisreunaa rajaavat voimalinjat, kalliojyrkänne ja mäntypuusto. Itäreunassa on myös puustoa sekä erillispientalot pihapiireineen. Kaakossa korkea punatiilinen toimistorakennus pihoineen sijoittuu osin liikerakennuksen taakse. Eteläinen puoli tontista on avointa nurmen peittämää kenttää, jossa on säilynyt purettujen asuinrakennusten pihapiirin kasvillisuutta. Itäreunassa sähköasemaa peittää metsäkaistale, Muuntopolun ja Veromiehentien risteyksessä sijaitsee keltainen erillispientalo. Kaava-alueen keskiosassa on harmaita betonisia muuntamorakennuksia sekä ulkomuuntokenttää.



Kuvia kaava-alueelta katutasosta sekä Flamingon hotellin tornista kuvattuna syksyllä 2014 ja talvella 2015.

Asuminen

Kaavamuutosalueella on kaksi yhden asunnon asuinrakennusta, jotka liittyvät sähköaseman hälytys- ja huoltotehtävien hoitoon. Toinen asuinrakennuksista on tarkoitus purkaa sähköaseman laajentamisen yhteydessä.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen merkittävimpiä työpaikkakeskittymiä on lentokenttä ja Jumbon kauppakeskus. Tulevaisuudessa alueen merkitys asuin- ja työpaikkana korostuu Kehäradan myötä.

Kaava-alueelle on sijoittunut sähköasemaa kunnossapitävän Infratekin noin 50 työpaikkaa. Toimitilat sijaitsevat kaava-alueen vuonna 1947 rakennetussa toimistorakennuksessa.

Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueiden yhteydessä on kattavasti kouluja ja muita lähipalveluita.

Virkistys

Kaavamuutosalueen lähin virkistysalue on Veromäen asutukseen liittyvä Pehtoorinpuisto 200 metrin päässä. Muita virkistysalueita sijoittuu Kartanonkosken ja Tammiston välimaastoon. Sieltä on Krakanojan ja Vantaanjoen reittien kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kaavamuutosalueelta on kolme kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentälle.

Kehä III on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Kehä III:n liikennemäärä on lähes 94 000 ajon./vrk. Henkilöauto- ja joukkoliikenteen ohella tie palvelee elinkeinoelämän kuljetuksia.

Tuusulanväylä on merkittävä yhteys lentoaseman ja Helsingin keskustan välillä (yli 84 000 ajon./vrk). Tuusulanväylän kautta liikennettä ohjautuu myös kaava-alueeseen rajautuvalle Valimotielle. Tuusulanväylän muuttamista maankäytöltään tehostetummaksi kaupunkibulevardiksi on tutkittu Helsingin puolella yleiskaavatyön yhteydessä.

Aviapoliksen ja Lentokentän asemilta avautuu raideyhteys Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan Kehärata aloitettua liikennöinnin kesällä 2015.

Tasetie ja Valimotie ohjaavat liikennettä alueen kaupallisiin palveluihin. Liikennemäärät ovat Valimotiellä noin 16 000 ajon./vrk ja Tasetiellä noin 45 000 ajon./vrk (10 x iltahuipputunnin 4630 ajoneuvoa/h).

Kaava-alueeseen rajautuu lännessä Veromäentie. Veromäentien pohjoisosa yhdistyy Tasetiehen kevyen liikenteen väylällä. Veromäentiehen lisättiin vuonna 2002 naapureiden aloitteesta kaavamuutoksella kääntöpaikka, joka on toistaiseksi rakentamatta.

<u>Joukkoliikenne</u>

Alueen tuntumasta kulkee useita Vantaan sisäisen ja seutuliikenteen joukkoliikenneyhteyksiä. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Alueelta on alle kahden kilometrin matka kesällä 2015 avatulle Kehäradan lähimmälle asemalle, Aviapolikselle.

Lähimmät bussipysäkit ovat Tasetien ja Valimotien varressa noin 50-300 metrin päässä. Kehä III:n ja Tuusulanväylän risteyksen ramppien tuntumassa on myös pysäkit. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. eri puolille Vantaata, Tikkurilan asemalle ja lentoasemalle sekä seutulinjat eri puolille Vantaata, Helsinkiä ja Keravalle ja Tuusulaankin.

Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi aivan kaava-alueen vierestä: Tasetien ja Rälssitien kautta. Linjaus yhdistäisi Aviapoliksen ja Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Kevyt liikenne

Kehä III:n ympäristö on mittakaavansa puolesta vaativa kevyen liikenteen ympäristö. Aviapoliksen kasvun ja joukkoliikenneyhteyksien vahvistumisen myötä kevyen liikenteen määrä alueella lisääntynee. Aluetta onkin tarkoitus kehittää houkuttelevammaksi reitiksi myös pyöräilijöille ja kävelijöille.

Kevyen liikenteen väylät kulkevat kaavamuutosalueen ympäri Tasetien pohjoisreunassa, Valimotien molemmin puolin sekä lännessä Muuntopolkua pitkin Muuntotieltä Tasetielle. Kehä III:n osalta kevyen liikenteen reitti kulkee sen pohjoispuolella. Kaavamuutosalueen lähistöltä Kehä III pääsee alittamaan Tasetien ja Valimotien sekä Rälssitien risteyksistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Muuntoasemarakennus (1947)

Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (2006). Rakennus on luokiteltu selvityksessä teollisuusrakennuksiin, jotka ovat vaatimattomasta ulkoasustaan tai rakennushistoriastaan huolimatta huomion arvoisia, sillä niiden käyttöhistoria sisältää yleensä niin monen ihmisen elämäntyötä. Kollektiivisen käytön rakennuksina ne ovat voimakkaasti identiteettiä luovia. Samoin maiseman maamerkkeinä teollisuusrakennukset ovat usein jo suuren kokonsa ansiosta merkittäviä.

Kaavamuutoksen yhteydessä kyseiseen toimistorakennukseen teetettiin rakennushistoriallinen selvitys. Rakennus on Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervin tuotantoa. Rakennus on ollut sotien jälkeen erittäin tärkeä osa Suomen voimansiirtoverkkoa.

Muuntoasema edustaa jälleenrakennuskauden punatiiliverhoiltua käyttörakennusta, joka on tehty suunnitteluaikansa mukaisesti taloudellisesti ja kestäväksi. Tyypillistä muuntoasemalle on rakennuksen mm. harjakaton ja säännöllisen ikkuna-aukotuksen luoma vaatimaton luonne, samalla korkean maamerkkimäisen nostotornin ansiosta näyttävä massoittelu. Muita erityispiirteitä ovat mm. julkisivun koristeellinen tiililadonta ja katon tiilikate, sisääntulokatokset sekä puistomainen piha-alue. Yksityiskohdista tyypillisiä tälle muuntoasemalle ovat parvekkeet ja portaikot kaiteineen, portaikon kattoikkuna sekä alkuperäiset ulko-ovet ja viilupintaiset sisäovet.

Tammiston muuntoasema on paikallisesti merkittävä maamerkkimäinen rakennus, joka liittyy kehittyvän hyvinvointi-Suomen sähköistämiseen jälleenrakennuskaudella toisen maailmansodan jälkeen. Tammiston sähköaseman arkkitehtuurin merkittävyyttä lisää jälleenrakennuskauteen oleellisesti liittyvä Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervi, jonka tuotantoa muuntoasema on. Kaupungin näkökulmasta on merkittävää, ettei vastaavaa kohdetta ole muualla Vantaalla. Historiallista todistusvoimaa kohde saa siitä, että sähköasematoiminta jatkuu edelleen. Lisäksi muuntoasema muodostaa historiasta muistuttavan kokonaisuuden alkuperäisten Imatran Voiman henkilökunnan asuinrakennusten ja näitä mukailevien uudisrakennusten kanssa.

Tammiston muuntoasema on käynyt läpi huomattavan käyttötarkoituksenmuutoksen ja on joustanut onnistuneesti uuteen toimistokäyttöön. Se on arvo, jota nykyisin tavoitellaan arkkitehtuurissa. Lisäksi rakennus on hyvin hoidettu.

Muu rakennuskanta ja muinaismuistot

Vuosien varrella useita sähköasemaan liittyviä rakennuksia on purettu, esim. Tasetien rakentamisen yhteydessä. Tontilla 43 sijaitseva puolitoistakerroksinen erillispientalo (rak.vuosi 1955) ollaan mahdollisesti purkamassa. Rakennus ei ole suojeltu eikä sillä ole erityistä rakennushistoriallista arvoa. Punatiilistä muuntoasemarakennusta lukuun ottamatta kaava-alueen rakennusten purkamiselle ei kaupunginmuseon puolesta ole estettä.

Kaavanmuutosalueen eteläosasta on löytynyt kivikaudelle ajoitettu, piistä valmistettu nuolenkärki (KM 11606). Imatran Voiman muuntoaseman perustuksia kaivettaessa vuonna 1946 nuolenkärjen löytöpaikka (mj rek 1000003974) tarkastettiin. Tutkimuksissa ei kuitenkaan löytynyt mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. 100 mm vesijohto tulee tontille länsipuolelta Veromäentieltä. Valimotien reunassa sijaitsevien asuinrakennusten vedenjakelu kulkee toimistorakennuksen kautta.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri on liitetty kaava-alueella toimistorakennukseen Muuntotieltä sekä vuonna 1955 rakennettuun erillispientaloon Veromäentieltä. Itäreunan asuinrakennusten viemäröinti kulkee toimistorakennuksen kautta.

Kaavamuutosalueen jätevedet johdetaan Valimotien ja Tuusulanväylän vartta Siltamäen jätevedenpumppaamolle ja sitä kautta Helsingin puolella Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevedet

Rakennetut hulevesiviemärit kulkevat Tasetien eteläreunassa, Valimotiellä sekä Muuntopolun varressa. Hulevedet johdetaan etelään Ylästöntien ja Tuusulanväylän alitse Keravanjokeen.

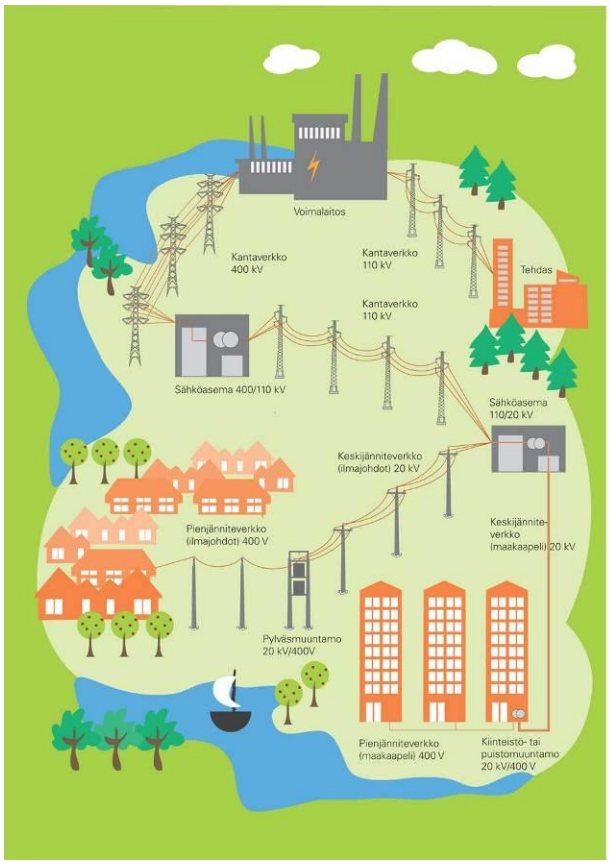
Ylästöntien alittava rumpurakenne on nykyiseltään mitoitukselta herkkä tulvimiselle. Tulvimista esiintyy Ylästöntien Krakanojassa, Ylästöntien alittavan rummun yläpuolisessa avouomassa. Yläpuolinen valuma-alue on laaja ja se koostuu monipuolisesti asuinalueista, teollisuusalueista, maatalousalueista sekä Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen läntisistä osista.

Kaukolämpö

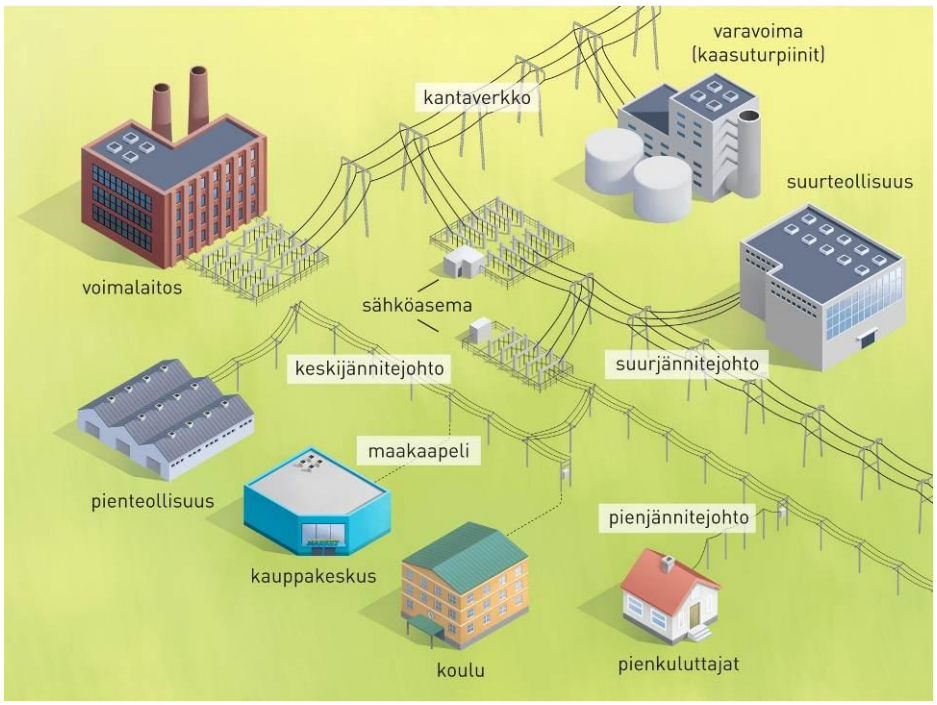
Kaukolämpöverkko ulottuu Muuntotien, Rälssitien ja Valimotien varsissa kaava-alueen rajalle.

Sähkö

Fingridin vastuulla ovat kantaverkon käytön suunnittelu ja valvonta sekä verkon ylläpito ja kehittäminen. Fingridin vastuulla on Suomessa 14 300 km voimajohtoja ja kaapeleita sekä 113 sähköasemaa. Alueverkoista huolehtivat paikalliset sähkönsiirtoyhtiöt.

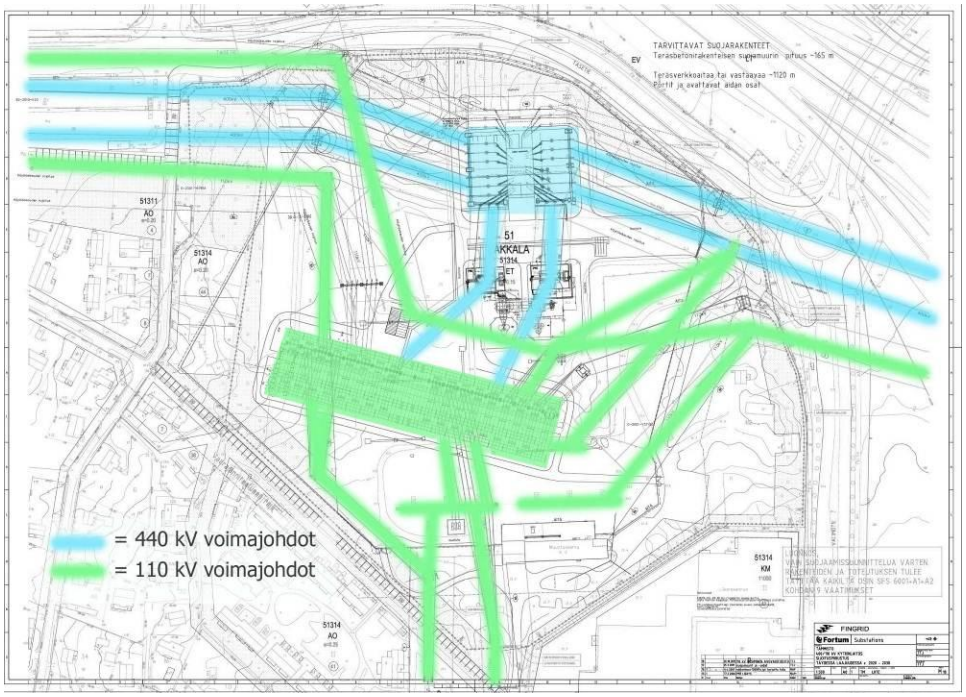


Kuva: Kaaviokuva sähkönsiirrosta Suomessa. STUK*, 2014.*



Kuva: Sähköaseman muuntaa kantaverkon jännitteen alueverkkoon sopivaksi. Fingrid Oyj, 2014.

Kaava-alueella, tontin pohjoisosassa sijaitsee kytkinlaitosrakennus sekä kytkinkenttä. Sähköasemalla pääkaupunkiseudun sähkönsiirtoon tarkoitettujen kantaverkon Fingridin 400 kV:n ja Vantaan Energian 110 kV:n suurjänniteilmajohtojen jännitettä muunnetaan maakaapeleille sopivampaan 20 kV:in jännitteeseen. Kaava-alueelta lähtevät jakelumuuntajille 20 kV:n maakaapelit. Jakelumuuntajilta sähkönsiirto jatkuu kuluttajille 400 voltin pienjänniteverkkona.

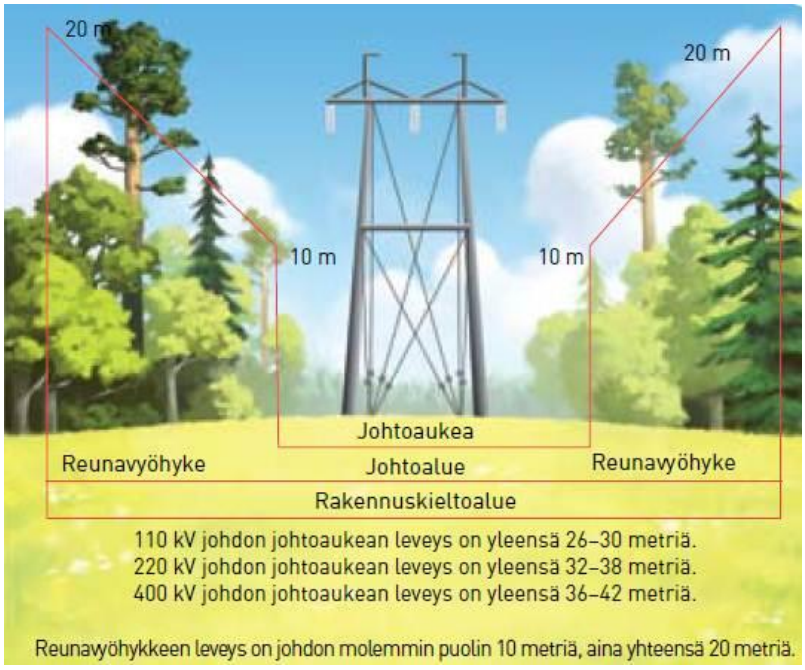


Voimajohtojen sijainnit kartalla.

Erityistoiminnat

Vaara-alueet

Sähköasema-alueet ovat aidattuja sähköalueita, joilla saavat henkilökunnan lisäksi liikkua ainoastaan opastetut henkilöt.



Kuva: Voimajohtoalueen osat. Fingrid Oyj, 2014.

Suurjänniteilmajohtojen lähistöllä rakentamiseen liittyy useita huomioitavia asioita, kuten lähimpien rakennusten sijoittumisen vähimmäisetäisyys, rakennusten korkeus ja johtoalueella kasvien enimmäiskorkeus. Lähimmät rakennukset voivat sijoittua 23 m päähän voimajohtopylvään keskilinjasta. Puiden kasvukorkeus on reunavyöhykkeillä rajoitettu, jotta puut eivät mahdollisesti kaatuessaan ulotu voimajohtoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle sijoittuu jonkin verran toimistotiloja (1200 k-m2) ja asuintiloja (90 k-m2). Toimistotilojen rakennus- ja muutoshankkeissa ympäristöhäiriöt tulee jatkossa ottaa huomioon.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

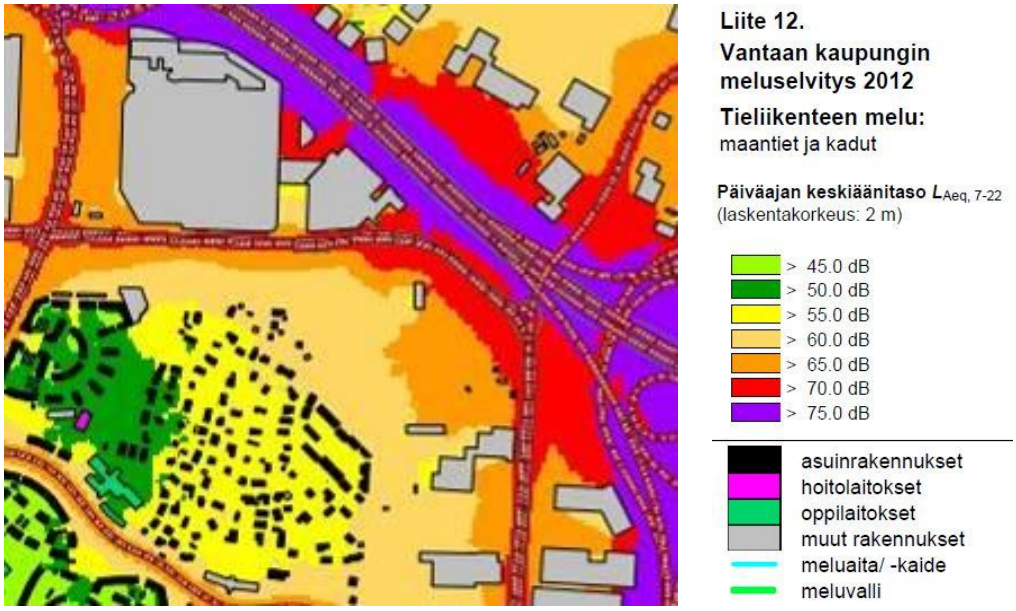
Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit. Kehä III liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Lisäksi kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättävät tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Toimistorakennus sijaitsee pienhiukkaspäästöjen kannalta kaukana, 300 m päässä Kehä III:sta.

Tieliikenteen melu

Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin tieliikenteen meluselvitys vuoden 2005 tilanteesta sekä ennuste vuodelle 2030. Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä nykytilanteen meluarvoja päivitettiin laskelmin.

Suunnittelualue on Kehä III:n tieliikenteen melualueella. Vuonna 2011 tehtyjen laskentojen perusteella tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan klo 7-22 ovat Tasetien ja Valimotien varressa 65-70 dB. Alueen keskivaihe kuuluu 60-65 dB:n ja alueen lounaisosa 55-60 dB:n vyöhykkeeseen. Asuinrakennusten piha-alueilla meluarvot päiväsaikaan ovat 60-75 dB:n välillä. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) arvot ovat vastaavanlaiset.

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL päiväohjearvot liikennemelua vastaan yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä ovat kokoontumistiloissa 35 dB ja toimistotiloissa 30 dB.



Kuva: Tieliikenteen melu kaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2011 laskentojen perusteella.

Kaava-alueella on suhteessa vähän rakentamista, jolle melusta aiheutuu haittaa. Sisätilojen meluarvoihin voidaan vaikuttaa rakennustekniikalla. Melun pääsyä ulkotiloihin voidaan estää esimerkiksi meluaidoin tai melulta suojaavin rakennuksin.

Lentomelu

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomelualueelle m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä Lden 50-55 dB. Sijainti yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia asumisen sekä liike- ja toimistohuoneiden rakenteiden ääneneristävyydelle.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan ohjeen mukaan ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee melualueella m3 olla kokoontumistiloissa 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.

Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

Korttelissa ei ole havaittu pilaantuneita maita.

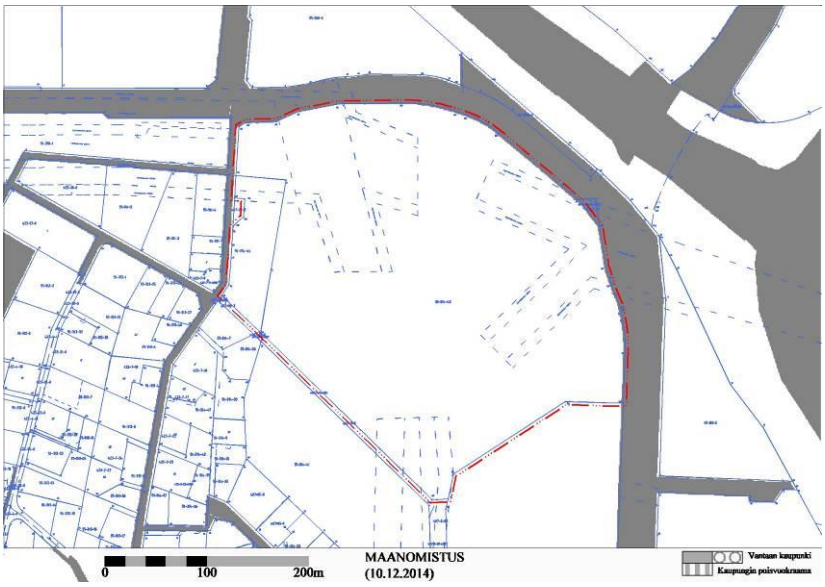
Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Pakkalassa vuorottelevat asumisen ja työpaikkojen alueet ja niitä halkovat isot väylät.

Sähköaseman alue on suljettu ulkopuolisilta. Ympäristö on tällä hetkellä pitkälti autoliikenteen hallitsemaa ja suurimittakaavaisella kaupan alueella sosiaalinen elämä sijoittuu sisätiloihin. Kaava-alueen länsipuolella sijaitseva pientaloalueen katutila on sosiaalisesti muuta ympäristöä vilkkaampi.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on Fingrid Oyj. Vuoteen 1997 asti sähköaseman toiminnasta vastasi Imatran Voima Oy.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

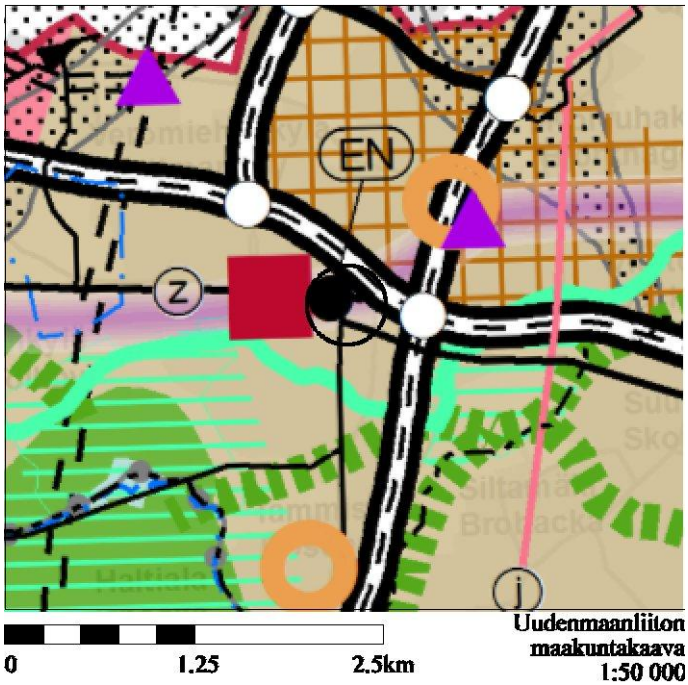
Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat kaava-alueen osalta erityisesti toimivia yhteysverkostoja ja energiahuoltoa sekä eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Kaava-aluetta koskettavia keskeisiä tavoitteita ovat mm. seuraavat:

- *Alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.*
- *Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.*
- *Yhteys- ja energiaverkostoja koskevassa alueidenkäytössä ja alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden ja tulvien riskit, ympäröivä maankäyttö ja sen kehittämistarpeet sekä lähiympäristö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet ja -alueet sekä maiseman erityispiirteet.*
- *Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.*

Fingridin omistaman kantaverkon voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja, jotka ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan merkittäviä valtakunnallisen energiahuollon kannalta.

Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuutoshankkeessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

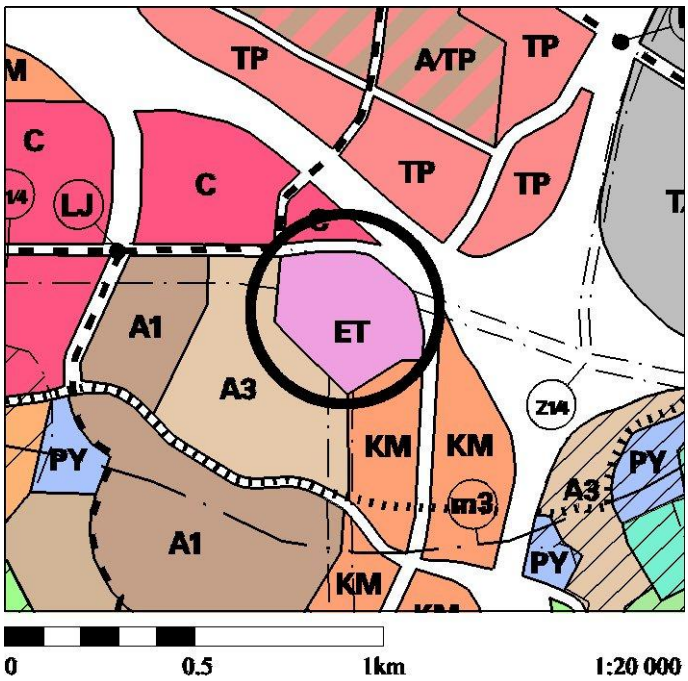


Ote maakuntakaavasta

Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueella sijaitsevaksi energianhuollon alueeksi (EN). 2. vaihemaakuntakaavassa Kehä III pohjoispuolella sijaitsevaa taajama-aluetta ehdotetaan

tiivistettävän. Eteläpuolella Ylästöntie (Kuninkaantie) on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006, vuonna 2013 hyväksytty 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 30.10.2014. *Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.*

Yleiskaava (KV 17.12.2007)



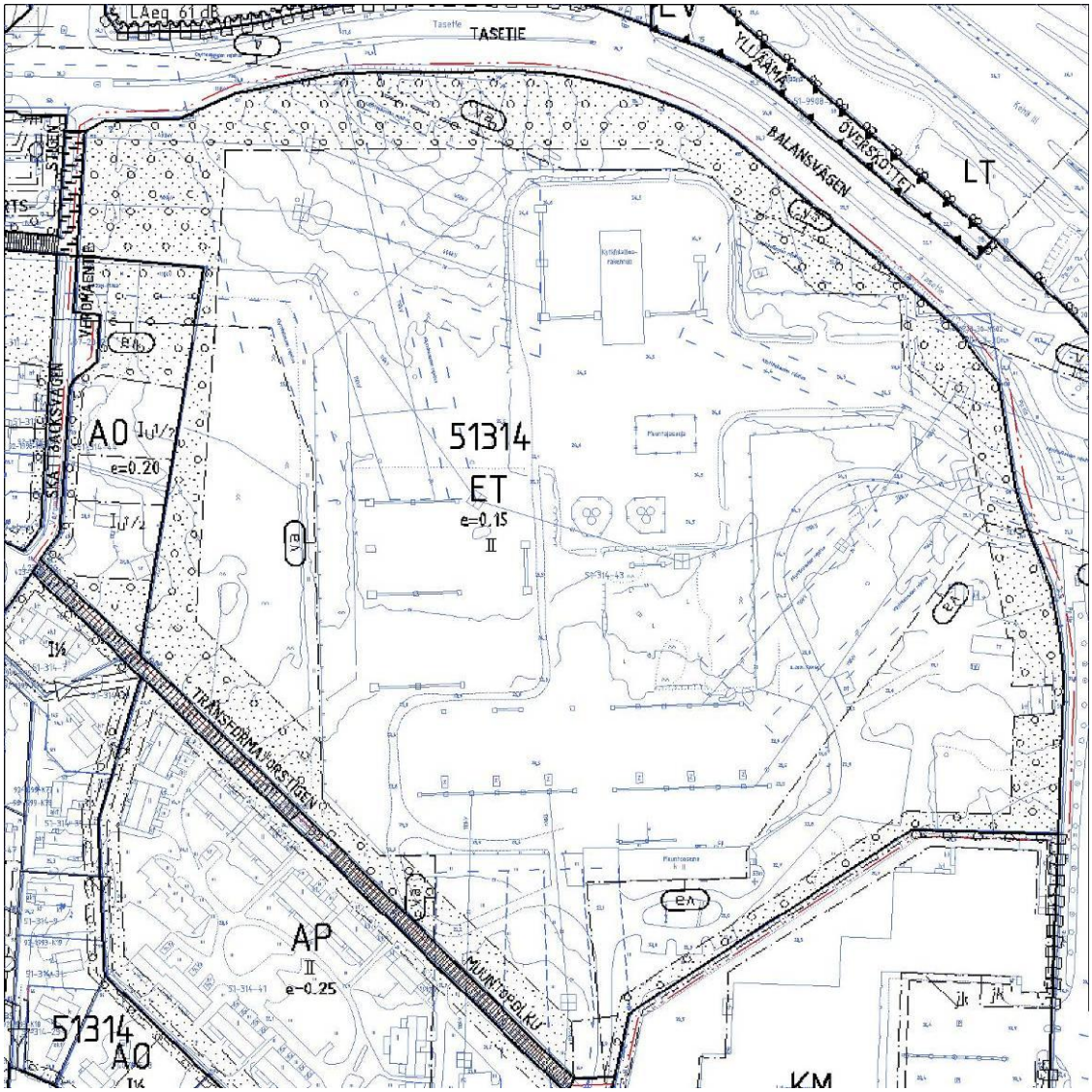
Ote yleiskaavasta

Alue on merkitty yleiskaavaan yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).
Kohteesta länteen ja itään päin kulkevat voimansiirtolinjat 110 kV ja 400 kV (Z ¼) ja etelään voimansiirtolinja 110 kV (Z 1). Alueen luoteispuolelta Tase- ja Rälssitien kautta Tikkurilantielle kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m2 (yli 50 dB). *Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.*

Asemakaava (30.9.2002)

Alue on merkitty asemakaavaan (nro. 001679) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Vastapäätä Tasetiellä 29.4.2015 on hyväksytty hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingo laajennuksen asemakaavamuutos (002194). Kaavan mukaan hotelli laajenee kuusikerroksisena nykyisen nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle pysäköinti- ja huoltopihan päälle ja osittain suojaviheralueelle.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt 92-51-314-43 ja 92-51-314-44 ovat tontteina kiinteistörekisterissä.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevina vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Tuusulanväylän risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta laajentaakseen alueella sijaitsevaa Tammiston sähköasemaa. Sähköasema on keskeinen pääkaupunkiseudun sähkönsiirtoa turvaava solmupiste.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on jättänyt on kaavamuutosalueen maanomistaja Fingrid Oyj. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 28.1.2014.

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, pelastusviranomaiset, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne,.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 01.11.2014 työnumerolla 002236.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 01.11.2014 sekä 05.11.2014 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002236 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 31.10.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 03.12.2014 mennessä viisi mielipidettä.

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY (03.12.2014): ei huomautettavaa.
- Fingrid Oyj (26.11.2014): Muiden kuin Fingrid Oyj:n voimajohtojen osalta tulee pyytää lausunto niiden omistajilta.

- Museovirasto (21.11.2014): Kohteesta on löytynyt vuonna 1946 nuolenkärki. Jos rakentamisen yhteydessä tulee esiin jotakin muinaisjäännökseen viittaavaa, havainnosta tulee olla viipymättä yhteydessä Museovirastoon.
- Vantaan kaupunginmuseo (02.12.2014): Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on inventoitu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan kaupunki, 2006). Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen vaatii lisäselvitystä, joka tulee tehdä kaavatyön yhteydessä. Kaupunginmuseo ei pidä vuonna 1955 rakennetun yhden asunnon talon (Veromäentie 29) rakennusperintöarvoja riittävinä suojeluesityksen tekemiseen, estettä purkamiselle ei siis ole.
    - Muuntoasemarakennukselle on teetetty rakennushistoriallinen selvitys, joka on huomioitu kaavaehdotuksessa.
- Lähialueen asukkaat Marko ja Sari Tonttila (21.11.2014): metsäalueen poistaminen on heikentänyt paikallisten ulkoilumahdollisuuksia sekä alueen ilmanlaatua, melutasoa ja eläimistöä. Sähköaseman ulkoasu on häiritsevä, vaikka paikka on keskeinen ja asutukseen rajautuva. Mielipiteessä ehdotetaan sähköaseman laajentamista itään päin tai sen siirtämistä kokonaan muuhun paikkaan. Näin ko. alue voitaisiin kaavoittaa virkistys- ja asuinkäyttöön.
    - Tammiston sähköasemalla on keskeinen rooli pääkaupunkiseudun sähkönsiirrossa ja sähkönsaannin toimintavarmuutta on tarve edelleen parantaa. Sähköaseman toimintoja täytyy laajentaa nimenomaan länteen päin, sillä ratkaisun on kytkeydyttävä olemassa olevaan alueen länsireunassa sijaitsevaan 110 kV:n verkostoon. Vaihtoehtoisia sijainteja pääkaupunkiseudulla ei ole tarjolla. Lisäksi sähköasemarakenteiden ja voimajohtojen siirtäminen on erittäin kallista. Valtioneuvoston valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa edellytetään, että alueidenkäytössä turvataan energiahuollon valtakunnalliset tarpeet. Kaava-alueen omistaa Fingrid Oyj. Kaupunki pystyy kehittämään julkisia virkistyksen alueita itse omistamillaan alueilla.
    - Veromäen pientaloasuinalueen läheisyys on huomioitu kaavaehdotuksessa rajaamalla sähköasemaa kasvillisuudella ja puustolla. Pohjois- ja luoteisosaan kaavassa on merkitty rakennettava aita, jonka ulkoasuun ja muotoon on kiinnitetty erityistä huomiota.

Osallisten tavoitteista lisää kohdassa 4.4.2.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Fingrid Oyj:n sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Maanomistajan konsulttina kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut aidan suunnitellut FCG Arkkitehdit Oy sekä rakennushistoriallisen selvityksen tehnyt FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Tasetien ja Valimotien risteyksessä Vantaanportissa, Pakkalassa. Kaavamuutosalueen nykyinen sekä kaavamuutoksen mukainen käyttö vastaavat yleiskaavan tavoitteita.

4.4.2. Kunnan asettamat tavoitteet

Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa olemassa olevaa sähköasemaa, kohentaa ympäristön kaupunkikuvaa ja sovittaa sähköasema paremmin asutukseen. Aviapoliksen alueen kasvu ja liikenneyhteyksien monipuolistaminen tekevät alueesta yhä keskeisemmän.

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin vetovoimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Korostamme keskeisten väylien arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Etsimme laatuun ja kestävään rakentamiseen kustannustehokkaita ja oivaltavia ratkaisuja.
- Jatkamme hyvää osallistamisen perinnettä ja otamme asukkaat aidosti mukaan suunnittelemaan ja rakentamaan kaupunkia.

Vantaan kaupunginmuseo

- Vantaan taidemuseon tehtäviin kuuluu vaikuttaminen siihen, että taiteilijoiden suunnittelemia ja toteuttamia teoksia hankitaan julkiseen kaupunkitilaan. Ulkoveistokset ja ympäristötaideteokset ovat yksi karttuvan taidekokoelman näkyvimmistä osista.
- Uuteen Tasetien varteen tulevaan aitaan selvitettiin taidetta. Vantaalla Leinelässä ja Kivistössä on käytetty vahvasti taidetta luontevana osana ympäristöä. Tällaisissa kohteissa maanomistaja vastaa suunnittelusta, rakentamisesta ja kunnossapidosta
- Tavoitteena oli tuoda sähköaseman tulevaan suoja-aitaan elämyksellisyyttä, uusia merkityksiä, virikkeitä ja tuttuuden tunnetta. Aidan tavoitteena on olla leikittelevä, virkistävä, lämmin, herkkä ja värikäs. Lisäarvoa voi saada sähkönsiirron aihepiiriin liittymisestä.

Väyläarkkitehtuuri ja ympäristötaide

- sähköaseman ympäristö nyt melko kolkko, vaikka sähkö itsessään on ihmisille tuttu ja tärkeä.
- Aidan toteuttamisessa keskeistä on toteutettavuus, kestävyys ja vähäinen huollon tarve. Kaupunkikuvan osalta tärkeää on 1) eri kulkumuotojen nopeuden huomioiminen mittakaavassa ja eri katselukulmat, 2) maiseman muodot ja kohokohtien korostaminen, 3) pitkän massan jaksottaminen kiinnostavasti ja avautuvat näkymät sekä 4) materiaalit, värimaailma ja valaistus. Mahdollisesti taiteen keinoja kohokohtiin.

4.4.3. Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen suunnittelussa huomioidaan varsinkin

- rakennetun ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyttämisen tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista valvovat ELY, Museovirasto ja kaupunginmuseo.
- ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet. Tavoitteiden toteutumista valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus.
- sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n ja Tuusulantien tuntumaan sekä asutuksen läheisyyteen. Tavoitteen toteutumista valvovat Vantaan kaupunginmuseo ja kaupunkikuvaneuvottelukunta.

4.4.4. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Maanomistajan tavoitteet

Fingrid Oyj vastaa sähkönsiirrosta Suomen kantaverkossa. Fingrid Oyj:llä on sähkömarkkina-lain (386/1995) perusteella mm. järjestelmävastuu Suomen sähköjärjestelmästä sekä verkon kehittämisvelvollisuus. Fingrid Oyj:n asiakkaina on sähköntuottajia, sähkömarkkinatoimijoita, suurteollisuusyrityksiä sekä alue- ja jakeluverkonhaltijoita.

Fingrid Oyj:n tavoitteina on

- Sähköaseman saneeraus ja laajentaminen vuosina 2016-2018. Tammiston sähköasemalla on keskeinen rooli pääkaupunkiseudun sähkönsiirrossa, minkä takia aseman toimintavarmuutta halutaan kehittää. Päämääränä on sähkökatkojen minimoiminen sähköaseman suoja-aidan rakentamisen sekä 110 kilowatin lisäkytkinlaitoksen rakentamisen myötä.
- Sähköturvallisuuslain (14.6.1996/410, 5 §) mukaan vastuu sähköaseman turvallisuudesta on omistajalla. Sähkölaitteet ja -laitteistot on suunniteltava, rakennettava, valmistettava ja korjattava niin sekä niitä on huollettava ja käytettävä niin, että niistä ei aiheudu kenenkään hengelle, terveydelle tai omaisuudelle vaaraa. Tämän sekä sähkönsiirron mahdollisesta ilkivallasta johtuvien toimintahäiriöiden estämiseksi maanomistaja haluaa parantaa alueen aitausta.
- Tuleva aita on näkyvä maamerkki ja saattaa tehdä toimintaa tunnetummaksi.

Osallisten tavoitteet

Yleisöillasta (22.04.2015) koostetut tavoitteet

- Näkyvyyttä sähköasemalle on tärkeää rajata asutuksesta ja katualueista. Maisemaan ei toivota uutta vahvasti erottuvaa valaistusta.
- Asutuksen ja ulkoilureittien suuntaan kasvillisuuden säilymisellä on tärkeä merkitys. Jalankulkijat huomaavat helposti myös kasvilajien merkityksen. Esimerkiksi syreenit ja omenapuut muistuttavat menneestä, sähköasemaan liittyneistä jo puretuista asuinrakennuksista.

Yleisöillasta tehty kooste on ollut toukokuun 2015 alusta asti nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuilla.





Kuvia kaavakävelyltä 22.4.2015.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavamuutosalueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Kyseinen korttelialue on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin ja sille voidaan sijoittaa sähköasemarakenteita ja voimajohtoja. Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa on tarkoitus laajentaa sekä rakentaa Tasetien reunaan suoja-aita.

Tammiston sähköaseman kautta siirretään sähköä koko pääkaupunkiseudulle. Nykyisen sähköaseman on oltava koko ajan käytössä, samalla kun uutta kytkinkenttää rakennetaan. Ratkaisun on kytkeydyttävä olemassa olevaan alueen länsireunassa sijaitsevaan 110 kV:n verkostoon. Siksi sähköaseman toimintoja täytyy laajentaa nimenomaan länteen päin, AO-tontin puolelle.

Maanomistajan vuosille 2016-2018 kaavailema sähköaseman laajentaminen voidaan toteuttaa ulkoisena kytkinkenttänä tai sisäkytkinlaitoksena. Sisäkytkinlaitos vie vähemmän tilaa, sillä siellä kytkimet ovat kaasueristettyinä.

Rakennusalojen paikkoja ei merkitty erikseen, joten kaavoituksen pohjalle ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja. Kaavaluonnokseen nähden kaavaehdotuksessa tarkennettiin määräyksiä. koskien mm. rakennussuojelua, hulevesiä, kasvillisuutta ja kaupunkikuvaa.

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen keskeisten liikennevirtojen risteykseen sekä asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa kaavamuutoksen mukaisen sähköaseman laajentamisen ja Tasetien varteen rakennettavan aidan.

Kaavassa on huomioitu uuden 110 kV kytkinkentän rakentamiselle eniten tilaa vaativa vaihtoehto. Siten kaavaratkaisu mahdollistaa molemmat esitetyt kytkinlaitosratkaisut. Olemassa olevien voimajohtojen sijainti on huomioitu maanomistajan ohjeiden mukaisesti.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 03.12.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tuli viisi mielipidettä (ks. kohta 4.3.2.).

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Kaavamuutosalue sijoittuu asutuksen (AO ja AP), kaupallisten toimintojen (K, KT, KM) ja vilkkaiden katualueiden väliin.

Kaavamuutosalueen (105 236 m²) kokonaisrakennusoikeus on 15785 k-m². Koko kaavamuutosalueen korttelitehokkuutena säilyy e=0,15. Rakennusoikeus vähenee voimassa olevaan asemakaavaan (AO-tontilla e= 0,20) nähden 1053 k-m². Asemakaava ei enää salli uusien asuinrakennusten sijoittamista kaava-alueelle.

Nykyinen kaavamuutosalueen rakennusoikeus mahdollistaa tarvittaessa sisäkytkinlaitoksen toteuttamisen. Mahdollinen sisäkytkinlaitos tarvitsisi kerrosalaa noin 300-500 k-m2.

Autopaikkojen vähimmäismäärät säilyvät ennallaan.

Asemakaavaan ei merkitty erikseen vaara-aluetta eli aluetta, joilla liikkuminen tai rakentaminen on turvallisuussyistä rajoitettu. Kaavan uuden pääkäyttötarkoituksen (ET) sisällä maanomistaja on vastuussa sähköturvallisuudesta ja siten määrittelee itse rakentamisen sijoittumisen ja liikkumisen rajoitukset.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hulevesien hallinta

Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä. Kaavamuutoksen yhteydessä lisättiin vaatimus estää hulevesiin liittyvän haitan aiheutumista naapurikiinteistöille.

Kaava-alueen luontainen maaperä on pintamateriaaliltaan melko heikosti vettä läpäisevää. Sähköasemalla kytkinkentän kohdalle ennestään täytemaaksi sijoitettu sora on läpäisevyydeltään parempaa. Lisäksi hulevesien määrään ja laatuun voidaan vaikuttaa lisäämällä kasvillisuutta tai hulevesirakenteita.

Melu

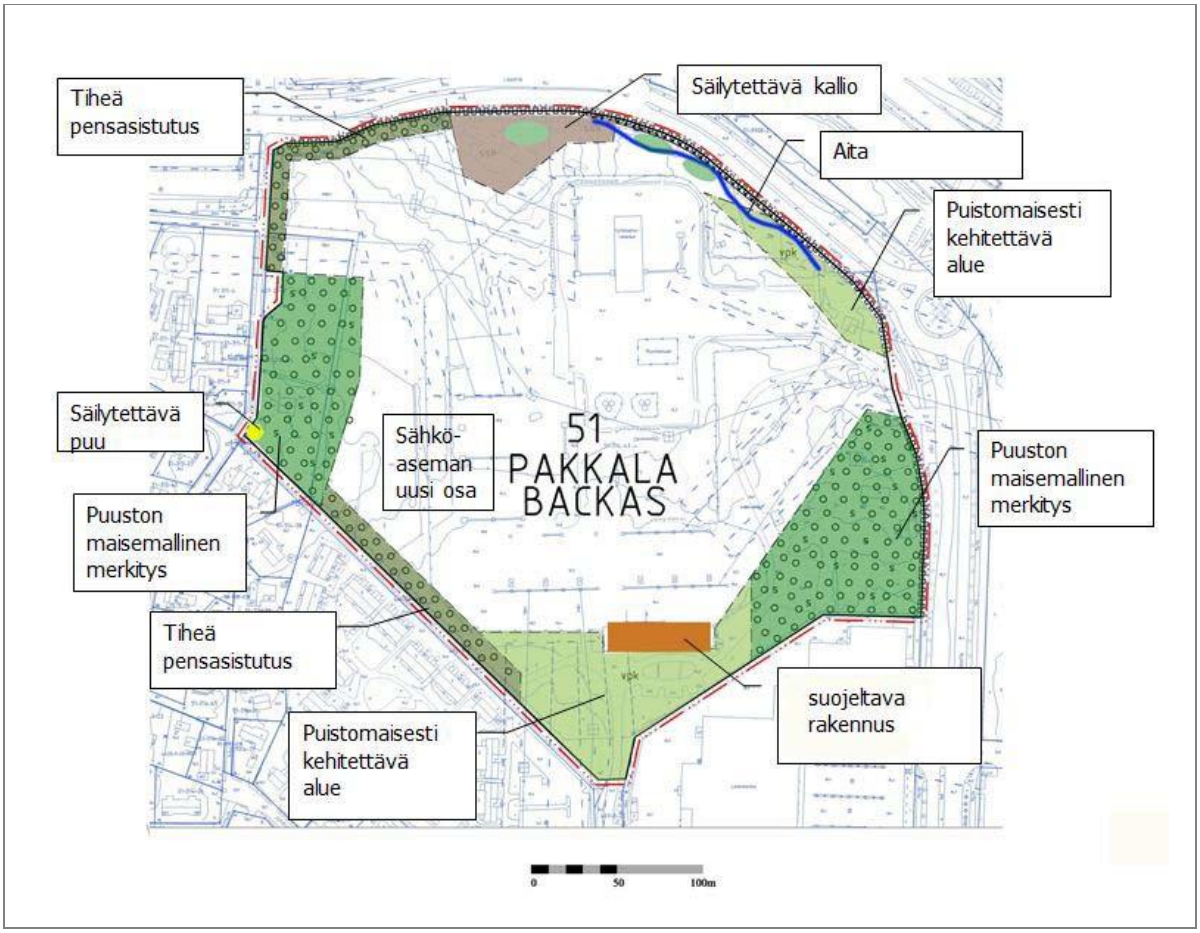
Sähköaseman yhteydessä sijaitsevan toimistorakennuksen meluvaatimuksia on tarkennettu. Uusi nelimetrinen korkea aita Tasetien varressa saattaa helpottaa Veromäen pientaloalueen Kehä III:n melunhallintaa.

Rakennusperintö

Toimistorakennus on keskeinen maamerkki sekä muistuma sähköaseman alkuajoilta. Sille lisättiin kaavamuutoksen yhteydessä suojelumääräys.

Kaupunkikuva

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.



Keskeisimmät kaavaratkaisut havainnollistettuna kartalla.

Laitoksen tyypistä riippuen rakennusvaiheessa johtoalue tulee laajenemaan, mikä vaikuttaa myös puuston määrään sähköaseman länsi- ja lounaispuolella. Puiden vähenemisen varalta alueen reunoille kaavaan tulee määräyksiä kasvillisuudelle ja puustolle, jonka on tarkoitus rajata näkymiä sähköasemalle päin.

Tammiston sähköasema on pääkaupunkiseudun sähkönsyötön keskeinen solmupiste. Sähköturvallisuussyistä muuntajabunkkereiden ja muiden rakenteiden maalaus edellyttäisi sähkönsiirron keskeyttämistä. Keskeytysten saaminen pääkaupunkiseudun kannalta elintärkeän sähkönsyötön solmupisteeseen on hankalaa ja keskeytyksistä aiheutuisi merkittäviä kustannuksia. Tämän takia asemakaavan ratkaisussa ei edellytetä olemassa olevien rakenteiden maalaamista.

Veromäen pientaloasuinalueen läheisyys on huomioitu rajaamalla länsi- ja lounaisosia puustolla ja istutuksilla.

Näkymät keskeisille väylille on huomioitu rajaamalla sähköaseman maisemaa aidalla ja kasvillisuudella. Katutilojen rajaaminen ulospäin selkeästi tukee aiempaa kaupunkimaisempaa ilmettä. Myös valaistuksen kehittäminen, aidan massoittelu ja väritys sekä rakennusten julkisivuvaatimukset tuovat paikkaan kiinnostavuutta. Siten tuetaan myös kevyen liikenteen houkuttelevuutta lähiympäristössä.

Toimistorakennus suojellaan ja säilytetään siten alueen maamerkkinä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Käyttötarkoitus kattaa koko kaava-alueen. Korttelialue on varattu energianhuollon tarpeisiin ja sinne saa sijoittaa sähköasemarakenteita, voimajohtoja sekä huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Ajo kaavamuutosalueelle on Muuntotien kautta. Valimotien kautta on huoltoyhteys sekä kävely-yhteys asuinrakennuksille.

5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

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 tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kohteeseen perustettiin sähkön muuntoasema jo vuonna 1946. Sähköaseman yhteydessä oli alun perin myös siihen liittyviä asuinrakennuksia. Myöhemmin sähköaseman yhteyteen on rakennettu muuntamo- ja huoltorakennuksia. Alkuperäisiä asuinrakennuksia on purettu ja toimintoja on rajattu toisistaan verkkoaidoin.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on asumista kolmessa yhden asunnon rakennuksessa. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa on huollon ja kunnossapidon työpaikoille toimistotiloja yhteensä 1200 k-m^2.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa asuntoja ja muita rakennuksia huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten. Asemakaavassa ei oteta kantaa toimisto- tai muiden työpaikkojen sijoittamiseen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kaavamuutosalueelle ei ole enää mahdollista. Työpaikkatarjontaa on mahdollista laajentaa, mikäli esimerkiksi koko tonttitehokkuus (e=0,15) otetaan käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijoittuu keskeisten väylien ja julkisen liikenteen risteyskohtaan, asuinalueen ja kaupallisten toimintojen väliin.

Kaavamuutosalueen toteutunut tonttitehokkuus on e= 0,02. Kaavamuutosalueen maankäyttö on väljää, mahdollistaen samalla sähkönsiirron tarpeet kohteessa myös tulevaisuudessa. Sähköaseman siirtäminen ei sen kustannusten vuoksi ole lähivuosikymmeninä todennäköistä.

Voimassa olevassa kaavassa alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET, e= 0,15) ja erillispientalojen (AO, e= 0,20) korttelialuetta. Yleiskaavassa kohde on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Kaavamuutoksen myötä koko kaavamuutosalue muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) , joka on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin. Muutos vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita. Kaavamääräyksin nykyisiä toimintoja sovitetaan paremmin viereiseen asutukseen ja sen kaupunkikuvallista laatua parannetaan.

Ratkaisu täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia julkisia investointeja infrastruktuuriin eikä arvokkaiden luontokohteiden hävittämistä. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa kohde on kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti on keskeneräinen. Osa kaava-alueesta on määritelty kaupunkikuvaltaan korjattavaksi ympäristöksi, jonka haasteina on epäsiisteyttä, epämääräisyyttä tai ihmisen mittakaavan puutetta. Kaupunkikuvan kehittämistoimenpiteiksi on suositeltu kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voi rakentaa II –kerroksisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia. Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia kaupunkikuvalle, rakennusalojen sijoittumiselle eikä hulevesien hallinnalle. Kaavaan on merkitty istutettavia alueita.

Kaavamuutoksen myötä alue on kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET), joka on tarkoitettu energianhuollon tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa sähköasemarakenteita, voimajohtoja sekä huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Kaava-alueen pohjoisosaan Tasetien varrelle sijoittuu peittävä, muodoltaan polveileva ja vahvan värinen metallirakenteinen suoja-aita. Uusi Kehä III:lle päin suunniteltava valaistu aita muuttaa pohjoisesta näkymiä sähköaseman alueelle. Nostotorni näkyy yhä maamerkkimäisesti. Kaupunkikuva on huomioitu myös rakennuksia ja kasvillisuutta koskevissa määräyksissä. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella on kaksi asuntoa. Asuinrakentamista on lisäksi heti kaava-alueen länsi- ja lounaispuolella, Veromäen pientaloalueella.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan huolto- ja hälytyshenkilökuntaa palvelevat asunnot.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kaavamuutosalueelle ei ole enää mahdollista.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa alueella on sähköasema, jonka huolto ja kunnossapito työllistää noin 50 ihmistä. Olemassa olevassa toimistorakennuksessa on huollon ja kunnossapidon työpaikoille toimistotiloja yhteensä 1200 k-m2.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle saa rakentaa asuntoja ja muita rakennuksia huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten. Asemakaavassa ei oteta kantaa toimisto- tai muiden työpaikkojen sijoittamiseen.

Kaavamuutoksen myötä alueen nykyisen sähköaseman toiminnan jatkuvuus mahdollistuu laajentamismahdollisuuden osalta. Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten toimintaa on mahdollista laajentaa, jolloin myös työpaikkojen määrä alueella voi kasvaa.

Kaavamuutosalueella on asutusta eikä kaava salli uutta asuinrakentamista alueelle. Kaava ei siten edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon. Lähellä oleva Vantaanportin laaja palvelutarjonta on saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet 200 metrin päässä kaavamuutosalueesta.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrä ei vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Alueen selkeämmällä rajaamisella tuetaan lähiympäristön houkuttelevuutta.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Kehä III:n ja Tuusulanväylän sekä Tasetien ja Valimotien tuntumassa. Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys etelästä Muuntotien kautta. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Tasetien, Valimotien ja Kehä III:n varressa.

Voimassa olevassa kaavassa asutukselle on annettu pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. Muutoin liikenteelle ja pysäköinnille ei ole erillisiä määräyksiä tai kaavamerkintöjä.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Pysäköintimääräykset tarkentuvat.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen tekniseen huoltoon liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kunnallistekniikan kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön muita vaikutuksia.

Kaavamuutoksella tuetaan koko pääkaupunkiseudun sähkönsiirron toimitusvarmuutta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa on rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Vuonna 1947 rakennettu toimistorakennus (Muuntotie 7) on mainittu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa. Kaavatyön rakennushistoriallisen selvityksen yhteydessä rakennuksella todettiin olevan historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittäviä arvoja. Muiden rakennusten purkamiselle ei kaupunginmuseon puolesta ole estettä.

Kohteessa on löydetty muinaismuisto, kivikaudelle ajoitettu nuolenkärki. Vuonna 1946 sähköaseman rakentamisen yhteydessä löytöpaikka tarkastettiin. Tutkimuksissa ei kuitenkaan löytynyt mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä on lisätty suojelumerkintä toimistorakennukselle osoitteessa Muuntotie 7.

Muinaismuistojen osalta ei ole erillisiä kaavamerkintöjä, mutta muinaismuistolaki (295/1963) määrää kaavasta riippumatta ilmoittamaan mahdollisista löytyvistä muinaismuistoista viipymättä museoviranomaiselle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen ja lentoliikenteen melualueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi yhden asunnon rakennusta ja yksi toimistorakennus. Kaavamuutosalue eristää länsi- ja lounaispuoleista asutusta osittain Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole ympäristönsuojelua ja ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä mm. melua vastaan.

Kaavamuutoksen myötä toimisto- ja neuvottelutilojen osalta melua koskevat määräykset tarkentuvat.

Sähköturvallisuuden osalta kaavakohteessa tulee muiden sähköasemien tavoin kaavasta riippumatta noudattaa sähköturvallisuuslakia ja sähköverkon urakointiin ja asennuksiin liittyviä SFS-standardeja. Mahdollisten sähköasennuksia koskevien muutosten jälkeen kohteessa tehdään sähköturvallisuuslain mukaisesti varmennustarkastus.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa on vain kaksi asuntoa sekä sähköaseman huoltoon ja kunnossapitoon liittyviä työpaikkoja. Länsi- ja lounaispuolella on kuitenkin pientaloasutusta. Pohjois- ja kaakkoispuolella on kaupallisten palveluiden alueita. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiympäristön massiivinen mittakaava vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen eläväistä.

Voimassa olevassa kaavassa on mahdollistettu AO-tontilla erillispientalon ja ET-tontilla energianhuoltoon liittyvien asuntojen ja työpaikkojen rakentaminen. Kaavassa ei ole muita sosiaalista ympäristöä suoranaisesti tukevia kaavamääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle on mahdollista pääkäyttötarkoitukseen liittyviä työtiloja. Kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon kaupunkikuvallisen liittymisen lähiympäristöön. Näin se voi tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan noin 10,5 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Kaavamuutosalueen reunoilla on puustoa ja länsiosassa noin 3900 m2 metsäistä ympäristöä, josta osa on entistä pihamaata.

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu istutettavan alueen osia kaavamuutosalueen reunoille. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa tai muita luonnonympäristöä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja istutuksiin liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa. Toisaalta sähköaseman laajentaminen edellyttää nykyisen 3900 m2 metsäisen alueen aitaamista ja mahdollista puuston kaatamista.

Kalliota ja puustoa on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti tärkeinä.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sopivalla paikalla, keskeisten kulkuväylien risteyskohdassa. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja kesällä 2015 täydentynyt raideliikenteen verkosto. Kaava-alueen hulevesihallinta perustuu täytemaan imeyttävyyteen.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 2002) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta. Pääkäyttötarkoitus on yleiskaavan mukainen.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus laajentaa kohteen nykyistä käyttöä ja tukee yleiskaavan tavoitetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja monipuolisiin julkisen liikenteen reitteihin. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa tukevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan tieliikennemelun ääneneristävyys on määritelty neuvotteluhuoneiden (35 dB) sekä toimistotilojen (30 dB) osalta. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

Sähköasema-alueet ovat aidattuja sähköalueita, joilla saa liikkua ainoastaan opastetut henkilöt. Sähköaseman alueen turvallisuudesta vastaa maanomistaja sähköalan standardien mukaisesti.

Sähköaseman kaupunkikuvallisia vaikutuksia on pyritty minimoimaan rajaamalla alue ympäristöstään. Tämä lisää myös alueen turvallisuutta.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut laajentaa alueella sijaitsevaa Tammiston sähköasemaa. Samalla on kehitetty keskeisen alueen kaupunkikuvaa rajaamalla sähköasemaa selkeämmin ympäristöstään.

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voi hakea rakennuslupaa kaavan saatua lainvoiman.

Alueelle tulee tehdä istutussuunnitelma. Mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi, rakennuslupaan tulee liittää myös hulevesien hallintasuunnitelma.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Maanomistaja

Fingrid Oyj

Mikko Kuoppala	erikoisasiantuntija
Mika Penttilä	projektipäällikkö
Hannu Heikkinen	projektipäällikkö

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/FCG Arkkitehdit Oy

Arja Sippola	konsultti, kaupunkikehitysjohtaja
Jussi Partanen	konsultti, aidan arkkit.suunnittelu
Kai Tolonen	konsultti, aluepäällikkö
Jaana Tahkokorpi	konsultti, rakennushist. selvitys

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Merja Häsänen	”
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Kimmo Kangas	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
Jarmo Pajunen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Matti Karjanoja	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Maija Kasvinen	intendentti
Pauliina Kähärä	museoamanuenssi

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 17.8.2015

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.07.2015
Kaavan nimi	002236 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002236
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,5228	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	10,5228

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

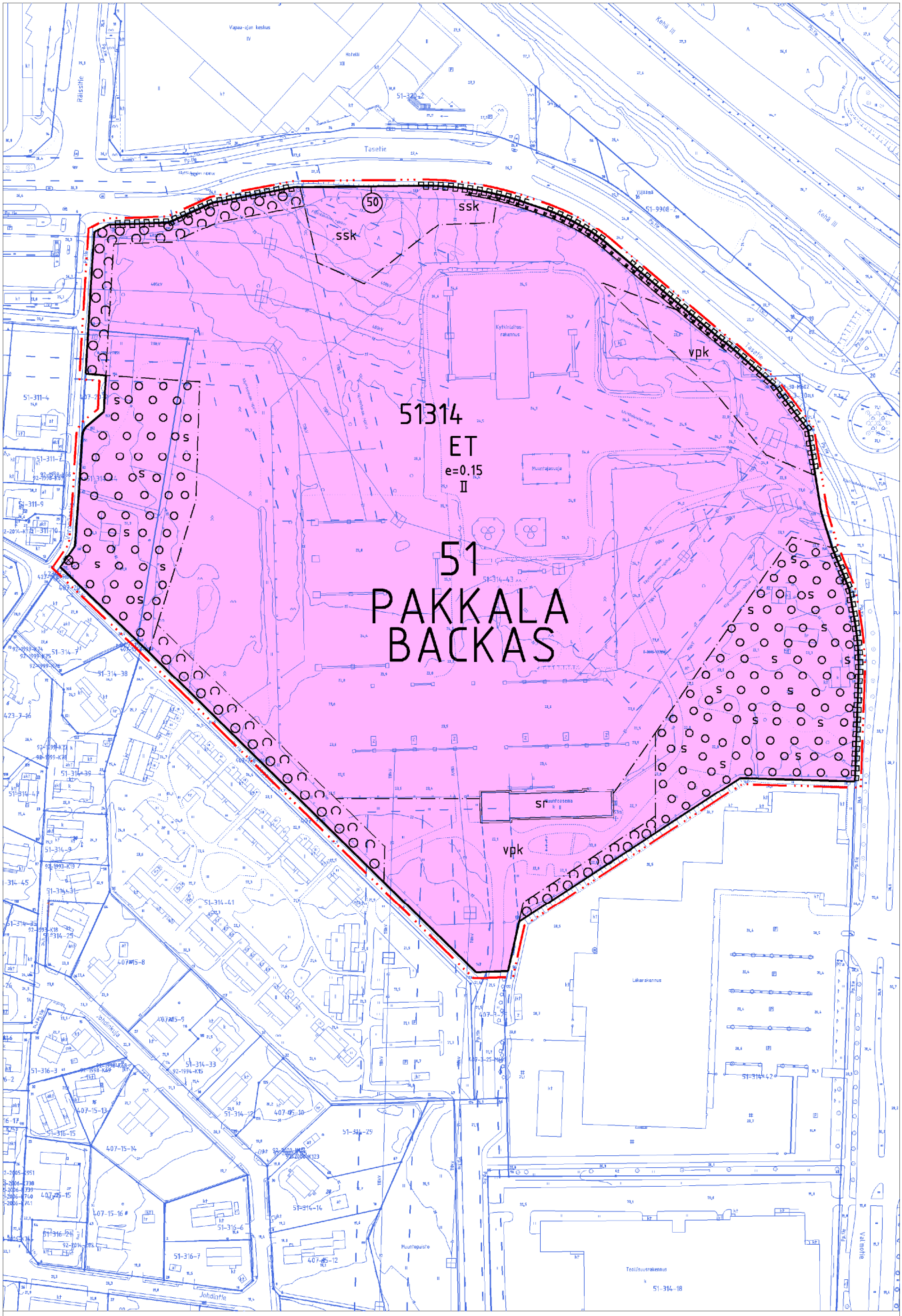
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,5228**	**100,0**	**15784**	**0,15**	**0,0000**	**-1053**
A yhteensä	0,0000		0		-0,5666	-1133
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

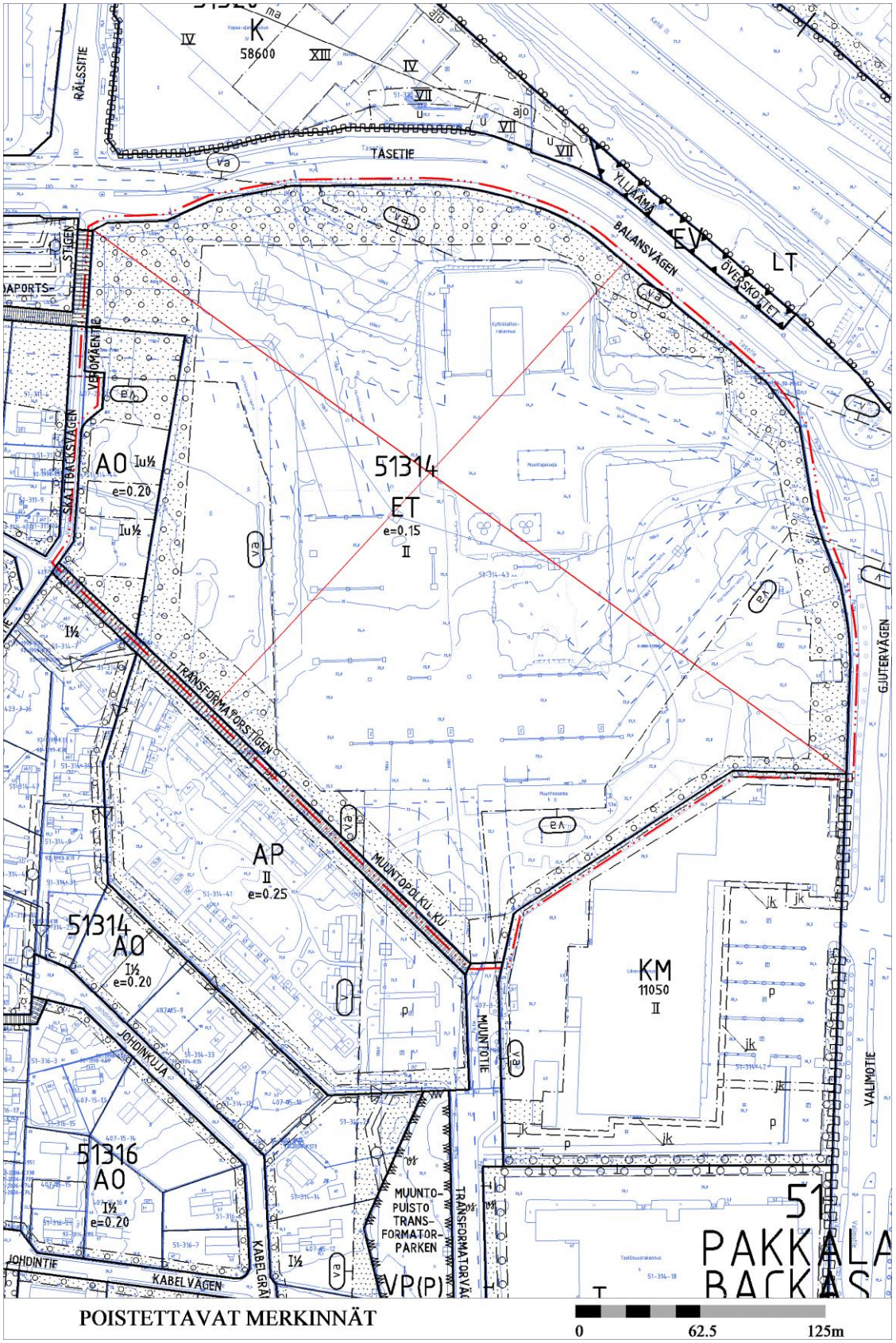
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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	**10,5228**	**100,0**	**15784**	**0,15**	**0,0000**	**-1053**
A yhteensä	0,0000		0		-0,5666	-1133
AO	0,0000		0		-0,5666	-1133
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
ET	10,5228	100,0	15784	0,15	0,5666	80
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


50
ssk
ssk
vpk
51314
ET
e=0.15
II
51
PAKKALA
BACKAS
s
sr
vpk
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
62.5
125m


RÅLSSITIE
TÅSETIE
YLLÄRÄMÄ
BALANSVÄGEN
ÖVERSKOTTET
LT
ET
SKATTBACKSVÄGEN
51314
ET
e=0.15
II
AO
Iu½
e=0.20
I½
TRANSFORMATORSTIGEN
GJUTERVÄGEN
AP
II
e=0.25
MUUNTOPOLKU KU
51314
AO
I½
e=0.20
KM
11050
II
MUUNTOTIE
VALIMOTIE
JOHDINKUJA
51316
AO
I½
e=0.20
MUUNTO-
PUISTO
TRANS-
FORMATOR-
PARKEN
VP(P)
JOHDINTIE
KABELVÄGEN
PAKKALA
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
62.5
125m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002236	17.8.2015	685498, 686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 51314.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 51314.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 51314.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 51314.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

ET

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Korttelialue on tarkoitettu energiahuollon tarpeisiin. Korttelialueelle saa sijoittaa sähköasemarakenteita ja voimajohtoja. Korttelialueelle saa sijoittaa myös huolto- ja hälytyshenkilökuntaa varten toimisto- ja huoltotiloja.

Erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n, Tasetien ja Veromäen pientaloasutuksen suuntiin.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla tulee olla pensaita ja mahdollisuuksien mukaan puita.

Rakennukset
Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla punatiilen tai ruosteen sävyisiä.

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Rakennettava aita
Aidan tulee olla peittävä ja muodoltaan polveileva. Näkymät ylhäältä päin tulee ottaa huomioon.

Aidan tulee olla materiaaliltaan metallia. Aidan julkisivupinnan tulee olla väriltään yhtenäinen.

Aidan värin tulee olla voimakkaan sininen.

Aidan pohjoispuolelle tulee sisältyä valoelementti.

Katualueen ja aidan väliin tulee sijoittaa puita ja pensaita ryhmiin.

Olemassa olevia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja.

Melusuojaus
Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava neuvotteluhuoneissa vähintään 33 dB ja toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot 1 ap/ 50 k-m²,
Huollon pysäköintipaikkojen tarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Hulevedet
Hulevedet imeytetään ensisijaisesti tontilla siten, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa. Mikäli hulevesiä on johdettava tontilta pois, on niiden kulkua viivytettävä.

Byggnader
Fasaderna på nybyggena ska gå i nyanser av terrakotta eller rostfärg.

Kvartersområdets byggnader och konstruktioner ska förverkligas så att de till sin arkitektur och belysning utgör en högklassig helhet i stadsbilden.

Staket som ska byggas
Staketet ska vara slutet och slingrande till sin form. Vyerna uppifrån sett ska beaktas.

Staketet ska vara av metall. Staketets ytskikt ska ha en enhetlig färgsättning.

Staketets färg ska vara djupblå.

I stakets norra parti ska ett ljuselement ingå.

Mellan gatuområdet och staketet ska träd och buskar placeras gruppvis.

Strävan är att de befintliga stora tallarna i området ska bevaras. I planteringarna ska främst användas städsegröna växter.

Bullerskydd
Ljudisolering ΔL mot vägtrafikbuller ska vara minst 33 dB i konferensrummens ytterhölje och 28 dB i kontorslokaler.

Parkering
Minimiantalet bilplatser:
Kontor 1 bp/ 50 m²-vy,
Behovet av parkeringsplatser för underhållet fastställs i samband med bygglovet.

Dagvatten
På tomten låter man i första hand dagvattnet uppsugas av tomten så att det inte orsakar olägenhet för grann fastigheten. Om dagvatten ska avledas från tomten ska avrinningen uppbromsas.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.

Gräns för delområde.

50

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.

51 PAKK 51314	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
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=0.15	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
	Istutukset:	Plantering:
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja. Muuntopolun ja Veromäentien varressa tulee suosia puutarhamaisia, istutuksia kuten koriste- ja marjapensaita.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras. I planteringarna ska främst användas städsegröna växter. Utmed Transformatorstigen och Skattbackavägen ska trädgårdsväxtlighet favoriseras, t.ex. prydnads- och bärbuskar.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Kasvillisuuden tulee olla vähintään 2 m korkeaa. Istutuksissa tulee suosia ikivihreitä lajeja sekä puutarhamaisia istutuksia, kuten koriste- ja marjapensaita.	Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon. Växtligheten ska vara minst 2 m hög. Städsegrön växtlighet och trädgårdslika planteringar t.ex. prydnads- och bärbuskar ska prioriteras i planteringarna.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Katajia ja mäntyjä tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Enarna och tallarna måste bevaras.
vpk	Puistomaisesti kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas som park.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Rakennuksen muoto ja katemateriaali tulee säilyttää. Rakennuksen julkisivut alkuperäisine parvekkeineen, sisäänkäyntikatoksineen ja kaiteineen sekä ikkuna-aukotuksineen ja puitejakoineen tulee säilyttää. Sisätiloissa tulee säilyttää pääsisäänkäynnin eteinen ja porrasaula portaikkoineen, kaiteineen ja kattoikkunoineen sekä viilupintaisine ovineen. Entisen valvomotilan alkuperäinen kattoikkuna tulee säilyttää.	Byggnad som bör skyddas. En historiskt, byggnadshistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på områdeshelheten betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. I planeringsarbetet ska användas en yrkeskunnig planerare som är insatt i historiskt byggnadsbestånd. Byggnadens form och takmaterial måste bevaras. Byggnadens fasader med ursprungliga balkonger, skärmtaken över ingångarna och räckena samt fönsterindelningen och -spröjsningen ska bevaras. I interiörerna måste tamburen vid huvudingången och trappaulan med trappa, räcke och takfönster samt de fanerklädda dörrarna bevaras. Det ursprungliga takfönstret i det f.d. kontrollrummet måste bevaras.
	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

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__

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/ATI, SON

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002236
TAMMISTON SÄHKÖASEMA
51 PAKKALA
LAUSUNNOT JA VASTINEET
16.11.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002236 / Tammiston sähköasema, Pakkala.**

Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaupunginmuseon mielipiteessä vaatima rakennushistoriallinen selvitys on tehty. Kaupunginmuseo on osallistunut hankkeen suunnittelukokouksiin ja selvityksen ohjaukseen sekä tuonut esiin muuntoasemarakennuksen suojelutarpeen. Kaavamuutosehdotuksessa on huomioitu museon esittämät suojelutavoitteet ja annettu muuntoasemalle asianmukaiset suojelumääräykset.	Ei edellytä toimenpiteitä
NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Ei lausuntoa	Ei edellytä toimenpiteitä
NRO 3 HELEN SÄHKÖVERKKO OY	Ei lausuntoa	Ei edellytä toimenpiteitä
NRO 4 TUKES / TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO	Kaavamuutosalueen suojaetäisyydet ovat sen käyttötarkoitus huomioiden riittävät alueen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittaviin tuotantolaitoksiin.	Ei edellytä toimenpiteitä
NRO 5 VANTAAN ENERGIA OY	Ei lausuntoa	Ei edellytä toimenpiteitä

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:
”Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä erillispientalojen korttelialueesta ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta kokonaan energiahuollon alueeksi. Kaava-alueella sijaitseva omakotitalo on tarkoitus purkaa. Kaavamuutoksen myötä alueella sijaitsevaa, Tammiston sähköasemaa on tarkoitus laajentaa sekä rakentaa Tasetien reunaan korkea aitarakennelma. Samalla kohteen kaavamääräyksiä ajantasaistetaan mm. kaupunkikuvan ja muuntoasemarakennuksen suojelun osalta.

Kaupunginmuseo on jättänyt mielipiteensä kaavamuutosehdotuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.12.2014. Museo toi kannanotossaan esille lisäselvitystarpeen koskien alueella sijaitsevaa Imatran Voimalle vuonna 1947 valmistunutta Tammiston muuntoasemaa.

Muuntoasemarakennukselle teetettiin kaavatyön yhteydessä rakennushistoriallinen selvitys. Tammiston muuntoasema on paikallisesti merkittävä maamerkkimäinen rakennus, joka liittyy kehittyvän hyvinvointi-Suomen sähköistämiseen jälleenrakennuskaudella toisen maailmansodan jälkeen. Tammiston sähköaseman arkkitehtuurin merkittävyyttä lisää osaltaan jälleenrakennuskauteen oleellisesti liittyvä arkkitehti Aarne Ervi, jonka tuotantoa muuntoasema on. Vantaan kulttuuriympäristön näkökulmasta on merkittävää, ettei vastaavaa kohdetta ole muualla Vantaalla. Historiallista todistusvoimaa kohde saa myös siitä että sähköasematoiminta jatkuu edelleen. Lisäksi muuntoasema muodostaa historiasta muistuttavan kokonaisuuden naapurissa sijaitsevien alkuperäisten Imatran Voiman henkilökunnan asuinrakennusten ja näitä mukailevien uudisrakennusten kanssa.

Kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutoshankkeen suunnittelukokouksiin ja rakennushistoriaselvityksen ohjaukseen sekä tuonut esiin muuntoasemarakennuksen suojelutarpeen.

Nyt lausunnolla olevassa kaavamuutosehdotuksessa on huomioitu museon esittämät suojelutavoitteet ja annettu muuntoasemalle asianmukaiset suojelumääräykset koskien siinä tehtäviä korjaus-, muutos ja lisärakennustöitä. Rakennuksesta on suojeltu julkisivujen ja vesikaton lisäksi osa arvokkaimmista sisätiloista.”

Vastine:

Ei edellytä toimenpiteitä

Tarkistukset:

-

NRO 4
TUKES / TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO

Lausunto:

”Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vastaanottanut Vantaan kaupungin lausuntopyynnön koskien asemakaavan muutosehdotusta nro 002236. Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä erillispientalojen korttelialueesta (AO) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) kokonaan energiahuollon alueeksi (EN). Kaava-alueella sijaitseva omakotitalo on tarkoitus purkaa.

Suunniteltu laajennettava energiahuollon alue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä HK Scan Finland Oy:n tuotantolaitoksesta. Tuotantolaitos harjoittaa laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Laitoksen merkittävimmät riskit liittyvät kylmäaineena käytettävän ammoniakin käsittelyyn ja varastointiin. Tehdyissä ammoniakkionnettomuuden leviämismallinnuksissa merkittävimpien onnettomuusvaikutusten on arvioitu jäävän alle 500 metrin päähän päästölähteestä.

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutosalueen suojaetäisyydet ovat sen käyttötarkoitus huomioiden riittävät alueen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittaviin tuotantolaitoksiin. Erillispientalojen korttelialueen muuttaminen energiahuollon alueeksi parantaa turvallisuutta ammoniakkia käsittelevän laitoksen läheisyydessä.

Tukesilla ei ole muilta osin lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.”

Vastine:

Ei edellytä toimenpiteitä

Tarkistukset:

-

12 § Detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter

KA/1350/10.02.04.01/2012
HW/TLA/ATI/RIK/SRU/JB/KW

I omgivningen kring den södra ingången till **Aviapolis station utmed Ringbanan** håller man på att utveckla ett urbant stadscentrum. I planändringsområdet placeras förutom affärs- och serviceverksamhet, även boende för omkring 600 nya invånare. I området placeras även en bussterminal och en underjordisk tågstation.

Detaljplaneändringen gäller del av Flygfältsområdet samt gatuområde i stadsdel 52, Skattmans. Ändringen gäller del av Flygfältsområdet samt gatuområden i stadsdel 53, Flygfältet.

Området ligger huvudsakligen i stadsdelen Skattmans, i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden.
Till ändringsområdet hör också en del av Karhumäkivägen och Karhumäkiporten.

Den som ansöker om detaljplanen
Ansökan om planändring som inlämnats av Lentoasemakiinteistöt OYJ har registrerats som inkommen 6.3.2012.

Markägare
Planändringsområdet ägs delvis staden och delvis av en privat markägare.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har Helsinki-Zürich Oy och Innovarch Oy (Harri Nikulainen) medverkat som konsulter anställda av markägarna (Lentoasemakiinteistöt OYJ, ombud Juha Jaakola) vid beredningen av planförslaget.
Planläggningsarbetet har gjorts som stadens arbete.

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet arbetsplatsområde (TP). Ringbanans dragning går genom området. Området hör till flygbullerzonerna m2 och m3 delvis.

Detaljplaneändringen
Planändringen utgör en del av den förtätning av centrumen samt ökningen av bostadsbyggandet och servicen utmed goda spårtrafikförbindelser som förutsätts för en hållbar utveckling.
Områdets användningsändamål ändras, så att Flygfältsområdet ändras till kvartersområde för centrumfunktioner (C), kvartersområde för bilplatser (LPA), kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), park (VL) samt torg och gaturum.
I planen har möjliggjorts en byggrätt på 38 000 m²-vy, av vilken högst 25 000 m²-vy för utgöras av boende. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler. Planändringen möjliggör ett hem för över 600 nya invånare. För närvarande utgörs ändringsområdet huvudsakligen av skog.
I området ligger den södra ingången till Ringbanans station Aviapolis.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 12.4.2012 och uppdaterades 23.9.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Fyra åsikter lämnades in.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).
Planarbetet medför nytt byggande i anslutning till en station utmed spårtrafiken.

Avtal

Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal och ett kontrakt om markbyte. Avtalet undertecknades 24.11.2015

Ändringskostnaderna betalas av sökanden och för stadsstyrelsen kommer man att föreslå att avgiftsklass 5 (16 000 €) fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 23.2.2015 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Stadsplaneringsnämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) förslaget till detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter, som daterats 23.2.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden, och
c) avgiftsklass 5 (16 000 €) fastställs och det konstateras att ändringskostnaderna på 16 000 € betalas av sökanden Lentoasemakiinteistöt OYJ .

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 2.3.2015 § 32

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadstyrelsen beslutar att
a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter, som daterats 23.2.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att
c) fastställa avgiftsklass 5 (16 000 €) och konstatera att ändringskostnaderna på 16 000 € betalas av sökanden Lentoasemakiinteistöt OYJ .

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Framläggning
Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 25.3–23.4.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden
Stadsstyrelsen beslutade 2.3.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Sju utlåtanden begärdes och tre lämnades in.

Utförda justeringar
Detaljplanebestämmelser har kompletterats med cykelnormer när det gäller ett riktgivande cykeltak och en riktgivande underjordisk bassäng för dagvatten. Samma tillägg har gjort i planredogörelsen. Justeringarna är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Justeringar i planredogörelsen
Redogörelsen för detaljplaneändringen har justerats till följd av de tillägg som gjorts på plankartan och redogörelsetexten har justerats till de delar som utlåtandena har krävt det.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) anmärkningarna och utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och att de föreslagna justeringarna utförs,
b) förslaget till detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter, som daterats 1.6.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 30.11.2015 § 26

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadstyrelsen beslutar att
a) ge anmärkningarna och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
b) föra förslaget till detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter, som daterats 1.6.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 12

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring 002151, 52 Skattmans och 53 Flygfältet/Aviapolis stations inledande kvarter, som daterats 1.6.2015.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Bilagor:
– Redogörelse för detaljplaneändringen 1.6.2015
– Utlåtanden och svar 1.6.2015
– Avtal om byggande av kommunalteknik, föravtal om överlåtelse av outbrutet område, Lentoasemakiinteistöt Oyj, detaljplaneändring 002151, 24.11.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Asta Tirkkonen, områdesarkitekt, tfn 8392 6185
Ritva Kotilainen, detaljplanerare, tfn 8392 2335
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunginosat 52 ja 53

AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 1.6.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151.
Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2012

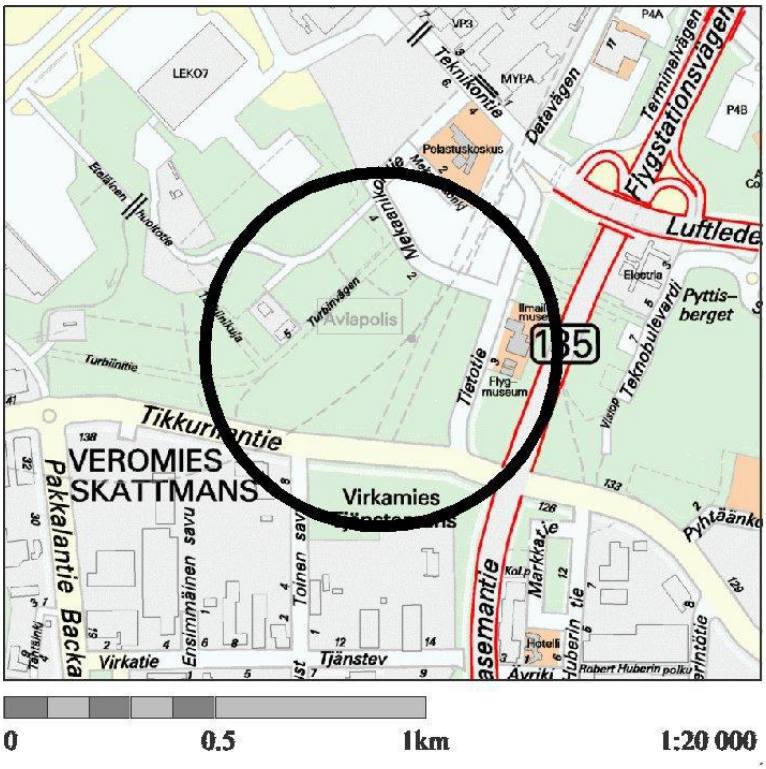
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotus: Kaupunginosa 52, Veromies ja Kaupunginosa 53, Lentokenttä

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee pääosin lentokenttäalueella Tikkurilantien pohjoispuolella, rajautuen lännessä rakentamattomaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä sekä Karhumäenportin katualue.



Ote Vantaan opaskartasta

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002151.

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille kehitetään elävä ja urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan eteläisemmän Aviapoliksen aseman sisäänkäynnin ympäristön rakentaminen.
Alueelle sijoittuva liike- ja palvelutoiminta tulee palvelemaan myös Veromieheen muuttavia uusia asukkaita sekä alueen läheisyydessä sijaitsevien yritysten työntekijöitä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 6

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 17
4.3.1 Osalliset 17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 24
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet ..... Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 25

5.1 KAAVAN RAKENNE 25
5.1.1 Mitoitus 25
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 26
5.3 ALUEVARAUKSET 26
5.3.1 Korttelialueet 26
5.3.2 Katualueet 27
5.3.3 Virkistysalueet 30
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 31
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 31
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 33
5.4.3 Yhteenveto 33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 34
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 34
5.7 NIMISTÖ 34

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 34

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 34

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Tilastolomake
2 Asemakaavan muutosehdotus nro 002151 ja poistuvat kaavamerkinnät
3 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
4 Vesihuollon yleissuunnitelma
5 Hulevesisuunnitelma
6 Pelastusreitit
7 Ympäristön yleissuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Konsepti ja taustaraportti Arkkitehtitoimisto, Helsinki- Zürich Oy (2011)
Maisemaselvitys, Eduarch Oy / Vahanen yhtiöt Oy (2012)
Nykytilanteen ilmanlaatuselvitys asemakaavan muutosta varten, Enwin (2012)
Pysäköintiliiketoiminnan kehittäminen Aviapolis-alueella, FIRA (2012)
Ekotehokas Aviapolis, Vahanen Oy (2012)
Hulevesitarkastelu / Aviapoliksen alue, Vahanen Oy (2012)
Aviapolis aseman suunnittelukäsikirja, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy (2013)
Aviapolis -kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
Aviapolis ympäristömeluselvitys, Akukon (2013), päivitetty 14.11.2014
Aviapolis -katualueiden yleissuunnitelma 1.7.2014, WSP
Vantaa alueittain (2014)



Helsinki-Zürich Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen hakija, LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj haki kaavamuutosta 6.3.2012.

Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunginosakeskuksen rakentamisen.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 12.4.2012.
Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 27.4.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 7.5.2012 mennessä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 23.9.2014. Kaavamuutosalueen rajausta on täydennetty koskemaan myös Karhumäenportin ja osittain Karhumäentien katualuetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (23.2.2015)
Kaupunginhallitus (2.3.2015) hyväksyit asemakaavamuutoksen
Nähtävilläoloaika 25.3.-23.4.2015.
Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.
Kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

Kaavamuutoksen suunnittelu käynnistettiin jo vuonna 2011. Luonnossuunnitelmat laadittiin yhteistyössä hakijan sekä hakijan konsulttien Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n, Trafix Oy:n ja Vahanen Oy:n kanssa.
Kaavamuutoksen suunnittelua on jatkettu mm. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n ja Skansa Oy:n kanssa vuosien 2013-14 aikana.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Osittain alue on kaavallisesti katualuetta, joiden rajauksia korjataan vastaamaan olemassa olevia katusuunnitelmia.

Toiminnot ja rakenne

Aviapoliksen aseman ympäristön aloituskortteliin sisältyy koko asemanseudun alueen kannalta tärkeitä toimintoja. Kaava-alueelle sijoittuu Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti. Maanalaisen juna-aseman yläpuolelle maantasoon rakennetaan Aviabulevardin varteen sijoittuva bussiterminaali. Asema ja terminaali yhdessä muodostavat joukkoliikenteen solmukohdan. Aloituskorttelista rakennetaan eri toimintojen alue, johon suunnitellaan liike-, palvelu- ja toimitiloja sekä asuntoja.

Mitoitus

Rakentamisen yhteen laskettu rakennusoikeus on 38 000 k-m^2 ja rakennukset ovat kahdesta kuuteentoista kerroksisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimitiloille ja palveluille 1 ap/50 k-m^2 sekä asumiselle 1 ap/130 k-m^2. Pysäköinti voidaan sijoittaa korttelien maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitaloon. Polkupyöränormi on asumiselle 1pp/30 k-m^2 ja muille toiminnoille 1 pp/100 k-m^2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueiden välissä, rajautuen etelässä Tikkurilantiehen, lännessä rakentamattomaan suunnitteilla olevaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Alueelta on noin puolentoista kilometrin matka lentoaseman terminaaleille. Alue on tällä hetkellä suurelta osin havumetsää. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pohjoisempana pieni katualueen osa, joka käsittää Karhumäenportin ja osan Karhumäentietä.

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien läheisyydessä. Rakenteilla oleva Kehäradan asema sijaitsee kaava-alueella.

Vilkas lentokenttä tuo runsaasti lentomatkustajia aivan kaava-alueen läheisyyteen.



Ilmakuva alueelta

Veromiehen alueella on noin 4000 työpaikkaa. Kaupunginosassa sijaitsee toimistoja, varastoja, kolme hotellia, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Iltaisin Veromies on hiljaista aluetta. Veromiehen alueelle on tavoitteena lisätä asumista työpaikkojen lomaan, jolloin kaupunginosassa syntyy mahdollisuudet ympärivuorokautiseen kaupunkielämään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tuleva Aviapoliksen keskus sijaitsee selänteellä, vedenjakaja-alueella Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden välissä. Alueella on kallioisia kumpareita, joiden välissä on ohuita irtainten maalajien kerroksia, lähinnä moreenia. Aloituskorttelin maaperä on lähes kokonaan kalliota ja kallio on laajalti näkyvissä.

Alueelle on laadittu maisemaselvitys, johon liittyvät maastokäynnit on tehty marraskuussa 2011. Suunnittelualueen puuston valtalajeina ovat mänty ja kuusi. Alueella esiintyy kahdenlaista metsätyyppiä. Asemarakennuksen länsipuolella on tuoretta kangasmetsää ja ns. ylätasanteella esiintyy kuivaa kangasmetsää ja karua kalliomaastoa. Puusto on harvaa ja pensaskerros puuttuu lähes täysin.
Aviabulevardia sekä asemaa ja aseman ilmanvaihtorakennelmaa rakennettaessa on tehty kalliolouhintaa. Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

Mäntyvaltainen metsä, jossa on paljon avokallioita, on maisemakuvaltaan puistomainen ja kaunis. Aviabulevardi ja Aviapoliksen asema ja aseman huoltokuilu on jo rakennettu.



Alueen puustoa, Maisemaselvitys

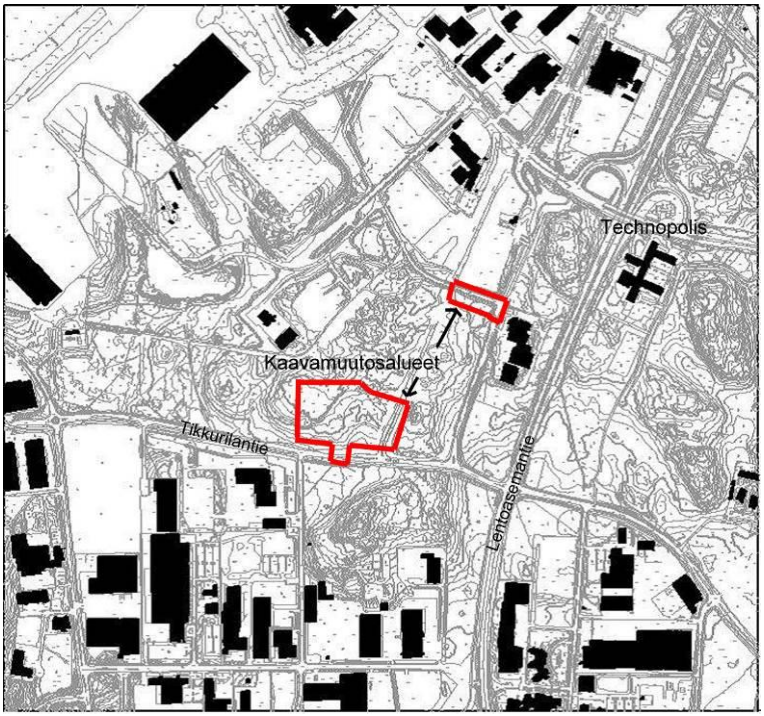
Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalue sijoittuu pääosin kallioiselle maaperälle. Osa alueesta on moreenia. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maapinnan taso vaihtelee noin +41.000:n ja +51.000:n välillä mpy.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön kehitys kaava-alueella
Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne
Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueen välissä. Alueen läheisyydessä on lentoasema palveluineen ja työpaikkoineen, Technopoliksen työpaikka-alue sekä ilmailumuseo. Joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aloittaessa toimintansa (kesällä 2015) erinomaiset.
Veromiehen alueen rakenne on hiljalleen muuttumassa työpaikkapainotteisesta kohti kaupunkimaisempaa erityyppisten toimintojen aluetta. Asumista ja erilaisia palveluja suunnitellaan Veromieheen monelle alueelle.



Nykyinen kaupunkirakenne

Kaupunkikuva

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueella sijaitsee Aviapoliksen aseman eteläisin sisäänkäyntirakennus. Alueelle on lisäksi rakennettu huolto- ja iv-kuilu.


Aviapolis-aseman eteläisin sisäänkäynti



Huolto- ja iv-kuilu

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista. Alueen pohjoispuolelta hallitsevat lentokenttäalueen terminaalit ja logistiikkarakennukset. Lentoasemantien itäpuolella on Technopoliksen alkuvaiheen rakennusryhmä, joka laajenee tulevaisuudessa etelään päin.

Asuminen

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei tällä hetkellä ole asutusta. Veromiehen ainoa asuinalue on noin kilometrin päässä Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan varrella.
Aviapoliksen suuralueen asuntokannan asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla.
Vuoden 2011 alussa suuralueen väkiluku oli hieman yli 16 400. Väestö on lisääntynyt vuodesta 2001 vuoteen 2011 mennessä yli 11 000 asukkaalla ja väestömäärän uskotaan kasvavan vielä monen vuoden ajan.
Alueella asuu suhteellisesti enemmän alle kouluikäisiä ja vähemmän 65 vuotta täyttäneitä kuin Vantaan muilla suuralueilla. Koulutus- ja tulotaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin muualla Vantaalla (Vantaa alueittain).

Palvelut

Veromiehen alue on ollut työpaikka-aluetta, jossa palvelujen osuus toiminnasta on ollut melko vähäistä. Kaupalliset toiminnot painottuvat Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalan alueelle, jossa sijaitsee mm. kauppakeskus Jumbo sekä kylpylähotelli ja viihdekeskus Flamingo.
Veromiehen alueella on tavoitteena nostaa palvelujen osuutta, osa alueesta on yleiskaavan tarkistuksessa osoitettu erityisesti palvelutyöpaikoille.

Alueen poikkeuksellisen hyvät liikenneyhteydet, olemassa olevat työpaikat, lähialueen runsaat palvelut kaupan ja majoituksen osalta sekä suunniteltavan rakennuskannan volyymi antavat mahdollisuuden uudenlaiseen kokonaisvaltaiseen ratkaisuun, joka on onnistuessaan myös taloudellisesti toteutuskelpoinen. Alueelle toteutettava palvelurakenne ja asuminen tukevat myös ympäröivän alueen kilpailukykyä ja kehittymistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja.
Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä on omaa luokkaansa verrattuna muuhun Vantaaseen. Aviapoliksen suuralueella on ollut vuonna 2008 liki 35 000 työpaikkaa, joka on noin kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Eniten työpaikkoja on kuljetuksen ja varastoinnin parissa (Vantaa alueittain).

Virkistys

Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti kulkee alueen halki etelä-pohjoissuunnassa. Alue on pääosin harvaa metsää, joten kasvillisuuden osalta alue soveltuu virkistyskäyttöön hyvin. Lentomelu kuitenkin ulottuu osalle suunnittelualueesta heikentäen hieman alueen virkistyskäytön laatua.



Maasto ulkoilureitin alueella, Maisemaselvitys

Liikenne

Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta alueelta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle. Lähiympäristön katuverkossa ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne on osittain eroteltu toisistaan.

Julkisen liikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä ja nykyisellä Aviabulevardilla. Kehäradan sekä bussiterminaalin rakentamisen myötä joukkoliikenneyhteydet tulevat olemaan erinomaiset, muodostaen joukkoliikenteen vaihtoalueen, jossa liikennemuodosta toiseen siirtyminen tulee olemaan sujuvaa. Aviapoliksen aseman eteläinen uloskäynti ja bussiliikenteen paikallinen terminaali tulevat asemakaavan muutosalueelle. Yleiskaavan pikaraitiotievaraus kulkee Aviabulevardia pitkin. Sen pysäkit sijoittuvat kaavamuutosalueen kohdalle. Lisäksi Aviabulevardille tulee bussipysäkit lentoasemalle kulkeville bussilinjoille.

Alueen läpi suunnitellaan seudullinen kevyen liikenteen yhteys joka tulee lännestä Tikkurilantien vartta pitkin ja jatkuu kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kohti Tiiranpuistoa ja edelleen Technopolis-alueelle Lentoasemantien yli.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

Kaava-alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostoa Aviabulevardin yhteyteen. Johdot on liitetty kunnalliseen verkostoon etelän suunnassa Toisen savun pohjoispäässä.

<u>Vedenjakelu</u>

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken veden-

puhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti
Alueen jätevedet johdetaan Toisen savun viemäriin, jonka kautta ne johtuvat Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Valtaosa alueen hulevesistä johdetaan Aviabulevardin hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat itään laskevan Tikkurilantien hulevesiviemärin kautta Kirkonkylänojaan. Osa alueen hulevesistä johtuu Tikkurilantien länteen laskevaan hulevesiviemäriin, josta vedet päätyvät lopulta Krakanojaan.

Ympäristöhäiriöt

Melu
Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys. Alueelle kohdistuu liikennemelua Tikkurilantieltä.
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoaseman Finavian ylläpitämä lentokoneiden koekäyttöpaikka on suunniteltu siirtää nykyistä siajintiaan kauemmaksi. Se olisi käytössä mahdollisesti jo vuonna 2016 (Akukon meluselvitys 28.11.2014).
Tällä hetkellä koekäyttöalue on noin 450 metrin päässä tulevasta asuinrakentamisesta. Koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot L_{Aeq} korttelin pohjoisosan asuinrakennusten julkisivuilla voivat olla laskennan mukaan noin 80 dB.
Jos halutaan välttää unenhäirinnän esiintymistä asuintiloissa, on käytettävä $\Delta L_A \geq 45$ dB julkisivuilla, joilla koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot ylittävät 75 dB.
Kaavamuutosalue sijaitsee osittain myös lentomelualueella, pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (50-55 dB), pohjoisin kulma lentomeluvyöhykkeellä m2 55-60 dB).

Hiukkaset
Kaavaa varten on laadittu selvitys alueen ilmanlaadusta (Envin 2012). Aviapolis suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen ja lentokentälle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen päästöt sekä lähialueen tieliikenteen päästöt sekä mm. kaukokulkeuma erityisesti pienhiukkasissa. Myös kauempana sijaitsevien isojen teiden mm. Kehä III:n ja Tuusulanväylän liikenne vaikuttavat kokonaisuutena alueelliseen ilmanlaatuun.

Mittausten ja mallinnusten perusteella ilmanlaatu nykytilanteessa Aviapoliksen asemanseudun alueella vastannee epäpuhtauspitoisuuksien osalta likimain Tikkurilan tai pääkaupunkiseudun Kehä I eteläpuoleisten asuinalueiden ilmanlaatua. Typpidioksidin ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset tuntipitoisuudet olivat pääkaupunkiseudun mallinnusten mukaan samaa tasoa kuin vilkasliikenteisten kehäteiden tai vastaavien väylien ympäristössä. Bioindikaattoritutkimuksen mukaan alueella on ilmanlaatuindeksin mukaan lievästi köyhtynyt lajisto, mutta selvästi parempi tilanne kuin itäisen Vantaan osissa.

Tulevaisuudessa sekä autoliikenteen että lentoliikenteen yksikköpäästöjen (NOx) arvioidaan vähenevän suhteellisen voimakkaasti päästömääräysten kiristyessä, mutta lentoliikenteen ja autoliikenteen kasvuennusteet tulevaisuudessa Helsinki-Vantaan lentoaseman seudulla toisaalta kompensoivat vähennystä.

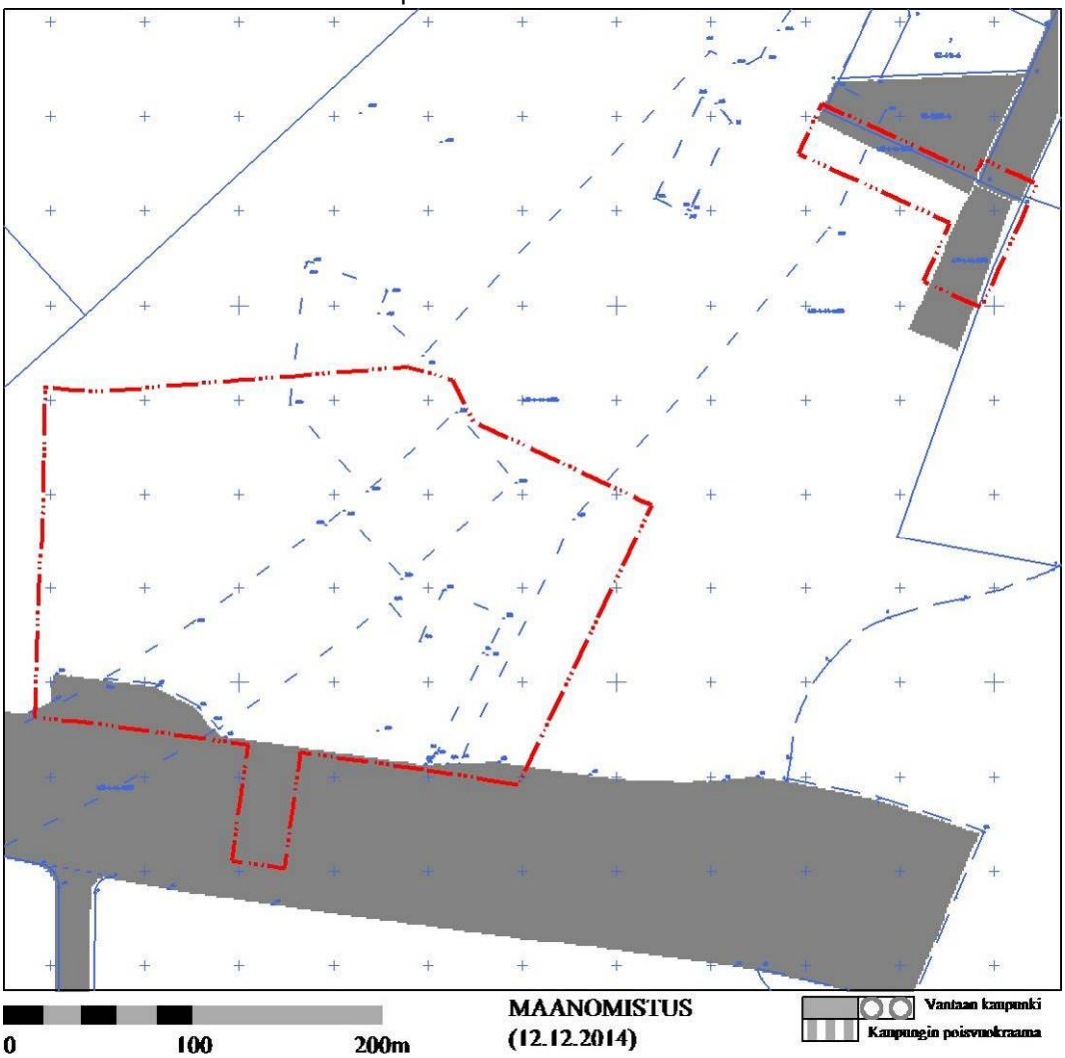
Ilmanlaatua kaava-alueella voidaan parantaa seuraavilla toimenpiteillä:
- Jättämällä riittävän suuri etäisyys Tikkurilantien ja kiinteistöjen väliin
- suuntaamalla kiinteistöjen raittiinilmanotto mahdollisimman ylös ja pihan puolelle
- sijoittamalla lasten leikkipaikat ja pihojen virkistysalueet sisäpihoille ja mahdolli simman kauas vilkasliikenteisistä teistä
- sijoittamalla parkkihallien ilmanvaihdon purkupaikat kauas lasten leikkipaikoista
- suunnittelemalla alueelle runsaasti kasvillisuutta

Vaara-alueet

Asemakaavamuutosalue kuuluu usean lentokentällä olevan sevesodirektiivin mukaisen laitoksen tai lupalaitoksen konsultaatiovyöhykkeisiin. Laitosten riskianalyysien perusteella vaaravyöhykkeet eivät ulotu asemakaavamuutosalueelle. Osan laitosten toiminta on myös supistunut huomattavasti rekisteriin merkinnän jälkeen, jonka johdosta esim. räjähdysvaara on pienentynyt huomattavasti ja toiminta muuttunut direktiivin mukaisesta lupalaitokseksi.
Vain Vantaan Energian varavoimalasta saattaa suuronnettomuustilanteessa kohdistua alueelle paineaalto.

3.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj. Osan katualueista omistaa Vantaan kaupunki.



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

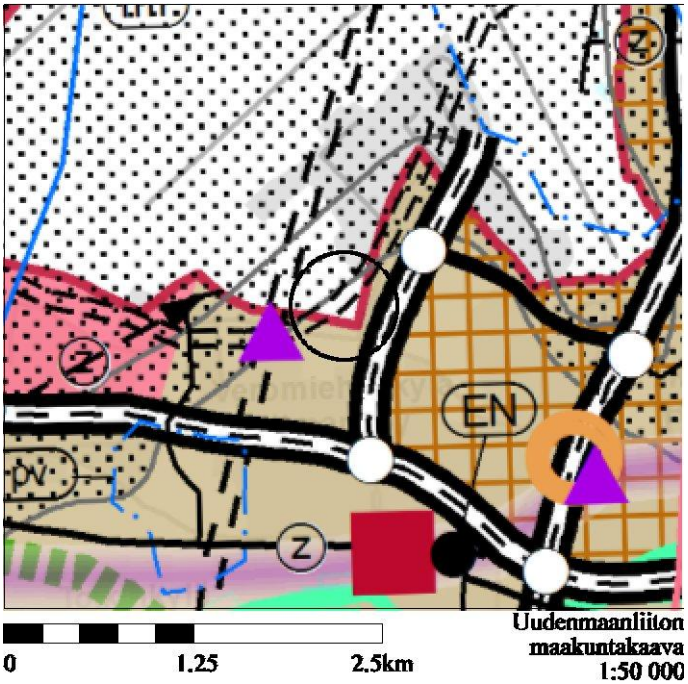
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) 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 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, kun huomioidaan koko Aviapolisalueen kehityssuunnitelmat. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

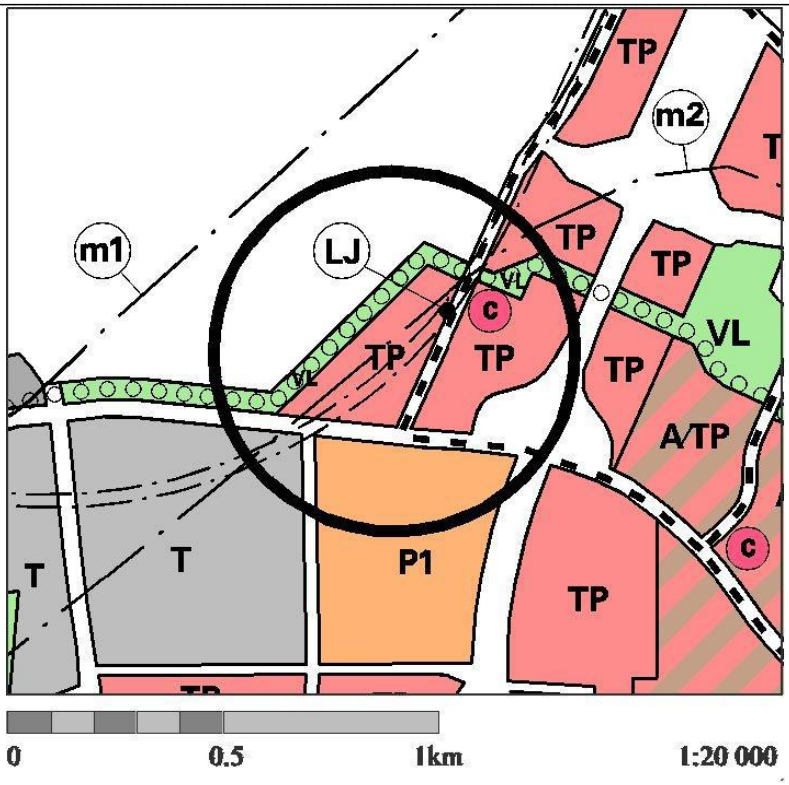
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttä). Alueen halki kulkee Kehäradan tunnelivaraus. Alue on osittain maakuntakaavan lentomelualueella. Alueen itäpuolella sijaitsee kehittämisperiaatemerkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen yleispiirteinen sijainti. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ). Alueen pohjoispuolella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantietä ja Aviabulevardia pitkin kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Osa alueesta kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen m3. Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alueen läheisyydessä on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

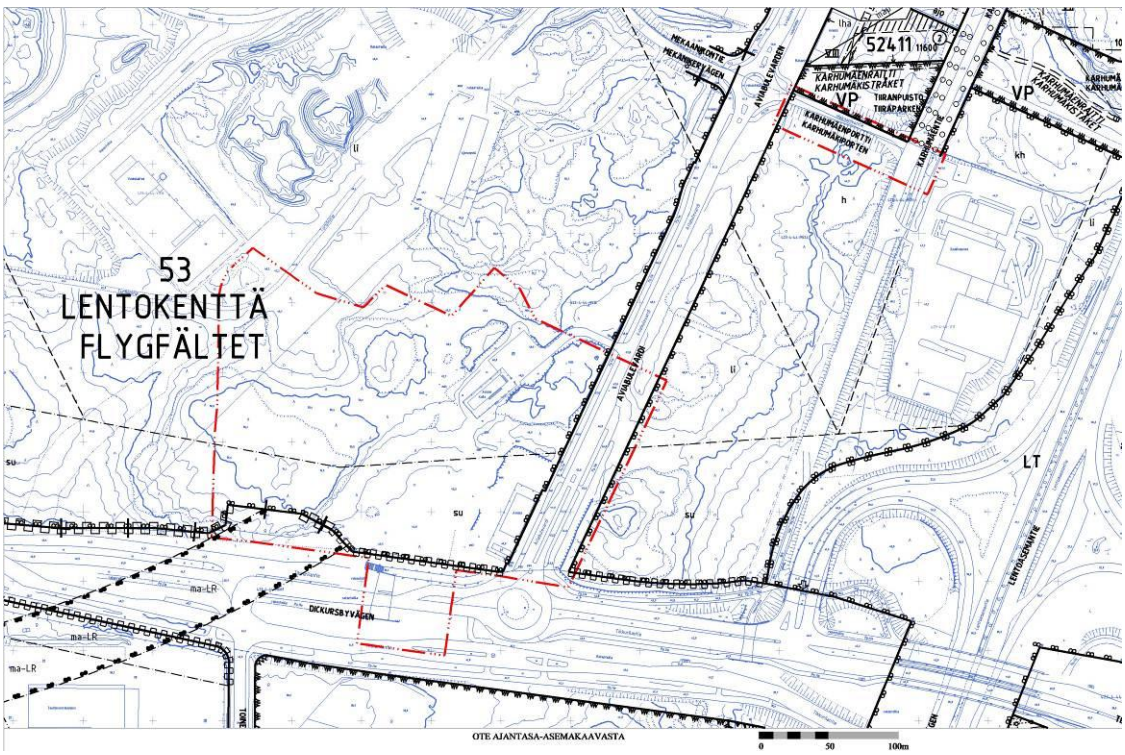


Asemakaava

Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008).

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätä-poistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).

Alueella on myös voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv)12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.



Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri
Korttelialue on merkitty tilana kiinteistörekisteriin Kiinteistö (92-423-4-44).

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Vantaan kaupungin strategiat
Vantaan tasapainotettu strategia 2012-2015:
Metropolialueen kilpailukykystrategiaa toteutetaan Vantaan kilpailukykyohjelmalla. Kaupungin palvelut rakentavat kilpailukykyä ja luovat vetovoimaa, joka houkuttelee niin asukkaita kuin yrityksiäkin.
Vantaan kilpailukykyä parannetaan erityisesti kehittämällä Aviapolis-aluetta.

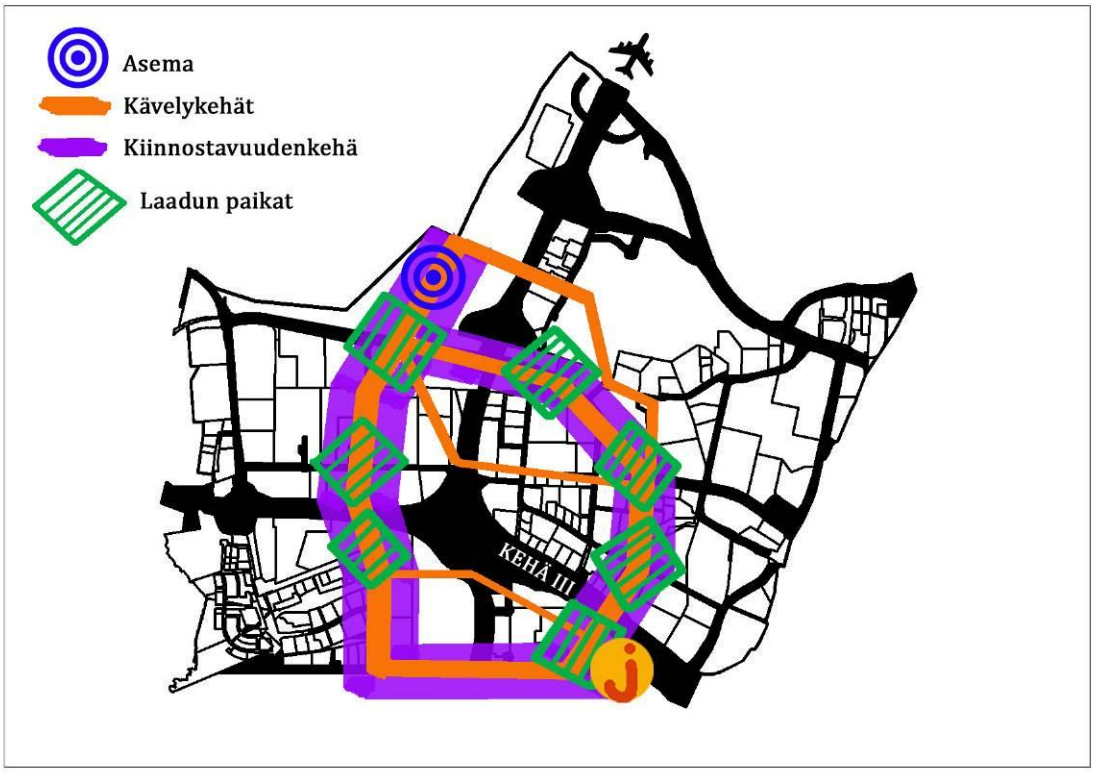
Arkkitehtuuristrategia
- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

Suunnitelmat ja selvitykset
Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kala 18.8.2014)
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevina vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapoliksen aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:
- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
    - Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittymiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
    - Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
    - Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.
- Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
    - Alueen kehityksessä suositaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
    - Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.

- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
    - Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisiä kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
    - Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
    - Yhdistetään Aviapoliksen aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhalla



Aviapolis, alustava kuva "kiinnostavuuden kehästä".

Aviapolis-asemanseudun suunnittelukäsikirja

Tämän asemakaavamuutoksen kanssa on samanaikaisesti valmisteltu koko Aviapolis asemanseudun alueelle suunnittelukäsikirjaa. Suunnittelukäsikirja toimii alueen asemakaavaluonnosten rinnalla työkaluna ohjaamassa alueen kehitystä yhdessä alueen eri toimijoiden kanssa.
Suunnittelukäsikirja mahdollistaa joustavan asemakaavan. Se on tehty kaavoituksen ja toteutuksen tueksi varmistamaan tavoitteiden toteutumisen ja korkean laadun syntymisen.

Selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Gaia Consulting Oy on tehnyt riskisen arvioinnin selvitystyötä talven 2015 aikana, jossa tarkastellaan vaaratilanteen aiheuttamien laitosten toiminnan edellyttämiä suojavyöhykkeitä sekä selvitetään niitä toimenpiteitä, joilla suojavyöhykkeen laajuuteen voidaan vaikuttaa.
Selvityksen tavoitteina on tuottaa Aviapoliksen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle sekä esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen.
Onnettomuusriskin huomioon ottaminen kaavoituksessa yleisesti sisältyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

Tätä kaavatyötä varten laaditut selvitykset ja taustaraportit on esitetty sivulla 4.

Aluetta koskevat myös seuraavat Vantaan kaupungille laaditut selvitykset:
- Kai Wartiaisen "K2 Vantaa 2025" -visio (2002) Tikkurilantien kaupunkibulevardista
- Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy:n "Aviavillat" (2006)
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n "Veromiehen ideasuunnitelma" (2009) Veromiehen alueen kaupunkirakenteen eheyttämiseksi.
- Aviapolis-alueen kävely ja pyöräilyselvityksessä (28.2.2012, Kuntatekniikan keskus, WSP Finland Oy)
- Vantaa alueittain (2012)
- Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän nykytilan toiminnallinen selvitys (2007)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille on tarkoitus kehittää urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Lentokentän läheisyys tuo myös monia mahdollisuuksia alueen toiminnoille ja erilaisille toimijoille. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan Aviapoliksen aseman ympäristön eteläisimmän korttelin rakentaminen, jonka alueelle sijoittuu myös Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lentoasemakiinteistöt Oyj on hakenut kaavamuutosta 6.3.2012 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich:illä sekä arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisella ja arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:llä.
Asemakaavan muutos nro 002151 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 15.4.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naa-

pureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä mielipidettä.
Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä LAK:in, Skanskan edustajien, konsulttien ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 23.9.2014 lisäämällä kaavamuutosalueeseen myös Karhumäenportti ja osa Karhumäentien katualuetta. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuutoksen nro 002151 käynnistyessä saatiin neljä mielipidettä.

1. HSL

HSL pitää tärkeänä Aviapoliksen asuin- ja työpaikka-alueen sekä palvelujen kehittämistä. Junaradan liikennöinnin alkaessa 2015 alueen saavutettavuus paranee huomattavasti. HSL katsoo, että sekoitettu kaupunkirakenne sopii hyvin Aviapoliksen ympäristöön.
Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää.
Tulevaisuuden joukkoliikenneratkaisujen kannalta on tärkeää, että asemakaavoituksessa huomioidaan myös raitiotievaraukset.

2. HSY

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Vesihuoltomuutoksista, kuten johtosiirtojen kustannuksista, vastaa hankkeen toteuttaja.

3. Vantaan Energia

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n rakenteilla olevat puistomuuntamo ja keskijännitekaapelit sijaitsevat Aviabulevardilla. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida muuntamon ja maakaapeleiden sijainnit.
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti.
Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa olla mukana alueen kaavoituksessa sähköverkon komponenttien osalta.

4. Museovirasto

Alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

Kaavamuutos oli kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015 ja nähtävillä 25.3.-23.4.2015. Lausuntoja pyydettiin 8.5.2015 mennessä 7 kpl ja saatiin 3 kpl.

Saadut lausunnot

1. Tukesin lausunto:

Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen laitokselle tehdyissä onnettomuusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vaikutuksia. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetylle keskustatoimintojen korttelialueelle.

2. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:
Kaavamuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia kehittyä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena.
ELY-keskus toivoo selvennystä kaupallisten toimintojen mitoituksesta selostuksen kohtaan ”5.1.1 Mitoitus”. Selvennys on lisätty selostuksen kohtaan 5.1.1

Alueen liikennejärjestelyt on lausunnon mukaan syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin seudun liikenteen kanssa (HSL).
Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiin toivottiin normitus polkupyöräpaikkojen varaamiselle.
Kaavamääräyksiin on tehty lisäys.
Polkupyöräpaikat:
Asunnot 1pp/30 k-m^2
Muut toiminnot 1pp/100 k-m^2

3. HSL:n lausunto:
Bussien lähtö- ja tulolaitureita sekä bussien pikapysäköintipaikkoja toivottiin lausunnossa suunniteltavan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa, kun terminaalia lähdetään toteuttamaan.
Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään jatkossakin yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle tämänhetkisten suunnitelmien mukaisesti.

Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa toivottiin varattavan tila kuljettajien sosiaalitiloille.
Joukkoliikenteen kuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohdan C keskusta-toimintojen korttelialueen alle.
”Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m^2.”

Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.
Avia-aukiolle merkityn katoksen määräystä tarkennetaan koskemaan polkupyöriä.
Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;
Polkupyörille varattu katos

Lausunnon mukaan latauspisteitä tulisi sijaita pysäköintipaikoilla sähkökäyttöisille yksityisautoille sekä terminaalialueella myös sähköbusseille.
Kaavamääräyksissä ei määritellä kulkuneuvojen tyyppejä eikä näin ollen latauspisteitä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä sekä lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta.
Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muodostaa korkeatasoinen kaupunkikeskus, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Lisäksi tavoitteena on muodostaa joukkoliikenteen solmukohta, jossa matkaketjujen vaihdot ovat sujuvat ja kevyen liikenteen yhteydet ovat toimivat ja kaupunkimaiset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijainti lentokentän läheisyydessä asettaa erityiset vaatimukset rakennettavan alueen kaupunkikuvalle. Alueelle on tarkoitus muodostaa palveluita, joita myös lentokentän käyttäjät voivat hyödyntää.
Aviabulevardin ja Tikkurilantien aiheuttamat meluhäiriöt ja pienhiukkaset, sekä lentomelu on otettava huomioon suunnittelussa. Tikkurilantien varteen sijoittuva asuminen ja asumiseen liittyvät pihat on suunniteltava huolella niin, että melusta ja pienhiukkasista ei aiheudu haittaa.

Suuronnettomuusriskit ja selvitys vaarallisia aineita käyttävistä tai varastoivista laitoksista

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut Seveso-selvityksen suuronnettomuusriskien arvioimiseksi Gaia Consulting Oy:ltä. Tämän selvityksen tavoitteina on

1) tuottaa Aviapolisalueen kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle.
2) esittää, miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen selvittämällä, mille etäisyyksille ja millä edellytyksillä erilaiset toiminnot voivat sijoittua vaaraa aiheuttavien kohteiden lähelle.

Maankäytön suunnittelun kannalta relevantit onnettomuusskenaariot on valittu ja mitoitettu yhteistyössä toiminnanharjoittajien kanssa toiminnanharjoittajien tietojen pohjalta. Skenaariot on tuotettu laitoksen ominaisuuksien perusteella. (Gaia Consulting Oy)

Lähin Kaavamuutosalueen mahdollisesti vaaraa aiheuttava kohde on Vantaan Energian lämpövoimala. Toiminnassa keskeisten onnettomuusskenaarioiden tunnistamisessa ja onnettomuuksien seurauksissa katsottiin, ettei mahdollisella onnettomuudella ole rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle. Suurin vaaravyöhyke onnettomuustilanteessa aiheutuu mahdollisessa räjähdyksessä syntyvistä heitteistä, jotka voivat lentää n. 100 metrin päähän. Kaavamuutoksessa tällä alueella ei ole osoitettu rakentamista.

Muutkaan Tukesin tai pelastuslaitoksen valvonnassa olevat lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitokset eivät aiheuta vaaratekijää kaavamuutosalueelle. Loppuraportti ei ole vielä valmis, mutta tulokset laitosten turvallisuuden osalta ovat valmistuneet.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on alueen tehokas ja omaleimainen toteuttaminen, jossa asuminen, palvelut ja liiketoiminta yhdistyvät hyvin ja laadukkaasti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on saada edustava ja kaupunkimainen korttelialue Tikkurilantien varteen. Alueelle toivotaan kohtaamispaikkoina toimivia julkisia tiloja sekä viihtyisää kaupunkimaista jalankulkuympäristöä, asumista, palveluita sekä työpaikkoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu useampia maankäyttövaihtoehtoluonnoksia vuosien 2012-2014 aikana.

Konseptivaihe

Konseptivaiheessa korttelille esitettiin rakennetta, jossa korttelia ympäröivät sekoittuneiden toimintojen rakennukset ja alueen keskellä sijaitsi matalampia kaupallisten toimintojen viherkattoisia rakennuksia. Rakennusten väliin jäi kaksi eri tasossa sijaitsevaa aukiota, joista alempi, lähempänä Tikkurilantietä oleva aukio, oli katettu. Pysäköinti oli keskitetty yhteen rakennukseen.

Linja-autoterminaalista oli esillä kaksi vaihtoehtoa: perinteinen sisäterminaali ja kuvassa näkyvä Aviabulevardin varren kadunvarsiterminaali, jota pidettiin parempana vaihtoehtona.

Konseptivaiheessa päädyttiin rakenteeseen, jossa suurin osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan alueen ohi Turbiinitietä pitkin. Näin Aviabulevardi bussiterminaalin pohjoispuolella voidaan rauhoittaa joukkoliikenne ja shared space -kaduksi. Konsepti toteuttaa hyvin alueelle asetettuja tavoitteita.

Konseptivaihetta suunniteltiin yhdessä LAK:in, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürichi Oy:n sekä kaupungin toimihenkilöiden kanssa.

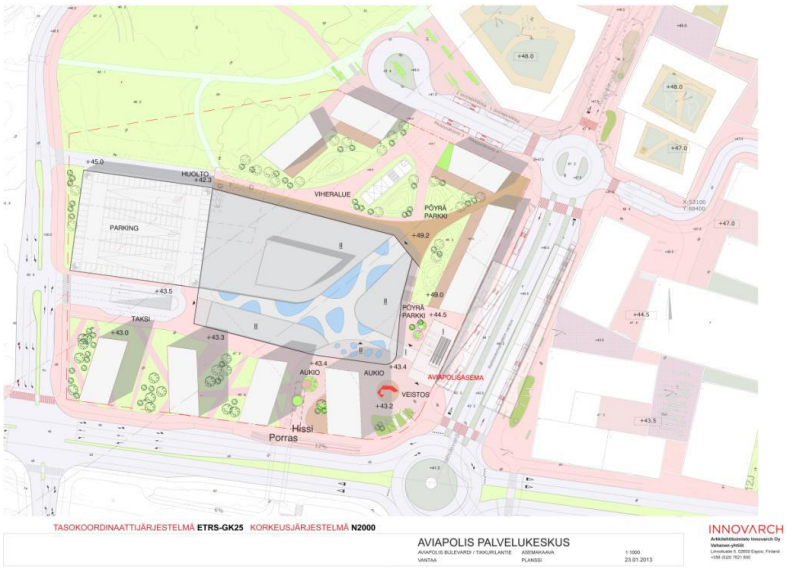


Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich

Suunnitelmat

Vuoden 2013-14 välisenä aikana suunnittelua on jatkettu yhteistyössä LAK:n, Skanska Oy:n sekä arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n kanssa.

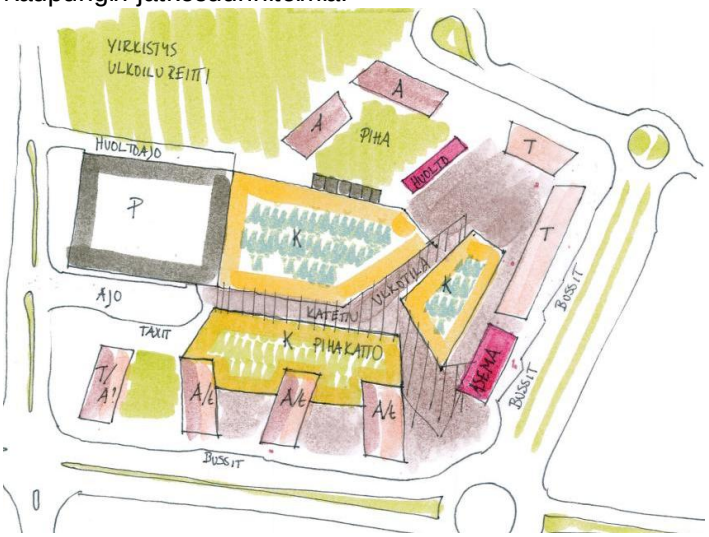
Tammikuun 2013 suunnitelmassa kaupalliset toiminnot on sijoitettu alueen keskellä sijaitsevaan kauppakeskukseen. Kauppakeskusta ympäröivät rakennukset ovat asuinrakennuksia. Kauppakeskuksen sisäänkäynnin yhteyteen, Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmaan, muodostuu pieni kaupunkiaukio. Tässä ehdotuksessa ei ole hybridirakennuksia vaan kaikki eri toiminnat sijaitsevat omissa rakennuksissaan.
Tikkurilantielle päin rajautuu neljän asuinkerrostalon rivi, jossa ongelmana on pihojen ulkotiloille tuleva Tikkurilantien melu.



Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 2013

Suunnitelmaan kaivattiin asumisen lisäksi konseptissa esiintynyttä toimintojen sekoittumista, kuten asumisen ja liiketilojen lisäksi toimistoja ja mm. palvelualan työpaikkoja. Öisin suljettua kauppakeskusta ei pidetty hyvänä ratkaisuna kaupunkimaisen rakenteen aikaansaamiseksi. Keskellä aluetta olevien kaupallisten palvelujen katoille toivottiin muun muassa viherrakentamista, kattojen muodostaessa näkymän ympäröivien korkeampien rakennusten käyttäjille.
Asema-aukiota pidettiin melko pienenä ja meluisana ollakseen alueen ainoa julkinen kokoontumispaikka.

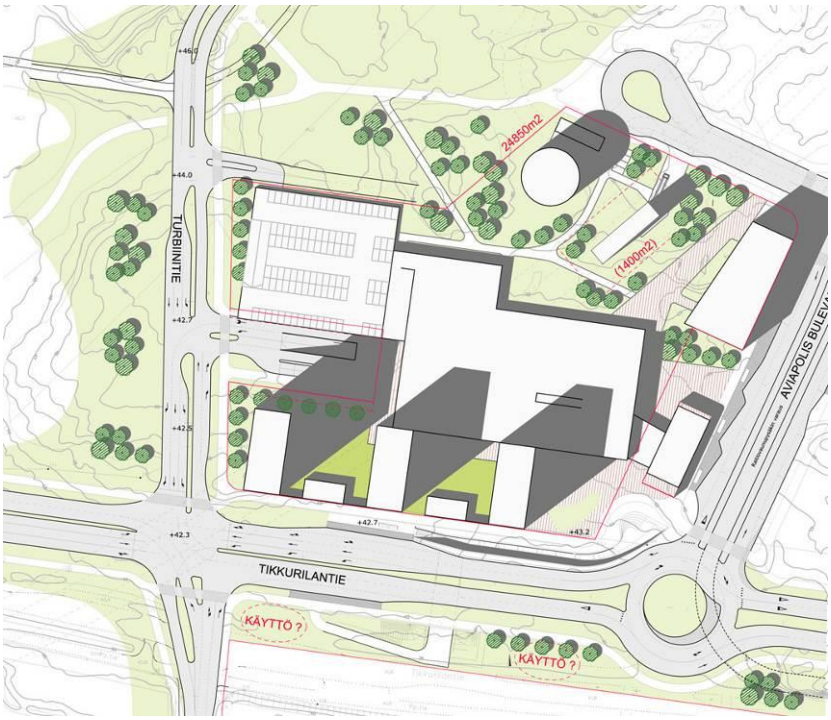
Kaupungin jatkosuunnitelmia:



Kuva Carina Ölander 2014

Edellä mainittuja periaatteita on tuotu esiin Carina Ölanderin tekemässä kuvassa. Siinä kaupallisten palveluiden reitit ovat ympäri vuorokauden kuljettavissa olevaa julkista tilaa. Osa ympäröivistä rakennuksista on työpaikkarakennuksia, jotka yhdessä kaupallisten rakennusten kanssa muodostavat julkisen kaupunkiaukion myös alueen koillisosaan. Matalien rakennusten katot on käsitelty pihakattoina.

Huhtikuussa 2014 Innovarch Oy:n tekemässä luonnoksessa on tutkittu asumista Tikkurilantien varressa asuinpihojen rajautuessa matalin varastorakennuksin Tikkurilantiehen. Kauppakeskus sijoittuu alueen keskiosaan ja Aviakujan eteläpuolella sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa.



Innovarch Oy, 7.4.2014

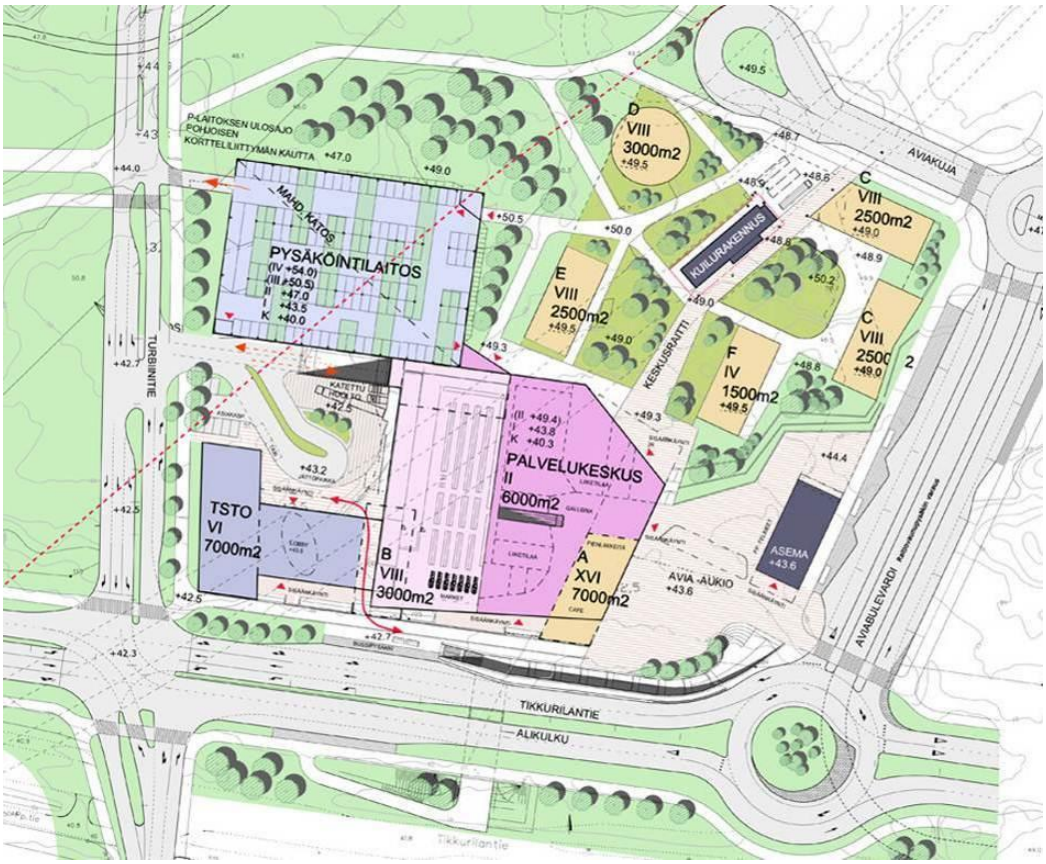
Tämän suunnitelman ongelmana on kaupunkitilojen hajautuminen. Aviakujan eteläpuoli ei ole kaupunkimaista katutilaa.
Tikkurilantien varren rajaaminen varastoin ja asuinkerrostaloin ei myöskään anna positiivista kaupunkitilallista elämystä alueen ohi kulkeville, eikä riittävää meluestettä oleskelupihoille.

Kesällä 2014 kaupunkisuunnittelussa tutkittiin vielä ratkaisuja, jossa kaupallisia palveluja olisi jaettu pienempiin yksiköihin ja näin olisi saatu aikaiseksi useampia erityyppisiä jalankulkuympäristöjä.

Tutkittaessa liike- ja kauppakeskuksen huoltoliikenteen toimivuutta sekä pysäköintitalon sijoittumista tontille, suunnittelun jatkokehittämisen reunaehtojen yhdeksi määrääväksi tekijäksi tulivat maanalaisen aseman määrittelemät louhintarajat.
Liike- ja palvelurakennuksen toimivuuden kannalta maanalainen pysäköinti sekä toimiva huoltoliikenne määrittelivät reunaehdot niin, että liikekeskuksen sijainnin paras paikka oli Tikkurilantien reunassa.

Näin asemakaavan pohjaksi otettiin syksyllä 2014 valmistunut Innovarch Oy:n tekemä luonnos, jossa liike- ja palvelukeskus sekä kaksi asuinkerrostaloa/asuntohotellia sekä toimistotalo rajautuvat Tikkurilantiehen. Palvelukeskuksen katto toimii pihana Tikkurilantiehen rajautuvien asuinkerrostalojen asukkaille. Tikkurilantien varren asuintalot ja palvelukeskus muodostavat ns. hybridirakennuksen.
Asemarakennuksen ja liike-palvelukeskuksen välillä on Avia-aukio, joka on mahdollista jäsentää tilallisesti kasvein ja kadunkalustein.

Alueen pohjoisosaan muodostuu ns. yläpihan alue, joka on noin viisi metriä korkeammalla kuin Avia-aukio. Yläpihan aluetta reunustavat asuinkerrostalot, joiden keskelle jää suojaisa piha-alue, jonka hallitsevana elementtinä on tumma korkea maanalaisen aseman ilmanvaihtokuilu.



Innovarch Oy, 20.11.2014

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehdoista viimeisin suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.
Tikkurilantien varteen sijoittuva hybridirakennus; liike- ja palvelukeskus sekä asuin- ja toimistorakennukset sekä pohjoisosaan sijoittuvat asuinkerrostalojen ns. yläpihan alue muodostavat Aviapolis- asemanseudulle monipuolisen aloituskorttelin.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, Innovarch Oy

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueen rakentamisen Kehäradan Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ympärille.
Suunnittelualuetta reunustavat pääosin katualueet sekä pohjoisreunalla lähivirkistysalue ulkoilureitteineen. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pysäköintilaitokseen. Osa autopaikoista on kellaritiloissa tai huoltopihakannen alla. Maanalaista rakentamista rajoittaa Kehäradan linjaus ja sen rajoittama alhaisin mahdollinen louhintasyvyys. Ajo korttelialueen pysäköintilaitokseen sekä huoltoajo on osoitettu Turbiinitieltä.
Rakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen korttelialueelle C.
Asuinrakentamista ohjaavat kerroskorkeudet ovat kuudesta kuuteentoista kerrokseen. Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten pihat on osoitettu 1-2 kerroksisen liike- ja palvelurakennuksen katolle. Seitsemänkerroksinen toimistorakennus sijoittuu Turbiinitien ja Tikkurilantien rajaamaan kulmaan.
Aviakujan eteläpuolelle sijoittuu lähinnä asumiseen tarkoitettu korttelialue. Asuinrakennusten kivijalkatiloihin on kaavoitettu asukas-, liike- ja työtiloja. Asuinpihan keskelle sijoittuu massiivinen maanalaisen aseman ilmanvaihtohormi, joka on omalla ET-yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella.
Kehäradan maanalaisen rautatieaseman eteläinen sisääntulo sijoittuu tori- ja aukioalueelle.
Alueella on voimassa myös Kehäradan maanalainen asemakaava.

5.1.1 Mitoitus

Aviapolis asemakeskuksen asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 5,7 ha. Siitä C-korttelialuetta on n. 2,0 ha, katu- ja LPA-alueita n. 2,9 ha, ET-aluetta n. 0,08 ha ja virkistysalueita n. 0,6 ha.

Kaavamuutosalueen keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakennusoikeus on 38 000 k-m^2, josta asuinrakentamista on enintään 25 000 k-m^2, toimistorakentamista vähintään 5 000 k-m^2 sekä liike- ja palvelurakentamista vähintään 5 000 k-m^2.
Veromiehen uudet asukkaat muodostavat suuren osan tulevien liike- ja palvelutilojen käyttäjistä. Aviapolis kaavarungon tavoitteena on saada Veromiehen alueelle 20 000 uutta asukasta, alueen työpaikkamäärien tavoite on 60 000 työpaikkaa. Alue tulee siis tarvitsemaan paljon uusia palveluja, joita alueella ei tällä hetkellä ole. Alue tulee myös olemaan joukkoliikenteen solmukohta, joka tuottaa tarvetta kaupalliselle toiminnalle.
Kaavamuutoksella halutaan varmistaa alueelle merkittävä palvelukeskus, jonka rakennusala on rajattu kaavakarttaan kl-merkinnällä.

Autopaikkoja tulee toteuttaa toimisto- liike- ja palvelutiloille 1/50 k-m^2 sekä asunnoille 1ap/130 k-m^2. Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vähintään 400 ap:n suuruisena, voidaan se toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin palvelu- ja toimistotilojen autopaikkanormi on 1ap/60 k-m^2.
Alueelle syntyy yhteensä n. 600-700 autojen pysäköintipaikkaa.
Asumisen polkupyöränormi on 1pp/30 k-m^2. Muille toiminnoille helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa 1 pp/100 km^2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso. Koska kaavamääräyksillä ei ole haluttu sitoa tulevaa rakentamista liian tiukasti, on kaavamääräysten tueksi laadittu suunnittelukäsikirja. Suunnittelukäsikirja tarjoaa ohjeet ja laadulliset periaatteet tavoitellun kaupunkiympäristön ja –kuvan syntymiseen. Suunnittelukäsikirja on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin eri edustajien, LAK:in, Skanskan, Finavian sekä eri konsulttifirmojen yhteistyönä. Suunnittelukäsikirjan toteutuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)
Kaavamuutosalue on pääosin varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).
Alueelle saa rakentaa liiketilaa, palvelutilaa, asuntoja ja toimitiloja. Kaavassa on määritelty asuinrakentamiselle enimmäismäärä sekä toimisto- ja liike / palvelurakentamiselle vähimmäismäärä. Koska alueen aloituskorttelissa on vaikea määritellä tarkkoja tarpeita tulevaisuudelle, on kaavassa ns. liikkumavaraa eri toimintojen kesken 3000 k-m^2.

Asema-aukion ympärille tulee muodostua kaupunkitila johon avautuu liiketiloja sekä kaupunkiin kuuluvaa tiivistä ja korkeaa rakentamista.
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja näyttävää.

Jalankulkuympäristön tulee olla kaupunkien keskustoihin kuuluvaa kaupunkitilaa, jossa liiketilat avautuvat jalankulkureiteille ja asema-aukiolle. Asema-aukiolla on myös polkupyörien säilytykseen varattavia telineitä/katoksia, istutuksia sekä istuskelupaikkoja ja terasseja.
Liike- ja palvelurakennuksen katto toimii Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten piha-alueena.
Lähivirkistysalue (VL) sijaitsee alueen pohjoisosassa.

Autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja osittain liike- ja toimistotalon kellariin sekä huoltopihan kannen alle.

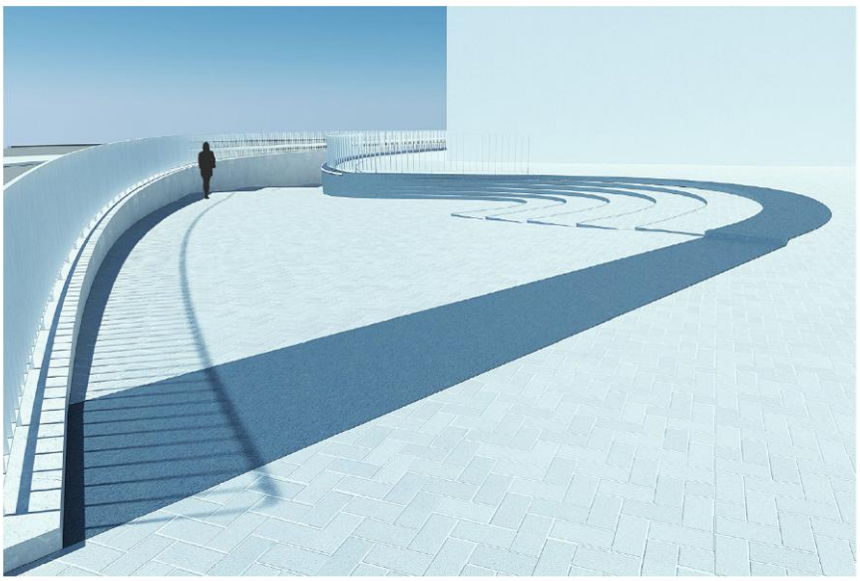
5.3.2 Katualueet

Kaava-aluetta ympäröi Aviabulevardi, Tikkurilantie, Turbiinitie ja Aviakuja. Aviabulevardin ja Tikkurilantien kulmassa sijaitsee Avia-aukio.
Kaava-alueeseen kuuluu myös pohjoisempana sijaitseva Karhumäenportti sekä osa Karhumäentiestä.



Kuva Karhumäenportista (ent. Mekaanikontie) sekä Karhumäentiestä (ent. Tietotie).

Tikkurilantie
Kaava-alueen eteläpuolella olevaa Tikkurilantietä on siirretty ja rakennettu entistä sijaintia pohjoisemmaksi. Kaava-aluetta ja Tikkurilantien eteläpuolista aluetta yhdistää Tikkurilantien jalankululle ja paikalliselle pyöräliikenteelle tarkoitettuna alikulku, joka jatkuu luiskana avautuen viuhkamaisesti Avia-aukiolle. Kaava mahdollistaa sen, että alikulusta rakennetaan myös suora yhteys maan alta korttelin kaupalliselle alueelle kellarikerroksen pysäköintitason kautta.



Kävelyramppi avautuu viuhkamaisesti Avia-aukiolle, muodostaen osan aukiosta. WSP.

Avia-aukio

Avia-aukio on asemaseudun keskus, joka yhdistää aseman eteläisen sisäänkäynnin, bussiterminaalin ja alueen liikekeskuksen palvelut tosiinsa. Aukio tulee toteuttaa koko aukion alueelle laadukkaasta yhtenäisestä materiaalista.



Aviapoliksen juna-asema. Kehärata projekti, PES arkkitehdit

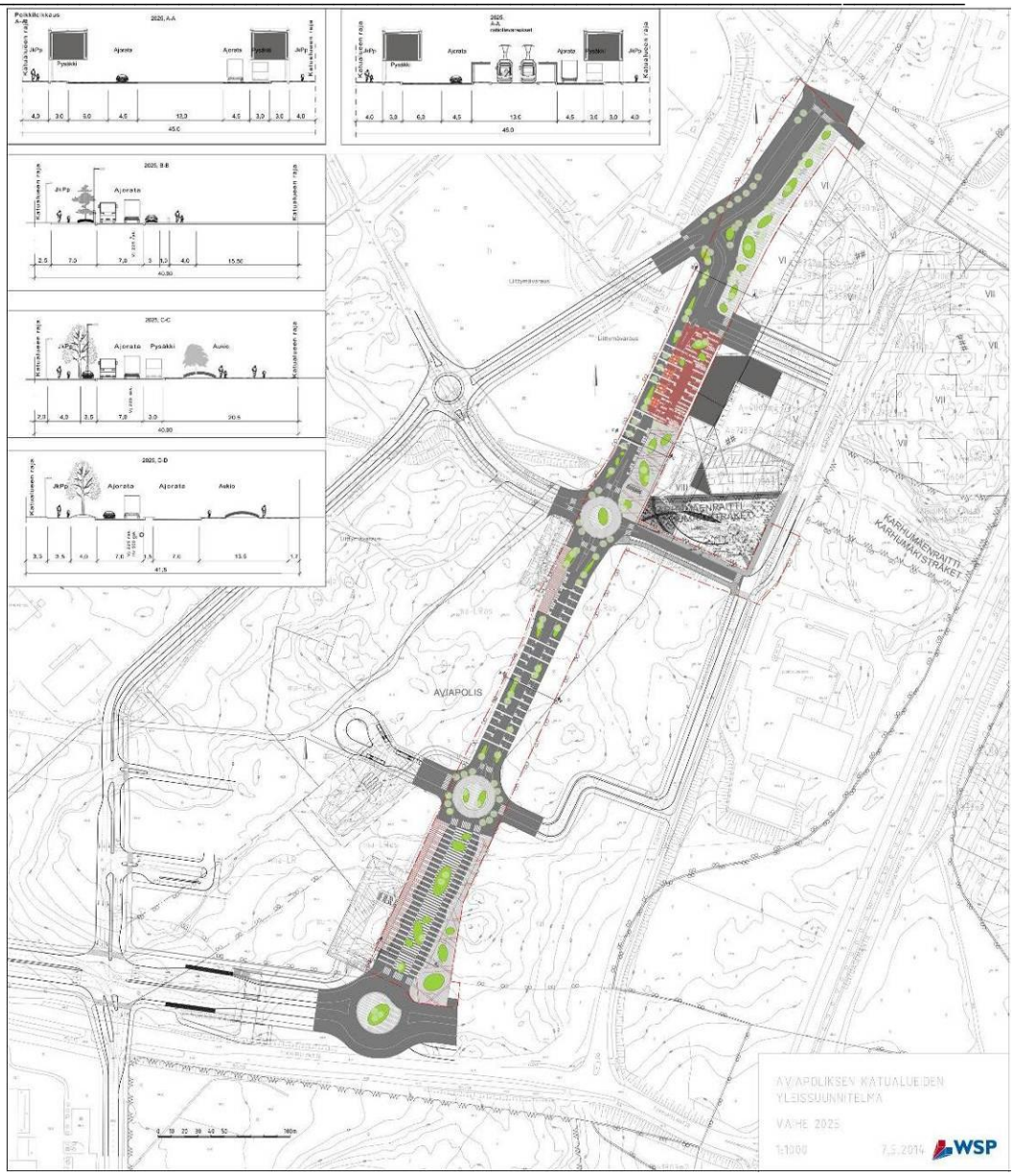
Aviabulevardi ja Aviabulevardin katuterminaali

Aviabulevardi on koko asemanympäristön yhdistävä katu. Se yhdistää mm. pohjoisen ja eteläisen asemarakennuksen. Aloituskorttelin kohdalla Aviabulevardi on myös katuterminaali, jonka varrella bussipysäkit sijaitsevat. Keskellä katua on varaus joukkoliikenteen pikaraitiovaunujen runkolinjaa varten. Alueelle on ollut suunnitteilla korkeat katosrakennelmat (Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy), jotka reunustavat katutilaa ja muodostavat yhtenevän ilmeen alueelle.

Aviabulevardi jatkuu katuterminaalista pohjoiseen asemanseudun pääkatuna. Aviabulevardi kokonaisuudessaan on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa siten, että lopputilanteessa se on luonteeltaan Shared Space -katu jonka keskellä kulkee pikaraitiotie ja reunoja aktivoivat kivijalkaliikkeet.



Bussiterminaali, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy



Aviabulevardi, shared space katusuunnitelma, WSP, 2014

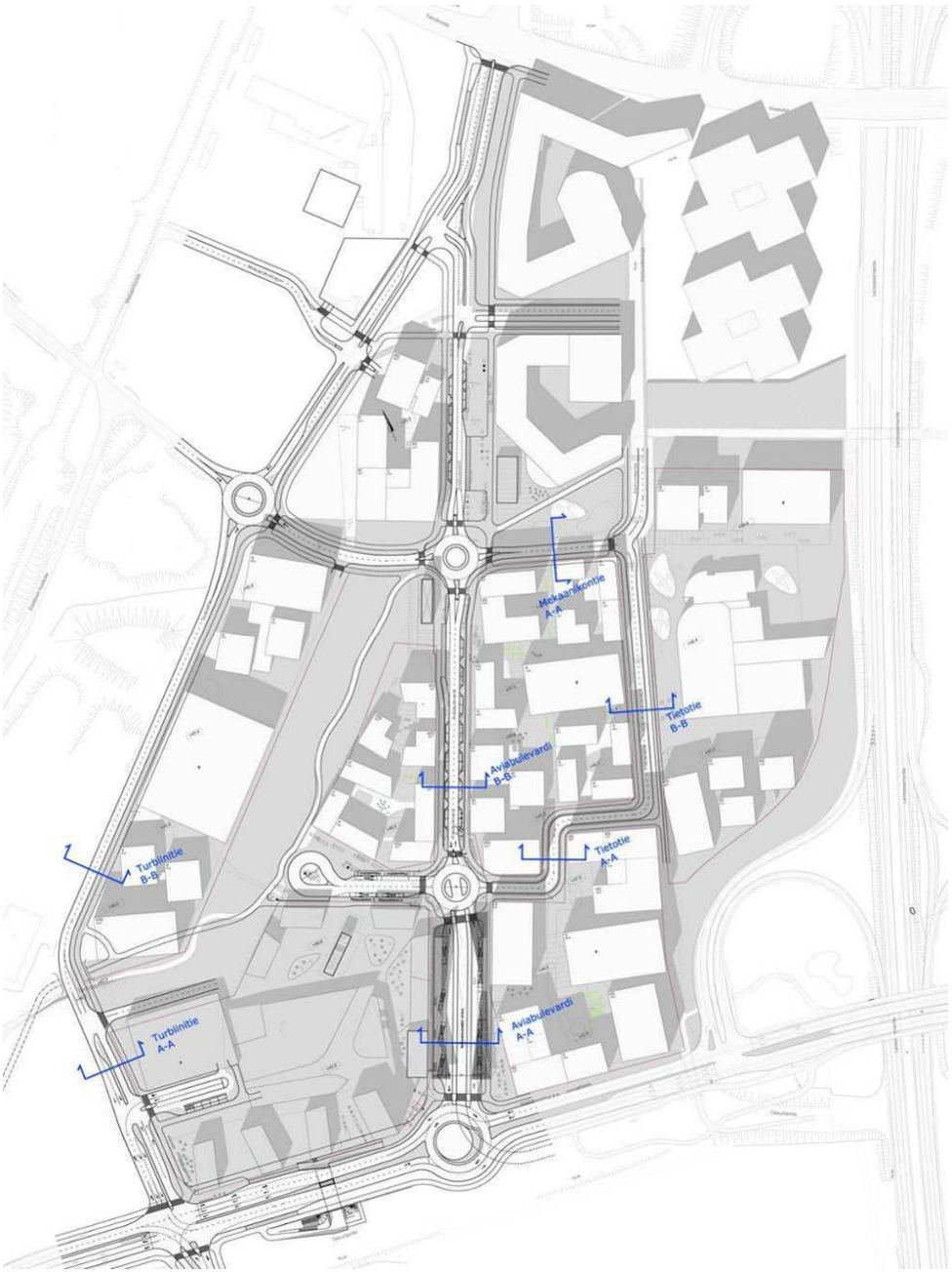
Aviakuja

Aluetta rajaa pohjoispuolella Aviakuja, joka toimii myös bussien ajantasauspaikkana. Kujalta on myös pelastusajoneuvoyhteys Aviapoliksen aseman iv-kuilurakennukseen sekä pohjoisemman asuinkorttelin pihoille.

Turbiinitie

Kun Turbiinitie valmistuu, ohjataan suurin osa alueen läpiajavasta liikenteestä Turbiinitielle. Turbiinitie on myös ylikorkeiden kuljetusten ajoväylä.

Liikenneverkko



Yleiskuva katuverkosta (Trafix 2013)

5.3.3 Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on virkistysalue, Lokkipuisto, jonka läpi kulkee yleiskaavan edellyttämä ulkoilureitti. Alueen puusto on harvaa mäntymetsää, joka säilytetään pitkälti luonnontilaisena. Virkistysalue jatkuu pohjoiseen, jossa se yhdistää Aviapoliksen asemanseudun Karhumäenraittiin ja Lentoasemantien itäpuolella Technopolikseen sekä rakentuvaan Aerolan alueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Innovarch Oy, 2014

Kaavamuutoksessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1§:n mukaisia vaikutuksia. Muutos on kuvattu nykytilan, olemassa olevan tilanteen ja suunnitellun tilanteen välillä. Jos alueelle ei suunniteltaisi mitään, alue säilyisi nykyisessä käytössä ja liikennemäärät säilyisivät liki ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella luodaan uuden kaupunginosan keskus. Kaavamuutosalue laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta samalla mahdollistaen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen luomalla uuden vetovoimaisen alueen, jonka ympäristöön on mielekästä rakentaa uuttaa kaupunkia.
Kaavan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa nykyisen metsämaiseman keskelle.
Kaavamuutoksessa alueelle syntyy laadulliset tavoitteet uuden rakentamisen myötä.

Asuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin kuudensadan uuden asukkaan muuttaminen alueelle. Asumisen lisääminen elävöittää aluetta ja mahdollistaa ihmisvirtojen syntymistä kaikkina vuorokauden aikoina.

Palvelut

Alueelle sijoittuu paikallinen liike- ja palvelukeskus sekä joukkoliikenteen solmukohta. Palvelut monipuolistavat alueen nykyistä palvelutarjontaa, tarjoten alueen läheisyydessä asuville sekä lähityöpaikka-alueille helposti tavoitettavia palveluita.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyy uusia työpaikkoja palvelu- ja liikekeskukseen, toimisto- sekä kivijalkatiloihin. Alue muodostaa uuden työpaikkakeskittymän lentokentän läheisyyteen.

Virkistys

Alueen asuintaloista on hyvät yhteydet kaavan mahdollistavalle uudelle virkistysalueelle ja ulkoilureitille. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitien ylitys tapahtunee maantasossa, mutta reitin käytettävyys jatkossa edellyttää Turbiinitien ylittävän sillan tai alikulun rakentamista. Ulkoilureitti on VAT:n tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen rakentaminen lisää liikennettä ympäröivässä katu- ja tieverkossa. Liikenteen sujuvuutta on tutkittu liikenteen simuloinneilla. Traficon Oy (2012) Ennen kun Turbiinitie on rakennettu kokonaan, suuri osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan Aviabulevardia pitkin. Kun katuterminaali rakennetaan, ajoneuvoliikenne ohjataan Turbiinitielle, ja Aviabulevardin luonne muuttuu aloituskorttelin kohdalla katuterminaaliksi ja pohjoisemmassa Shared Space -kaduksi. Pikaratitiotien tilavaraus voidaan ensimmäisessä vaiheessa, ennen raitiotien rakentamista, istuttaa ja käyttää hulevesien keräämiseen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen rakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, erityisesti Kehäradan Aviapolis-asemaan, mutta myös linja-autoliikenteeseen sekä mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pikaraitiotiehen. Alueen rakentaminen tehostaa joukkoliikenteen käyttöä. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen toteuttamista tukemaan on rakennettu Tikkurilantien alittava korkeatasoinen kevyen liikenteen yhteys. Avia-aukio on joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kohtaamispaikka. Avia-aukiolta pohjoiseen kulkee kevyen liikenteen reitti bussiterminaalin sivuitse. Myös ns. yläpihan korttelirakenteen keskellä kulkee jalankulkuyhteys.
Alueen pohjoisosan ulkoilureitti on osa laajempaa verkostoa, ja sen rakentaminen parantaa reitistön käytettävyyttä ja sitä kautta ympäröivien alueiden asukkaiden liikkumismahdollisuuksia. Alueen sisäiset yhteydet synnyttävät sujuvan kevyen liikenteen kulun alueen sisällä ja sen läpi. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudisrakentamisella on mahdollista luoda tulevaisuuden kulttuuriympäristöä kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja eikä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

Kaavamuutos vaatii vesihuollon rakentamista Aviakujalle sekä Turbiinitielle. Aviakujalle rakennettava vesihuolto yhtyy Aviabulevardin vesihuoltoverkostoon. Turbiinitielle rakennettava vesihuolto yhtyy Toisen Savun pohjoispäässä olevaan vesihuoltoverkostoon Tikkurilantien eteläpuolella.
Alueelta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon, jotta alueen rakentuminen ei aiheuta huomattavaa lisäkuormitusta olemassa olevaan verkostoon.

<u>Tekninen huolto</u>

Alueen toteuttaminen edellyttää kaukolämpö- ja sähköverkon laajentamista. Teknisen verkoston investoinnit hyödyttävät tulevaisuudessa asemakaavan muutosaluetta laajempaa aluekokonaisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asuin- ja työskentelyolojen aikaansaamiseksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alue tulee olemaan kaupunkimainen keskus. Alueen toteutuksen korkeatasoisuudella luodaan myös sosiaalisia virikkeitä ja kohtaamispaikkoja. Uuden asutuksen myötä alueella tulee olemaan toimintaa kaikkina vuorokauden aikoina. Alueen naapurustoon

ei ole vielä tehty asemakaavaa ja lähimmät rakentamisen mahdollistavat asemakaavat sijaitsevat pohjoisen asemarakennuksen pohjoispuolella.



Avia-aukion pohjoisreuna, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen tieltä louhitaan laaja kallioalue. Kaunista kalliometsää menetetään, kun alue rakennetaan kaupunkikeskukseksi. Maastoa on jäänyt myös Tikkurilantien alle. Aluekokonaisuus on kuitenkin suunniteltu siten, että osa kallioisesta metsästä on virkistysaluetta, jolla kaunis maisema säilyy ja joka tulee ihmisten käyttöön.

Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

5.4.3 Yhteenveto

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen synnyttää korkeatasoista uutta kaupunkia. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia tiloja ja hyvää jalankulkuympäristöä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle syntyy uusi kaupunkikeskus, siihen liittyvine kohtauspaikkoineen. Kaupallisten rakennusten ja maantasokerrosten palvelut tuovat elämää ja turvallisuuden tunnetta katutilaan ja muihin ulkotiloihin. Kaikkialla alueella on sujuvat jalankulkuyhteydet. Alueen pohjoisreunassa kulkee luonnontilassa oleva virkistysalue.

Ekologiset vaikutukset

Tiivis rakentaminen aseman välittömään läheisyyteen tukee joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Kun asuminen, työpaikat ja palvelut ovat aseman lähellä, oman auton käyttötarve vähenee. Polkupyöräilijöiden tarpeet on otettu suunnittelussa huomioon. Korttelirakenne synnyttää edullista pienilmastoa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi kaupunkirakenne, korkeatasoinen rakentaminen ja viihtyisä ympäristö nostavat kaavamuutos- ja Aviapolis-alueen vetovoimaa sekä arvoa. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää palvelujen monipuolistamista ja työllisyyttä. Kaavamuutosalueen ra-

kentaminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vetovoimainen ja korkeatasoinen alue parantaa Vantaan ja pääkaupunkiseudun kilpailukykyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu tulevaisuudessakin melua ympäröiviltä liikenneväyliltä, lentomelua sekä lentokentän koekäyttöalueen melua. Rakennusten sijoittelulla ja muilla meluesteillä on luotu liikennemelulta suojattuja ulkotiloja. Rakennusten sisätilojen meluttomuus on varmistettu äänieristävyysvaatimuksin asemakaavassa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso selostuksen liitesivut.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on tehnyt päätöksen alueen sisäisistä nimistä kokouksessaan, joka on pidetty 8.12.2014.

Kaavamuutosalueelle tulevat nimet:

Turbiinitie
Lokkipuisto
Aviakuja
Avia-aukio

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Alueen toteuttaminen on tarkoitus tehdä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Avia-aukion ympäristö, niin että Kehäaseman eteläisen sisääntulon ympärille rakentuu mahdollisimman valmista kaupunkiympäristöä. Katuverkko rakennetaan toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan muutoksen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki:

<u>Maankäyttötoimi:</u>
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti Elli Maalismaa (02/2012 asti)
va Aluearkkitehti Merja Häsänen (07/2012 asti)
Suunnittelija Jan Wolski (01/2012 asti)
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo (12/2013 asti)

Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

Muut kaupungin toimialat:
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikenneinsinööri Teppo Pasanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Emmi Koskinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Maankäytön kehittämispäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Lupa-arkkitehti Arja-Liisa Järvineva
Lupa-arkkitehti Matti Karjanoja

Toteuttajat, konsultit ja muut yhteistyökumppanit:

Lentoasemakiinteistöt
Antti Ala-Heikkilä
Juha Jaakola
Innovarch Oy
Harri Nikulainen
Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy
Tommi Mäkynen
Eduarch Oy
Minna Raassina
Pekka Määttänen
Trafix Oy
Jouni Ikäheimo
Finavia
Sami Kiiskinen
Vahanen Yhtiöt
Pekka Määttänen
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki
Johanna Ristimäki

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Vantaalla 1.6.2015

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	05.02.2015
Kaavan nimi	002151 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.04.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002151
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7752	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,5244	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,7752

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	**5,7752**	**100,0**	**38000**	**0,66**	**0,0000**	**38000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

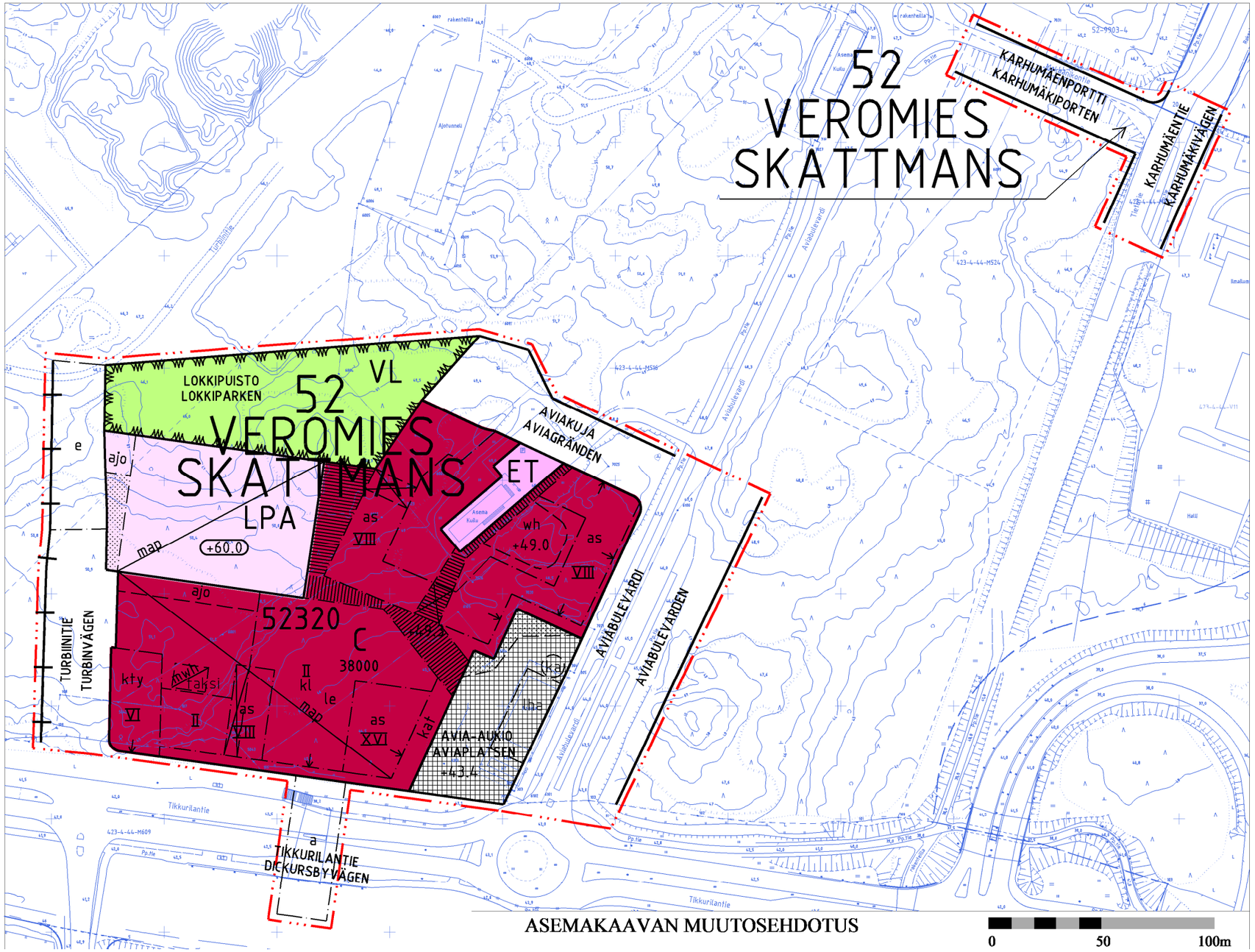
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

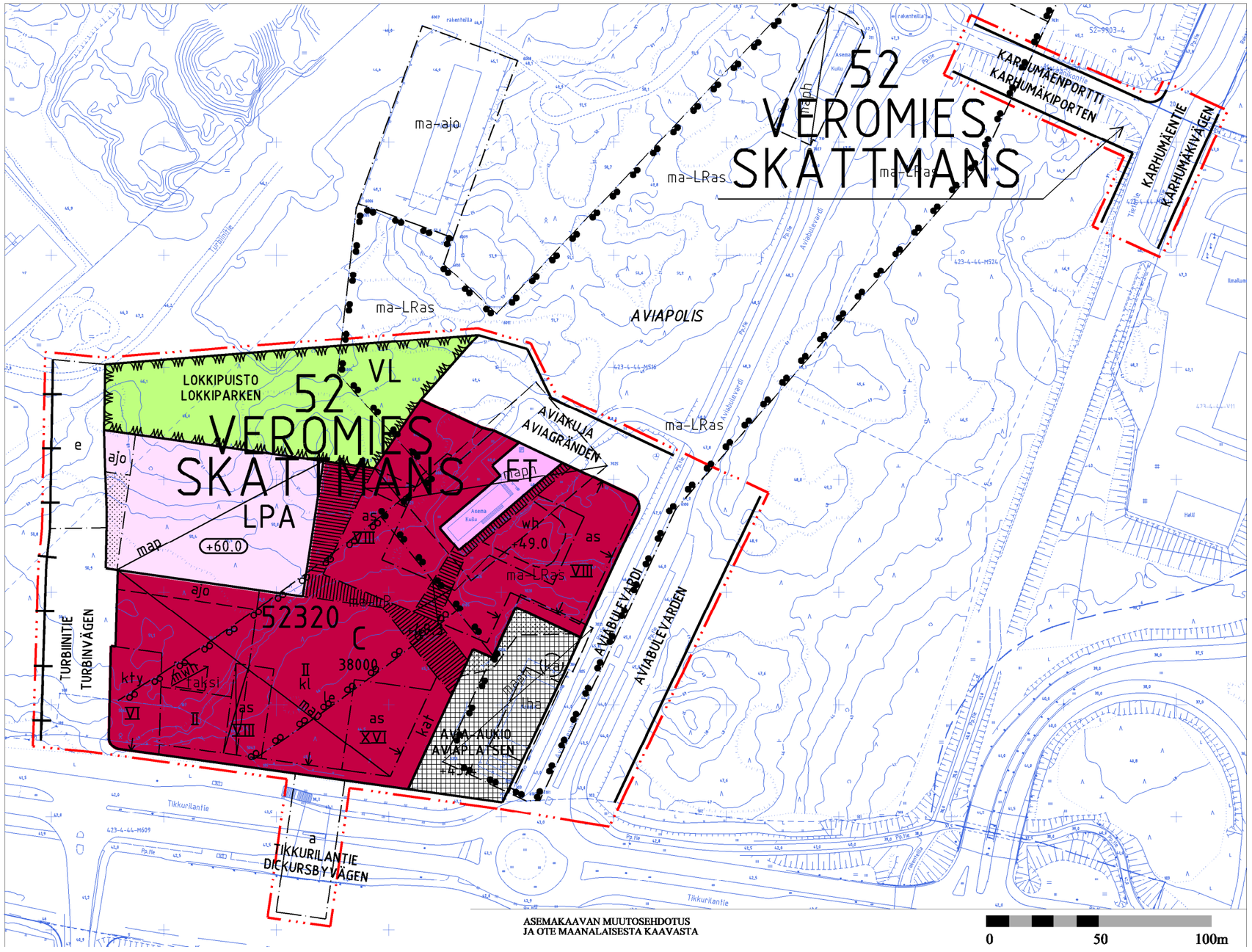
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,7752**	**100,0**	**38000**	**0,66**	**0,0000**	**38000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
C	2,1211	100,0	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
VP	0,0000		0		-0,0011	0
VL	0,6256	100,0	0		0,6256	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
Kadut	2,0406	69,4	0		0,6801	0
Katuauk./torit	0,3342	11,4	0		0,3342	0
LL	0,0000		0		-4,4136	0
LPA	0,5670	19,3	0		0,5670	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
ET	0,0867	100,0	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

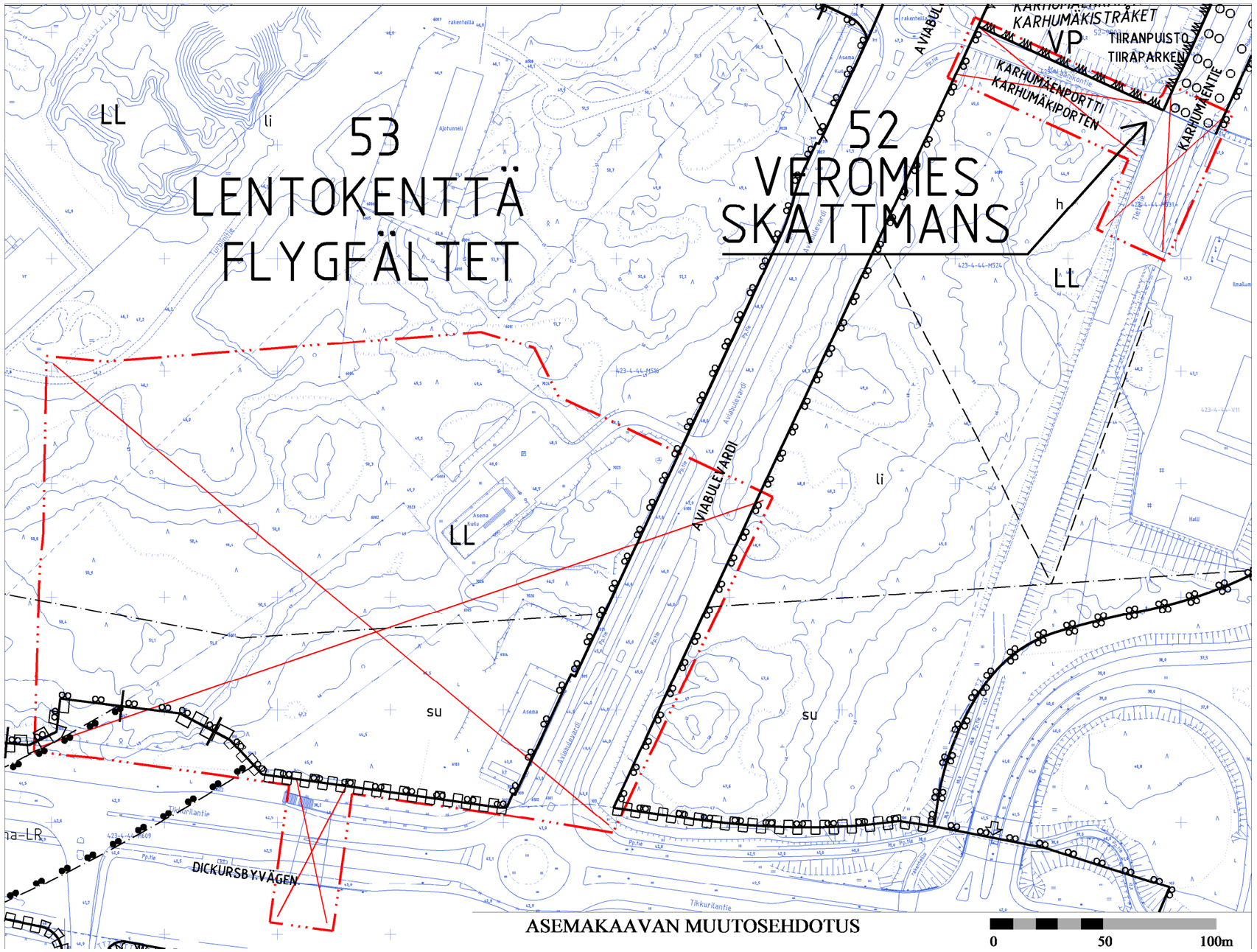
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**
map	1,5244	100,0	0	1,5244	0



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 12 §



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 12 §


53
LENTOKENTTÄ
FLYGFÄLTET
52
VEROMIES
SKATTMANS
LL
li
LL
li
LL
VP
KARHUMÄKISTRÄKET
TIIRANPUISTO
TIIRAPARKEN
KARHUMÄENPORTTI
KARHUMÄKIPORTEN
KARHUMÄENTIE
AVIABULEVARDI
Aviabulevardi
Tikkurilantie
DICKURSBYVÄGEN
Asema
Kulku
Halli
su
su
h
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002151	1.6.2015	687497, 688497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52

VEROMIES

Asemakaavan muutos
Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet sekä katu- ja liikenne alueet kaupunginosassa 53 Lentokenttä.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52

SKATTMANS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.
(Gatu- och rekreations ompådena samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs i stadsdel 53 Flygfältet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C **Keskustatoimintojen korttelialue.**

Alueelle saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 25 000 k-m² saa olla asumista. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Asukkaiden yhteiset tilat saa rakentaa palvelukeskukseen kaikkia asukkaita palvelevana yhteistilana.

Aviabulevardin varrelle katutasoon sekä Avia-aukion j a ET-alueen välisen asuinrakennuksen kivijalkaan tulee rakentaa työ- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m².

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä palvelukeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoita autopaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler.

Högst 25 000 m² -vy av byggrätten får utgöras av bostäder. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler.

I servicecentret får byggas gemensamma invånarutrymmen i form av ett gemensamt utrymme som betjänar alla invånare.

I gatuplanet utmed Aviabulevarden och i stenfoten på den bostadsbyggnad som ligger mellan Aviaplatsen och ET-området skabyggas arbets- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I markplansvåningen i den byggnad som byggs först utmed Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen, reserveras ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Det sociala utrymmet ska uppta cirka 40 m²-vy.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Luftkanaler, rampförbindelser, trapphus samt servicecentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensionerar inga bilplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Asumista palvelevia kuten jätehuone, varasto-, harrastus- ja kerhohuonetiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Edellä mainitut kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får sådana utrymmen som soprum, förråd, hobby- och klubbrum som betjänar boendet byggas. De tilläggsbyggrätter som tillåts ovan utöver den våningsyta som anvisats i planen dimensionerar inga bil- och cykelplatser.

Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.

Byggnaderna utmed Dickursbyvägen och Aviabulevarden och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Gångrutter för fotgängare samt vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

En kvartersplan som omfattar hela kvarteret ska göras upp i anslutning till det första bygglovet för området.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevan kehäradan vaatima tilavaraus sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

Vid planeringen ska beaktas den områdesreservering som Ringbanan, vilken ligger under markytan, kräver samt eventuella nedre gränser för brytningsarbeten som förutsätts.

Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä Tikkurilantiestä ja piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 desibeliä.

Daghemmet och dess gårdsplan ska ligga minst 40 meter från Dickursbyvägen och bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 decibel.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava mahdollisimman korkealla.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Tagningen av ersättningsluft ska placeras så högt som möjligt.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, paitsi pohjoisenpuoleisilla julkisivuilla, jossa ääneneristävyyden on oltava vähintään 37 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Mikäli lentokoneiden koekäyttöalue siirtyy kauemmaksi tai sen meluntorjunta muuttuu, ääneneristävyysvaatimus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller buller ΔL i bostads- och servicebyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB, förutom i fasaderna på den norra sidan där ljudisoleringen ska vara minst 37 dB. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB. Om flygplanens provanvändningsområde flyttas längre bort eller dess bullerbekämpning ändras, fastställs ljudisoleringskravet i anslutning till bygglovet.

Aviakujalle ja Lokkipuistoon rajautuvan korttelialueen piha-alue tulee suojata Aviakujan bussiliikenteen sekä koekäyttöalueen melulta.

Gårdsområdet i det kvartersområde som gränsar mot Aviagränden och Lokkiparken ska skyddas från bullret från busstrafiken på Aviagränden och området för provanvändning.

Julkisivut
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Fasader
Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden. Byggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Liikerakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Fasaden i affärsbyggnadens bottenplan ska huvudsakligen domineras av glas.

Parvekkeet
Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Balkonger
Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas.

Parvekkeilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

På balkongerna ska genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

De balkonger och grönrum som förses med inglasning räknas inte in i byggrätten.

Piha
Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä, kuten mäntyjä sekä kiviä ja/tai kallioita.

Gårdsplan
Vid planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns på gården, t.ex. tallar och stenar och/eller klippor.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Liikerakennuksen katon ja kattopinnan tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Liikerakennuksen katon Tikkurilantien puoleisen aidan tulee olla melua estävää.

Affärsbyggnadens tak och takyta ska tillsammans med bostadshusen bilda en sammanhängande arkitektonisk helhet. Stängslet på affärsbyggnadens tak mot Dickursbyvägen måste vara bullerbekämpande.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1m³ /100m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ner i dagvattenavloppet. Volymen på fördröjningen av dagvatten är 1m³ per 100m² yta som inte släpper igenom vatten.

Tonttijaon yhteydessä katualueeseen rajautumattomalle tontille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för den tomt som inte gränsar till gatuområdet.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueelle on varattava yhteinen leikki- ja oleskelualue.

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde.

Autopaikat

Asunnot	1 ap/130 km²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/50 km²
Toimistotilat	1 ap/ 50km²
Asuntohotelli	1 ap/130 km²

Vähintään 400 ap:n pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin autopaikkanormeina käytetään:

Asunnot	1 ap/130 km²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/60 km²
Toimistotilat	1 ap/60 km²

Polkupyöräpaikat:

Asunnot	1 pp/ 30 k-m²
Muut toiminnot	1 pp/100 k-m²

Bilplatser

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m²-vy
Kontor	1 bp/50 m²-vy
Bostadshotell	1 bp/130 m²-vy

En parkeringsanläggning med minst 400 bilplatser kan förverkligas som växelvis parkering. Som bilplatsnorm används i så fall:

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m²-vy
Kontor	1 bp/50 m²-vy

Cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 85 m²-vy
Andra funktioner	1 cp/100 m²-vy

LPA — **Autopaikkojen korttelialue.** — **Kvartersområde för bilplatser.**

Pysäköintilaitoksen puistoon ja Turbiinitielle suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä viherseininä ja/tai ritilä/pergolarakentein maastoon integroituen. — Fasaderna mot parkeringsanläggningens park och Turbinvägen ska behandlas som grönväggar och/eller integreras i terrängen med hjälp av spaljéer/pergolakonstruktioner.

Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti. — Den översta nivån i parkeringsanläggningen ska utformas på ett högklassigt vis.

VL — **Lähivirkistysalue.** — **Område för närrekreation.**

ET — **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.** — **Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**

Kaupunginosan raja. — **Stadsdelsgräns.**

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.**

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. — **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

52 — **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

VERO — **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

52320 — **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

AVIABULEVAR — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** — **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

38000 — **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.**

+49.0 — **Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.** — **Ungefärlig markhöjd.**

+60.0 — **Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.** — **Högsta höjd för byggnads vattentak.**

Rakennusala. — **Byggnadsyta.**

as — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.** — **Byggnadsyta där bostadshus får placeras.**

kl — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen.** Tikkurilantien alituksesta on oltava mahdollisuus rakentaa portaat ja hissiyhteys suoraan liike- ja palvelutiloihin. — **Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras.** Från Dickursbyvägens underfart ska det kunna byggas trappor och hissförbindelse direkt till affärs- och servicelokalerna.

Kaupallisten palveluiden on avauduttava pääosin jalankulkureittien ja aukioiden suuntaan sekä sisätiloihin kauppakäytäville. — De kommersiella tjänsterna ska huvudsakligen öppnas mot promenadstråken och de öppna platserna och mot affärsgalleriorna inomhus.

kty — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimitiloja.** — **Byggnadsyta där verksamhetslokaler får placeras.**

taksi — **Ohjeellinen taksiasemalle varattu alueenosa.** — **Riktgivande del av område för taxistation.**

lha — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.** — **Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.**

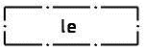
ka — **Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.** Polkupyörille varattu katos. — **Byggnadsyta där ett skärmtak.** Skärmtak för cyclar.

map — **Maanalainen pysäköintitila.** — **Underjordiskt parkeringsutrymme.**

mwh — **Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.** — **Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.**

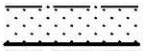
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. — **Genomfartsöppning i byggnad.**

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. — **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**



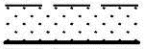
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alueelle tulee rakentaa liikerakennuksen kattotasolle Tikkurilantien varteen rakennettavien asuintalojen asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelutila. Katolle tulee perustaa riittävät kasvualustat pienpuille, pensaille ja perennoille.

För lek och utevistelse reserverad del av område.
På området ska på affärsbyggnadens takplan byggas ett lek- och vistelseutrymme för gemensamt bruk för invånarna i de bostadshus som byggs utmed Dickursbyvägen. Taket ska förses med tillräckligt med växtbassänger för mindre träd, buskar och perenner.



Istutettava alueen osa.

Del av område som bör planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som bör planteras.



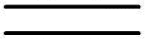
Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



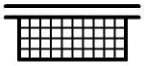
Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.



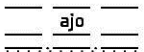
Katu.

Gata.



Katuaukio/Tori.
Avia-aukiolle tulee rakentaa pyöräkatoksia.

Öppen plats/Torg.
På Aviaplatsen ska byggas cykeltak.



Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området.



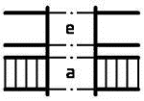
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys on pakollinen, sen sijainti likimääräinen.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
Förbindelsen är obligatorisk, dess läge approximativ.



Eritasoristeys.

Planskild korsning.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

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

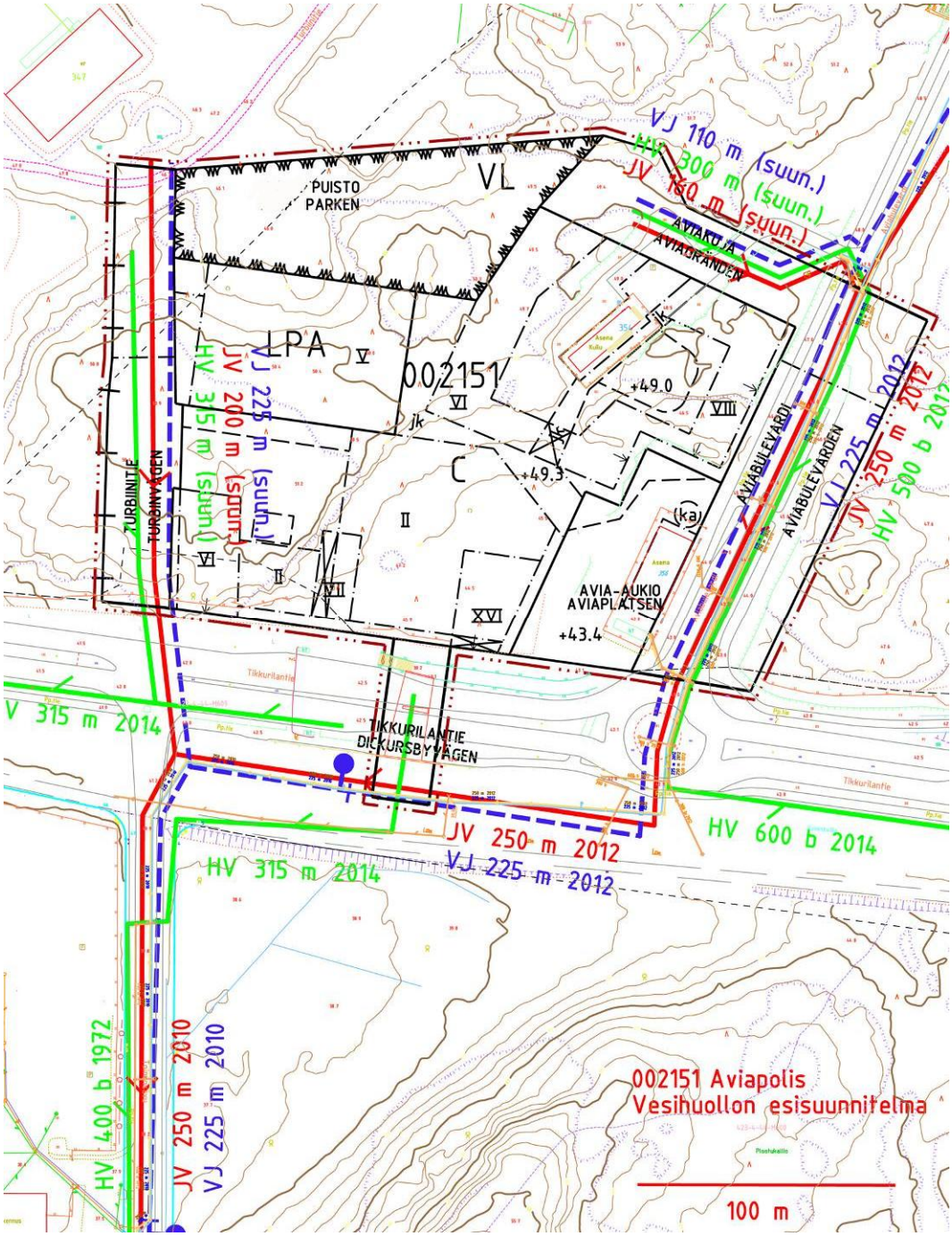
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Vesihuollon yleissuunnitelma



Hulevesisuunnitelma



Ohjeellinen huleveden johtaminen (viemäri/kouru)

Huleveden viivytys (maanalainen säiliö/ylimitoitettu putki)

Veden virtaussuunta tulvatilanteessa/purkureitti

Tonttialue

Hulevesialueiden rajaus

Laskenta käsittää tonttialueen rajauksen sisäpuoliset vedet (2,89 ha)

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

Tilanne UUSI alueittain:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Alue 1							
Asfaltti, betonipinta, katto	1,30	0,9	150	600	1/4 a	105	176
Nurmi, viherkatto, istutus	0,83	0,2	150	600	1/4 a	15	25
Yhteensä	2,13					120	200
Alue 2							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,17	0,9	150	600	1/4 a	14	23
Nurmi, viherkatto, istutus	0,06	0,2	150	600	1/4 a	1	2
Yhteensä	0,23					15	24
Alue 3							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,42	0,9	150	600	1/4 a	34	56
Nurmi, viherkatto, istutus	0,08	0,2	150	600	1/4 a	2	3
Yhteensä	0,50					35	59
Alue 4							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,03	0,9	150	600	1/4 a	2	4
Nurmi, viherkatto, istutus	0	0,2	150	600	1/4 a	0	0
Yhteensä	0,03					2	4
Koko alue	2,89					**173**	**288**

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

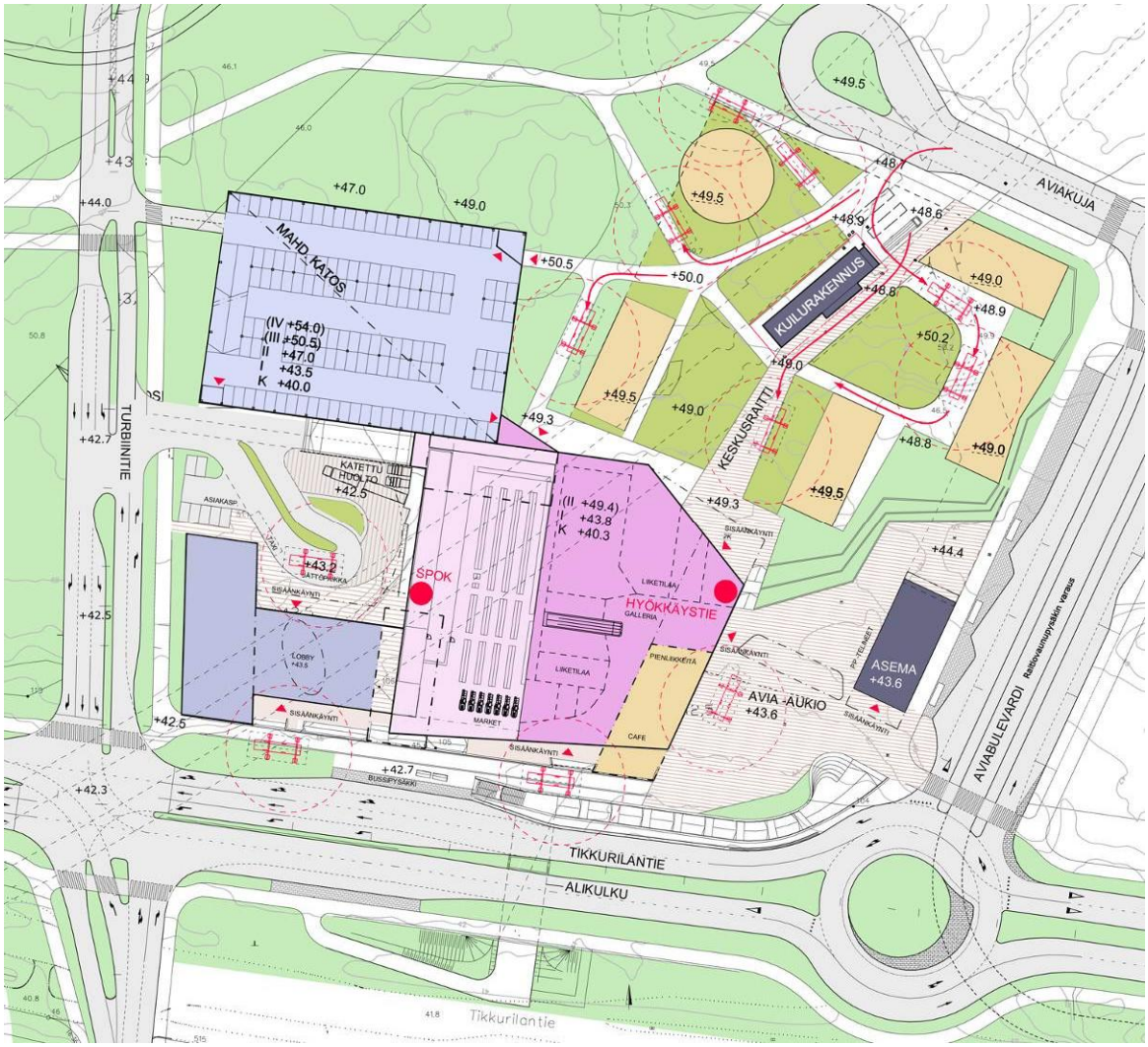
Tilanne VANHA:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Kallioinen metsä	2,89	0,2	150	600	1/4 a	52	**87**

Tilanne UUSI:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Asfaltti, betonipinta, katto	1,91	0,9	150	600	1/4 a	155	258
Nurmi, viherkatto, istutus	0,98	0,2	150	600	1/4 a	18	29
Yhteensä:	2,89					173	**288**

Kaavamääräyksen mukainen viivytystarve: 1m³ / 100m² tiivistä pintaa	Pinta-ala m²	Viivytys-tarve m³	Suunniteltu viivytys m³	Purkuvirtaama l/s	
Asfaltti, betonipinta, katto: yhteensä	19 200	192		Yhteensä	87
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 1	13 000	130	**147**	Alue 1	**45**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 2	1 700	17		Alue 2	**24**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 3	4 200	42	**45**	Alue 3	**14**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 4	300	3		Alue 4	**4**

Hulevesisuunnitelma 21.11.2014, Vahanen Oy

Pelastusreitit

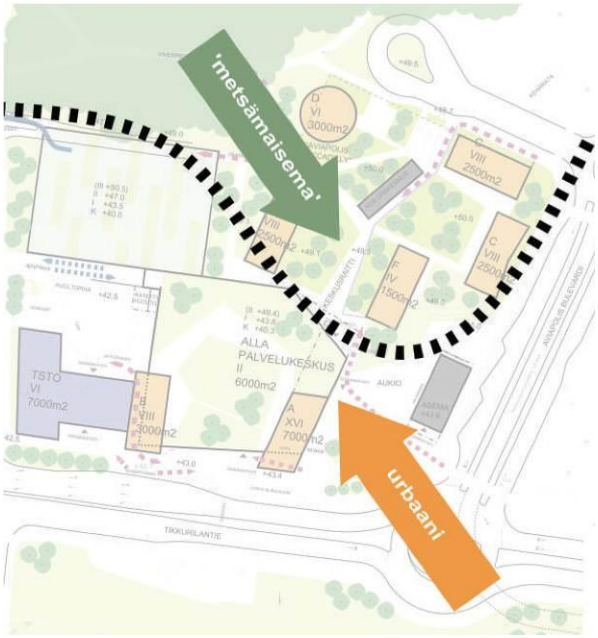


Pelastusreitit syksy 2014, Innovarch Oy

Ympäristön yleissuunnitelman luonnos



Ympäristön yleissuunnitelma, 18.11.2014, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002151
AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORT-TELI
52 VEROMIES
LAUSUNNOT JA VASTINEET
1.6.2015

Kaupunkisuunnittelu/**ATI, RKO**

Kaupunginhallitus 2.3.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002151 / Aviapoliksen aseman aloituskortteli, Veromies. Lausuntoja pyydettiin 7 ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Ei lausuntoa	
NRO 2 FINAVIA OYJ	Ei lausuntoa	
NRO 3 TURVALLISUUS- JA KEMIKAALI-VIRASTO (TUKES)	Lausunto tukee kaavamuutosta.	Ei tarkistuksia.
NRO 4 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Selostukseen lisäys kaupallisten toimintojen mitoitusperusteista. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys polkupyöräpaikoista.	Kaavaselostukseen on tehty lausunnossa mainittu lisäys. Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkistus.
NRO 5 LIIKENNEVIRASTO	Ei lausuntoa	
NRO 6 KEHÄRATA –PROJEKTI	Ei lausuntoa	
NRO 7 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE-KUNTAYHTYMÄ	Aviapolis asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen.	Kaavamääräyksiin on tehty lausunnon mukainen tarkistus.

NRO 3
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)

Lausunto:
”Kaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen Seveso II -direktiivin (96/82/EY) mukaisella konsultaatioalueella. Lentokentän lämpökeskus on ns. toimintaperiaate-asiakirjalaitos varastoitavien polttoöljytuotteiden määrän perusteella.

Lämpökeskuksen öljysäiliöt on sijoitettu maan sisään louhittuun tilaan, joten onnettomuuden vaikutukset rajoittuvat todennäköisesti suppeammalle alueelle kuin maanpäällisillä säiliöillä. Laitokselle tehdyissä onnettomuusvaikutusten arvioinneissa on selvitetty säiliöautopalon ja kattilaräjähdyksen vaikutuksia. Tunnistetut onnettomuusskenaariot aiheuttavat rajoituksia asuin- ja liiketilojen rakentamiselle noin 50 - 70 metrin päähän säiliöauton purkupaikasta ja kattilarakennuksesta. Arvioitu onnettomuusvaikutusten alue ei yllä muutosehdotuksessa esitetyllä keskustatoimintojen korttelialueelle. Tukesin näkemyksen mukaan keskustatoimintojen korttelialue on kuitenkin syytä sijoittaa asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyllä tavalla lähivirkistys- ja pysäköintialueita kauemmaksi kaavamuutosalueen viereisestä Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksesta.

Muilta osin Tukesilla ei ole lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.”

Vastine:
Lausunto tukee kaavamuutosta.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

NRO 4
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:
”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetussa maakuntakaavassa lentokentän liikennealueelle ja osin lentomelualueelle (lme-1) 55-60 dB.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) ja sen koillispuolelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ) ja keskustatoimintojen alakeskus (C). Alueen itäosassa on ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alueen kohdalle on osoitettu Kehäradan tunneliosuus (=:=tu:=:=). Alueen pohjoispuolitse on varattu viheryhteys (VL) ja ulkoilureitti (ooo).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta (LL) sekä katualuetta. Asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR) sekä muita maanalaisten tilojen merkintöjä (ma).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa Kehäradan Aviapolis-aseman ympärille kaupunginosakeskus, johon sijoittuu toimistoja, asuntoja, liiketilaa ja muita kaupallisia palveluja. ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja kehittää Kehä-rataan liittyvän Aviapoliksen aseman ympäristöä monipuolisten palvelujen ja asumisen alueena noudattaen Aviapoliksen työpaikka-alueen kaavarunkosuunnitelmaa.

Kaavaselostuksen kohdassa ”5.1.1 Mitoitus” on syytä kertoa alueen kaupallisten toimintojen mitoitusperusteet.

Koska alue tulee muodostamaan tärkeän risteämisaseman eri liikennemuotojen kannalta, on liikennejärjestelyt syytä suunnitella tiiviissä yhteistyössä Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) kanssa.

Kaavamääräyksiin on syytä lisätä normitus myös polkupyörien pysäköintipaikkojen varaamiselle sekä rakennuksissa että julkisessa tilassa, jotta voidaan varmistaa pyöräilylle hyvät edellytykset. Kaavamääräyksissä ei ole polkupyöränormitusta, vaikka kaavaselostuksen ”kohdissa 2.2 ja 5.1.1 Mitoitus” se mainitaankin.”

Vastine:
Kaavaselostukseen tehdään pyydetyt lisäykset kaupallisten toimintojen mitoitusperusteista.

Liikennejärjestelyt tullaan jatkossakin suunnittelemaan yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Kaavamääräyksiä täydennetään polkupyöränormilla.

Tarkistukset:
Tarkistukset tehty Uudenmaan ELY-keskuksen mukaisesti.

NRO 7
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE –KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

HSL lausui asemakaavan muutoksesta (OAS 12.4.2012.): HSL pitää tärkeänä, että suunnittelussa huomioidaan yleiskaavan mukaiset raitiotievaraukset. HSL esittää, että alueen bussipysäkkien sijoittelu, bussiterminaaliin liittyvät asiat ja muut joukkoliikenteeseen vaikuttavat ratkaisut tehdään yhteistyössä HSL:n kanssa. HSL näkee edelleen ko. asiat tärkeinä.

Lisäksi HSL lausuu seuraavaa. HLJ 2015:ssa on tunnistettu, että Aviapoliksen asemasta tulee tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Sen asema tulee korostumaan, kun se tulee sijaitsemaan kahden polkupyöräilyn laatukäytävän leikkauksessa. Bussiterminaaliin on suunniteltu päättyväksi linjat 415, 561, 562 ja 573, sekä läpiajaviksi linjoiksi 415N, 562N, 574, 576, 615, 621 ja 941. Toimivan joukkoliikenteen turvaamiseksi terminaaliin tulisi lähtökohtaisesti busseille suunnitella viisi lähtölaituria ja kaksi tulolaituria, sekä viisi pikapysäköintipaikkaa. Aseman ohittavat linjat tarvitsevat kahden auton mittaiset pysäkit molempiin suuntiin. Terminaalin tarkemmissa suunnitelmissa on varattava sähköbussien latausmahdollisuus ja huomioitava kaasubussien ajo-oikeus mahdollisiin osittaisiin sisätiloihin. Päättyvistä bussilinjoista johtuen tulee terminaalin yhteyteen varata myös kuljettajien sosiaalitila.

Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää ja houkuttelevaa vilkkaasta ajoneuvoliikenteestä huolimatta. Lisäksi HSL toivoo latauspisteitä myös sähkökäyttöisten yksityisautojen pysäköintipaikoille.

Vastine:
Bussiterminaalin tarkempi suunnittelu tehdään yhteistyössä Vantaan kaupungin ja HSL:n kanssa. Kaavamuutoksessa Aviabulevardille on varattu riittävä tila bussien lähtö- ja tulolaitureille, bussien pikapysäköinnille sekä raitiotievaraukselle.

Bussikuljettajien taukotila on merkitty määräykseen kohtaan C keskustatoimintojen korttelialue ”Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m^2.”

Kaavamääräyksiä tarkennetaan polkupyöräkatoksen osalta.

Tarkistukset:
Kaavamääräyksiin kohtaan ka on lisätty lause;
Polkupyörille varattu katos

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA/ Lentoasemakiinteistöt Oyj/ Asemakaavamuutos nro 002151

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Lentoasemakiinteistöt Oyj** (Y:1538640-1)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä LAK).

TAUSTAA JA TARKOITUS

LAK hakenut hallinnassaan olevalle lentokenttäalueelle (asemakaavamerkintä LL) asemakaavan muutosta nro 002151, joka sijaitsee Aviabulevardin eteläosassa, rajoittuen Tikkurilantiehen etelästä. Muutoksen kiinteistö (Määräala 92-423-4-44-M516) on LAK:n omistuksessa. Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008). Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätäpoistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).
Alueella on voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv)12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.

Lentoasemantie osayleiskaava on tullut voimaan 21.3.2001, jonka perusteella solmittiin Vantaan kaupungin ja Suomen valtion/Ilmailulaitos (nykyisin Finavia Oyj, jäljempänä Finavia) ja sen tytäryhtiön Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kesken 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis- alueen toteuttamissopimus (jäljempänä toteuttamissopimus). Toteuttamissopimuksessa osapuolet sopivat osayleiskaavan perusteella tehtävien yksityiskohtaisten asemakaavojen laatimisen varalta kunnallistekniikan rakentamisesta osayleis-kaavan mukaisille LAK/Finavian omistamille alueille sekä kunnallistekniikan kustannukseksi luovutettavien maiden sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Osapuolet toteavat, että Aviapolis- alueen toteuttamissopimuksessa sovittiin kunnallistekniikan rakentamisen yleisperiaatteet, jotka määriteltiin Lentoasemantien osayleiskaavan rakentamisen tehokkuuden ja sen hetkisen kustannusarvion mukaisiksi. Sopimuksen mukaan kaupunki sitoutui laatimaan asemakaavoja alueelle LAK/Finavian sitä pyytäessä ja LAK/Finavia sitoutui korvaamaan kunnallistekniikan kustannukset kaupungille.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista osapuolet toteavat, että asemakaavan muutos nro 002151 on osa Aviapolis-alueen toteuttamissopimuksen sopimusaluetta (toteuttamisalue II). Sopimuksen 8.1 kohdan mukaan "Kaupunki rakentaa toteuttamisalue II:n kunnallistekniikan erikseen kaupungin ja ilmailulaitoksen välillä yhteisesti sovittavassa aikataulussa ja järjestyksessä. Ilmailu-laitos korvaa kohdassa 8.1 mainitun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungille". Kustannusten korvaus suoritetaan kaupungille joko rahakorvauksena tai tontinluovutuksena toteuttamisalue II alueelta. Kaupunki ja ilmailulaitos voivat kuitenkin erikseen sopia tontinluovutuksesta myös muilta alueilta".

Osapuolten yhteinen käsitys on, että LAK:n toimittaman asemakaavamuutoshakemuksen ja osapuolia sitovan toteuttamissopimuksen periaatteiden mukaisesti, tämän sopimuksen tarkoituksena on nyt sopia asemakaavan 002151 korttelin 52320 kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen korvaamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisen vastikkeettomuudesta. Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty liitteeseen A1 ja käsittää asemakaavamuutoksen 002151 rajaaman osan määräalasta 92-423-4-44-M516.

Lisäksi osapuolet toteavat, että 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus jää voimaan niiltä osin kuin jäljempänä olevassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Lentoasemantien osayleiskaavassa alueelle on osoitettu asemakaavoitettavaksi toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä KT/T) rakennusoikeutta 19900 k-m2 (KT/T). Asemakaavanmuutoksessa 002151 rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle 38 000k-m2.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.3 **Vantaan kaupunki** (Y: 0124610-9)
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.4 **Lentoasemakiinteistöt Oyj** (Y:1538640-1)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä LAK).

Tällä sopimuksella Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Finavian tytäryhtiö Lentoasema-kiinteistöt Oyj sopivat kaupunginosassa 52, Veromies asemakaavamuutosalueen 002151 kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista ja yleisten alueiden luovuttamisesta seuraavaa:

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavaehdotuksen 002151 käyttöönottamiseksi on rakennettava Aviakuja ja Turbiinitie.

2.1. LAK suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan Turbiinitien ja sen vaatiman hulevesiputkiston ja tarvittavat muutokset Turbiinitien, Toisen Savun ja Tikkurilantien risteysalueelle kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin ja HSY:n valvonnassa. LAK vastaa tarvittavien lupien hakemisesta.
Kaupunki edellyttää, että saa hyväksyä suunnittelijan.

Kadut luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle erillisissä katselmustoimituksissa tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille (kadut ja liittymät ja hulevesiputkisto) YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puut-

teita on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon ja vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.
Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

2.2. C-alueelle kortteliin 52320 asemakaavaehdotuksessa merkitty yleiselle jalankululle osoitettu alueen ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue jää LAK:n omistukseen ja velvollisuudeksi rakentaa sekä ylläpitää. Korttelialueen suunnitelmat on sovitettava yhteen Avia-aukion suunnitelmien kanssa. LAK:n on rakennettava C- korttelialueelta porrasyhteys Avia-aukiolle. Em. porrasyhteys jää LAK:n omistukseen ja ympärivuotiseen ylläpitoon. Avia-aukion rakentaminen sovitetaan muun rakentamisen aikatauluihin. (Liite A2 ympäristön viitesuunnitelma)

2.3. Kaupunki vastaa Aviakujan sekä Avia-aukion suunnittelusta ja rakentamisesta.
Aviakuja ja Avia-aukio rakennetaan vähintään murskepintaiseksi 24 kk:n kuluessa siitä, kun LAK pyytää rakentamista ja asemakaavan nro 002151 on tullut voimaan ja 12 kk siitä, että katusuunnitelman päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupunki ja Liikennevirasto ovat yhdessä vastanneet nykyisen Aviabulevardin (ent.Tietotie) suunnittelu- ja toteutuskustannuksista kokonaisuudessaan. Lisäksi Kaupunki toteuttaa vuoden 2015 aikana Aviabulevardille ja Avia-aukiolle Kehäradan ja bussiliikenteen käyttöönoton edellyttämät muutostyöt.

2.4 Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila noin 40 k-m2. Sosiaalitilan rakennuttamisesta vastaa LAK. Kaupunki tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (10 - 15 vuotta). Kaupungilla on oikeus jälleenvuokrata tai siirtää vuokrasopimus HSL:lle. LAK:lla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle informoituaan siirrosta ensin vuokralaista. Kaluste- ja varustelutaso tarkennetaan suunnitteluvaiheessa. Samaan aikaan tehdään lopullinen vuokrasopimus.

Kokonaisvuokra on 20,00 euroa/m2/kk sisältäen ALV:n. Em. kokonaisvuokra sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään helmikuun 2015 indeksipistelukua (1092 pistettä). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain käyttäen vertailuindeksinä marraskuun indeksipistelukua. Korjattua vuokraa ryhdytään perimään seuraavan vuoden tammikuun alusta alkaen (1.1.). Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellinen indeksi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa kohteen käyttöönotosta. Tila luovutetaan käyttökunnossa, paitsi vuokralainen hankkii itse tarvittavat irtokalusteet. Vuokralainen vastaa tilan siivouksesta, sähköstä sekä sisäpuolisten pintojen, kalusteiden ja varusteiden kunnossapidosta. Vuokralaisella on jatko-optio vuokrata tila samoilla ehdoilla niin kauan kuin tarve on olemassa. Kaupunki voi myös lunastaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tilojen valmistuessa. Lunastushinnasta sovitaan erikseen ottaen huomioon tilan rakennuskustannukset.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

LAK maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena li-

sääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä neljämiljoonaaneljäsataakaksikymmentäseitsemäntuhatta (**4 427 000 €**) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen 1. erä 1 500 000 euroa maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

2. erä 1 500 000 euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

3. erä 1 427 000 € maksetaan 36 kk kuluttua asemakaavan voimaan tultua ja tarkistetaan laskutuskuukautta edeltävän maanrakennukustannussindeksin (2010=100) mukaisesti ylöspäin, jossa perusindeksinä on tämän sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksi.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti. Korvaukset voidaan laskuttaa LAK:n pyynnöstä myös aikaisemmin.

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

LAK sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. LAK sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.
LAK vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos LAK ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, LAK vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002151 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002151 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002151, 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.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Lentoasemakiinteistöt Oyj** (Y:1538640-1, jäljempänä LAK) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Lentoasemakiinteistöt Oyj (Y:1538640-1)
PL 190
01531 Vantaa
(jäljempänä LAK).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohteet:

N. 20856 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Aviakujan, Aviabulevardin ja Turbiinitien katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Avia-aukion katuaukiota/toria. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

24/100:n omistusosuus Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m^2:n suuruisesta määräalasta. Noin 1664 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on 76/100 omistusosuudeltaan Vantaan kaupungin omistuksessa, ja se on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Karhumäenportin katualuetta. Noin 1664 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Luovutuksen kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä lukuun ottamatta Turbiinitien katualuetta. Turbiinitien katualueen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä, mutta hallintaoikeus vasta kun Turbiinitie on luovutettu kaupungille ja otettu yleiseen käyttöön, kuitenkin viimeistään viisi vuotta siitä kun asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

3. KIINNITYKSET, RASITTTEET JA MAKSUT

3.1 LAK luovuttaa luovutuksen kohteet kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 LAK vastaa niistä luovutuksen kohteisiin 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 kohteet, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa luovutuksen kohteita 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 JA RAKENNNUKSET

6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

6.2 Luovutuksen kohteet luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan luovutuksen kohteilla 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 Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.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 B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002151, 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

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohteisiin koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksista on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi LAK:lle, ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 24. päivänä marraskuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Lentoasemakiinteistöt Oyj

Antti Ala-Heikkilä
toimitusjohtaja

Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta ja toimitusjohtaja Antti Ala-Heikkilä Lentoasemakiinteistöt Oyj:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 24. päivänä marraskuuta 2015

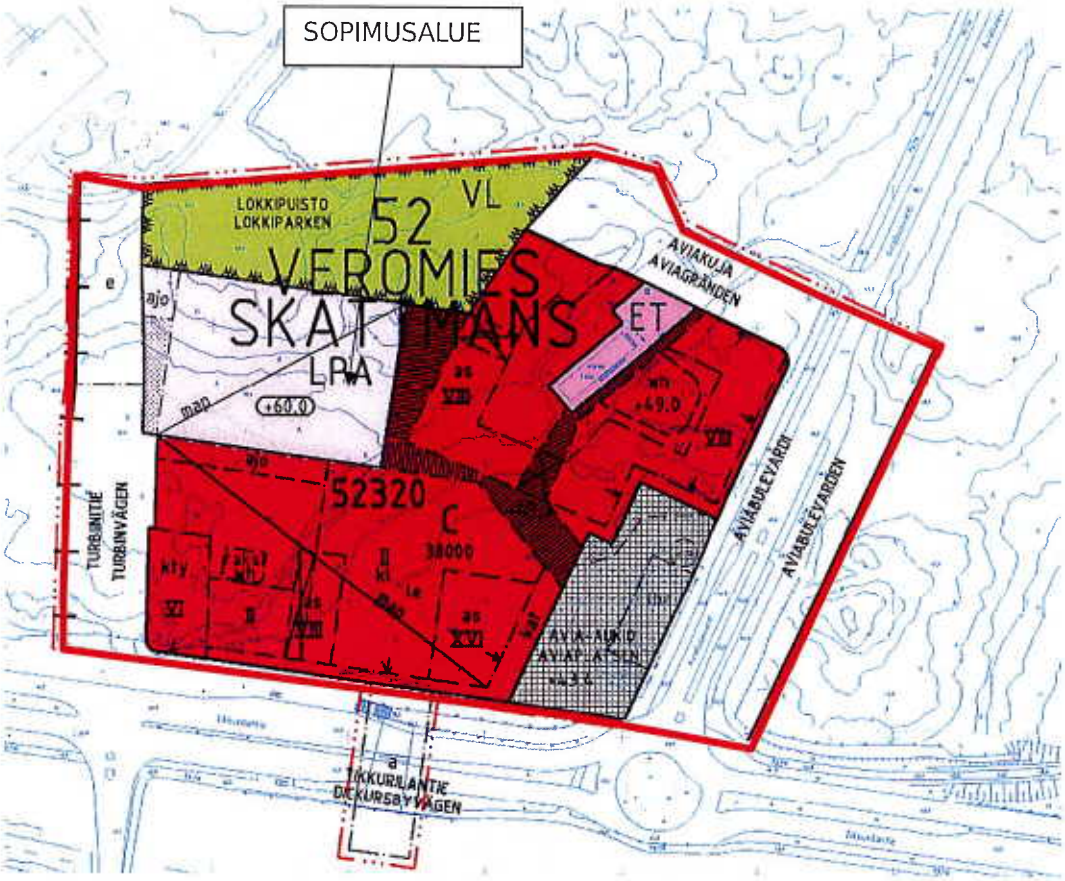
0927/22

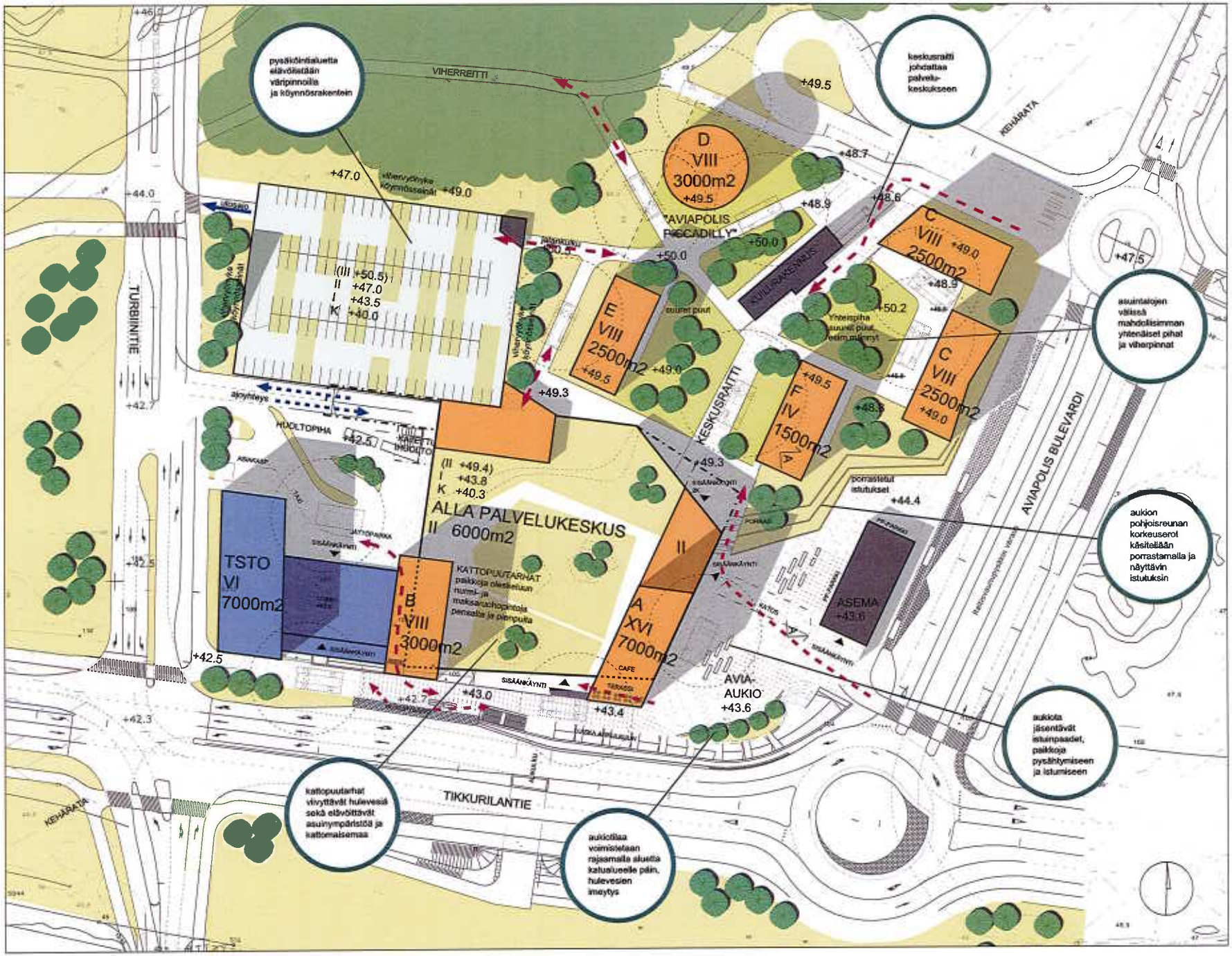
Minna Rainamo
Toimitusinsinööri

LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite A2 ympäristön viitesuunnitelma
- Liite B1-luovutettava määräala
- Liite B2-luovutettava määräala

Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan sopimukseen.
Sopimusalue on ohjeellisesti rajattu punaisella viivalla ja vastaa Lentoasemakiinteistöt Oyj:n omistamaa, kiinteistön (92-423-4-44) asemakaavamuutosalueella 002151 sijaitsevaa osaa.
Taustana asemakaavan muutosehdotus nro 002151 (luonnos 23.12.2014)





AVIAPOLIS ALOITUSKORTTELI YMPÄRISTÖN VIITESUUNNITELMA LUONNOS 18.11.2014

AVIAPOLIS ALOITUSKORTTELI

YMPÄRISTÖN VIITESUUNNITELMA
LUONNOS 1:1000 18.11.2014

Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu
NYMAN & RISTIMÄKI

LIITE 12

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 12 §

KOHTEEN SIJAINTI



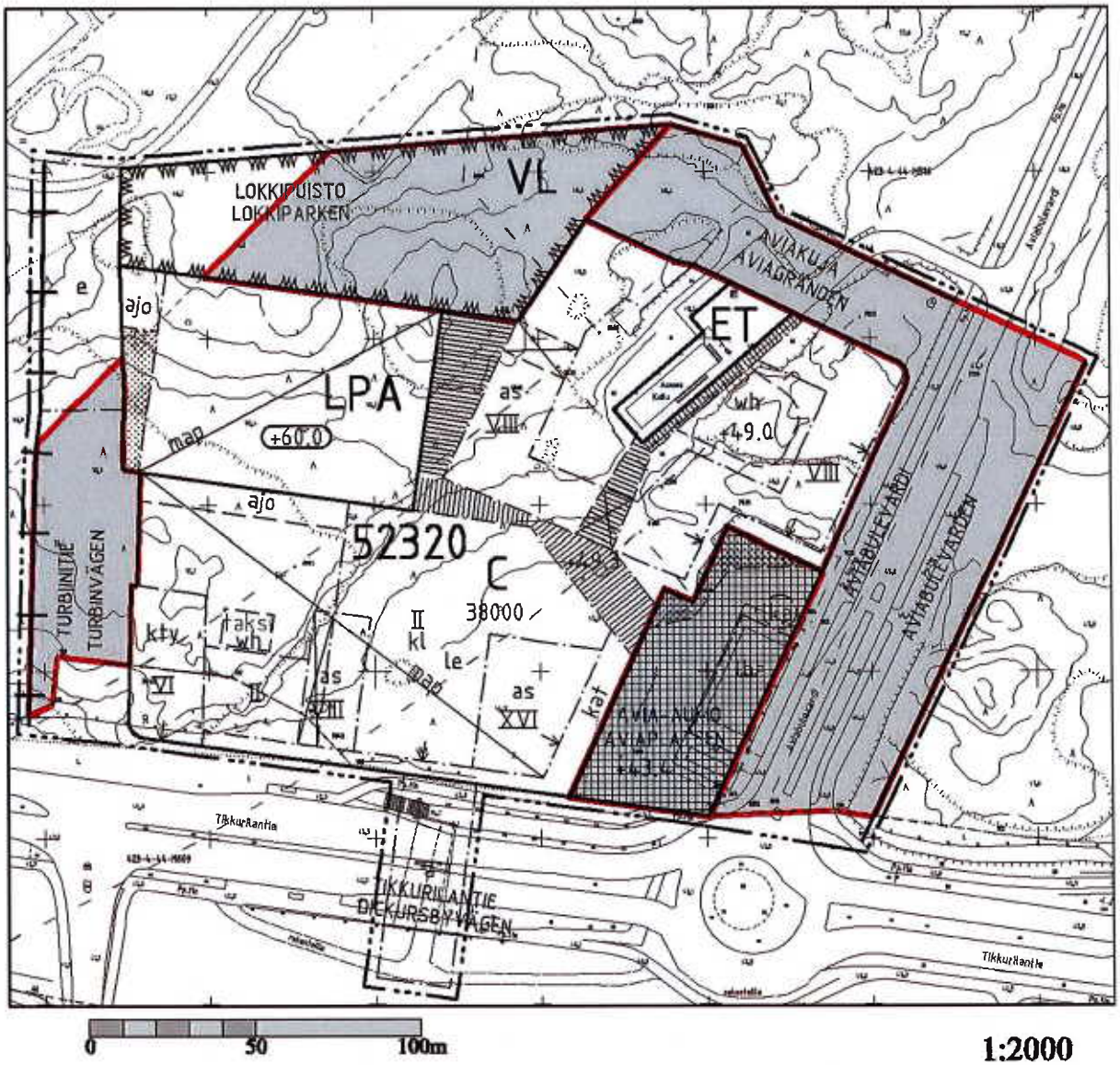
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA
(VL-, tori- ja katualue) /
Lentoasemakiinteistöt Oyj

YPA/AVP

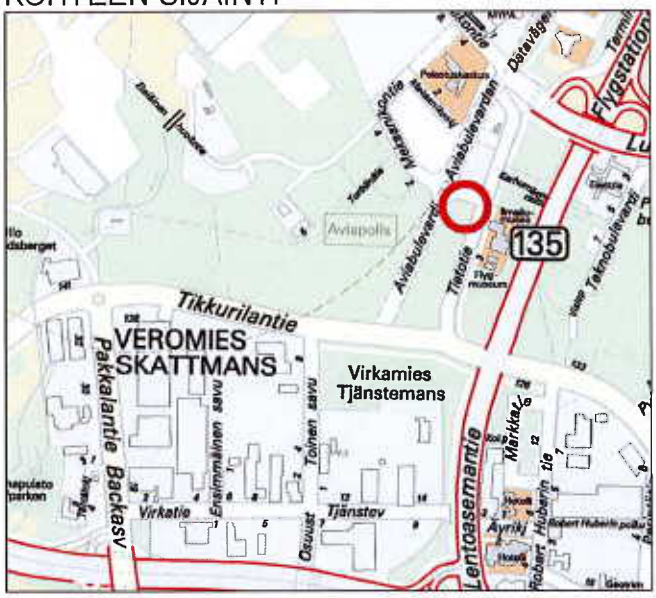
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 20856 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-423-4-44-M516



KOHTEEN SIJAINTI



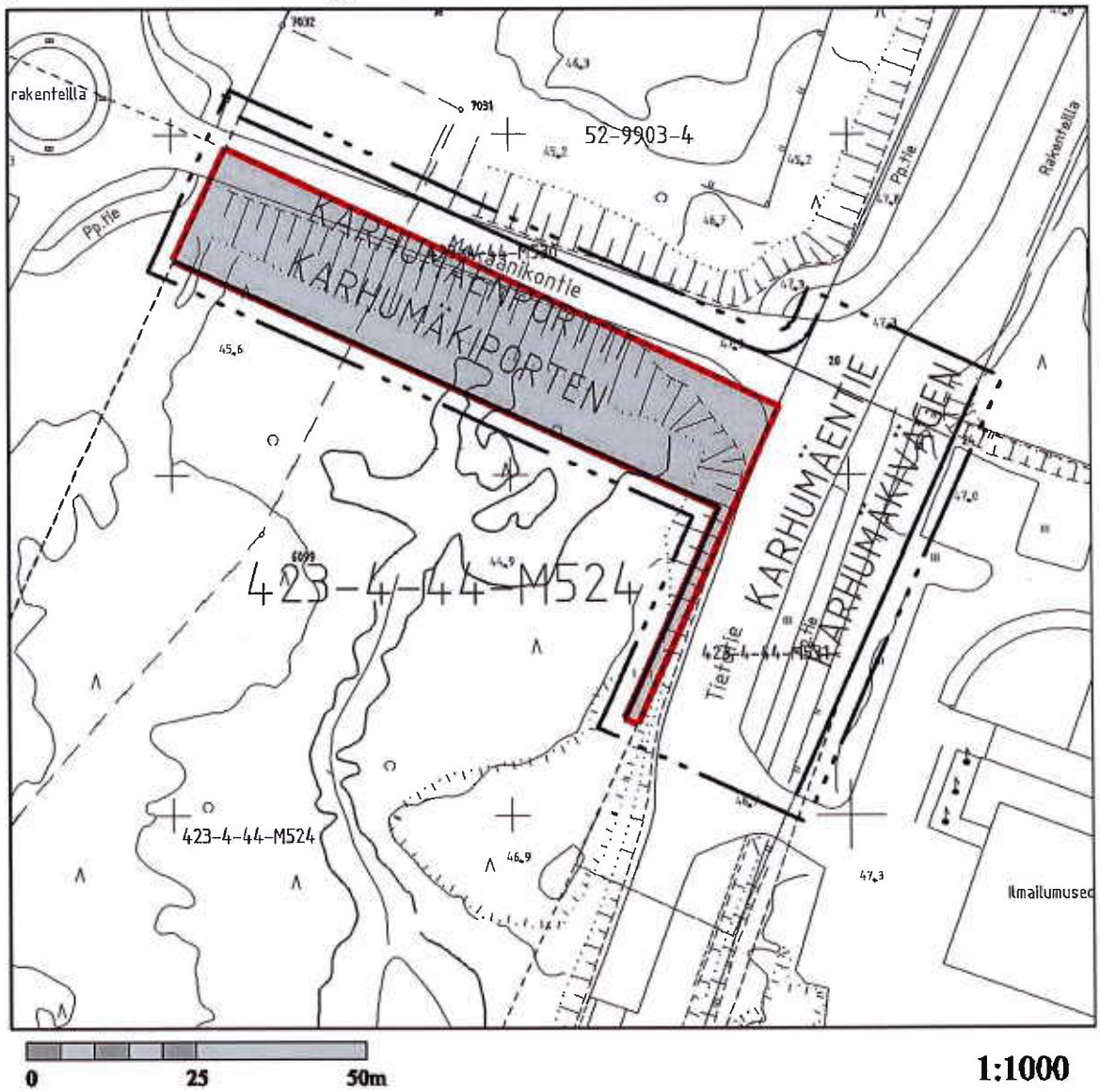
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA (katualue) / Lentoasemakiinteistöt Oyj

YPA/AVP

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 1664 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-423-4-44-M524



VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen luovutuksesta Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kanssa. Esisopimus koskee n. 20856 m^2:n suuruista määräalaa Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516 ja 24/100:n omistusosuutta Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m^2:n suuruisesta määräalasta. Kaupunginhallitus on päättänyt kunnallistekniikan rakentamissopimuksesta ja esisopimuksesta kokouksessaan 2.3.2015 § 33

Vantaalla 23. päivänä marraskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

13 § Detaljplan och detaljplaneändring 230800 samt tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1

KA/423/10.02.04.00/2011
LM-H/J-VN/TLA/LVA/V-PR/HTI/R-MP/SKO/SRU/JB/KW

I Kivistö centrum, kring Ringbanans station i Kivistö, planläggs ett förtätat och komplett stadscentrum, som omfattar ett köpcentrum (affärslokaler högst 100 000 m2-vy) som byggs i olika etapper, service (högst 30 000 m2-vy), boende (tot. 85 780 m2-vy), verksamhetslokaler (122 000 m2-vy), ett kvarter för allmänna byggnader (8 000 m2-vy) och en bussterminal intill järnvägsstationen**.** Vandaforsvägen flyttas västerut och en ny bro över Ringbanan byggs för den.

Detaljplanen gäller kvarteren 23188–23196 och ett trafikområde. I sin helhet gränsar planarbetet mot riksväg 3 i väster, Djupbergsvägen i norr, Käinbyvägen i öster och Dickursbyvägen i söder.

Genom detaljplaneändringen bildas ett område för centrumfunktioner (C), ett kvartersområde för flervåningshus, (AK), kvartersområde för persontrafikterminal (LHA), järnvägsområde (LR). Detaljplaneändringen gäller ett kvartersområde för en järnvägsstation (LRA) i den ikraftvarande Ringbanans detaljplan nr 700170 samt gatuområden, bl.a. gatuområdesreserveringen för Hornbländvägen stryks. Av järnvägsstationsområdet ansluts som kvarters och gatuområden de områden som inte behövs för banhållningen. Samtliga tekniska anordningar viktiga med tanke på tågtrafiken samt banbroarnas konstruktioner blir kvar inom järnvägsområdet och järnvägsstationsområdet.

Tomtindelningen gäller kvarteren 23192, 23193, 23194, 23195, 23196, 23188, 23189 ja 23190.

Detaljplanen omfattar en byggrätt på sammanlagt cirka 357 800 m2-vy för olika användningsändamål.

Den som ansöker om detaljplanen
Markägarna Vanda stad och ett privat dödsbo har påbörjat planläggningen. Med det privata dödsboet har ingåtts ett samarbetsavtal (fge våren 2007) som även gäller detaljplaneringen av ifrågavarande markområden.

Markägare
Markområdena ägs av Vanda stad och det privata dödsboet och Finska staten Staden köper av staten de av järnvägsstationens markområden, som inte behövs för bantrafik och för järnvägsstationen, inlösen pågår. Fastigheten nr 409-3-136 ägs av ett privat dödsbo. Vandaforsvägen ägs av Finska staten.

Planeringsreserveringar
Vanda stad konkurrensutsatte åren 2012–2013 byggarna av stadscentrumet och våren 2013 valdes NCC och Skanska till vinnare. NCC:s och Skanskas planeringsreserveringar ligger söder om Ringbanan, i den omedelbara närheten av stationen.

I den mellersta delen av planområdet, mellan Vandaforsvägen och Käinbyvägen har beviljats planeringsreserveringar för HOK-Elanto och Kesko. Olika planeringsreserveringar gäller fram till 31.12.2014.

Den privata markägaren utvecklar de egna markområden som ligger norr om järnvägsområdet.

Deltagare i beredningen av planen
En stor grupp sakkunniga från staden och olika konsultbyråer har deltagit i planeringen.

Från de partners sida som svarar för genomförandet har Vesa Jäntti / C&J Arkkitehdit, Hannu Tikka/APRT Arkkitehdit, Jesse Anttila/AAR Arkkitehdit svarat för arkitektplaneringen. Hannu Tikka har av olika sakkunnigas arbeten sammanställt en koncepthandbok för stadsbilden som kommer att vara bilaga till planredogörelsen.

Från HOK-Elantos och Keskos sida har Harri Nikulainen/Innovarch Oy och Pertti Hakamäki svarat för arkitektplaneringen.

Harris-Kjisik Arkkitehdit har svarat för arkitektplaneringen av den privata markägarens bostadskvarter.
Jouni Ikäheimo/Trafix Oy har svarat för bedömningen av inverkningarna på trafiken samt trafikplaneringen i hela planområdet, Ria Ruokonen/Byman - Ruokonen för landskapsplaneringen och WSP för vattentjänst- och broplaneringen.
Konstnärerna som partnerna valt i konkurrensutsättningsskedet har varit Pertti Kukkonen och Stefan Lindfors.
Bedömningen av de kommersiella verkningarna (12.12.2013) och dess komplettering om ökningen av köpkraften i Kivistö (31.3.2014) har utarbetats av Realprojekti.
En utredning över de eventuella stombuller- och skakningseffekter som orsakas av Ringbanan har gjorts av Reijo Sandberg/Ramboll Oy.
Uppdateringen av bullerutredningen har gjorts av WSPGroup, som också har utarbetat bullerutredningen för hela centrumet år 2011.

De riksomfattande målen för områdesanvändning, VAT
I målen för områdesanvändning betonas placeringen av nya stadsprojekt i ett influensområde för goda trafikförbindelser som stämmer överens med en hållbar utveckling. I detaljplanen verkställs de riksomfattande målen för områdesanvändning.

Landskapsplanen
I den gällande landskapsplanen tillåts i Kivistö centrum ett affärscentrum, som utgör den sista reserveringen för ett affärscentrum på storenhetsnivå i huvudstadsregionen av sådant slag som tillsvidare inte förverkligats. Även landskapsplanens etapplan 2 omfattar motsvarande reservering för storenhets- och centrumfunktioner i närheten av Kivistö centrum. Etapplanen 2 är hos miljöministeriet för fastställande. Detaljplanen stämmer överens med olika landskapsplaner.

Delgeneralplanen
Detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanen för Marja-Vanda (fge 19.6.2006, trädde i kraft 9.7.2008) och i delgeneralplanen är området ett område för centrumfunktioner (C), enligt vilket området reserveras för kontors-, affärs- och servicelokaler, bostäder samt arbetsplatsfunktioner som lämpar sig för ett centrumområde. Området genomkorsas av en reservering för spårtrafik.

Genom planläggningsområdet går gränsen mellan flygbullerzonerna m2 och m3 i nästan öst-västlig riktning. Längre norrut finns delgeneralplanens flygbullerzon m3, dvs. ett Lden 50–55 dB:s område: flygbullret sätter inga gränser för boende eller andra funktioner känsliga för buller. De nya kvartersområdena för boende ligger inom denna m3-zon.

Den sydligare delen av gränsen mellan flygbullerzonerna utgörs av flygbullerzon m2 delgeneralplanen, dvs. ett Lden 55–60 dB:s område: i detta delområde kan inte placeras boende eller andra funktioner känsliga för buller. Affärscentrumet med sin service, verksamhetslokalerna och kvarteret för allmänna byggnader placeras i flygbullerzon m2. Genom konstruktionslösningar kan inomhusutrymmena tryggas på en sådan bullerfri nivå som fastställts av statsrådet för alla de byggnader som innehåller affärs-, arbets-, verksamhetslokaler och andra lokaler.

Detaljplanen
Största delen av detaljplaneområdet ingår i utkastet till detaljplan och detaljplaneändring nr 230 600 för centrumkärnan i Marja-Vanda, som godkändes av stadsstyrelsen 11.4.2011 till underlag för den fortsatta planeringen. Detaljplaneförslaget motsvarar i huvuddrag utkastet till detaljplan. Markområdena väster om Vandaforsvägen ingår inte i planutkastet i fråga. Planutkastets viktigaste lösning med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden, det s.k. Colosseumkvarteret på bägge sidor om Kivistö station, utgör fortfarande grunden för planförslaget.

Köpcentrumet ligger söder om Kivistö station utmed Ringbanan. Stadscentrumshelheten med sina öppna platser bidrar till en modern och mångsidig helhet av affärs- och servicelokaler i den omedelbara närheten av bostadskvarteren i centrum. Stadscentrumet utgör kärnan i centrumet, en mötesplats för invånare och besökare.

Genomförande i etapper
Stadscentrumet och dess affärslokaler får, utgående från det myndighetssamråd som hållits med NTM-centralen (i januari 2014), byggas i etapper, som ett lokalt köpcentrum i relation till ökningen i

invånarantalet. Därför har randvillkor för utvidgning och etapper, vilka särskilt gäller affärslokaler, skrivits in i planbestämmelserna.

I det första byggnadsskedet får högst 60 000 m2-vy affärslokaler byggas, av vilket stora dagligvaruaffärsenheter max. 25 000 m2-vy. Utöver detta byggs 15 000–20 000 m2 olika servicelokaler. Den första etappen bedöms stå klar år 2018.

Efter att dessa lokaler färdigställts kan köpcentrumet utvidgas ovan om och väster om Vandaforsvägen med 40 000 m2-vy, av vilket 30 000 utgörs av olika slag av affärslokaler som även inbegriper möjligheter för en stor dagligvaruaffärsenhet.- Den stora dagligvaruenheten på Dickursbyvägens sida får också utvidgas med 10 000 m2-vy när dessa randvillkor uppfyllts.

Utvidgningen är möjlig utgående från etappbestämmelserna, då
– Kivistö station utmed Ringbanan tagits i bruk
– det inom en radie på 2,5 km från stationen finns detaljplanereserv för boende på 1 000 000 m2-vy (för tillfället ca 630 000 m2-vy)
– det inom 2,5 km från stationen finns en detaljplanereserv för arbetsplatser på 1 000 000 m2-vy (för tillfället ca 890 000 m2-vy).
Utvidgningen uppskattas ske fem år efter att den första etappen tagits i bruk.

Stadsstrukturen
Genom detaljplanelösningen får man så många användare som möjligt att omfattas av verkningsområdet för spårtrafik enligt principerna för hållbar utveckling: bostadskvarter, köpcentrum och verksamhetslokaler byggs på gångavstånd från tågstationen. Huvudingångarna till köpcentrumet placeras bredvid stationsbyggnaden, varje sida av byggnaden har egen ingång och alla ingångar har sin egen karaktär.

Boendet placeras på bägge sidor av Ringbanan och utmed Käinbyvägen. Bostadskvarteren ansluter stadscentrumet till det övriga centrumboendet. Till sina dimensioner har placeringen av boendet mellan köpcentrumet och Käinbyvägen förutsatt att Vandaforsvägen flyttas västerut och att det byggs en ny bro över järnvägsområdet.

Colosseum utgörs av fyra svängda byggnadsdelar i XII våningar, vilka ska planeras enligt gemensamma principer: alla delar behöver inte vara likadana, med de ska anpassas till varandra vad gäller fasadöppningar, materialval och färger. De övriga byggnaderna är lägre än Colosseum, så att Colosseums karaktär av imagebyggnad framhävs.

Det maximala våningstalet för köpcentrumet är III, vilket är bindande i den del som ligger på järnvägsstationens sida: i tredje våningen ska minst 3 000 m2-vy privat och offentlig service placeras i den första byggnadsetappen.

Offentlig service
I köpcentrumet kommer, utöver privat service, också att placeras offentlig service. Vid fastighetscentralen har hösten 2014 inletts en behovsutredning för att fastställa omfattningen på denna. Vid stadens ekonomiplanering har behovet redan beaktats preliminärt. Under våren 2014 utredde en samarbetsgrupp under fastighetscentralens ledning möjligheterna vad gäller placering, byggande i etapper och omfattningen på den offentliga servicen. Arbetsgruppens rapport innehåller i den första byggnadsetappen cirka 1 000 m2-vy lokaler för hälsovård, bibliotek och ungdomsverksamhet.

Trafiken
Trafiklösningen bygger på en smidig helhet som beaktar olika sätt att röra sig och ansluter sig till en del av den övriga trafikplaneringen för Kivistö. Den lätta trafiken och cykeltrafiken samt spårtrafiken har getts en stor betydelse. Köpcentrumets kund- och servicetrafik sprids ut, så att den orsakar så lite olägenheter som möjligt för invånarna.

Kollektivtrafikförbindelserna och dessas välfungerande servicekedja stöds: trafikterminalen placeras delvis på Ringbanans brodäck, bredvid den stationsbyggnad som ligger längst västerut. Angöringstrafiken till stationen får snabbparkeringsplatser på den norra sidan av terminalen.

På Vandaforsvägen byggs körramper mellan filerna direkt till källarparkeringen.

Servicekörningen till de stora dagligvaruaffärerna använder den nya anslutningen på Dickursbyvägen. Servicegårdarna ska ingärdas. Köpcentrumets servicegård byggs i underjordiska utrymmen, till och med på en lägre nivå än källarparkeringen. Körrampen till underjorden använder samma gatuanslutning från Käinbyvägen som källarparkeringens körförbindelse. Rampen för servicekörning blir mellan köpcentrumet och bostadskvarterens parkeringsanläggningar/-hus.

Kund- och invånarparkeringen har huvudsakligen lösts centraliserat. De kundplatser som köpcentrumet behöver, placeras i källaren, på hypermarketarnas tak och i parkeringshus. För den kortvariga kundparkeringen reserveras områden i anslutning till den västra och södra ingången. Till kundparkeringen finns flera anslutningar från gatunätet (från Vandafors-, Dickursby- och Käinbyvägen).

Infartsparkeringsplatser har preliminärt utretts i källaren, bussterminalen och tågstationen längst västerut. När de nuvarande parkeringarna i markplanet försvinner utmed riksväg 3 kan även en ovanjordisk parkeringsanläggning (LPA) byggas.

Lösningar enligt en hållbar utveckling
I Kivistö centrum har man de senaste sju åren genom hållbar stadplanering sökt olika möjligheter att främja bekämpningen av klimatförändringen. De teman som använts redan tidigare fortsätter, exempelvis sporrar man till användning av förnybara energiformer, hållbara material förutsätts, planeringen av dagvattenhanteringen etc.

Till planarbetet med stadscentrumet anknyter sig konceptet One Planet Living (OPL) som testas som ett finländskt pilotprojekt. Projektet leds av Sitra med städerna Vanda och Jyväskylä samt Skanska, NCC, HOK-Elanto och Kesko som parter. Modellen baserar sig på det enkla faktum, att jordens invånare genom olika verksamheter, inte borde belasta naturresurserna mer än vad ett jordklot klarar av. För närvarande motsvarar förbrukningen till exempel i Finland naturresurserna på cirka 3,2 jordklot. Den första rapporten över projektet, vilken ingår i planredogörelsen, delas ut vid sammanträdet.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Planläggningsarbetets första program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 60 § gjordes upp 25.9.2013. I och med att planområdet utvidgats uppdaterades programmet för deltagande och bedömning 6.3.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om planens anhängiggörande i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken.

Åsikter har dessutom kunnat lämnas in vid två omfattande möten för allmänheten (9.10.2013 och 23.4.2014), med omkring hundra deltagare, som ordnades under de tider som programmen för deltagande och bedömning hölls framlagda. Diskussionen var konstruktiv. Stadens representanter och de som genomför projektet samt planerarna deltog i mötena och det var möjligt att ställa rätt detaljerade frågor om projektet och planeringen.

Ett sammandrag av de inlämnade åsikterna har redovisats i planredogörelsen.

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (fge 17.12.2012) som justerats (början av hösten 2014).

Planläggningsarbetet gäller till stor del mark som ägs av Vanda stad. Genom planlösningen möjliggörs en ny bostadsvåningsyta på sammanlagt 85 780 m2-vy, som motsvarar omkring 1 400–1 500 bostäder (beroende på medelstorleken) och 1 880–2 000 invånare (boendetäthet ca 45 m2-vy/invånare). I stadens andel ingår också ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y), 8 000 m2-vy, som en reserv för framtiden.

Avtal
Till detaljplanen hänför sig ett verkställighetsavtal. Avtalen undertecknas under sommaren.

Stadsplaneringsnämnden 13.10.2014 § 10

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 13.10.2014, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:
Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä och ledamoten Tarja Eklund avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv under den tid som det redogjordes för ärendet och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.

Det konstaterades att de tekniska justeringar/preciseringar som nämnts vid föredragningen görs i bilagorna.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 20.10.2014 § 27

Förslag framlagt av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadstyrelsen beslutar att
a) lägga fram förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 13.10.2014, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §.
b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Behandling:
Planläggningschef Lea Varpanen redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Framläggning
Kivistö stadscentrum 1, förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning nr 230800 hölls offentligt framlagt under tiden 12.11–11.12.2014. Materialet presenterades vid ett möte för allmänheten i Kanniston koulu-päiväkotis invånarlokal 28.11.2014. I mötet deltog omkring 100 personer, diskussionen var livlig. Projektets representanter var också på plats för att berätta om planerna och svara på frågor. Inga åsikter inlämnades.

Planutlåtanden
Det begärdes även nödvändiga utlåtanden om planmaterialet.

Sexton utlåtanden begärdes och elva lämnades in, i en del konstaterades att det inte finns något att anmärka. I utlåtandena har det inte krävts några betydande förändringar. Alla utlåtanden med svar och justeringar medföljer som bilaga till detta ärende.

Utgående från HRT:s, Finavias och Trafikverkets utlåtanden har planbestämmelserna justerats enligt följande.
I HRT:s utlåtande fästs uppmärksamhet vid bl.a. de sociala utrymmen som busschaufförerna behöver. I köpcentrumets lokalitetsprogram har en behövlig pauslokal lagts till. I planbestämmelserna förutsätts att det byggs ett socialutrymme på 40 m2 i busstationens omedelbara närhet. Byggandet av lokalen förutsätter olika avtal mellan stadens fastighetscentral och HRT.

Finavia föreslår i sitt utlåtande, att det på detaljplanekartan presenteras det mest aktuella utvecklingsläget för flygbuller som presenterats i Luftfartsverket Finavias publikation A3/2008, 30.4.2008, bilagskarta 6, Utvecklingsläget 2025 och svepkurva 2003–2020.

Stadens svar:
På detaljplanekartorna har aldrig markerats några avgränsningar för flygbullerzoner, eftersom det är omöjligt att med meters noggrannhet visa bullerzoner på plankartan: flygbullerfrågorna avgörs genom placeringen av funktioner. I redogörelsen har tillagts information om Finavias nyaste prognoser om spridningen av flygbuller.

Förhandlingar fördes med Finavia om bl.a. detta planutlåtande 18.1.2015, varvid Vanda stads representanter konstaterade det vara möjligt att bearbeta bestämmelsernas formuleringar. Till planbestämmelserna har följande bestämmelser om bullerhanteringen på bostadsgårdar lagts till.
"I kvarteren 23188, 23189, 23190, 23195 och 23196 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer."

"Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande takkonstruktioner. Taken ska omfatta en helhet som uppgår till minst 100 m^2 per kvartersgårdshelhet och de ska inte räknas in i byggrätten."

Trafikverket krävde i sitt utlåtande att järnvägsstationens lokalitetsreservering inte får minskas med cirka 40 m2 vid busstationen, LHA.
Järnvägsstationens avgränsning har justerats utgående från Trafikverkets utlåtande, så att området i fråga fortsätter att stämma överens med den gällande detaljplanen.

Övriga utlåtanden
Nurmijärvi var den enda av grannkommunerna som gav utlåtande, i vilket det krävdes att
– det för Ringbanans matartrafik ur Nurmijärvis riktning reserveras en med tanke på kollektivtrafikens servicenivå konkurrenskraftig förbindelse till Ringbanans station och att det för detta ändamål reserveras tillräckligt med plattformutrymme på bussterminalen,
– från riksväg 3:s busshållplatser ska det finnas smidiga gångförbindelser till tågstationen,
– trafikens smidighet på riksväg 3 ska tryggas då området Kivistö byggs,
– byggandet av tilläggsfiler på riksväg 3 fram till Klövskogs korsning ska påskyndas och att
– Vanda stad även i sina egna planer ska beakta detta.

Stadens svar:
När trafiken på Ringbanan inleds har Kivistö station smidiga förbindelser från Tavastehusleden via Keimolanporttis nya planskilda korsning. Även från Vandaforsvägen (f.d. Gamla Tavastehusvägen) och Käinbyvägen (f.d. Gamla Nurmijärvivägen) är det god förbindelse till stationen. Vid dimensioneringen av bussterminalens plattformskapacitet har också trafiken i Nurmijärvis riktning beaktats. Området Kivistö byggs inom de kommande 20 åren och på riksväg 3:s vägområde har man berett sig på tilläggsfiler. Anläggningen av tilläggsfiler förutsätter statlig finansiering.

För riksväg 3 har byggts en ny planskild korsning i anslutning till Ringbaneprojektet. Dessutom hänför sig ensidiga anslutningar till Keimolanportti i den första byggnadsetappen. Riksväg 3 är statlig väg, varvid staden har relativt få möjligheter att påskynda byggandet av de anslutningsramper som saknas. Vid planeringen av Kivistö stadscentrum har granskningen av trafikens funktionalitet utarbetats utgående från tillräckligt långsiktiga prognoser.

NTM-centralen konstaterar i sitt utlåtande:
I ljuset av utredningarna har det visat sig att den indelning av planlösningen i etapper som föreslagits på landskapsplanens och generalplanens område för centrumfunktioner, i en knutpunkt för kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik främjar utvecklingen av ett sådant servicenät, där längden på resorna för att uträtta ärenden är rimliga och de olägenheter som orsakas av trafiken så få som möjligt. På så vis uppfyller detaljplanen innehållskraven i markanvändnings- och bygglagen när det gäller att styra placeringen av kommersiella funktioner och främjar konkurrensen på handelns område.

Kivistö stadscentrums persontrafikterminal med omgivningar är en betydande knutpunkt för kollektivtrafiken. Dess funktionalitet måste tryggas i alla byggnadsskeden i området, särskilt när det gäller infartsparkeringen samt trygga och fungerande förbindelser av olika slag vid byten av transportmedel.

Stadens svar:

Förhandlingar har förts i mars 2015 om planläggningsarbetets trafikplanering och de tillfälliga arrangemang som denna förutsätter, varvid NTM-centralen har konstaterat att lösningen är godtagbar.

Alla de utlåtanden som lämnats in och svaren på dessa samt de justeringar som gjorts i planmaterialet utgående från dessa finns i sin helhet som sammanträdesbilaga.

Tekniska justeringar
Plankartan har även justerats utgående från parternas förslag: ah-byggnadsytorna har halverats i kvarteren 23195 och 23196, i kvarteret 23196 är tomtindelningen riktgivande och den felaktiga tomtindelningsnumreringen har korrigerats, våningstalet för köpcentrumets parkeringsanläggningar ovan jord har justerats, den riktgivande byggnadsytan för takkonstruktionen har avlägsnats från kvarteret 23196, osv. Korrigeringarna inkluderar till exempel avlägsnande av de bindande bestämmelserna för våningstal för köpcentrumet (saken framgår redan i planbestämmelserna), förbättringen av kvalitetskraven för köpcentrumets interna förbindelser, för at-byggnadsytan på tomt 23196 / x har anvisats en bindande beteckning.

Utmed Vandaforsvägen har lösningen för köpcentrumets ingång, servicekörning och angöringstrafik utvecklats så att den är tryggare och detta har även inverkat på stadsbildslösningen. Ovanom gatan har möjligheterna till att bygga ett utsprång på cirka två meter lagts till. För att organisera körförbindelserna till service- och parkeringsanläggningarna på ett så smidigt sätt som möjligt har på plankartan lagts till riktgivande körservitut till parkeringsanläggningen och hypermarketarnas tak samt via tomterna i fråga. Justeringarna är ytterst tekniska till sin natur, bl.a. därför att olika planerares material har sammanjämkats: skillnaderna i byggnadsytorna har varit cirka 1 m., varvid justeringarna inte är betydande och inte heller påverkar någons fördel. Norr om Ringbanan, i C-kvarteret 23190 har om byggrätten (12 000 m2-vy) utskrivet i ord i bestämmelserna anvisats att högst 3 000 m2-vy av byggrätten får användas för affärslokaler. Byggrätten ökar inte.

Utgående från Finavias, Trafikverkets och HRT:s utlåtanden har planbestämmelserna justerats och kompletterats på ovan nämnda sätt.

Den största ändringen i plankartan är att de sydligaste tomterna i kvarter 23192, i hörnet av riksväg 3 och Dickursbyvägen lämnas utanför det material som förs för godkännande. Markområdet ägs av staden. Planen innehåller redan en så stor reserv av verksamhetslokaler att dessa tomter förs för godkännande i ett senare skede. Därför minskar den byggrätt som planen innehåller med cirka 70 00 m2-vy för att uppgå till sammanlagt omkring 285 000 m2-vy.

Planredogörelsen har justerats till att motsvara skedet för deltagande, de åsikter som lämnats in, de justeringar som gjorts och minskningen av planläggningsområdet.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 11

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de justeringar som föreslås i dessa utförs, och att
b) förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1 förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:
Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä, ledamoten Tarja Eklund och stadsstyrelsens representant Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 15.6.2015 § 27

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadstyrelsen beslutar att
a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
b) föra förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1 till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:
Det antecknades att detaljplanerare Tarja Laine redogjorde för ärendet i början av sammanträdet.

Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Efter stadsstyrelsens behandling 15.6.2015 gjordes en teknisk justering i planbestämmelserna genom att lägga till två tomtnummer. Justeringen inverkar inte på plankartan.

Redogörelsen för planen har justerats av ovan nämnda skäl. Vidare har texten uppdaterats och uppgifter gällande Helsingfors-Vanda flygplats miljötillståndsbeslut preciserats. Justeringarna i redogörelsen förtydligar innehållet i detaljplanearbetet och står inte i strid med plankartan och planbestämmelserna.

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 13

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplan samt förslaget till detaljplaneändring 230800 och förslaget till tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1, som daterats 14.12.2015.

Beslut:
Förslaget godkändes.

Bilagor:
- Redogörelsen för detaljplanen 1.6.2015, justerad 15.6.2015
- Utlåtanden och dessas svar 1.6.2015
- Kivistö centrum, slutrapport 26.3.2015
- Centralaffärer i Kivistö centrum
- Kivistös landskap 25.3.2015
- Kivistös stombullerutredning 20.5.2014
- Bullerutredning/Ramboll, 29.8.2014
- Bedömningen av de kommersiella verkningarna, Realprojekti, 12.12.2013
- Befolkningen och en granskning av köpkraften, Realprojekti, 31.3.2014
- Trafikutredning, Trafix, 9.10.2014
- Kivistös funktionsutredning, Trafix, 5.2.2015
- One Planet Living-åtgärdstabell 25.5.2015
- Arkkitehdit Anttila RusanenOy, slutrapport, 30.9.2014
- Cederqvist Jäntti, arkitektikonsulternas illustrerande material
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös hypermarketar, etapp I / Ruokakesko Oy och Helsingin Osuuskauppa Elanto, 4.12.2015
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös hypermarketar, etapp I / Ruokakesko Oy och Helsingin Osuuskauppa Elanto, kartor
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös köpcentrum, etapp I / NCC Property Development Oy och Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015
- Föravtal om fastighetsaffär / Kivistös köpcentrum, etapp I / NCC Property Development Oy och Skanska Talonrakennus Oy, kartor
- Verkställighetsavtal/ förslaget till detaljplan och förslaget till detaljplaneändring nr 230800, samt tomtindelning, 23 Kivistö/Kivistö stadscentrum 1/Axel Sandells och Greta Sandells dödsbon, 4.12.2015
- Samarbetsavtal / Om bostadsbyggandet i Kivistö stadscentrum / NCC Rakennus Oy och Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information:
Kivistös planläggningschef Lea Varpanen, tfn 09 8392 2247 eller 040 847 0944
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

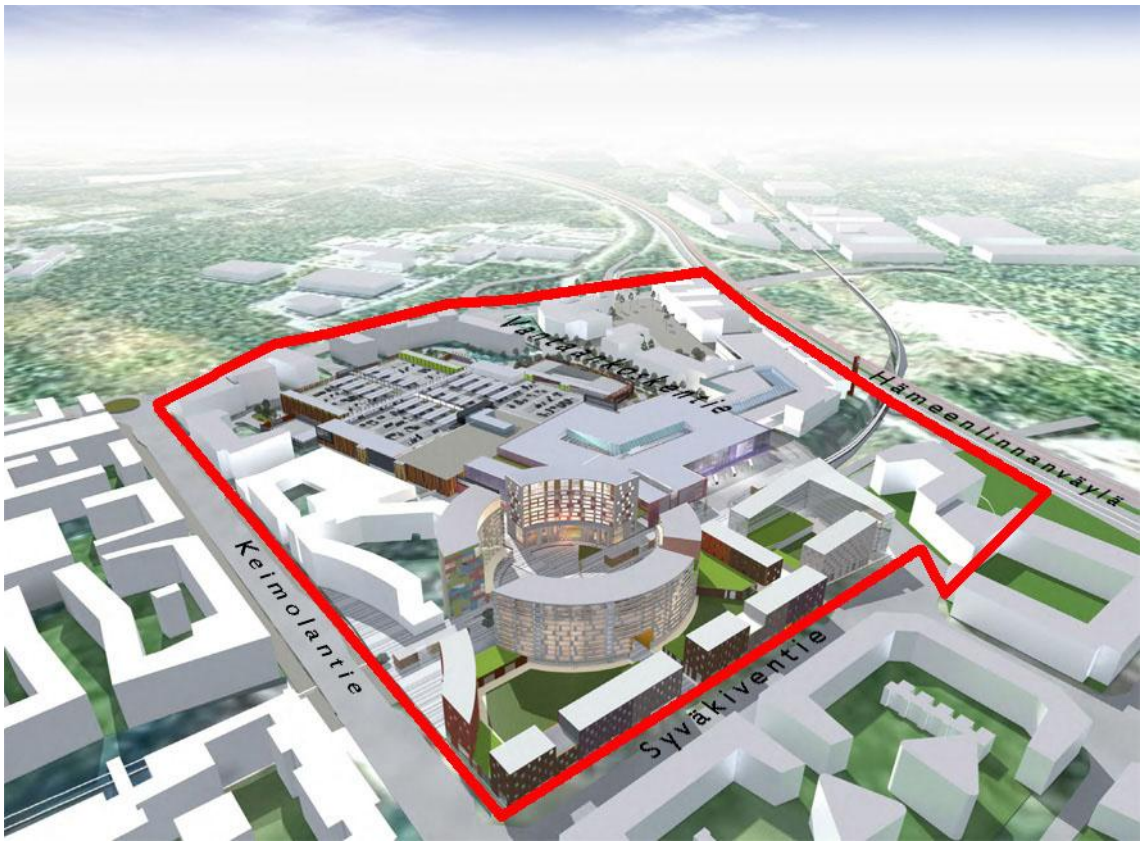
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön kaupunkikeskus 1

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 14.12.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 230800.

Kaupungin valtuusto 14.12.2015



Ilmakuvanäkymä suunnittelualueelle pohjoisesta. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.
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 14.12.2015 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. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta on pienennetty VT 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa ja se on n. 24,0 ha. Suunnittelualueen pinta-ala on pienentynyt noin 4,2 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 -korttelialueelle Kehäradan Kivistön aseman yhteyteen monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus.

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

Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 70 480 AK-kortteleiden k-m^2,157 300 keskusta-toimintojen, C, k-m^2 (näistä 15 300 k-m^2 voidaan toteuttaa asumisena), 49 000 toimitilarakennusten, KTY, k-m^2 ja 8 000 yleisten rakennusten, Y, k-m^2 yhteensä kaikkiaan 284 780 k-m^2. Asemakaavan ehdotusvaiheen jälkeen kaava-aluetta pienennettiin, jolloin toimitilarakentamisen osuus pieneni 72 800 ka-m2.

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 torialueeksi, korttelialueeksi ja kannen alaiseksi katualueeksi osat, joita ei tarvita junaliikenteelle. Kaikki rataliikenteen kannalta tärkeät tekniset laitteet, siltakansien kantavat rakenteet ja tukimuurit sijaitsevat rautatiealueen sisällä.

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 9
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 21
3.2 Suunnittelutilanne 22
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 29
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 29
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 29
4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus 30
4.3.1 Osalliset 30
4.3.2 Vireille tulo 30
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 31
4.3.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset 37
4.3.5 Saadut lausunnot 37
1 Sivistystoimi 37
4.3.6 Lausuntojen perusteella tehdyt ja muut tarkistukset 41
4.4 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet 43
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet 43
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet 44
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 44
4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet 45
4.4.5 Liikennesuunnittelun tavoitteet 47
4.4.6 Taiteen tavoitteet 47
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 47
4.5.1 Suunnittelun vaiheet 47
4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 50
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 51
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 52
5.1 Asemakaavan rakenne 52
5.1.1 Mitoitus 54
5.1.2 Palvelut 57
5.2 Aluevaraukset 61
5.2.1 Korttelialueet 61
5.2.2 Tekninen huolto 70
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 71
5.4 Kaavan vaikutukset 72
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset 72
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 75
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 76
5.4.4 Vaikutukset kaupallisiin palveluihin 77
5.4.5 Vaikutukset talouteen 80
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 81
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 83
5.7 Nimistö 83
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 83
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 83

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 84
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 85

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
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, 2015
7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy 2015
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
13. Kaavio maalämpökaivoille sallituista alueista, Vantaan kaupunki 2015
14. Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015
15. Katu- ja aukiosuunnittelutilanne toukokuussa 2015, WSP Finland Oy ja Näkymä Oy
16. Kivistön kaupunkikeskuksen taiteen konsepti, kaupungin osuus, Anna-Riitta Kujala, Vantaan kaupunki 2015

Muut liitteet:

Asemakaavaa havainnollistavaa aineistoa. Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy 30.9.2014, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 20.5.2015, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy 26.3.2015, Innovarch Oy 23.1.2015.

Maisemasuunnitteluaineistoa, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy / Ria Ruokonen, 25.3.2015.

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

Liikenteen toimivuustarkastelut, Trafix Oy, 5.2.2015

Kivistön kaupunkikeskus, Kestävän kehityksen One Planet Living – toimenpidetaulukko. Vantaan kaupunki, tilanne 25.5.2015.

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

Osalle kaava-aluetta on laadittu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnittelua on jatkettu osa-alueittain laatien kaavaehdotuksia.

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

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuonna 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 eli OAS:n nähtäville asettamisen yhteydessä. OAS:n 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. OAS:n päivittäminen oli tarpeen, koska aiemmin eri kaavatyöksi tavoiteltu radan pohjoispuoliset maa-alueet liitettiin samaan kaavaan, nro 230 800. Hanketta ja suunnittelun edistymistä esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruoka-aulassa.

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. Hanketta on johtanut Kaupunkikeskuksen johtoryhmä, jota on ve-

tänyt maankäyttötoimen apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi on toiminut lukuisia eri työryhmiä. Asemakaavatyötä on vedetty Kivistön asemakaavayksikössä.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia kaupunkirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä toteuttajakumppanien toimeksiantoina ja kaupungin ohjauksessa.

Periaate, että Kehäradan voimassa olevan asemakaavan 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.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli käsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.10.2014. Kaupunginhallitus asetti aineiston nähtävillä kokouksessaan 20.10.2014 ja valtuutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asemakaava-aineisto oli nähtävillä 12.11. - 11.12.2014 välisen ajan, jolloin aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa KanNussa. Paikalla oli noin 100 henkeä. Keskustelu oli vilkasta. Hankkeeseen suhtauduttiin rakentavasti: nykyiset asukkaat odottavat parempia palveluja. Ehdotusvaiheessa ei jätetty muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 11.

Lausuntojen perusteella kaava-aineistoa on tarkistettu. Mm. Finavian lausunnon vuoksi kaavamääräyksissä edellytetään, että kattomateriaalien valinnoin ei saa edesauttaa lentomelun heijastusvaikutuksia ja asuinkortteleiden pihoista osa tulee kattaa. Lisäksi asuinkortteleille tulee toteuttaa katettuja pihatiloja. HSL:n lausunnon mukaan linja-autoaseman läheisyydestä tulee varata 40 ka-m2 bussikuljettajien taukotilaa varten.

Suunnitelmien tarkentuessa talvella 2014 – 2015 kaavakarttaan on tehty useita teknisluonteisia korjauksia ja joitakin rakennusalojen tarkistuksia, vastaamaan muuttuneita rakennussuunnitelmia.

Kaavamääräyksien sanamuotoja on korjattu ja tarkistettu, huomioiden myös kumppaneiden kommentit. Talven 2014 – 2015 kuluessa suunnittelua jatkettiin ja löydettiin ratkaisut mm. maalämmön käytölle tietyin rajoittein (kts. liitekartta), viherkattojen toteuttamiselle sekä kivijalkakerrosten liike-palvelu-työtilojen rakennusaloja tarkistettiin radan eteläpuolella. Vantaankoskentien puoleinen sisäänkäynti ja sen huoltoajoreitit muutettiin järkevämmiksi ja turvallisemmiksi: kaavakarttaan on lisätty ohjeellisia ajo- ja ajoluiskamerkintöjä, poistettu tontin sisäinen ohjeellinen aukio ja tarkistettu maanpäällisen pysäköintilaitoksen rakennusalaa sekä kerroslukuja.

Asemakaava-aineisto viedään 1.6.2015 kaupunkisuunnittelulautakuntaan ja siitä edelleen kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

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

Asemakaavaratkaisu perustuu useisiin 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 (entinen Vanha Hämeenlinnantie) väliselle alueelle
2) kokonaan Tikkurilantien, Vantaankoskentien, Sarvivälkkeentien ja Keimolantien (entinen Vanha Nurmijärventie) 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 lisää asuinkortteleita. Tikkurilantietä reunustaa toimitilakorttelit, 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 Topaasiaukioon sekä 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 päästä, mutta tavoitteen kautta on saatu kustannuksia pienennettyä huomattavasti.

Asuntorakentaminen voi käynnistyä sekä radan pohjois- että eteläpuolella välittömästi asemakaavan tultua voimaan. Asuintonttien rakentamisjärjestyksellä torjutaan valtatie 3:lta tulevaa tieliikennemelua silloin, kun asuntojen rakentaminen alkaa ennen kauppakeskuksen toteutumista.

Kauppakeskuksen toteuttaminen tulee tapahtumaan ainakin kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä rakentamisvaiheessa saadaan rakentaa enintään 60 000 k-m^2 kaupallisia tiloja, joista enintään 25 000 k-m^2 on päivittäistavarakaupan suuriyksikköjä. Kevään 2015 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. Ensimmäisen vaiheen päivittäistavarakaupan suuryksikköjä saadaan laajentaa 10 000 k-m^2:llä Tikkurilantien suuntaan, kauppakeskuksen 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. Keskustan rakentamisen edetessä puustoa on kaadettu. Radan pohjoispuolella ja Keimolantiellä katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2013 ja asuntorakentaminen keskustassa keväällä 2014. Vantaan asuntomessut 2015 -alue sijaitsee keskustan koillisnurkassa. Ensimmäiset uudet asukkaat ovat muuttaneet Kivistön keskustaan ennen Vappua 2015.

Kehäradan liikennöinti alkaa 1.7.2015.



Asemakaava-alueen lopullinen 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.

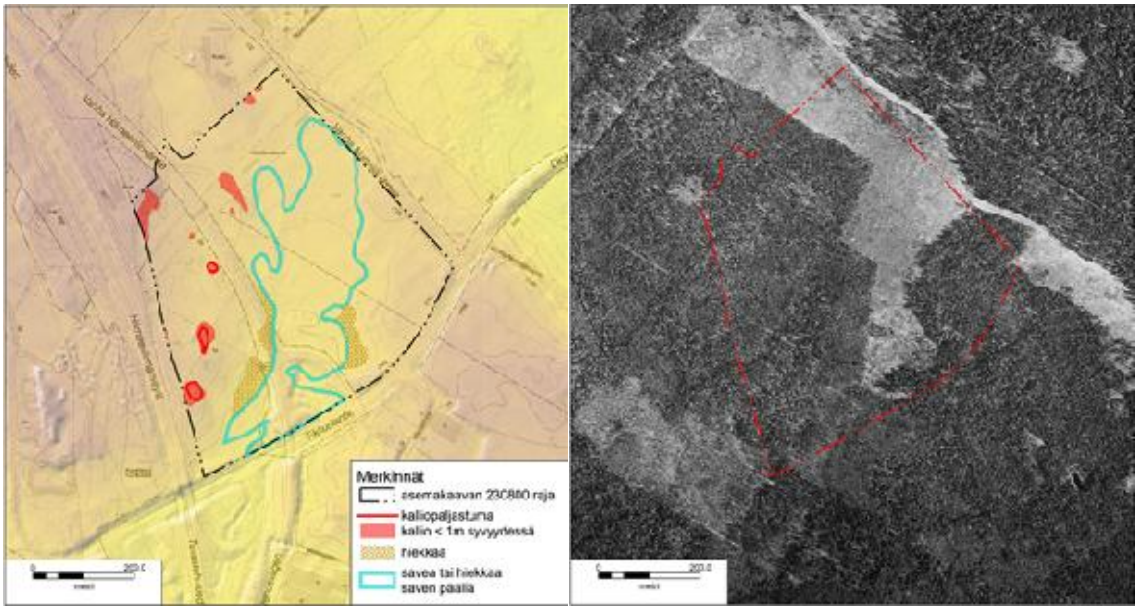
Maasto on melko tasaista. Suunnittelualueen korkein kohta on lännessä huoltoaseman pihalla noin 63 metrin korkeudessa. Maaston alhaisin kohta on etelässä noin 48 metrin korkeudella. Suunnittelualueen keskikohdan laakson maaperä on pääosin savea, jonka päällä on laajalti hiekkaa. Laakson pohja on jossain 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. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.

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. Rajaus ehdotusvaiheen mukainen.

1. Kehäradan etelänpuoleinen 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 etelänpuoleiset korttelialueet (K23195; K23196 LPA, AK, Y)
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 lounaispuolella 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. Korundikadun eteläpuoliset korttelialueet (K23194; K23196 KTY)
Korundikadun 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. Marja-Vantaan osayleliskaavan alueella asuu syksyllä 2015 n. 6800 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 on alkanut talvella 2015. 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 on avattu marraskuussa 2015, n. 1 000 k-m^2. Kauppa sijoittuu keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun varteen, pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta. Vanhan Kivistön puolella sijaitseva lähikauppa uusiutuu: tilalle rakennetaan uudisrakennus ja siinä aloitta toimintansa Alepa arviolta v. 2016.

Asuntomessualueen Rubiiniparkkiin on toteutettu asukastila. Asemakaavatöillä on mahdollistettu mm. Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion varressa kivijalkakerroksiin liike-, palvelu- ja työtilojen toteuttaminen heti rakentamalla 1. kerros kor-

keampana tilana. Asukasmäärän kasvaessa tulee kysyntää pienimuotoisille yritystiloille.

Merkittäviä julkisia palveluita tarjoaa Ruusukvartsinkadun varressa rakenteilla oleva Aurinkokivi, joka sisältää 1. rakennusvaiheessa alakoulun, päiväkodin, lastenneuvolan, kirjaston, musiikki- ja kuvataideopetuksen tiloja, mutta myös yksityiset palvelut ovat mahdollisia. Toisessa vaiheessa rakennetaan mm. yläkoulu. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu vuonna 2016. Toisen vaiheen valmistumisvuodesta ei ole varmuutta.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Sieltä on kuitenkin hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Alueen koillispuolelle, Lipunkantajanpuistoon rakennetaan ulkoilureitistö, johon talviaikaan sijoittuu yhdyslatu Keimolanmäkeen ja Petikkoon. Asuntomessualueelle rakennettiin monipuolinen toimintapuisto, n. 800 m etäisyydelle. Lipputien viereen on rakennettu Aurinkokiven koulua palveleva uusi monipuolinen liikunta- ja urheilukenttä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella sijaitsee kaavoitetulla alueella koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto ja noin kilometrin päässä koilliseen sijaitsee Kanniston urheilukenttä. Kivistön keskustasta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet valtatie 3:n ali Petikon laajoille virkistysalueille sekä Isosuolle, jolle rakennetaan lähitulevaisuudessa pitkospuut. Keskustassa virkistysmahdollisuudet paranevat suunnittelun edetessä.

Kivistön liikuntakeskus tulee sijoittumaan Tikkurilantien eteläpuolelle, lähelle Lapinkylän seisaketta. Sen kaavasuunnittelu käynnistynee loppuvuodesta 2015. Vantaanjoen varteen tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan yhtenäinen virkistysreitistö. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus valtatie 3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Asemakaava-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 idässä (ent. Vanha Nurmijärventie), Syväkiventiehen pohjoisessa, valtatie 3:een, Vantaankoskentiehen ja Tikkurilantiehen (Vantaankoskentien risteyksestä itään), joilla kulkee nykyisin muutamia joukkoliikenteen linjoja. Alueen liikenneverkko on pääasiassa vanhaa maantieverkostoa, joka uudistetaan kaupunkikeskukseen soveltuvaksi katuverkoksi. Kehäradan liikenteen alkaessa kesällä 2015, bussiliikenteen linjat uudistuivat ja perustuvat pääasiassa Kivistön aseman yhteyteen rakennetulle uudelle, mutta väliaikaiselle 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 on kaadettu v. 2015. Alueen 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. Puiden kaadon jälkeen melu kantautuu valtatie 3:lta laajemmalle alueelle, kunnes rakennukset estävät melun leviämisen.

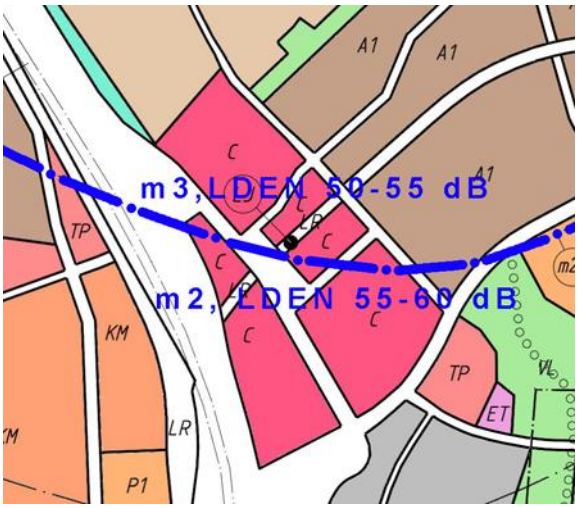
Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevia liikennemelun määriä on selvitetty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (nro 230600) varten laaditussa meluselvityksessä (WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2035 laadittuihin liikenne-ennusteihin. Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (Ramboll Finland Oy, 29.8.2014). Raideliikenne ei rasita aluetta, koska Kivistön aseman kohdalla juna kulkee tunnelissa.

Lentomelu
Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa (lainvoimainen 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 (kts. osayleiskaavakartta). Suunnittelualueen eteläosat sijaitsevat lentomeluvyöhykkeellä m2 (LDEN 55 - 60), josta todetaan mm: mikäli aluekohtaisesti ei muuta määrätä, alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen osalta laadittiin laaja meluselvitys. Siitä saatuja tieoja voidaan soveltaa m. maantie- ja lentoliikenteen yhteisvaikutusten arvioinnissa. Toistaiseksi ei Euroopassa ole kehitetty melunlaskentaohjelmaa, jolla voitaisiin suoraan laskea ko. erilaisten melutyyppien yhteisarvot, mutta niiden yhteisvaikutuksia voidaan vain arvioida. Kivistön (ent. Marja-Vantaan) Keskustassa eri melutyyppien yhteisvaikutuksen arvioitiin olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä: lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

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



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

Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä 50 - 55 dB on sovittu käytettäväksi yhteneväisesti ääneneristysvaatimuksena lentoliikennemelulle 35 dB. 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.

Finavia haki ympäristölupaa Helsinki-Vantaan lentoasemalle ja asia ratkaistiin KHO:ssa pitkällisen valitusprosessin jälkeen tammikuussa 2015. Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 4.8.2011 päätöksen nro 49/2011/1 Finavia Oy:n ympäristölupahakemuksesta. Ympäristöluvasta valitettiin Vaasan hallinto-oikeuteen, joka antoi 5.9.2013 valitusten johdosta päätöksen 13/0230/1. Vaasan hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka antoi valitusten johdosta päätöksen 21.1.2015, taltiointinumero 94.

Ympäristöluvassa on annettu mm. lentoliikennettä koskevia määräyksiä lentomelun haitallisten vaikutusten lieventämiseksi ja estämiseksi sen johdosta, mitä Finavia Oyj:n ympäristölupahakemuksessa on ennustettu lentoliikenteen kehitykseksi vuoteen 2025 mennessä. Korkein hallinto-oikeus on todennut vuoden 2025 lentomelualueen ennusteesta, että se on voinut olla lupaharkinnan perusteluna, mutta sillä ei ole muuta oikeudellista ulottuvuutta. Kaavoituksessa lentomelutilanteen kehitys on ensin arvioitava maakuntakaavassa ennen kuin lentomelutilanteen muutokset vaikuttavat yleiskaavoitukseen ja asemakaavoitukseen. Näin ollen asemakaavan lähtökohtana oleva maakuntakaava ja osayleiskaava ovat tällä hetkellä riittäviä. Kivistössä on kuitenkin varauduttu lentomelutilanteen

muutokseen antamalla Lden 50 – 55 dB:n alueelle tiukemmat ääneneristävyysvaatimukset kuin mitä yleensä tälle lentomeluvyöhykkeelle määrätään.

Edellä mainitussa Finavia Oyj:n ympäristölupahakemuksen liitteessä on mm. esitetty maankäyttöä ohjaamaan uusia lentomelun verhokäyriä, jossa olisi otettu huomioon lentoliikenteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti, kun nykyiset lentomelun verhokäyrissä ennuste päättyy vuoteen 2020. Näiden verhokäyrien mukaan valtaosa kaava-alueesta kuuluisi lentomelun Lden 55 - 60 dB:n alueelle.

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen ja lopulta korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesta ennustetusta lentomelutilanteesta Finavia Oyj ei ole laatinut lentomelun verhokäyriä, jossa olisi siis mukana lentomelutilanteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti. Ongelmana maankäytön kannalta on tällöin, että maankäytön aikatähtäin on huomattavasti pidempi: kaavamääräysten mukaan julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta. Mm. lentomelun kehityksen ennakoimattomuuden takia ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksia on asemakaavassa tiukennettu rakennusjärjestykseen verrattuna.

Sijainniltaan lentomelun verhokäyriin verrannollisessa Kivistön keskusta-asuminen 5:n kaavatyössä edellytettiin kaavamääräyksin, että asuinkortteleissa, jotka sijaitsevat lähinnä nykyisen osayleiskaavan lentomelun verhokäyrää m2, tulee asuinkortteleiden pihojen ulko-oleskelutiloja kattaa vähintään 100 m2:n kokoisilla katoksilla. Asemakaavatyö on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä

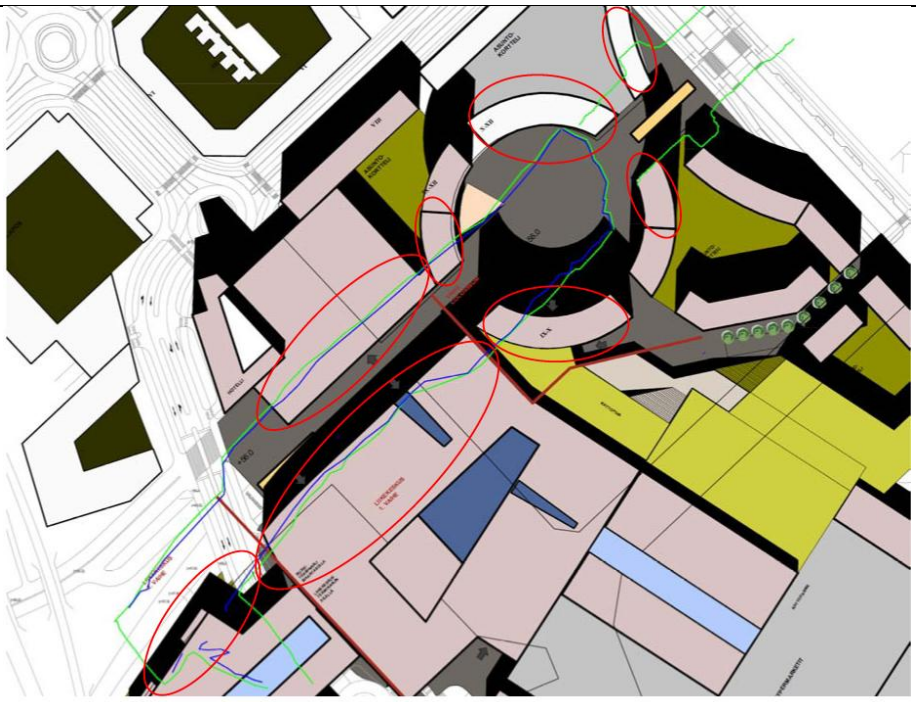
Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja tärinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010) sekä tätä asemakaavaa varten laaditussa Colosseum-kortteleita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

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

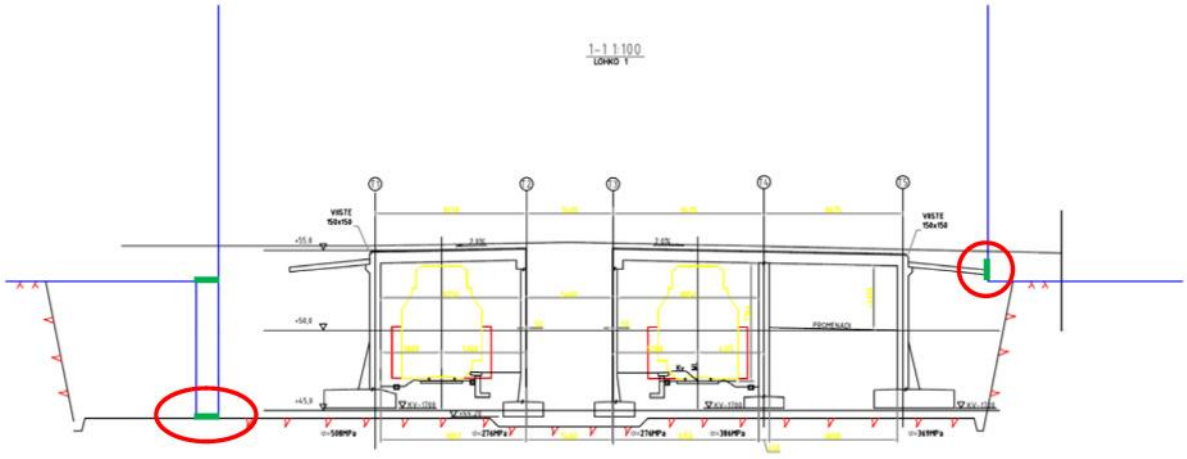
Runkomeluselvityksessä suositellaan, että alueella tehtäisiin värähtelymittauksia kansirakenteista, niiden perustuksista sekä peruskalliosta kallioleikkauksen reunoilta heti, kun Kehärataa aletaan koekäyttää maaliskuussa 2015.

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



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

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



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

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

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.

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 osa tämän asemakaavaehdotuksen alueesta 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.

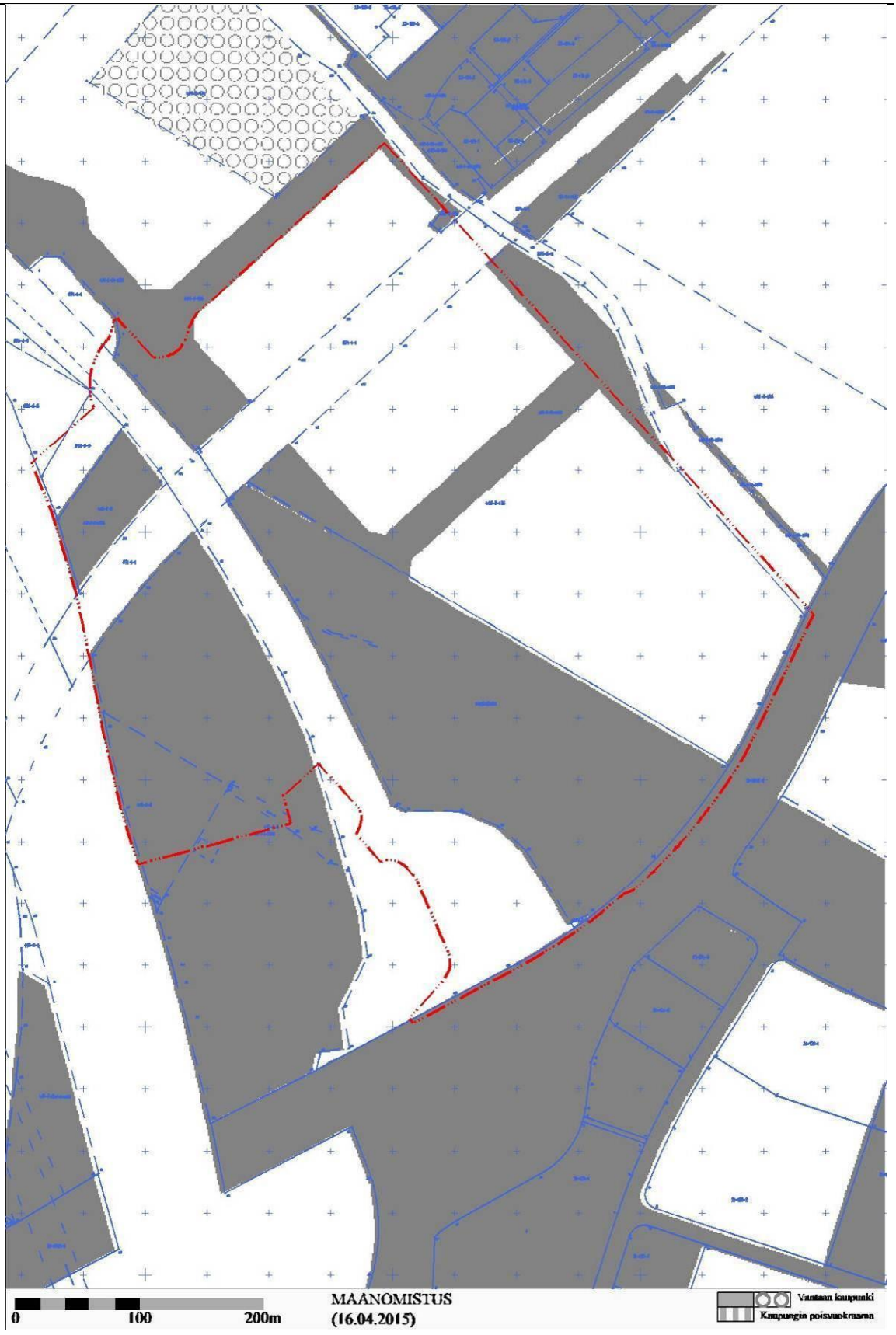
Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Vuonna 2006 Kivistössä toteutetun ilmanlaadun seurannan perusteella todettiin, että mitatut typenoksidien ja hengitettävien hiukkasten pitoisuudet edustivat tasoa, jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöidyn väylän läheisyydessä olevalla asuinalueella pääkaupunkiseudulla.

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 tai suuremmalle 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 Vantaankoskentien (entisen Vanhan Hämeenlinnantien) omistaa Suomen Valtio.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

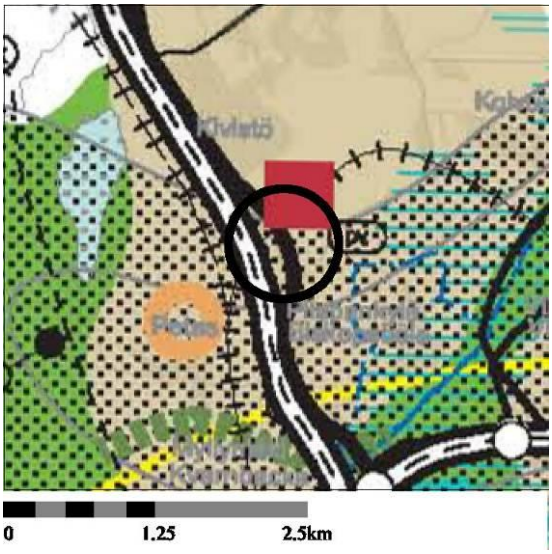
Asemakaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti koskien kestävän kehityksen mukaista rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien eli Kehäradan varteen.

Maakuntakaava

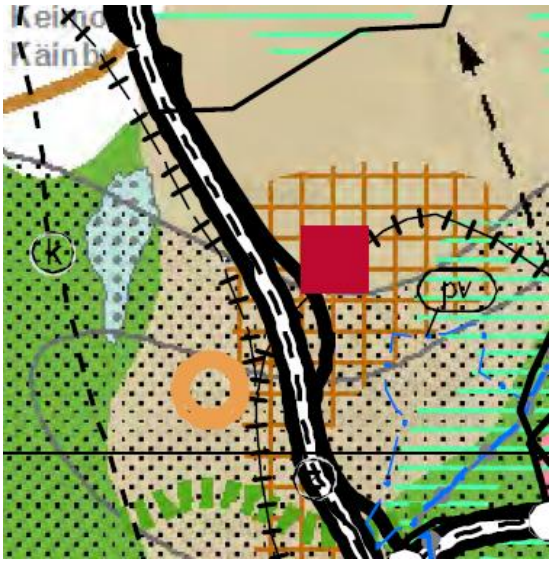
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue -kohdemerkintä (punainen neliö). Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti sen 30.10.2014. 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)



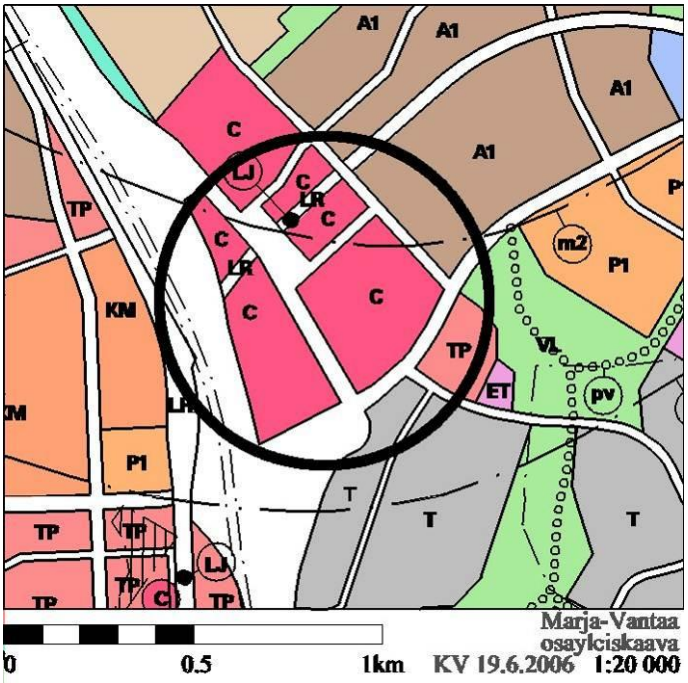
Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta (hyv. 20.3.2013)

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).

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 voidaan sijoittaa lentomeluvyöhyke m3:n puolelle, joka ei aseta reunaehtoja asumiselle. Määräyksissä todetaan m2-alueesta, että ellei aluekohtaisesti muuta määrätä, alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien melulle herkkien toimintojen sijoittamista. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän toiminnan täydentäminen on sen sijaan mahdollista.



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.

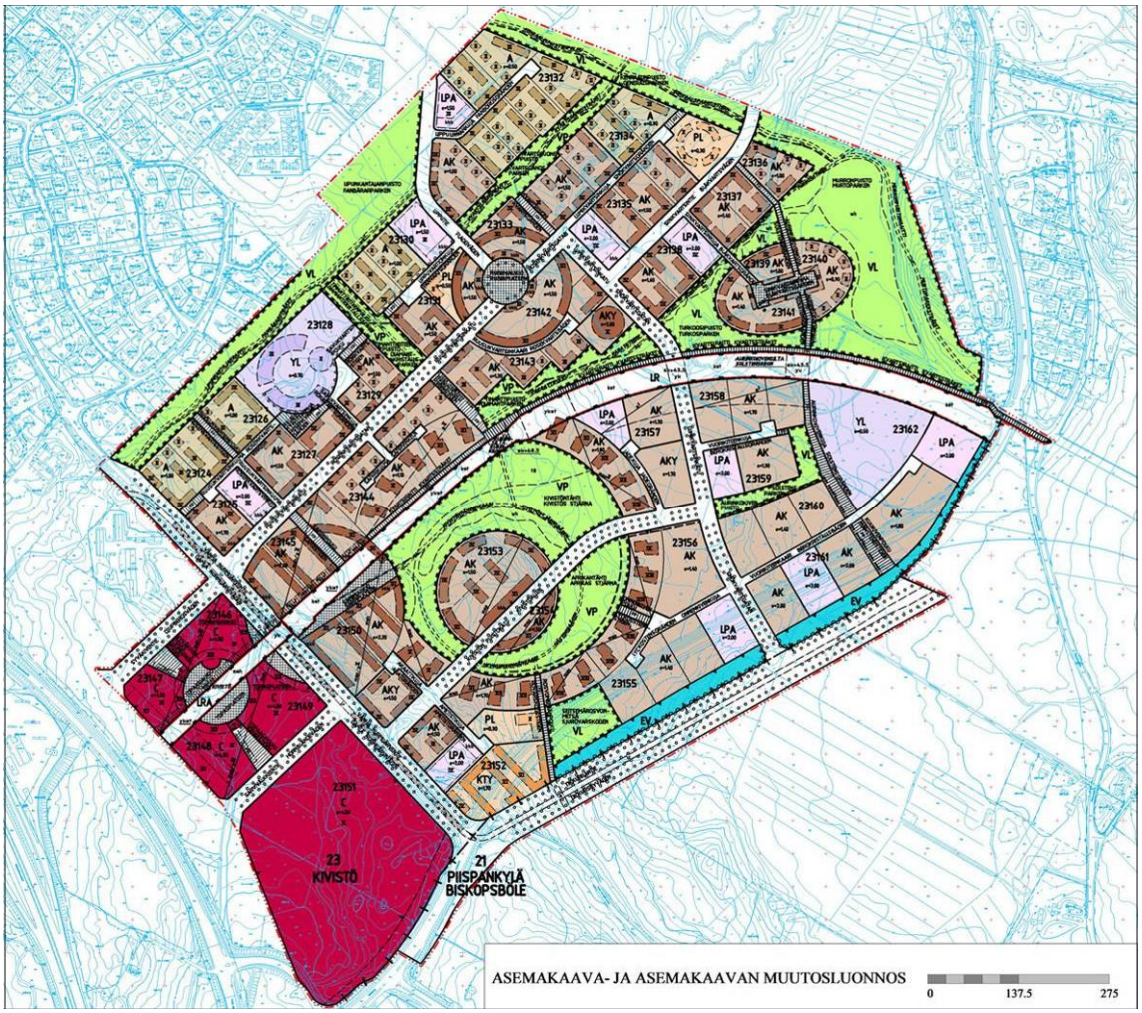
Kaava-alueesta Keimolantien ja Vantaankoskentien välinen alue Syväkiventieltä Tikkurilantielle on osa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta 230600, (KH 11.4.2011), jossa ko. korttelit ovat keskustatoimintojen korttelialuetta C, katuaukio / tori -aluetta, jalankululle 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.

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 jatkosuunnittelun pohjaksi ja sen alueelle on laadittu 8 voimaan tullutta asemakaavaa.

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

Asemakaavaluonnoksen nro 230600 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. Kaavaratkaisu sisältää n. 800 000 k-m^2 ja noin 12 000 – 14 000 asukasta. Asemakaavasuunnittelun jatkotöissä on kuitenkin esim. kerroslukuja korotettu, jolloin arvioitu asukasmäärä keskustassa on noin 15 000.

Aiemmin on laadittu myös edellisen kauppakeskushankkeen valmistelun yhteydessä 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 ja hyväksytty viranomaisneuvottelussa ELY -keskukselle tammikuussa 2014.

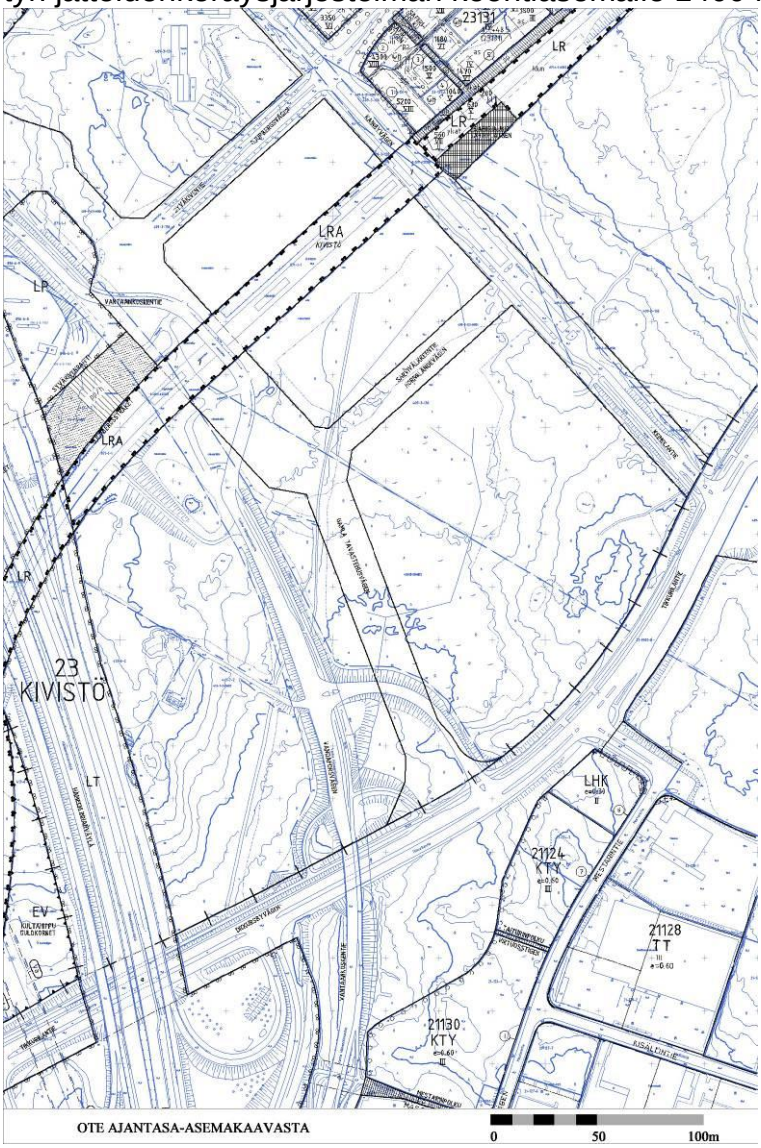


Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600, (KH 11.4.2011)

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

Kivistön keskustassa on voimassa kuusi asumisen ja kaksi palveluiden asemakaavaa. Lisäksi Keskusta-asuminen 5, Keimolantien itäpuolella (kaava nro 231800) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.11.2015. Ehdotusvaiheessa on tämän asemakaavatyön itäpuolella Keskusta-asuminen 7, Tikkurilantien siirto.

1.5.2015 Kivistön keskustassa on voimassa olevien asemakaavojen myötä kaavavarantoa asumiselle n. 200 000 k-m^2, palveluille 15 000 ka-m2 sekä keskitetyn jätteidenkeräysjärjestelmän koontiasemalle 1400 ka-m2.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueella voimassa Kehäradan kaava nro 701100, (KV15.12.2008).

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. Vuonna 2014 valmistui Taidekivien ja –valojen Design Manual (WSP Finland Oy).

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 ja se valmistuu kesällä 2015. Järjestelmä otetaan käyttöön asuntomessujen jälkeen.

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

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 Kivis-

tön 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). Ely-keskuksen viranomaisneuvottelussa aineisto on hyväksytty asemakaavatyön pohjaksi.

Kestävä kaupunkisuunnittelu

Kivistön kestävä kaupunkisuunnittelu on vuosien kuluessa tuonut mukanaan kilpailutettujen rakentajien hankkeisiin erilaisia kestävän kehityksen teemoja. 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 huomioidaan suunnittelussa ja rakentamisessa sekä aikanaan ylläpidossa ja käytössä.

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 (silloin kun se on mahdollista), alueen rakennuksista tehdään mahdollisimman energiatehokkaita, maalämmön mahdollisuuksia on selvitetty. Lähiliikenne hoituu kestävästi pyöräillen ja Kivistöön pääsee kätevästi junalla, kun Kehärata valmistuu kesällä 2015. Lisäksi on tutkittu mahdollisuuksia asentaa uuden kauppakeskuksen katolle aurinkopaneeleita ja käyttää päivittäistavarakauppojen kylmälaitteiden tuottamaa lauhdelämpöä hyödyksi kauppakeskuksen lämmityksessä.

Talven 2014 – 2015 kuluessa on kaupungin linjaorganisaation kanssa selvitetty lisää toteutusmahdollisuuksia, vaikka tutkimushanke Sitra-vetoisena päättyi 31.12.2014.

Kaavatyön 230600 yhteydessä laadittiin Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslista yhdessä konsulttien kanssa (Harris-Kjisik arkkitehdit, 2011). Ostoslistan tavoite oli listata eri valinnaiset ratkaisut helpottamaan päätöksentekoa. Tämä aineisto oli kumppanien kilpailutuksen lähtöaineistoa.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualue on osa Kivistön keskustaa, ja sen läheisyydessä, Keimolantien itäpuolella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun pohjoispuolelle sijoittuu Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskusta-asuminen 1, asemakaava nro 230900, joka tuli lainvoimaiseksi helmikuussa 2013. Ensimmäiset asukkaat muuttivat alueelle ennen Vappua 2015.

Keskusta-asuminen 2 asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle, Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan väliselle alueelle. Kaava on tullut voimaan marraskuussa 2014.

Syväkiventien pohjoispuolella oleva Kivistön koulun ympäristön asemakaavatyö nro 231600 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa huhtikuussa 2015 ja se on tullut lainvoimaiseksi kesällä 2015.

Asemakaavatyö Keskusta-asuminen 5, nro 231800, ns. Herkules-korttelit, sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle. Kaavaaineisto on hyväksytty kaupunginvaltuustossa marraskuussa 2015.

Asemakaavatyö Keskusta-asuminen 7, nro 232000, sijoittuu Kaupunkikeskuksen suunnittelualueen ja Keimolantien itäpuolelle. Kaavasuunnitelma sisältää Tikkurilantien siirron kohti Vantaanjokea. Aineisto on ollut nähtävillä ehdotuksena keväällä 2015.

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 eli Kehäradan varteen. Kaupungin rooli on myös edistää elinkeino-ohjelman mukaisesti laajasti eri toimijoiden toimintamahdollisuuksia.

Kivistön kaupunkikeskus sijoittuu Kehäradan Kivistön aseman yhteyteen, tarjoten runsaan valikoiman kaupallisia sekä muita yksityisiä ja julkisia palveluita, eri julkisten liikennemuotojen palveluiden laatuketjun, kaupunkilaisten kohtaamispaikkoja eri aukioiden muodossa, työpaikkoja ja asuntoja aivan aseman vieressä, jne.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta vuonna 2013. Tärkein perustelu on uuden kaupunginosatasoisen keskuksen asukkaiden tarvitsemien päivittäisten palveluiden turvaaminen. Suunnittelutyö on sisältynyt Kivistön asemakaavayksikön keskeisiin työtehtäviin vuosina 2013, 2014 ja 2015.

Suunnittelun käynnistäminen liittyy myös yksityisten maanomistajien ja Vantaan kaupungin solmimaan yhteistoimintasopimukseen 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.

Asemakaavatyön 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. Yksityisten maanomistajien kehitettävät alueet 1 ja 5.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Suunnittelu on organisoitu laajaan yhteistoimintaan perustuen, jolla on turvattu mahdollisimman hyvät vuorovaikutusmenettelyt. Suunnitteluaineistoa on esitelty laajasti ja avoimesti eri tilaisuuksissa.

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 loppuvuodesta 2013. 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. Näille kortteleille oli alkujaan tarkoitus laatia erillinen asemakaava, Kaupunkikeskus 2. 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
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 bussitermi-

naali 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 200 m. 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 mahdolli-

sesti 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 sijoittamalla asumista osayleiskaavan mukaisille alueille sekä kaavamääräyksissä.

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 päivitettyyn osallistumis-arviointisuunnitelmaan liittyen yleisötilaisuudessa 23.4.2014 Kanniston koulun ruoka-aulassa. Tilaisuuteen osallistui n. 110 henkeä.
Keskustelu oli kiinnostunutta ja vilkasta. 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

Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen aineisto oli julkisesti nähtävillä 12.11. – 11.12.2015 välisen ajan. Yhtään muistutusta ei jätetty. Aineistoa esiteltiin kaikille osallisille tarkoitetussa tilaisuudessa 28.11.2015. Tilaisuuteen osallistui jälleen noin sata henkeä. Keskustelu oli vilkasta.

4.3.5 Saadut lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 11. Lausunnoissa ei edellytetty merkittäviä muutoksia. Lausuntojen perusteella kaavakarttaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan lähinnä teknisiä korjauksia, jolloin asemakaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Lisäksi kaavamääräyksiä on korjattu ja täydennetty mm. Finavian lausuntoon perustuen.

Seuraavassa tiivistetty kooste saaduista lausunnoista.

1 Sivistystoimi

Liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen on sivistystoimelle tärkeää. Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.

Vastine:
Asemakaavatyö on laadittu yhteistyössä linjaorganisaation kanssa. Kun konkreettiset päätökset toisen asteen oppilaitoksesta etenevät, voidaan laatia toimintoja ja niiden mitoitusta vastaava asemakaava.

2 Sosiaalialan ja terveyden toimiala / vanhusneuvosto
Vanhusneuvoston lausunnossa todetaan, että siltä pyydetään ensimmäistä kertaa lausuntoa. Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa.

Vastine:
Asemakaavatyöhön liittyy keskeisten julkisten ulkotilojen kuten Topaasi- ja Juhani Paajasen aukion suunnittelu. Niissä on tavoitteena osallistaa eri-ikäisiä asukkaita eli järjestää työpaja, jossa suunnitelmiin voidaan vaikuttaa.

3 Nurmijärven kunta
Lausunnossa edellytetään, että

- Nurmijärven suunnasta tulevalle Kehäradan liityntäliikenteelle varataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle ja että sitä varten varataan riittävästi laituritilaa bussiterminaalista,
- VT 3:n bussipysäkeiltä tulee olla sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle,
- VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa,
- lisäkaistojen rakentamista VT 3:lla Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja että
- Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan.

Vastine:
Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (Vanha Nurmijärventie) on hyvä yhteys asemalle. Bussiterminaalin laiturikapasiteetin mitoituksessa on huomioitu myös Nurmijärven suunnan liikenne. Kivistön alue toteutuu seuraavan 20 vuoden kuluessa ja VT3:n tiealueessa on varauduttu lisäkaistoihin. Lisäkaistojen toteutuminen edellyttää valtion rahoitusta.

Vantaan kaupunki on Kehärata-projektiin liittyvän VT 3:n tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä vuosina 2008 - 2010 tuonut esiin tarpeen ohjata yksityisten liikennöitsijöiden reittejä Kivistön aseman viereen rakennettavaan linja-autoterminaaliin. Yksityiset liikennöitsijät kuitenkin kieltäytyivät tästä, koska käynti Kivistön asemalla lisäisi matkatuotoksia joillakin minuuteilla. Tämän johdosta VT 3:n varteen on suunniteltu laadukkaat linja-autopysäkit ja kävely-yhteydet niiltä suoraan juna-asemalle. Kivistön Kehäradan aseman viereen rakennettavan linja-autoterminaalin laiturikapasiteetti on mitoitettu HSL:n tietoihin perustuen.

VT 3:lle on rakennettu Kehärata-projektiin liittyen uusi eritasoliittymä, lisäksi Keimolanporttiin liittyy ensimmäisessä toteutusvaiheessa suuntaisliittymät. VT 3 on valtion tie, jolloin kaupungilla on aika vähän mahdollisuuksia kiirehtiä puuttuvien liittymäramppien toteutusta. Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa liikenteen toimivuustarkastelut on laadittu riittävän pitkän aikavälin ennusteisiin perustuen. ELY-keskus on todennut liikennesuunnittelun riittäväksi.

4 Finavia
Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.

Vastine:
Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty myös tätä lausuntoa. Neuvottelun kuluessa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kaupunki puolestaan totesi, että kaavamääräyksiin voidaan lisätä esim: ”kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää lentomelun heijastusvaikutuksia”

”asuinkortteleiden pihoille tulee rakentaa katettu ulko-oleskelutila”.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavatyö perustuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan liitetty suoraan lentomeluvyöhykkeitä osoittavia merkintöjä rakennusalaviivoina: lentomelu ei ole muutettavissa karttatiedoksi samalla tavalla kuin esim. rakennusalojen rajat. Rakentamista koskevat rajoitukset on osoitettu karttoihin pääkäyttötarkoituksena, rakennusaloina ja rakentamistapaa koskevina määräyksinä, esim. rakenteellista meluntorjuntaa koskevat määräykset. Sen sijaan kaavaselostukseen voidaan lisätä Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupakäsittelyyn liittyvää aineistoa, johon lausunnossa viitataan.

Tarkistukset:
Kaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset asuinpihojen melun hallinnasta:
”Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.”

”Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

5 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
Oy Transmeri Logistics Ab sijaitsee osoitteessa Kisällintie 13, ja sen suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin joka täyttyy.

TUKES ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.

Vastine:
Kaupunkisuunnittelu on arvioinut eri asiantuntijoiden kanssa tarvetta lisätä kaavamääräys helposti suljettavista ilmastoinnista. Määräystä pidettiin tarpeettomana nykytekniikan aikana.

6 Uudenmaan ELY-keskus
Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon.

ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla.

Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on merkittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turval-

listen ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.

Vastine:
Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY-keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Erikoiskuljetusten reittinä toimii Keimolantie, siihen asti kunnes Keimolanmäentie VT 3:n länsipuolella valmistuu ja korvaa sen. Tikkurilantien ja Keimolantien risteykseen toteutetaan liikenneympyrä, jonka suunnittelussa on huomioitu erikoiskuljetusten edellyttämät väljemmät ajoratojen mitoitukset.

7 Liikennevirasto
Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita ratatoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääosin tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle.

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja –merkinnöin. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheuta turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Vastine:
Kaavakartan rajauksista on neuvoteltu Kehärata-projektin kanssa ja sovittu yksityiskohtaisesti rautatieasema-alueen rajauksista. Kaupunki ostaa valtiolta maat, jotka liitetään kortteli-, katu- ja aukioalueiksi.

Kuten lausunnossa todetaan, kaavatyöhön sisältyy erillinen runkomelu-tärinäselvitys koskien junaliikenteen vaikutuksia rakennettaessa kaavaehdotuksen esittämällä tavalla. Kaavamääräyksissä on ollut jo ehdotusvaiheessa toteamus, että rakentamisesta radan läheisyydessä tulee pyytää Vantaan kaupungin kuntatekniikan ja Liikenneviraston lausunto.

Tarkistukset:
Kaavakarttaa on tarkistettu lausunnossa esitetyllä tavalla:
läntisimmän juna-aseman vieressä rautatiealueen kaventamisesta on luovuttu eli Kehäradan asemakaavan rajaukset säilyvät voimassa siltä osin. Bussiterminaalin rakennusala, lha ulottuu tälle rautatieaseman alueen (LRA) kannelle.

8 Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä, HSL
Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet juna-asemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen.

HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa joukkoliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi.

Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen.

Vastine:
Vantaan kaupungin tekninen toimi on neuvotellut eri vaiheissa HSL:n kanssa, jolloin on todettu ko. suunnitelmien täyttävän HSL:n vaatimukset. Liikennekonsultin suunnitelmat ovat perustuneet liikenne-ennusteisiin, joilla on osoitettu mahdolliset ruuhkariskit. Erityisesti HSL tule olemaan linja-autoterminaalin tarkemman suunnittelun vaiheessa mukana asiantuntijana.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaalitiloihin. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Tarkistukset:
Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksiin on lisätty lause: Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 ka-m2 linja-autokuljettajien sosiaalitiloja.

9 Helsingin seudun ympäristöpalvelut, HSY
Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusivesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP, K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M € (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaavaselostukseen.

Vastine:
Asemakaavan ehdotusvaiheessa kustannusarviot eivät vielä olleet riittävän tarkkoja, siksi niitä ei sisällytetty kaavaselostukseen. Talven kuluessa on saatu tarkempia arvioita, jolloin niitä voidaan lisätä selostukseen.

Tarkistukset:
Kaavaselostusta on täydennetty kustannusarvioiden osalta.

4.3.6 Lausuntojen perusteella tehdyt ja muut tarkistukset

Kohdassa 4.3.5 on kerrottu yksilöidysti, miten saadut lausunnot ovat vaikuttaneet kaavakarttaan, -määräyksiin ja kaavaselostukseen.

Kaavakarttaan on tehty suunnittelun tarkentuessa pienimuotoisia teknisiä korjauksia sekä rakennusalojen tarkistuksia. Suurin muutos on hyväksyttäväksi vietävän kaavakartan pieneneminen vt 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa.

Kaupunkikuvallisesti merkittävin tarkistus sisältyy huoltopihojen ja maanpäällisen pysäköintilaitoksen järjestelyiden uusiin ratkaisuihin Vantaankoskentien varressa. Ehdotusvaiheen pienimuotoinen aukiotila kaavakartasta on poistettu, koska kävelijöiden ja ajoneuvoliikenteen reitit on ratkaistu turvallisemmin ja erotettu toisistaan. Kauppakeskuksen rakennusala on muutettu kaarevaksi perustuen pysäköintilaitoksen seinäratkaisuun. Kaareva seinä yhdistää eri koordinaatistoissa olevat kauppakeskuksen pohjois- ja eteläosan laadukkaasti. Samaisen huoltopihan uusien järjestelyjen vuoksi kaavakarttaan on lisätty ohjeellisia ajo- ja ajoluiska-alueita.

Kauppakeskuskokonaisuuden sisäisistä kulkuyhteyksistä on lisätty sanallisia määräyksiä. Topaasiaukiolta tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Korundikujalle. Hypereitten 2 -kerroksesta saadaan järjestää kulkuyhteys Topaasikujalle. Kellaripysäköinnissä ajoreittien tulee olla jatkuvia siten, että tonttirajat eivät estä sujuvaa kulkua.

Ehdotusvaiheen aikana arvioitiin maalämmön käytön mahdollisuuksia uudestaan suhteessa varautumiseen kallioon rakennettavaan luolapysäköintiin kauppakeskuksen alla. Selvitysten perusteella päädyttiin sallimaan maalämmön käyttö, kunhan maakaivoja ei toteuteta liian lähellä katu- ja rautatiealueita. Kaavaselostuksen liitteenä on kartta, jossa on esitetty kaaviomaisesti maalämpökaivojen poraamiselle sallitut alueet. Kaavamääräyksissä on lisäys: ”Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain kortteleissa 23192, 23193, 23194 ja korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista. Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksytettävä Liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa. Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.”

Hulevesien ja viherkattojen teemaa tutkittiin lisää ja yhteistyössä päädyttiin määrittelemään rakennuskokonaisuuksien eri osille % -lukuihin perustuvat määräykset viherkattojen käyttämisestä:

- maanpäälliset pysäköintilaitokset 70 % (vrt. Kivistön keskusta-asuminen 5, Keimolantien itäpuolella)
- hyperien katto / siinä tapauksessa että katolle ei sijoiteta kattopysäköintiä, 50 %
- kauppakeskus 30 %
- pienimuotoiset varastorakennukset 100 %.

Radan eteläpuolella asuinkerrostalojen kortteleissa puolitettiin ah -rakennusalat rakentajien esityksen mukaan.

Radan pohjoispuolisessa C -korttelissa määriteltiin kaupan tilojen maksimimääräksi 3000 ka-m2. Kokonaisrakennusoikeus ei muutu.

Radan eteläpuolella poistettiin sitova III -kerroksinen rakennusalamerkintä, koska sanallisesti on jo edellytetty kolmanteen kerrokseen sijoitettavan tietty määrä rakennusoikeutta.

Korttelin 23196 virheellinen tonttinumerointi korjattiin ja tonttijaot ovat ohjeellisia.

Tarveselvitykset terveysasemalla ja kirjasto-kulttuuri-nuorisotilalle valmistuivat kaupungin tilakeskuksen vetäminä. Terveysasemaa on esitetty III:een kerrokseen, omalla sisäänkäynnillä Topaasiaukiolta. Kirjasto-nuorisotila sijoittuisi 1-

kerrokseen, suora sisäänkäynti olisi Topaasikujalta. Nämä suunnitelmat eivät vaikuttaneet kaavaratkaisuun.

Kaupunginhallituksen käsittelyn 15.6.2015 jälkeen kaavamääräyksiin tehtiin yksi tekninen tarkistus lisäämällä kaksi tontin numeroa. Tarkistuksella ei ole vaikutusta kaavan sisältöön eikä kaavakarttaan.

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.

Kaupungin tavoitteet

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. Aineisto laadittiin yhteistyössä linjaorganisaation ja alkuperäisen aineiston laatijoiden (Harris-Kjisik Arkkitehdit Oy) kanssa.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan keskeinen tavoite on ollut toimia kestävän kehityksen mukaisten tavoitteiden asettelun ja valintojen työvälineenä eri suunnitteluhankkeissa. Ostoslista oli kumppaneiden kilpailutuksen lähtöaineistoa.

Tämän asemakaavatyön yhteydessä on tutkittu valtakunnallisena pilottina One Planet Living –työkalua, joka on kokonaisvaltainen kestävän kehityksen hanke. Hankkeeseen sitoutuivat osapuoliksi Sitra, Skanska, NCC, HOK-Elanto, Ruokakesko, 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. One Planet 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, kulttuuripalveluiden, tilakeskuksen ja kaupunkisuunnittelun kanssa kevään 2014 aikana tehdyssä esiselvitystyössä.

Esiselvityksen aikana tehtiin myös yhteistyötä kaupunkikeskus-hankkeen kumppaneiden 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 terveyspalveluista arvioitiin keväällä 2014, että sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta kaupunkikeskuksen ensimmäisessä vaiheessa tilatarve on noin seitsemän lääkärin terveysasemalle eli 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 ja suunnitella yhteiskäyttöisiksi sivistystoimen monitoimitilojen kanssa. Lisäksi sähköistä asiointia tullaan kehittämään.

Kaupunkikeskuksen toinen vaihe:
Julkisten palveluiden laajentaminen ja tilatarpeen uusi arviointi 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 ollut 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. Asiaa tutkitaan keväällä 2015 edelleen.

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:
Talvella 2014 – 2015 selvitettiin tarvetta sijoittaa Pelastustoimen kevytyksikkö tai paloasema. Näille ei ole tarvetta, vaan niille etsitään paikkaa Kivistön pohjoispuolelta. Kaavaehdotuksessa ollut varaus poistettiin.

4.4.4.1 Kaupungin palvelutilojen tarveselvitykset

Vantaan tilakeskuksessa laadittiin tarveselvitykset talven 2014 - 2015 kuluessa sekä Kivistön terveysasemalle että kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuripalveluiden yhteiskäyttöisille tiloille. Tarveselvitykset ovat hyväksymiskäsittelyissä eri lautakunnissa toukokuussa 2015. Tilat sisältyvät asemakaavasuunnittelun mitoitukseen ja niitä kuvataan tarkemmin selostuksen kohdassa 5.1.2.

Kaupungin palvelutilat sijaitsevat katutasossa (nuoriso-, kirjasto- ja kulttuuritilat) ja kolmannessa kerroksessa (terveyspalvelut), hyvin saavutettavissa myös kauppakeskuksen ollessa kiinni. Terveyspalveluita vuokrataan 1. toteutusvaiheessa, arviolta v. 2018, n. 1 030 ja kirjasto-nuorisotiloja n. 506, yhteensä runsaat 1500 ka-m2.

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 kaikkea rakentamista ja ympäristöä. Tavoitteena on taiteen keinoin korostaa pääsisäänkäyntejä. Asemakaava-alueelle laaditaan Taiteen konsepti. Kaupunkisuunnittelu laati kaavatyön ehdotusaineistoon tiivistelmän kaupungin osuudesta, jota tarkennettiin 1.6.2015 kokoukseen. Kumppanit käynnistävät oman osuutensa suunnittelun alkusyksystä 2015. Taiteen konseptin tulee olla hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen rakennuslupien käsittelyä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Suunnittelun vaiheet

Ensimmäisen kerran asemakaavatasolla kauppakeskusta tutkittiin tulevan Kivistön aseman läheisyyteen 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, maanomistajien 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.

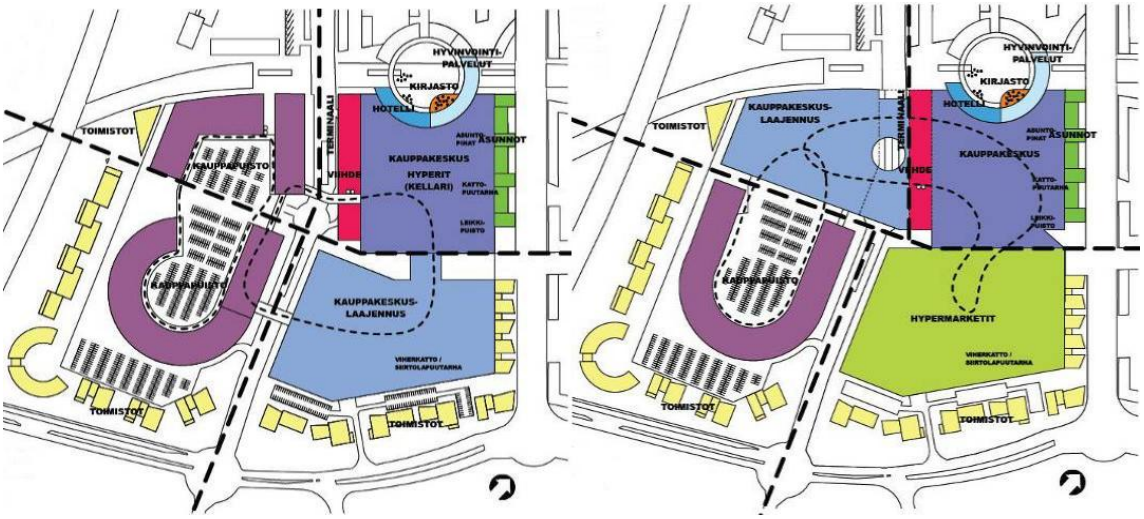
Tämän jälkeen Vantaan kaupunki käynnisti toteuttajakumppanien kilpailutuksen syksyllä 2012. Yhteinen suunnitteluvaraus annettiin voittaneille ehdotuksille (NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy) huhtikuussa 2013 (kh 15.4.2013). Kaupunki käynnisti yhteistyössä NCC:n, Skanskan,

HOK Elannon ja Keskon sekä yksityisen maanomistajan kanssa kehityshankkeen.

Asemakaavan valmistelu käynnistyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla syyskuussa 2013. Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita luonnoksia kaupunkirakenteesta. 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, Arkkitehdit Harris – Kjisik Oy



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 ja arvioitiin kolmea kaupunkirakenteellista vaihtoehtoa. Merkittävin ero esitetyissä vaihtoehdoissa oli Vantaankoskentien linjaus sekä kauppakeskuksen ja hypermarkettien sijoittuminen kaupunkirakenteessa.

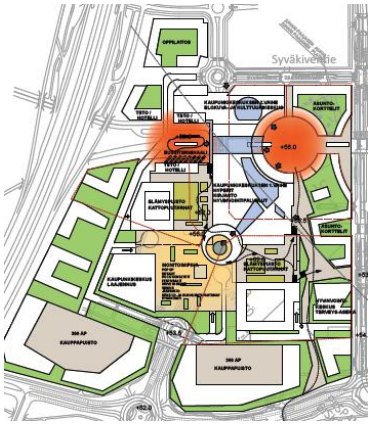
VE1 perustui Kehäradan vahvan kaavan mukaisiin katulinjauksiin ja aiempien sopimusten mukaisiin varausalueisiin.

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.

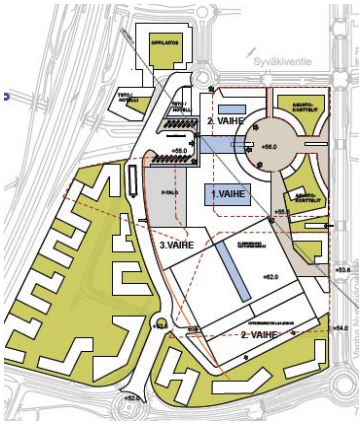
VE1V perustui myös Vantaankoskentien uudelleen linjaamiseen ja uuden Kehäradan ylittävän sillan toteuttamiseen Kivistön aseman länsipuolelle. Keimolantien varrelle esitettiin asumisen kortteleita lentomelun sallimalle alueelle. Vaihtoehtojen arvioinnin ja vertailun perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin ns. ”VE1V”.



VE1



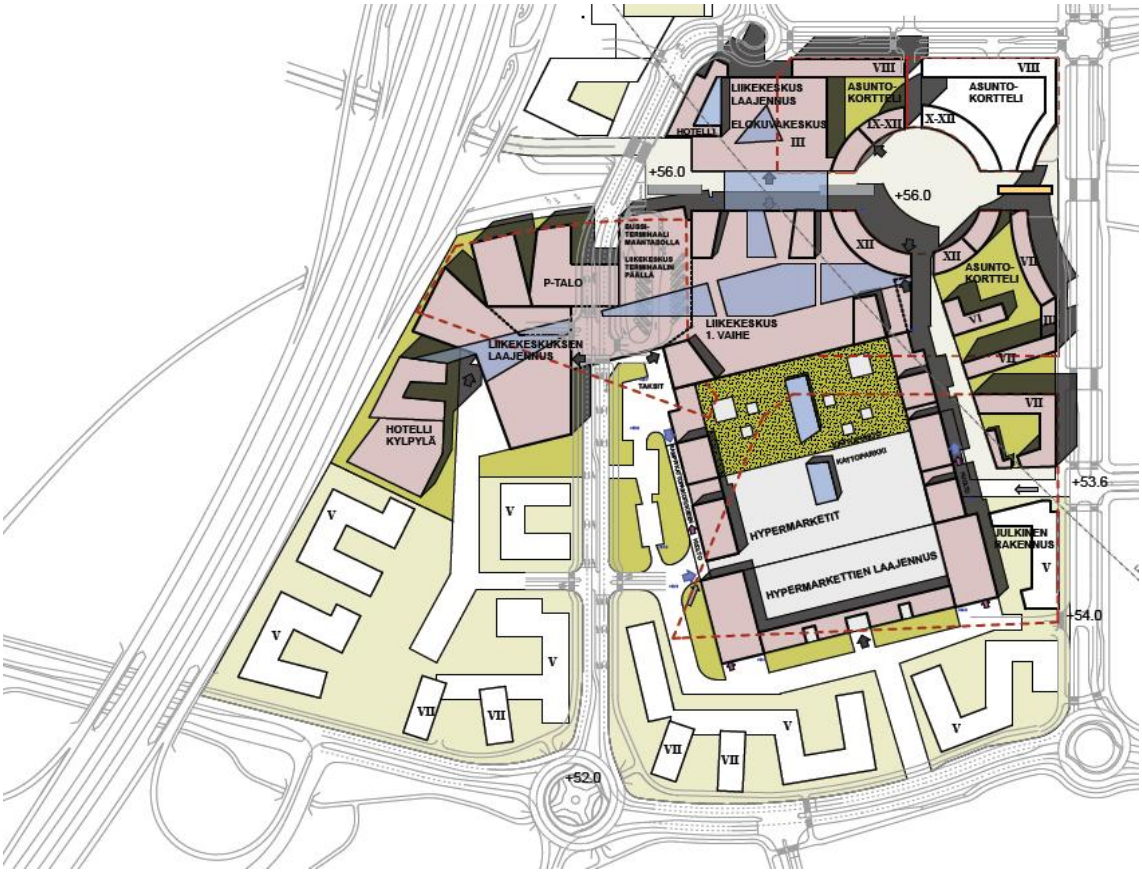
VE5



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 valitun vaihtoehdon pohjalta. Lisäksi laadittiin vielä tarkastelu, jossa uutta siltaa ei olisi rakennettu. Syynä oli erityisesti sillan rakentamiskustannukset ja niiden jakautuminen eri osapuolten kesken. Tarkastelun jälkeen jatkettiin Vantaankoskentien siirron sisältävällä vaihtoehdolla.

Keväällä 2014 radan pohjoispuoliset osat otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen.

Lisäksi kaavaprosessin aikana on tutkittu, kehitetty ja tarkennettu suunnitteluratkaisua lukuisilla luonnoksilla, koskien mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, kortteli- ja katualueiden rajausta, pysäköintiratkaisuja, hulevesien hallintaa, alueen sisäistä liikennettä sekä kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaan kaupunkirakenteeseen.

Kaavaehdotusvaiheen jälkeen kaava-alue pieneni valtatie 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa, rautatieasemaa koskevaa asemakaavaa jäi voimaan n. 40 m2 enemmän. Kortteli- ja katualueiden rajauksia ei muutettu kuin paikoitellen kaavateknisin perustein, enimmillään 1 m.

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 nyt avoin aukiotila.

Myös joukkoliikenteen erinomainen palveluketju pystytään toteuttamaan sijoittamalla linja-autoterminaali Kehäradan kansirakenteita hyödyntäen, läntisimmän asemarakennuksen viereen. Koko Kivistön symbolirakennukseksi ja maamerkiksi suunniteltu ns. Colosseumin pyöreää rakennuskokonaisuutta on kehitetty toteuttamiskelpoiseksi mm. kerrosalamäärän ja korkeuden suhteen. Se liittyy luontevasti kaupunkikeskuksen kokonaisuuteen: yksi kaareva neljännes Colosseumia voi tulevaisuudessa toimia kauppakeskuksen osana esim. hotellina tai toimistoina.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014.
Kaupunginhallitus 20.10.2014
Kaupunginvaltuuston iltakoulu 29.1.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015
Kaupunginhallitus 15.6.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaupunkikeskus sisältää Kivistön uuden keskustan kaupunkitilallisesti ja -kuvallisesti merkittävimmät korttelit ja kulkuyhteydet sekä Kivistön uuden Kehäradan aseman. Keskilaituri -periaatteella toimiva asema sijaitsee katutasoa alempana, ollen säältä suojattu tila, jonne kulku ohjataan kolmen asemarakennuksen kautta.

Kehärata jakaa kaava-alueen koillis-lounaissuuntaisena. Rautatiealue on koko kaupunkikeskuksen osuudella katettu ja kannen päälle muodostuu keskeiset julkiset aukiotilat: Topaasiaukio ja Juhani Paajasen aukio, joiden jatkeena on Safiiriaukio Keimolantien itäpuolella. Topaasiaukiolle sijoittuu rautatieaseman kolme asemarakennusta, joista läntisin johtaa linja-autoterminaaliin. Itäisin palvelee eniten keskustan asukkaita. Läntisin ja keskimmäinen asemarakennus sijaitsevat lähinnä kauppakeskuksen sisäänkäyntejä. Kauppakeskukseen on suunniteltu useita sisäänkäyntejä, joilla on eri teemat.

Kaava-alueen keskiosaan, välittömästi Kehäradan eteläpuolelle sijoittuu keskusta-toimintojen, C, kokonaisuus kauppakeskusta varten. Radan pohjoispuolella on myös keskustatoimintojen C -kortteli, jonka toiminnallinen sisältö ratkaistaan myöhemmin. Keskustan pääkatuja reunustaa pohjoisessa ja idässä asuinkorttelit, AK, etelämpänä ja Tikkurilantien varressa toimitilojen, KTY ja julkisten palvelujen, Y korttelit. Valtatien ja Vantaankoskentien välissä, Kehäradan eteläpuolella sijaitsee kauppakeskuksen tulevaisuuden laajenemisvaraus, C. Radan pohjoispuolella Vantaankoskentien ja VT 3:n väliin sijoittuu maanpäällinen pysäköintilaitos, johon voidaan tarvittaessa sijoittaa liityntäpysäköintiä.

Kehäradan molemmin puolin sijoittuu Kivistön imagorakennus, ns. Colosseumin ympyränmuotoinen XII-kerroksinen rakennuskokonaisuus, joka muodostuu neljästä kaarevasta osasta: rakennus ei sijoitu rautatiealueen yläpuolelle missään kohdin. Toiminnoiltaan Colosseum sisältää pääosin asumista, kivijalkakerroksessa liike-palvelu-toimisto-tiloja. Kauppakeskuksen neljännekseen voidaan sijoittaa myös hotelli.

Pääosin rakennukset seuraavat katu- ja aukiolinjauksia, jolloin rakennusten koordinaatisto vaihtelee alueen pohjois- ja eteläosassa. Vantaankoskentien varressa kauppakeskuksen pysäköintilaitos yhdistää eri suuntaiset rakennukset kaarevalla seinällä, joka ratkaisu on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaareva seinä on esitetty kaavakartassa sitovana.

Aukioilta ohjataan kevyen liikenteen reitit muualle keskustaan, valtatie 3:n ali sekä Kehäradan varressa kulkevalle ns. pikapyörätielle, Kvartsiraitille, joka on aukioiden alapuolella sekä Kaupunkikeskuksen ja Safiiriaukion osuudella katettu. Tämä reitti liittyy seudullisiin kevyen liikenteen reitteihin ollen osa Kehäradan varressa kulkevaa yhtäjaksoista kevyen liikenteen yhteyttä sekä Petikon virkistysalueille ja Vehkalan asemalle että Lentoasemalle ja edelleen Helsinkiin.

Kauppakeskuksen sisäiset kulkuyhteydet on ehdotusvaiheen jälkeen arvotettu koko kaupunkirakenteen kannalta niin, että kaavamääräyksiin sisältyy velvoitteita:
- yhteys Topaasiaukiolta Korundikadun suuntaan tulee olla sujuva ja katkeamaton
- hyperliikkeiden 2. kerroksesta saadaan järjestää yhteys Topaasikujalle, kauppakeskuksen tontin kautta

- liikenteen toimivuuden vuoksi pysäköintikellarissa edellytetään mahdollisuutta ajaa tonttirajoista huolimatta koko laitoksen alueella
- vastaavasti yhteydet pysäköintilaitoksista kaupan tiloihin tulee olla sujuvat ja jatkuvat.

Kaupunkirakenne mahdollistaa kauppakeskuksen ja asuinkortteleiden ajoneuvoliikenteen erottelun toisistaan. Kauppakeskuksen asiakas- ja huoltoliikenne on myös erotettu toisistaan mahdollisimman pitkälle. Liityntäpysäköintiä voidaan jatkossa ratkaista useammalla eri tavalla, alkuvaiheessa sille on varattu maantasopaikkoja. Aseman saattoliikenteelle on varattu pysäköintiä maantasossa, läntisimmän asemarakennuksen vierestä.

Kauppakeskuksen asiakaspysäköinti toteutetaan maanalaisiin kellaritiloihin, hypermarkettien katolle sekä maanpäällisiin pysäköintitaloihin. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten on osoitettu maantasopaikkoja. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, hyper-kauppojen katto toteutetaan viherkattona. Tällöin maanpäällinen pysäköintilaitos Vantaankoskentien varressa voidaan toteuttaa laajempana tai tehdä toinen maanalainen pysäköintikerros. Liiketilojen huolto tapahtuu joko maanalaisen huoltopisteen tai maantasoisten, pienempien huoltopihojen kautta.

Asuinkortteleiden autopaikat sijoitetaan kannen alaisiin kellarikerroksiin, maanpäälliseen pysäköintitaloon ja autotalliin. Myös robottiparkkitalon rakentaminen on mahdollista.

Kivijalkakerroksiin toteutetaan pääkatujen ja tärkeimpien aukioiden reunustalla korkeampaa tilaa, joka voidaan ottaa heti liike-, palvelu- työtilakäyttöön. Tässä käytössä nämä tilat, ah -rakennusalat, eivät sisälly kauppakeskuksen rakennusoikeuksiin ja ne saadaan toteuttaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi. Tämä periaate on jo muualla Kivistön keskustassa käytössä. Mikäli ah –rakennusaloille sijoitetaan asumista, ne sisältyvät rakennusoikeuteen. Ensimmäisessä vaiheessa liike-palvelu-toimistotiloina toteutettujen tilojen muuttaminen myöhemmin asunnoiksi edellyttää poikkeamispäätöstä, viiden vuoden jälkeen käyttöönotosta yrityspalveluiden ja kaupunkisuunnittelun asiantuntijat voivat harkita esitystä.

<u>Liikenneverkko</u>
Korttelikokonaisuutta rajaavat valtatie 3 sekä Kivistön keskustan pääkadut, jotka kytkevät alueen paikalliseen, seudulliseen ja valtakunnalliseen liikenneverkkoon. Valtatie 3:n rinnakkaistie, Vantaankoskentie kulkee alueen poikki valtatien suuntaisena. Liikenneverkko toimii lähes kokonaan ulkosyöttöisesti.

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. Kvartsiraitti on säältä suojattu reitti keskustassa noin 800 metrin osuudella.

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 lännestä. Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 285 000 k-m^2, joista keskustatoimintojen korttelialueiden (C) osuus on 157 300 k-m^2(55 %), asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) osuus on 70 480 k-m^2 (25 %), yleisten rakennusten korttelialueen (Y) osuus on 8 000 k-m^2 (3 %), ja toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) osuus on 49 000 k-m^2 (17 %). Kaikkiaan asumisen rakennusoikeutta sisältyy asemakaavaehdotukseen 85 780 k-m^2, koska C-kortteleihin sisältyy myös asumista 15 300 ka-m2. Kaikki rakennusoikeusluvut on tässä esitetty pyöristettyinä.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa korkeampina niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutoimisto-tilojen käyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Osa ah -rakennusaloista on osoitettu kaavakartassa sitovilla merkinnöillä, kaupunkikuvallisesti merkittävimmissä osissa aluetta. Kaavaehdotusta on tarkistettu näiltä osin puolittamalla rakennusalat Keimolantien ja Topaasiaukion varren asuinkerrostalojen kortteleissa.

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-m^2 ja korttelissa 23196 1 000 k-m^2.

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-m^2. 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 rakentamisen määrä määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan: tilaa ei lasketa 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 (josta enintään 3 000 ka-m2 saa olla kaupan tiloja)
+ as 3 800 k-m^2
yht. 15 800 k-m^2 (C, as)

kortteli 23192
tontti 1 40 000 k-m^2 (C)
yht. 40 000 k-m^2

kortteli 23193
LPA, rakennusoikeutta ei lasketa

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 0 (LPA)
tontti 5 0 (LHA)
tontti 6 11 500 k-m^2 (as, C)
tontti 7 50 000 k-m^2 (C)
tontti 8 30 000 k-m^2 (C)
tontti 9 10 000 k-m^2 (C)
tontti 10 8 000 k-m^2 (Y)
tontti 11 29 000 k-m^2 (KTY)
yht. 145 100 k-m^2

yhteensä 284 780 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 / 100 julkisten palvelujen ja hallinnon k-m²

KTY-korttelit 1 ap / 70 toimistotilan 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. 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 7-9 on raken-

nettava 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 Kivistön aseman yhteyteen toteutettavan hyvin monipuolisen kaupallisten palvelujen sijoittumisen keskustatoimintojen korttelialueelle sekä kivijalkakerroksiin. C -korttelien 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 kortteliin 23196, tonteille 7 ja 8 yht. 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: iin. 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
Kaava-alueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) julkisten palveluiden rakennukselle. Rakennusoikeutta tontilla on 8000 k-m^2. Vuonna 2015 ei ole vielä varmuutta, mille toiminnoille tontti varataan jatkossa.

Kaupungin eri toimintojen tilatarpeita on aiemmin selvitelty asemakaavatyön nro 230600 (Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutos-luonnos) 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 keväällä 2014 alkaneessa esiselvitystyössä ja tarveselvityksissä. Yhteisissä kokouksissa selvitettiin kauppakeskuksen tarjoamia mahdollisuuksia julkisille palveluille ja palveluiden tarpeita kauppakeskuksen tiloille.

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. Tässä asemakaavatyössä on varmistettu ensimmäisen vaiheen tilojen tarve.

Sivistystoimi
Kaupungin tilakeskus käynnisti v. 2014 tarveselvityksen koskien Kivistöön tulevia ensimmäisen vaiheen kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloja. Keväällä 2015 valmistuneen tarveselvityksen mukaan Kivistön kauppakeskuksen yhteyteen toteutetaan kirjaston, nuorisopalveluiden ja kulttuuripalveluiden yhteiskäyttöisinä vuokratiloina liikekeskuksen ensimmäisessä toteutusvaiheessa yht. n. 506 k-m^2. Tämä sisältyy asemakaavasuunnitelmaan.

Kirjasto-nuoriso-kulttuuritila sijoittuu kauppakeskuksen 1. kerrokseen Topaasiaukion vierelle ja on erittäin hyvin myös julkisten liikennevälineiden saavutettavissa. Se on monikäyttöinen ja joustava huonetilakokonaisuus joka vastaa myös tulevaisuuden tarpeisiin, toiminnallisiin ja tietotekniikka- ja av-tarpeisiin. Kirjaston eri toiminnat, esim. lastenalue, hiljainen alue, asiakkaiden työskentelyalue voidaan jaotella kalusteiden avulla.

Kaupungin talousarvion 2015 ja taloussuunnitelman 2015 - 2018 investointiosassa on varauduttu vuokratiloihin Kivistön kauppakeskuksesta terveysasemalle sekä kirjasto- ja nuoriso- ja kulttuuritiloille.

Kivistön kaupunkikeskuksen kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys ja hankesuunnitelma on hyväksytty Opetuslautakunnassa 13.4.2015 § 12 ja Vapaa-ajan lautakunnassa 14.4.2015 § 14. Teknisen lautakunnan käsittelyssä tarveselvitys on 19.5.2015.

Sosiaali- ja terveyspalvelut
Sosiaali- ja terveyspalveluiden tilatarpeista käynnistettiin syksyn 2014 aikana erillinen tarveselvitys. Keväällä 2015 valmistuneen tarveselvityksen mukaan Ki-

vistön terveysasemalle vuokrataan tilat ensimmäisessä Kaupunkikeskuksen toteutusvaiheessa kauppakeskuksen 3. kerroksesta. Terveysasemalla tulee olemaan lääkärin ja hoitajan vastaanottotilat 6 lääkärille ja 9 hoitajalle ja siellä hoidetaan sekä kiireellistä ja ei-kiireellistä hoitoa vaativia potilaita. Terveysasemalle on oma sisäänkäynti Topaasiaukiolta, jolloin asemalle pääsee kauppakeskuksen ollessa suljettu.

Terveysaseman hyötypinta-ala on 648 m2, huoneistopinta-ala on 998 htm2 ja bruttopinta-ala on 1030 brm2. Tämä tarkoittaa n. 1 030 ka-m2.

Tilat voidaan ottaa käyttöön kauppakeskuksen 1. vaiheen valmistuttua. Nykyinen arvio valmistumisesta on loppuvuosi 2018.

Hanke on Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman 2014 - 2023 mukainen ja sisältyy Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan toimitilainvestointiesitykseen vuosille 2015 - 2024.

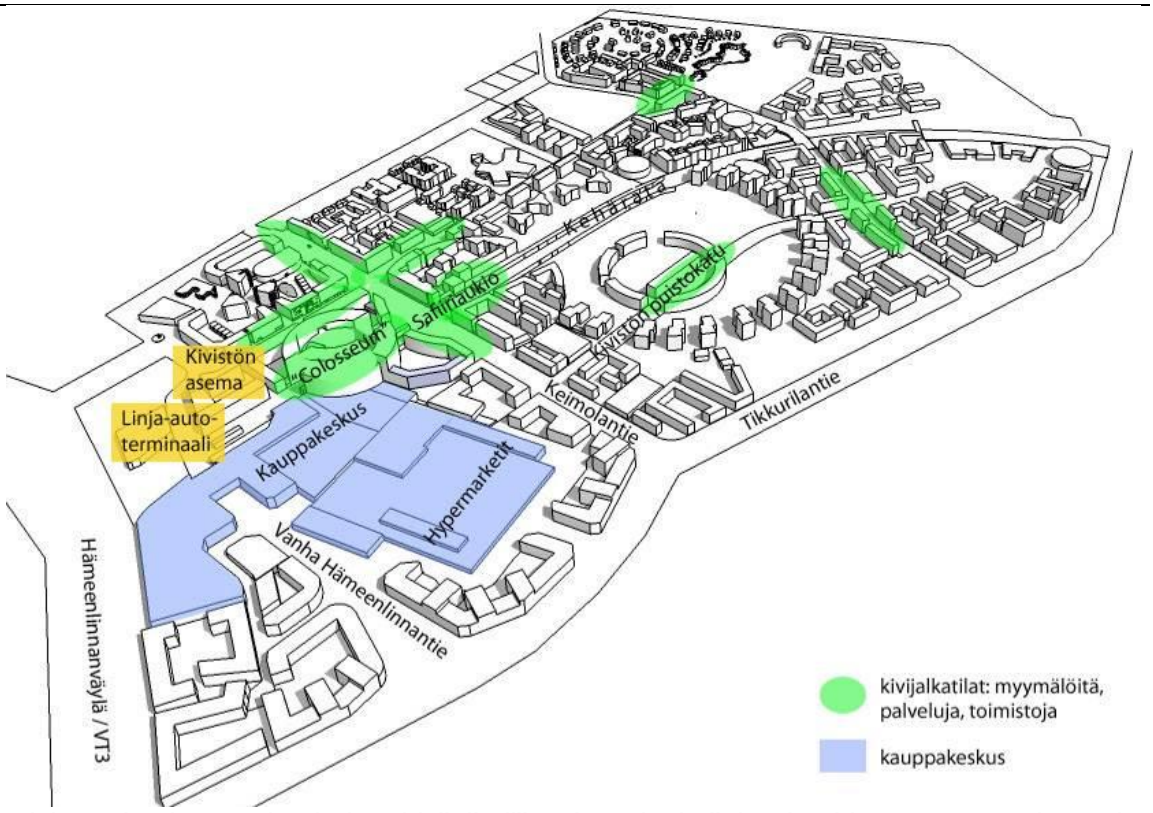
Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselvitys / hankesuunnitelma on hyväksymiskäsittelyssä sosiaali- ja terveyslautakunnassa 18.5.2015 ja teknisessä lautakunnassa 19.5.2015

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 kaavaehdotuksen aineistoon sisältyi varautuminen Pelastustoimen kevytyksikköön tai paloasemaan. Talven 2014 – 2015 aikana käytyjen neuvottelujen kautta varaus on poistettu: pelastustoimi tarvitsee uuden toimintapisteen pohjoisemmasta VT 3:n varrelta.



Kivistön keskustan keskeiset kivijalkaliike- ja palvelutilojen keskittymät asemakaavoissa ja asemakaavaluonnoksessa.

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.

Ehdotusvaiheen aikana on tutkittu lisää maalämmön käyttömahdollisuuksia, ja siitä on laadittu erillinen karttaliite selostukseen. Aiemmista linjauksista poiketen maalämpöä voidaan hyödyntää tietyissä kortteleissa, kunhan maanalainen rakentaminen sijoittuu riittävälle etäisyydelle kaduista ja ratakuilusta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
Kaavamerkintä mahdollistaa asuinkerrostalorakentamisen alueelle. Kaupunkikuvallisesti merkittävin asuinrakentamisen keskittymä on ns. Colosseum, joka hahmoltaan muodostaa koko keskustan imago-rakennuksen.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä V – XII. Rakennukset sijoittuvat Syväkiventien, Juhani Paajasen aukion, Keimolantien, Topaasipolun ja Topaasiaukion varrella kiinni em. katuihin ja aukioihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kovan lentomelun suuntaan pihatiloja rajataan pysäköintilaitoksilla.

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 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. Keskeisten kaupunkitilojen varrella ah -rakennusalat on alleviivattu.

Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasket a rakennusoikeuteen.

Ns. Colosseum-korttelit

Topaasiaukion ympyränmuotoista osaa rajaavat 11 - 12 -kerroksiset rakennukset muodostavat alueen keskeisen imagorakennuksen, ns. ”Colosseumin”. Kahdesta lieriöstä muodostuva rakennuskokonaisuus 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.

Ns. Colosseumin rakennukset tulee suunnitella asemakaavaa varten laadittuihin viitesuunnitelmiin tukeutuen kokonaisuutena mm. rakennusten korkeuden, aukotuksen, 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 eri rakennusten ei siis tule olla keskenään samanlaisia vaan yksilöllisiä em. reunaehtojen puitteissa.



Topaasiaukiota reunustavia kaarevia asuin- ja liikerakennuksia radan pohjoispuolella. Kuva: Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy



Topaasiaukion länsireunan rakennuksia.
Kuva: Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

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-m2.

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 sijoitetaan kannen alle.

Keskustatoimintojen korttelialueet (C)

Korttelialueille saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, liiketiloja kuten päivittäistavara- ja erikoiskauppaa, toimistotilaa sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tonteille 23196 / 8 ja 23196 / 9.

Kortteliin 23196 on viitesuunnitelmissa suunniteltu kauppakeskus ja hypermarketteja. Suurin sallittu kerrosluku on hypermarkettien tonteilla I ja kauppakeskuksen tontilla III. Kauppakeskuksen kohdalla sanallisesti edellytetään toteutettavaksi 3 000 ka-m2 kolmanteen kerrokseen). Kauppakeskus voi laajentua kortteliin 23192 ja rakennukset voidaan yhdistää Vantaankoskentien ylittävällä rakennusosalla. Laajennusosa sisältää 30 000 ka-m2 kaupan tiloja ja 10 000 ka-m2 palveluita. Hypermarkettien laajenemisvaraus, 10 000 ka-m2 on samassa korttelissa, rakennuksen eteläpuolella tontilla 23196 / 9.

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. Pinnoitteet on käsiteltävä Topaasikujan sisäänkäynnin yhteydessä aukiomaisesti (merkintä l), jotta katualueen ja tontin raja ei näy materiaalivalinnoissa. Kauppakeskuksen pääsisäänkäyntejä on korostettava taiteen keinoin.

Arkkitehtonisena tavoitteena on ollut ”kaupunkiveistos”: kauppakeskus on 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”. Viitesuunnitelmissa kauppakeskuksen julkisivuväri muuttuu asteittain väristä toiseen: näin aikaansaadaan suuren rakennuskokonaisuuden eri sivuille oman luonteisia paikkoja ja tunnistettavuutta.

Topaasiaukion varrella rakennukset sijoittuvat riittävälle etäisyydelle alapuolisten radan teknisten laitteiden ja ratasiltojen tukimuureista niin, että aukio toteutetaan yhtenäisenä pinnoitteiltaan. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla, esim. alueen identiteettiin liittyen luonnonkiveä käyttämällä.

Aukioiden suunnittelu on käynnistynyt Näkymä Oy:n konsulttitoimistossa jo muutama vuosi sitten, koska juna-asema otetaan käyttöön 1.7.2015. Topaasiaukiosta osa valmistuu silloin, ja Kivistön asuntomessuihin mennessä. Kaavavaiheeseen liittyvä aukiosuunnittelu etenee keväällä 2015: alueella jo asuvia osallistetaan aukioiden suunnitteluun.

Kauppakeskuksessa hypermarkettien katto on keskeinen näkymä monista kortteleiden 23195 ja 23196 asunnoista. Mikäli katolle sijoitetaan kattopysäköintiä, näkymistä on huolehdittava erityisen hyvin mm. estämällä näkymät asunnoista parkkitilaan, toteuttamalla osa kauppakeskuksen katosta viherkattona ja integroiden iv-konehuoneet ym. tekniset rakennelmat luontevasti arkkitehtuuriin. Keväällä 2015 on esiin noussut ratkaisu, jossa kattopysäköinnistä luovutaan ja sen tilalle kattopinnasta 50 % toteutetaan viherkattona.

Mikäli kattopysäköinti toteutetaan, paikoituskansi tulee suunnitella kokonaisuutena, huomioiden pintamateriaalien valinnassa värien mahdollisuudet sekä vaihtelevat sääolosuhteet. Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim. rakennuksen massoittelulla. Katon autopaikoista 30 % on katettava laadukkaasti ja kestävästi.

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. Colosseumin rakennuskokonaisuutta. Asuinrakennukselle muodostetaan oma tontti. Kerrosluku on 11 (kaupan tilojen kerroskorkeus on aina asumista korkeampaa) ja rakennusalalle voi sijoittaa 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. Topaasi- ja Juhani Paajasen aukiolle muodostuu yhtenäinen ensimmäisen kerroksen palvelu- / liiketilavyöhyke.

Korttelin 23192 kautta tulee järjestää huolto- ja pelastusajoreitti Kehäradan ratakuiluun. Ajoyhteyden paikka on suunniteltu yhteistyössä Kehärataprojektin, Liikennevirasto n ja liikennekonsultin kanssa ja se korvaa jo toteutetun pelastushuoltotien. Reitin siirtokustannuksista on sovittu sopimuksissa.

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 tonteille 7 ja 8 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 23196/8. Kauppakeskuksen 3. kerrokseen on sijoitettava 1. vaiheessa 3000 k-m^2 julkisia ja yksityisiä palveluja ja/tai liiketiloja.

ELY –keskus on 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 velvoitetaan rakentamaan 1 maanalainen pysäköintikerros. Korttelin 23196 a IV –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.

Vantaankoskentien varressa pysäköintilaitokset voidaan rakentaa maanpäällä nelikerroksisina, jonka lisäksi voidaan rakentaa yksi maanalainen kerros.

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.

Suurin sallittu kerrosluku on 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 IV-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 ja tukimuurit. Korttelialueiden raja rautatieaseman eteläpuolella sijoittuu 2 metrin päähän kantavien rakenteiden ulkopinnasta, pohjoispuolella katualueen kattavan sillan ulkopinnasta. Kaupunki ostaa rautatieaseman toiminnan kannalta ylimääräiset maa-alueet valtiolta ja ne liitetään kaavatyössä C-, AK- ja LHA -kortteleihin sekä katualueeseen ja Topaasiaukioon.

Rautatieasema tarkoittaa Kivistössä katettua laituritasoa, joka sijoittuu säältä suojattuna kannen alle. Topaasi- ja Juhani Paajasen aukioiden 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 valmiit kesällä 2015.

Rautatieaseman länsiosassa on henkilöliikenteen terminaalin lha -alue. Mitoitus on tutkittu yhdessä eri asiantuntijoiden ja erityisesti HSL:n kanssa.

Rautatiealue (LR)
LR alueen yli saadaan rakentaa uusi Vantaankoskentien silta. LR alue pitenee kaavamuutoksella. Rautatiealueen mitoitus tarkistetaan kaavamuutoksella.

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. Terminaalin mitoitus on tutkittu eri asiantuntijoiden yhteistyönä, erityisesti HSL on ollut mukana tässä vaiheessa mutta erityisesti yksityiskohtaisen suunnittelun vaiheessa jatkossa.



Näkymä bussiterminaalilta länteen. Kuva: Cederqvist & Jäntti arkkitehdit

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.

Topaasiaukio

Topaasiaukion ensimmäinen vaihe valmistuu Kehäradan käyttöönottoon mennessä. Koska Topaasiaukion kokonaisratkaisu on muuttunut Vantaankoskentien uuden sillan ja bussiterminaalin myötä, suunnitelmat muutetaan ja pävitetään. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan myös mahdolliset aukion huoltoajoreitit. Suunnittelu on alkanut aktiivisesti alkuvuodesta 2015. Tulevaisuudessa, radan pohjoisten kortteleiden rakentamisen yhteydessä 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 Topaasiaukion osittaisen kattamisen.

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. Pyöreään Topaasiaukioon ja erityisesti sen eteläosiin tutkitaan aukiosuunnittelun yhteydessä hulevesien käsittelyn toteutusta, koska aukion alle ei sijoitu rakentamista. Myös osallisten useaan kertaan esille tuomaa tavoitetta torista tutkitaan mitoituksessa ja huoltoreittien suunnittelussa.

Aseman lippuhallit ovat viimeistelyä vaille valmiit. Niiden suunnittelusta on vastannut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

Kaupungin velvoite on sijoittaa pyörien liityntäpysäköintipaikkoja Topaasiakiolle ja sen välittömään läheisyyteen yhteensä 500 kpl. Tämän lisäksi on kauppakeskuksella omat pyöräpaikkavelvoitteet.

Topaasiaukio -nimellä viitataan tässä kaavaselostuksessa ja kaavamääräyksissä korttelien 23188 - 23190 ja 23195 - 23196 rajaamaan, Vantaankoskentieltä Keimolantien varren Juhani Paajasen aukiolle ulottuvaan aukiotilaan.

Kvartsiraitti ja Syväkivenpolku

Kvartsiraitti on Kehäradan pohjoispuolelle jo osittain rakennettu koillis-lounas-suuntainen kevyenliikenteen yhteys, ns. pikapyörätie, joka kaava-alueella sijoittuu katettuun ja pääosin säältä suojattuun tilaan. Kvartsiraitti jatkuu lännessä Syväkivenpolkuna valtatie 3:n ali johtaen Keimolanmäen rakenteilla olevalle asuinalueelle ja Petikon virkistysalueille. Reitti kulkee Kehäradan varressa etelään. Idässä Kvartsiraitti jatkuu avoreittinä mm. Aviapolikseen ja vaikka Helsingin Keskuspuistoon 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.

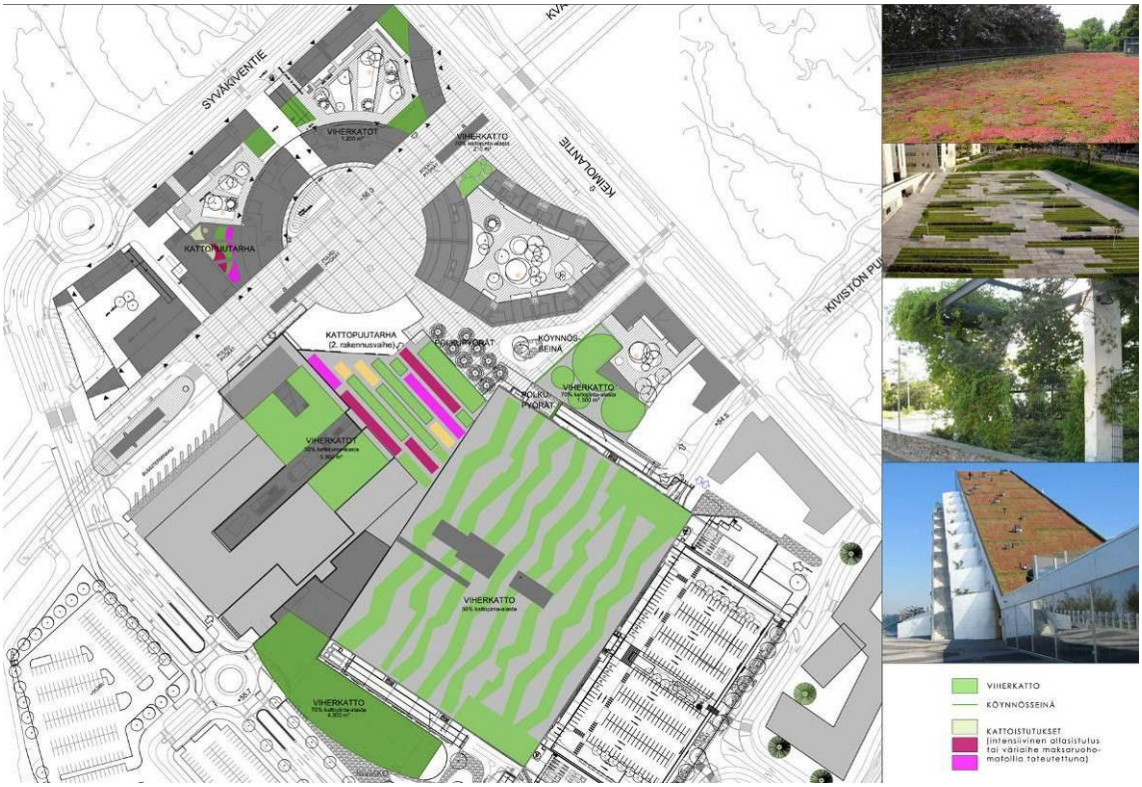
Kvartsiraitilta tarvitaan poistumisreitti Topaasiaukiolle, jonka toteutus tapahtuu yhtäaikaisesti viereisten asuinrakennusten kanssa. Kvartsiraitin yleissuunnitelman on laatinut Arkkitehtuuritoimisto B & M.

Maisemasuunnittelu
Maisemasuunnittelu on keskittynyt kaavaehdotuksen valmisteluvaiheessa tutkimaan maiseman peruselementtejä suhteessa laajaan akennushankkeeseen 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 valtatie 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. Talvella 2015 yksityinen maanomistaja on kaatanut mailtaan puuston, joten ko. valmennus tarkoittaa kaupungin mailla kasvavaa puustoa.

Hulevesien imeyttämisestä ja viivytyksestä sekä viherkatoista muodostuu vahva maisemallinen kokonaisuus kivivirran kanssa. Kaavakarttaan sisältyy vih – merkintä (= viherkatto), joka on sisällöltään sitova, mutta paikkana ohjeellinen. Kaavatyön ehdotusvaiheessa tutkittiin kumppaneiden kanssa yhteistyönä laajamittaisesti viherkattojen mahdollisuuksia. Kaavamääräyksiä on tarkistettu niin, että
- maanpäälliset pysäköintitalot tulee kattaa viherkatolla 70 %:sesti
- hypereitten katto tulee kattaa viherkatolla 50 %:sesti, mikäli kattopysäköintiä ei tehdä
- muu kauppakeskuskokonaisuuden katto tulee kattaa viherkatolla 30 %:sesti
- pienimuotoisia rakennusosia, jotka sisältävät varastoja, asukastiloja, jne. tulee kattaa viherkatoilla.

Vantaankoskentien varren rakennussuunnitelmien tarkennuttua kadun varteen kauppakeskuksen tontille on osoitettavissa laajempi alue hulevesien maanpäällistä käsittelyä varten.



Koostekuva kaava-aleen viherkatoista (kauppakeskuksen ja hypermarketien 1. vaihe). Kuva: Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

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
Kuten muualla Kivistön keskustassa niin tälläkin kaava-alueella asuinkorttelit liittyvät keskitettyyn putkikeräysjärjestelmään. 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 -korttelialueiden kaupan huollolle ja jätehuollolle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, myös maanalaisissa tiloissa. Vantaankoskentien varteen sijoittunee yksi huoltopiste, hypermarketeilla on omat huoltopihat Korundikadun puolella. Asemakaava mahdollistaa useampia ratkaisuja.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on varmistesttu laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Määräysten 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. Rakennusmateriaalien valinnoissa edellytetään kestävyyttä.

Kaavaan liittyy Taiteen konseptista kaupungin osuus, jonka perusajatus on jatkaa muualla Kivistön keskustassa jo toteutumassa olevia Katugalleriaa ja Taidekiviä ja –valoja, joita ohjaa niille laadittu Design Manual (WSPGroup). Katugalleria on toteutettu yhteistyössä Vantaan Energian ja Vantaan Taiteilijaseuran kanssa: sähköjakokaappeihin kiinnitetään taiteilijoiden teoksista kuvia. Lisäksi joihinkin kaappeihin tulee vanhoja valokuvia alueesta.

Taidekivet tarkoittavat erikoiskiveystä, Taidevalot GOBO –tekniikalla toteutettua Led-valaistusta.

Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajoliikennettä ei synny asuinkortteleihin. Liikenteellisillä ratkaisuilla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Kaupunkikeskus kytkeytyy luontevasti ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon. Kaavamääräyksin myös polkupyörille varataan 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. Kaavamääräyksiin on kirjattu, miten paljon viherkattojen tulee prosentteina peittää katon pinta-alasta.

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. Taiteen konsepti on kirjattu toteutussopimuksiin ja se tulee olla hyväksyttynä kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen rakennuslupien hyväksymistä.

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. Ehdotusvaiheessa selvitetystä maalämmön käyttömahdollisuuksita on erillinen selostuksen liitekartta.

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 tulee julkisena rakennuksena olemaan alueen paikallinen identiteetintekijä. Tässä roolissa se mahdollistaa yhdessä Rubiiniparkin asukastilan kanssa 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 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.

<u>Yhteisöllisyys</u>
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.

Suurin riski kuitenkin on, että koko kauppakeskukshanke peruuntuu tai siirtyy monella vuodella. Kaupunki on varautunut kehittämään siinä tilanteessa vähintään jonkin väliaikaiiratkaisun, jolla alueelle vuodesta 2015 muuttavat asukkaat saavat päivittäiset peruspalvelut.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva
Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon olemassa olevan pientaloasutuksen viereen rakentuu urbaani ja nykyaikainen kaupunkikeskus Kivistön aseman yhteyteen.

Liikenne
Kehäradan liikenne alkoi kesällä 2015. Kivistön bussiterminaali rakennetaan Kehäradan läntisimmän lippuhallin ympärille. Samassa yhteydessä käyttöön otetaan liityntäpysäköintialueet, yhteensä 450 autopaikkaa, jotka sijoittuvat Kehäradan läntisimmän lippuhallin pohjoispuolelle. VT3:n länsipuolella on liityntäpaikkoja noin 1000.Tämän kaavan alueelle rakennetaan saatto- ja noutoliikennettä palveleva pysäköintialue.

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 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.

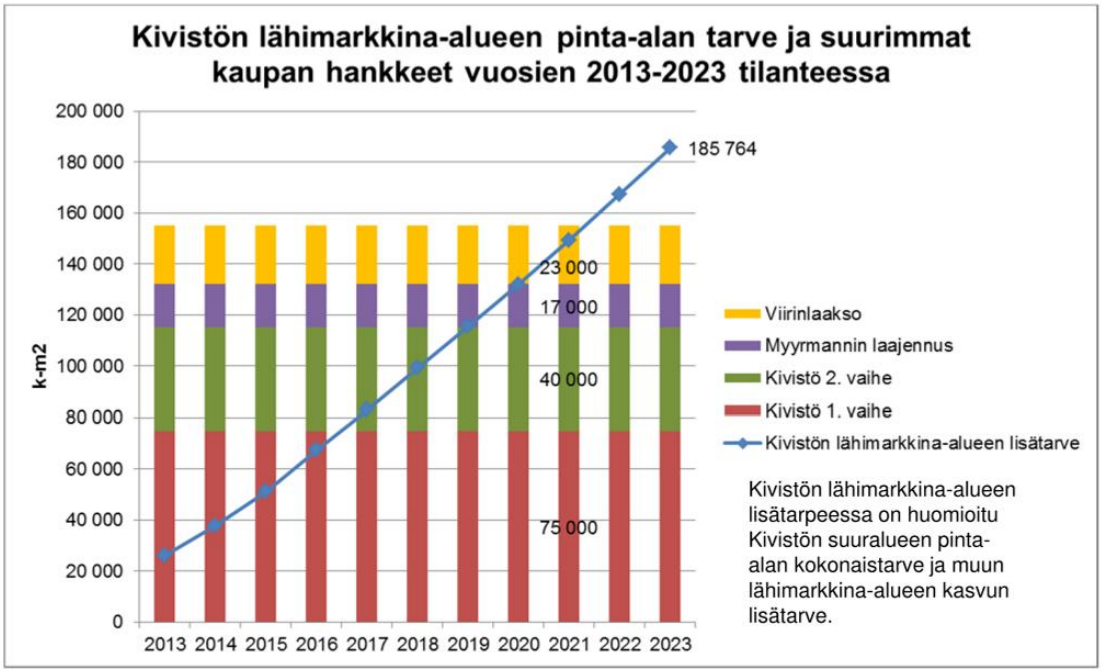
Kauppakeskusta ei ole taloudellisesti, ekologisesti ja sosiaalisesti järkevää rakentaa pelkästään seudullisia asiakkaita varten. Tästä syystä lähialueella tulee olla riittävästi väestöä ja samalla kaupallista ostovoimaa. Kivistön suuralueella asuu tällä hetkellä 8 560 (1.1.2014) vantaalaista, mutta alueen 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.

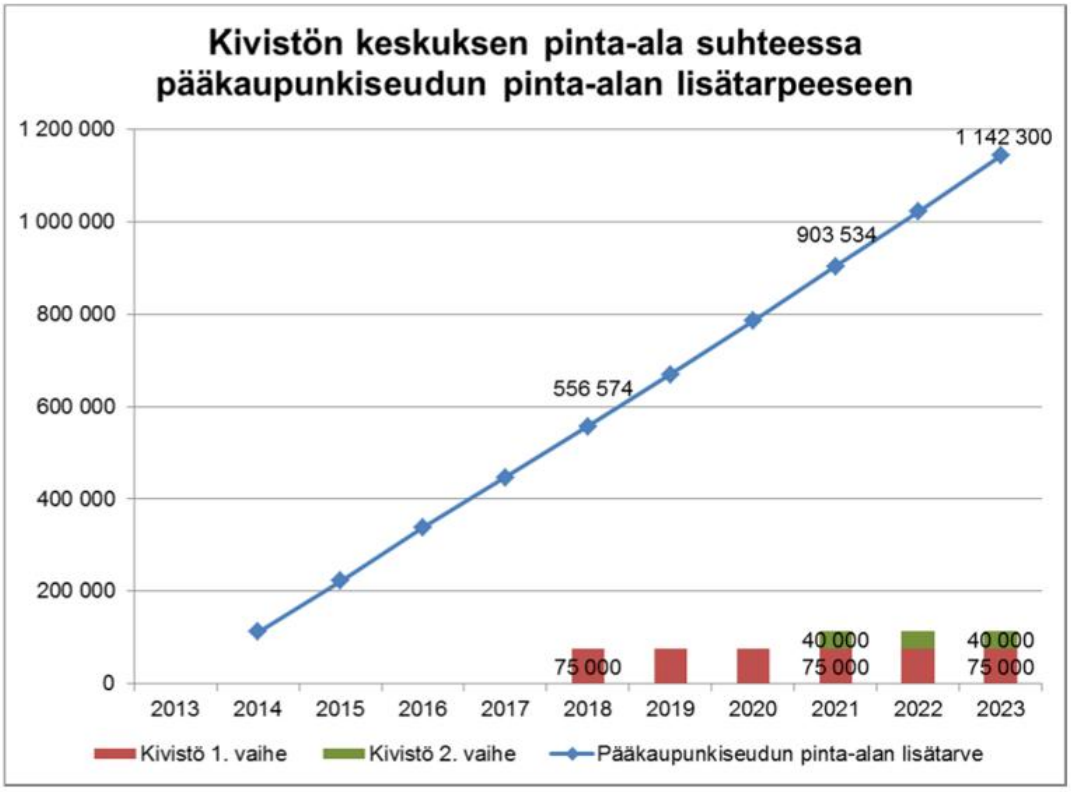
Koko seudun kaupan palveluverkkoa tarkastelevan Uudenmaan liiton selvityksen (Liiton julkaisuja E125 – 2013) mukaan Kivistö on osoitettu seudulliseksi keskukseksi, joka määritellään seuraavasti: Seudulliset keskukset palvelevat suurempaa aluetta kuin omaa lähialuetta. Tästä syystä seuraavat laskelmat 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 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.

Kunnallistekniikan rakentamisen kustannusarvioita keväällä 2015:
Kadut ja aukiot 12,5 milj. €, josta uuden sillan osuus on 2,2 milj. €
Kvartsiraitin kattaminen 1,0 milj. €
Vesihuolto 1,0 milj. €
Hulevesi 2,0 milj. €

Yhteensä 16,5 milj. €

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.

Maantieliikenteen aiheuttama melu

Suunnittelukohde toteutetaan lähelle meluista moottoritietä, Hämeenlinnanväylää ja alueen liikennemäärät ovat kohtalaisen suuret. Liiukenneselvityksen 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.

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.

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 rakentamisjärjestyksestä todetaan yleisesti:
Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava mainitulla rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.
Rakentamisjärjestyksestä määrätään:

- 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

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 32 dB.* Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät myös tie- ja raideliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset.

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.

<u>Lentoliikenteen aiheuttama melu</u>
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 asetetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

Asemakaava-alueen pohjoisosan AK –korttelit (23188, 23189, 23195 ja 23196 / 1 – 3) ja osa C-korttelialueista (23190 / 2 ja 23196 / 6) kuuluvat osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeeseen m3 (50 - 55 dB) ja koko muu eteläisin osa lentomeluvyöhykkeeseen m2 (55 - 60 dB). Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 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.

Kaavamääräyksin on *edellytetty asuinkortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196, että kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. Asuinkorttelein pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja me-*

lulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.

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. Kaupungin osuus Taiteen konseptista on kaavaselostuksen liitteenä, mutta työ

jatkuu yhdessä kumppaneiden osuuden valmistelun kanssa alkusyksystä 2015. Kokonaisuus viedään kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien 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, vuoden 2013 loppuun
Projektijohtaja Gilbert Koskela, vuoden 2014 alusta
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

Yksityisen 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 14.12.2015



Lea Varpanen,
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasuunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasuunnittelija



Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.05.2015
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]	24,0473	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	17,3085
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	26,5260	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,7388

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	**24,0473**	**100,0**	**284780**	**1,18**	**17,3106**	**284780**
A yhteensä	2,6287	10,9	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,9	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,8937	45,3	157300	1,44	10,8937	157300
K yhteensä	2,0377	8,5	49000	2,40	2,0377	49000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,0260	33,4	0		1,2893	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	**26,5260**	**110,3**	**0**	**26,5260**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

LIITE 1: Tilastolomake

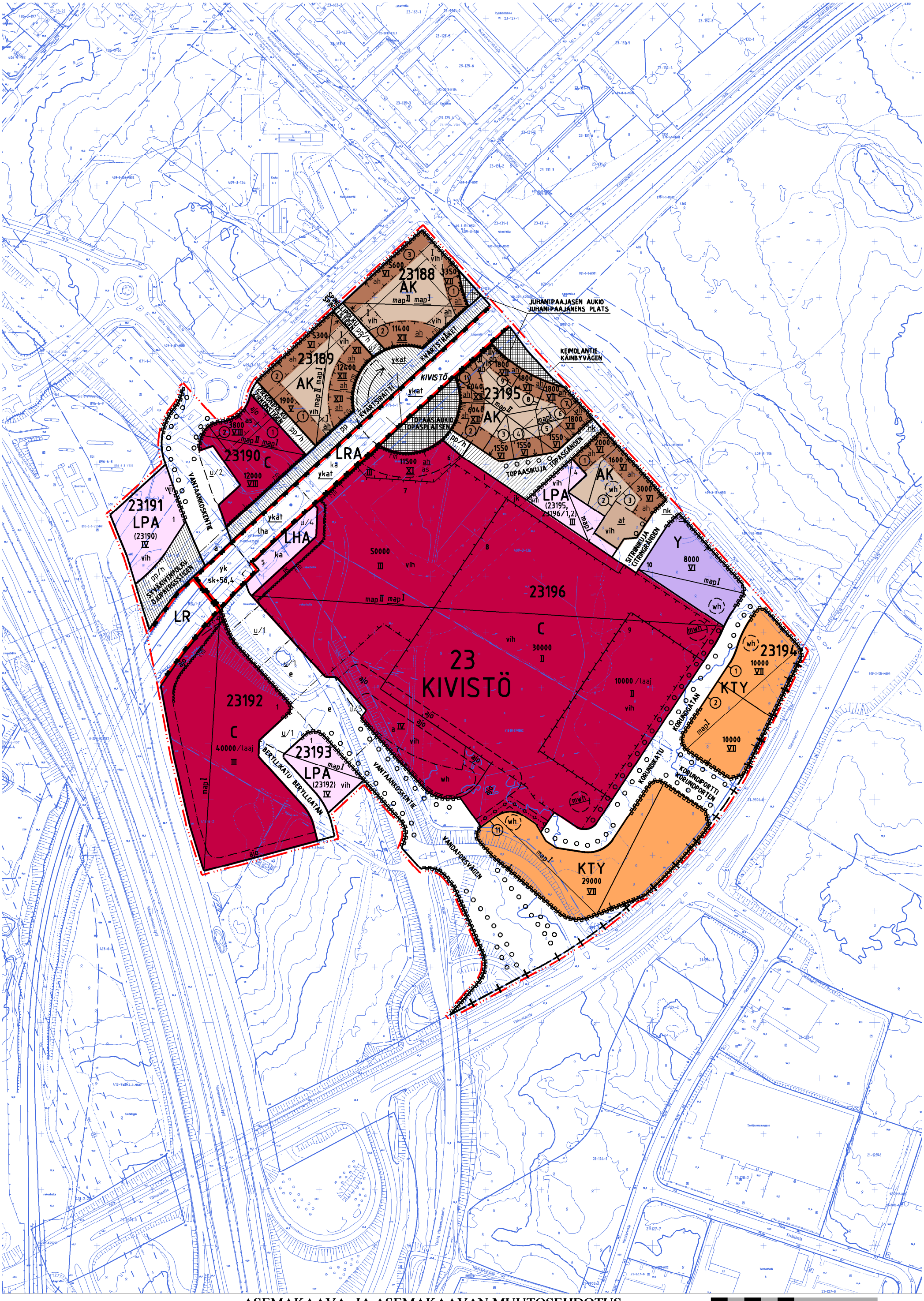
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**24,0473**	**100,0**	**284780**	**1,18**	**17,3106**	**284780**
A yhteensä	2,6287	10,9	70480	2,68	2,6287	70480
AK	2,6287	100,0	70480	2,68	2,6287	70480
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4612	1,9	8000	1,73	0,4612	8000
Y	0,4612	100,0	8000	1,73	0,4612	8000
C yhteensä	10,8937	45,3	157300	1,44	10,8937	157300
C	10,8937	100,0	157300	1,44	10,8937	157300
K yhteensä	2,0377	8,5	49000	2,40	2,0377	49000
KTY	2,0377	100,0	49000	2,40	2,0377	49000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	8,0260	33,4	0		1,2893	0
Kadut	4,1073	51,2	0		0,3585	0
Pihakadut	0,2699	3,4	0		0,2699	0
Katuauk./torit	0,3470	4,3	0		0,3470	0
Kev.liik.kadut	0,9535	11,9	0		0,3518	0
LR	0,2860	3,6	0		0,2860	0
LP	0,0000		0		-0,4588	0
LHA	0,1727	2,2	0		0,1727	0
LPA	0,8855	11,0	0		0,8855	0
LRA	1,0041	12,5	0		-0,9233	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	**26,5260**	**110,3**	**0**	**26,5260**	**0**
map	26,5260	100,0	0	26,5260	0

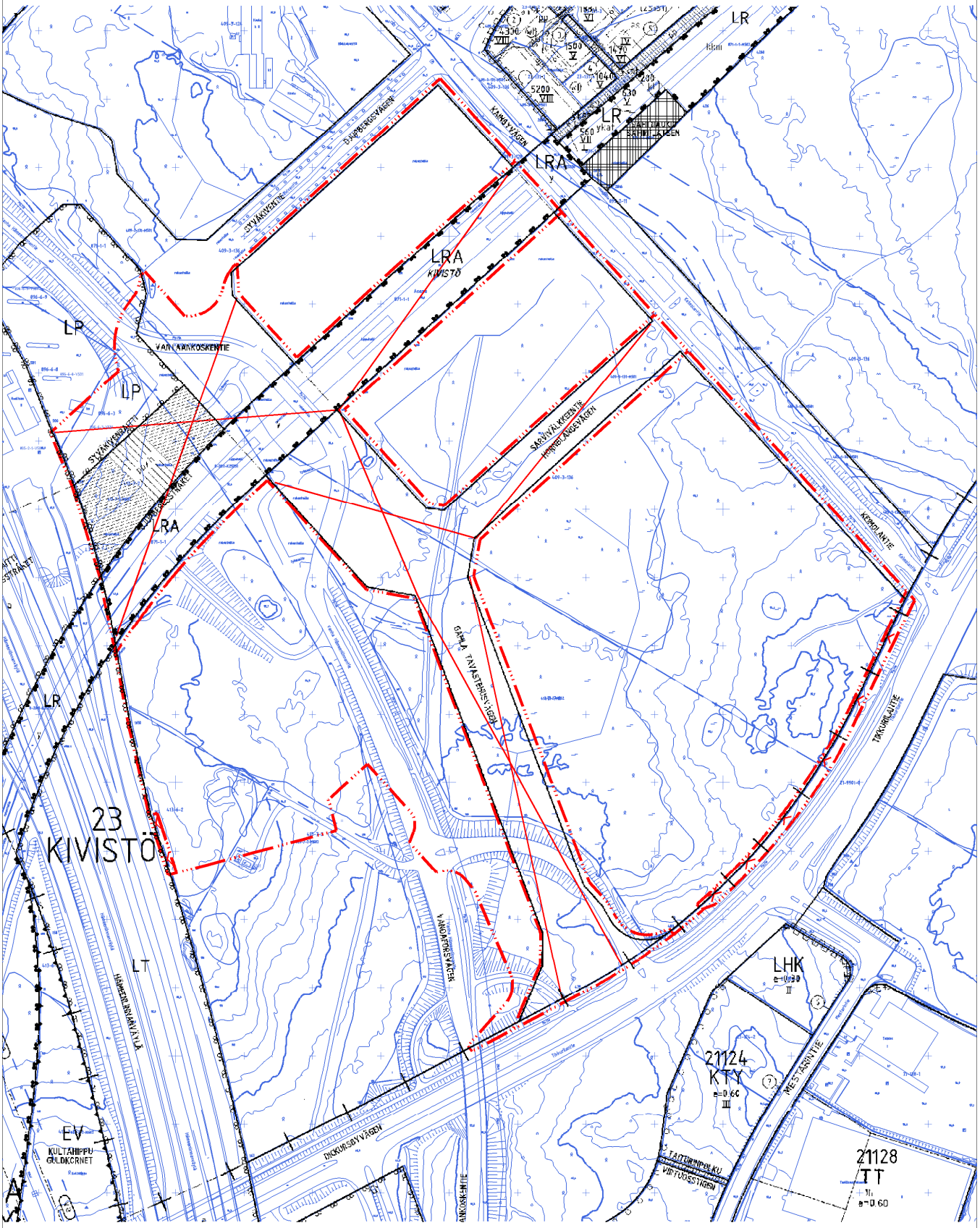
LIITE 1: Tilastolomake

LIITE 2. Asemakaavakartta ja -määräykset



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

0 75 150m



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
230800	14.12.2015	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, 23194, 23195 ja osa korttelia 23196.

Ohjeellinen tonttijako
Korttelit 23191, 23192, 23193 ja osa korttelia 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, 22194, 23195 och del av kvarteret 23196.

Riktgivande tomtindelning
Kvarteren 23191, 23192, 23193 och del av kvarteret 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. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för flervåningshus. § 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), sekä asumista erikseen osoitetuille rakennusaloille. Erikoiskaupan suuryksiköitä saa sijoittaa kortteleihin 23192 ja 23196. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä / hypermarkettien tiloja saa sijoittaa kortteliin 23192 ja tonteille 23196/8 ja 23196/9. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för centrumfunktioner. I kvartersområdet får placeras privat och offentlig service, kontor, affärslokaler, som t.ex. detaljhandel (dagligvaru- och specialaffärer) samt bostäder på separat anvisade byggnadsarealer. Storenheter för specialaffärer får placeras i kvarteren 23192 och 23196. Stora dagligvaruaffärer/ utrymmen för hypermarketar får placeras i kvarter 23192 samt tomterna 23196/8 och 23196/9. § 1-7 gäller kvarteren.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Kortteleita koskevat § 1 - 7.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och produktionslokaler som inte är störande för omgivningen. § 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.

§ 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.

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.

Korttelin 23196 LPA-korttelin pysäköintitaloon on Topaasikujan puolelle toteutettava viherseinä tai köynnösseinä.

§ 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.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisan ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

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.

Parkeringshuset i LPA-kvarteret i kvarter 23196 ska förses med fasadvegetation eller klängväxter mot Topasgränden.

§ 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.

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.

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. Asuinpihojen melulta suojaavia katoksia sekä 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 tonteille 23196/7 yht. enintään 500 k-m² ja tontille 23196/8-9 yht. enintään 500 k-m².

Kortteleissa 23188 ja 23189 saa rakennusoikeuden lisäksi rakentaa maanalaisia liike- ja / tai palvelutiloja yhteensä enintään 500 k-m².

Korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 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 23196/8.

Kauppakeskuskokonaisuutta saadaan laajentaa 60 000 k-m²:n rakentamisen jälkeen yhteensä enintään 50 000 k-m²:llä, josta 40 000 k-m² 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 ja/tai liiketiloja. 3. kerroksen rakennusmassasta osan tulee rajautua Topaasiaukioon.

Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 k-m² linja-autonkuljettajien sosiaalitiloja.

Kortteliin 23190 saa sijoittaa liiketiloja enintään 3000 k-m².

Kortteleihin 23188 ja 23189 saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. yht. enintään 2000 k-m².

Liikennealueen ylittävälle kaupunkitilalle (ykat -merkintä) sekä muualle Topaasiaukiolle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2 -kerroksisia rakennuksia / rakennelmia ja ulokkeita jotka liittyvät kaupunkitilaan rajautuvien rakennusten toimintaan.

Rakennukset / rakennelmat ja ulokkeet eivät saa vaarantaa rautatiealueen siltarakenteita eikä rautatieliikennettä. Rakennusten / rakennelmien ja ulokkeiden laajuus, sijainti ja rakennelaskelmat tulee hyväksyttää kaupungin kuntatekniikankeskuksessa ja Liikennevirastossa rakennusluvan yhteydessä.

§ 4 liikenne ja pysäköinti
Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin rakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaisvalaistuksella 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.

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. Bostadsgårdarnas takkonstruktioner som skyddar mot buller samt de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningsbostadshus och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte med 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 kvarteret 23196 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler, på tomt 23196/7 totalt högst 500 m²-vy och på tomterna 23196/8-9 totalt högst 500 m²-vy.

I kvarteren 23188 och 23189 får utöver byggrätten byggas underjordiska affärs- och/eller servicelokaler på sammanlagt högst 500 m²-vy.

I kvarter 23196 på tomterna 7 och 8 får i det första skedet förverkligas 80 000 m²-vy varav 60 000 m²-vy utgör utrymmen för detajhandel, storhandelsenheter och andra affärslokaler. Av detta får i skede 1 användas 25 000 m²-vy till storenheter för dagligvaruhandel/utrymmen för hypermarketar som placeras på tomt 23196/8.

Efter byggandet av 60 000 m²-vy får affärscentrumhelheten utvidgas med sammanlagt högst 50 000 m²-vy, om som 40 000m²-vy 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 våningsplan ska i skede 1 placeras 3000 m²-vy lokaler för offentlig och privat service och/eller affärslokaler. En del av byggnadsmassan i 3:e våningen ska gränsa mot Topasplatsen.

I omedelbar anslutning till bussterminalen ska socialutrymmen på 40 m²-vy för busschaufförerna förverkligas.

I kvarter 23190 får högst 3000 m²-vy affärslokaler placeras.

I kvarteren 23188 och 23189 får dagligvaruaffärer om totalt högst 2000 m²-vy placeras.

Inom det stadsrum som sträcker sig in på trafikområdet (beteckningen ykat) samt på den övriga Topasplatsen får utöver byggrätten byggas byggnader/konstruktioner och utskjutande partier i högst 2 våningar, vilka hör samman med verksamheten i de byggnader som gränsar till stadsrummet.

Byggnaderna/konstruktionerna och de utskjutande partierna får inte utgöra någon risk för järnvägsområdets brokonstruktioner eller järnvägstrafiken. Byggdernas/ /konstruktionernas och de utskjutande partiernas 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.

Paikoituskannen näkyvyys asuinkerrostaloihin tulee pääosin estää esim rakennuksen massoittelulla. Autopaikoista 30 % tulee kattaa laadukkaasti ja kestävästi. Mikäli kattopysäköintiä ei toteuteta, rakennuksen kattotaso tulee toteuttaa esim. viherkattona ja/tai toiminnallisena alueena käyttäen laadukkaita materiaaleja. Kaupunkiviljelyn mahdollisuuksiin tulee varautua.

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.

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:

asumisen	1 ap / 130 k-m²
toimistotilan	1 ap / 70 k-m²
päivittäistavaran liiketilan	1 ap / 35 k-m²
erikoiskaupan liiketilan	1 ap / 50 k-m²
hotellin	1 ap / 100 k-m²
palvelujen	1 ap / 150 k-m²
elokuvatilan	1 ap / 70 k-m²
palveluasuntojen	1 ap / 170 k-m²
julkisten palvelujen ja hallinnon	1 ap / 100 k-m²
tuotantotilan	1 ap / 120 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 7 - 9 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.

C -korttelin nro 23196 läpi tulee järjestää katkeamaton kulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundinkadulle. Kulkuyhteyden tulee olla väljä ja viihtyisä.

C -korttelin nro 23196 pysäköintikellarissa tulee turvata sujuva liikennöinti eri tonttien välillä. Pysäköintitiloista tulee olla toimivat kulkuyhteydet muihin tiloihin.

Parkeringsdäckets synlighet till flervåningshusen ska till största delan förhindras, t.ex. genom byggnadsmassans utformning. 30 % av bilplatserna ska förses med tak på ett högklasklassigt och hållbart sätt. Om takparkering inte förverkligas, ska byggnadens takyta förverkligas t.ex. i form av gröntak och/eller yta för aktiviteter med användande av högklassiga material. Möjligheter ska reserveras för stadsodling.

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.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

boende	1 bp / 130 m²-vy
kontorslokaker	1 bp / 70 m²-vy
affärsutrymme för dagligvaruaffär	1 bp / 35 m²-vy
affärsutrymme för specialaffär	1 bp / 50 m²-vy
hotell	1 bp / 100 m²-vy
service	1 bp / 150 m²-vy
biograflokal	1 bp / 70 m²-vy
servicebostäder	1 bp / 170 m²-vy
offentlig service och förvaltning	1 bp / 100 m²-vy
produktionslokal	1 bp / 120 m²-vy

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 7 - 9 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 cykelparkeringspltser för kontors-, service-, affärs- och produktionslokaler ska vara i låsbara utrymmen och ska reserveras för personalens bruk, 40 % får vara lättillgängliga och skyddade och 20 % 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.

Genom C-kvarteret nr 23196 ska en obruten gångförbindelse ordnas från Topasplatsen till Korundgatan. Gångförbindelsen ska vara öppen och trivsam.

I parkeringskällaren i C-kvarteret nr 23196 ska en smidig trafik mellan de olika tomterna tryggas. Från parkerings-. utrymmena ska det finnas fungerande förbindelser till de övriga utrymmena.

Hypermarketkokonaisuuden 2. kerroksesta tulee järjestää kulkuyhteys Topaasikujalle tontin 23196/7 kautta.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto
Keimolantien ja Syväkiventien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Topaasiaukioon rajautuvien kaarevien rakennusten ulkokehän ja Vantaankoskentien, 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.

Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.

Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa kennusoikeuteen.

Asuinpihojen maantieliikenteen aiheuttamasta meluntorjunnasta on huolehdittava jäljempänä mainitulla rakentamisjärjestyksellä tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan 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 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.
- Korttelissa 23196 LPA -korttelialueen pysäköintitalo tulee ottaa käyttöön ennen AK -korttelialueen rakennusten käyttöönottoa.

Korttelin 23196 talotekniikka ja valaistus tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta korttelin ja lähikortteli en 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 sovelturnattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Maalämpökaivojen poraaminen on sallittua vain kortteleissa 23192, 23193, 23194 ja korttelin 23196 C-alueella riittävälle etäisyydelle rautatie- ja katualueista.

Kaavaselostuksen liitteenä on yleissuunnitelmatasoinen karttaesitys mahdollisista maalämpökaivojen sijainneista. Kaivoja ei saa sijoittaa alueille, joilla sijaitsee putkirasite, maanalainen hulevesirakenne tai istutettava puurivi. Suunnitelma on hyväksytettävä liikennevirastossa ja kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

Rakentamisessa tulee huomioida maalämmön vaatimat tekniset rakenteet.

§ 6 hulevedet
Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/ korttelikohtainen 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.

Från andra våningen i hypermarketkomplexet får ordnas en förbindelse till Topasgränden via tomt 23196/7.

§ 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.

I kvarteren 23188, 23189, 23190, 23195 och 23196 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer.

Bostadskvarterens gårdsplaner ska delvis täckas med väder- och bullerskyddande tak. Taken ska omfatta en helhet som uppgår till minst 100 m² per kvartersgård och de ska inte räknas in i byggrätten.

Bekämpningen av bullret från landsvägstrafiken på bostädernas gårdsplaner ska ordnas genom den nedan nämnda 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.

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.

Borrning av jordvärmebrunnar är tillåten endast i kvarteren 23192, 23193, 23194 och i C-området i kvarteret 23196 på ett tillräckligt avstånd från järnvägs- och gatuområden.

Som bilaga till planbeskrivningen ingår ett kartförslag på översiktsplanenivå om eventuell placering av jordvärmebrunnar. Brunnar får inte placeras i områden med ledningsservitut, en underjordisk dagvattenkonstruktion eller där en trädlinje ska planteras. Planen ska godkännas hos Trafikverket och stadens kommunalteknikcentral.

I byggandet ska de tekniska konstruktioner som krävs av jordvärme tas i beaktande.

§ 6 dagvatten
Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats/kvarter sammanställas. Vid hanteringeb 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.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelastusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot. Alueen erityispiirteiden vuoksi pihasuunnitelmien laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kannen päällisille pihoille tulee varmistaa mitoituksellisesti riittävät kasvualustat.

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.
På de gårdsplaner som är placerade ovanpå gårdsdäck ska tillräckligt dimensionerade växtunderlag säkerställas.

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.

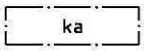
AK -korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin.

I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.

Huoltopihat on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja ja viherrakenteita hyödyntäen. Huoltopihojen tulee liittyä esteettisesti rakennukseen, jota ne palvelevat. Huoltopihoja ei saa käyttää ulkovarastointiin.

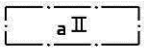
Underhållsgårdarna måste vara insyns- och bullerskyddade på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt, t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket och grönkonstruktioner. Underhållsgårdarna ska estetiskt ansluta till den byggnad som de betjänar. Underhållsgårdarna får inte användas för lagring utomhus.

-+—+—	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.
9	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
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.
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.



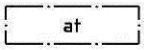
Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
Katosten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan ympäröivään kaupunkiaukioon sopivia.

Byggnadsyta där ett skärmtak.
De täckta utrymmena ska till sin arkitektur och sina material passa in i den omgivande torgmiljön.



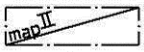
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



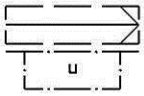
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.



Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.

Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.



Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Riktgivande körramp som leder till underjordiska utrymmen.

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 tonttiin 23190/1 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.

u/4 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 4,6 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 ja bussiterminaalin toimintaa.

u/5 Liikennealueen ylittävä kortteliin 23196 kuuluva uloke. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,5 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.

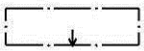
Utsprång.
Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23192. Utrymmen i utskjutande parti som får byggas utöver byggrätten. Höjdnivån för underfart måste vara minst 4,7 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till byggnaderna intill. Det utskjutande partiets 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 tomt 23190/1. 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.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Underfartens höjdnivå måste vara minst 4,6 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 och busstermínalens verksamhet.

Utskjutande parti som överskrider trafikområde och hör ihop med kvarter 23196. Höjdnivån för underfart måste vara minst 3,5 meter. Till sin höjd och arkitektur ska byggnationen anpassas till den övriga arkitekturen i kvarteret. 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.



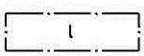
Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 70 senttimetriä kadun pinnan tasosta.
Alueelle ei saa rakentaa liikenneturvallisuutta vaarantavaa näkemäestettä.

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.



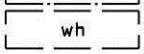
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
Tontinosa on toteutettava aukiomaisesti.

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.



Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



Ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne.

Rigtgivande underjordisk konstruktion för fördröjning av dagvatten.

o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
vih	Viherkatto. Maanpäällisten pysäköintitalojen kattopinta-alasta 70 % tulee toteuttaa viherkattona. Hypermarketkokonaisuuden (korttelin 23196, tontit 8 ja 9) umpikattojen pinta-alasta, jolle ei toteuteta kattopysäköintiä, tulee vähintään 50 % toteuttaa viherkattona. Kauppakeskuksen (korttelin 23196, tontti 7) umpikattojen pinta-alasta tulee vähintään 30 % toteuttaa viherkattona.	Gröntak. Av takytan på de parkeringshus som ligger ovan jord ska 70 % byggas som gröntak. Minst 50 % av den slutna takarealen över hypermarketkomplexet (kvarter 23196, tomterna 8 och 9), som inte används för takparkering, ska förverkligas som gröntak. Minst 30 % av den slutna takarealen över köpcentret (kvarter 23196, tomt 7) ska förverkligas som gröntak.
	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.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
jk	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	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. 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.
(23196/1,2)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och 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.

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__



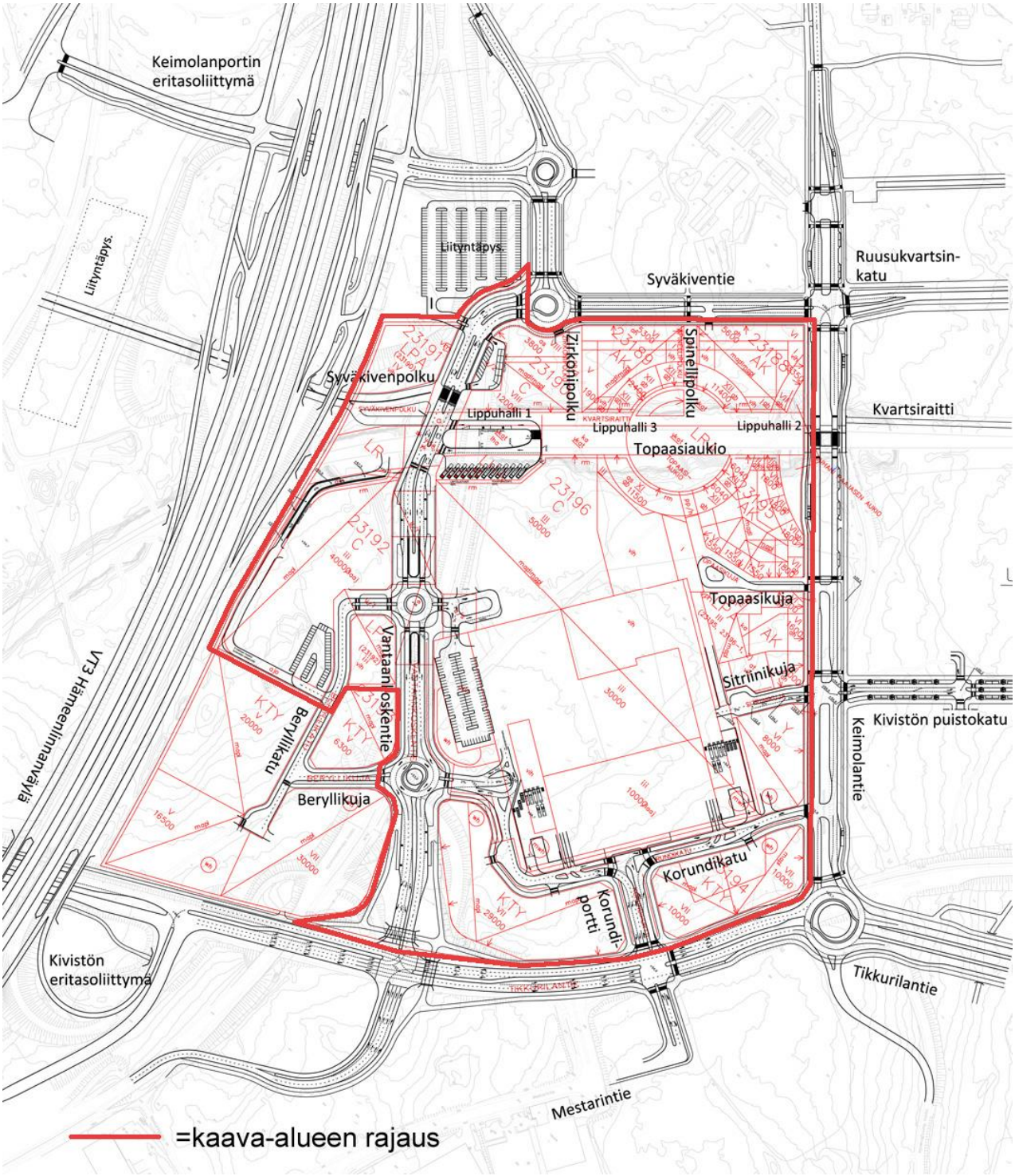
LIITE 3. Havainnekuva, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 2015



LIITE 4. Asumisen kortteleiden pelastusreitit, Vantaan kaupunki 2015

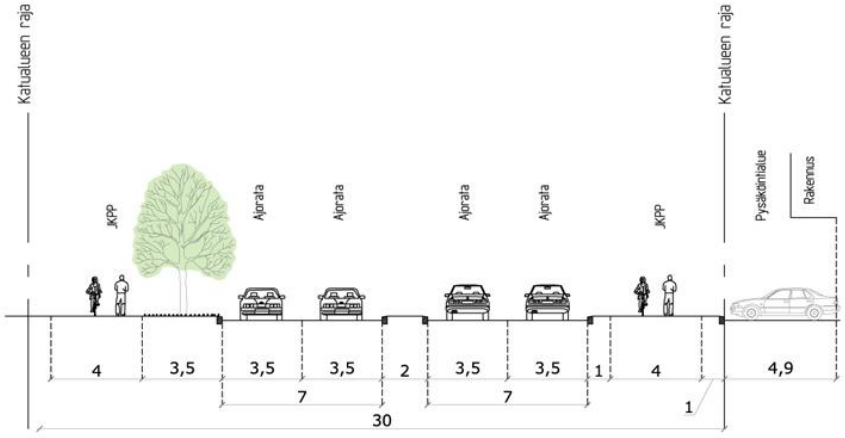


LIITE 5. 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki 2015

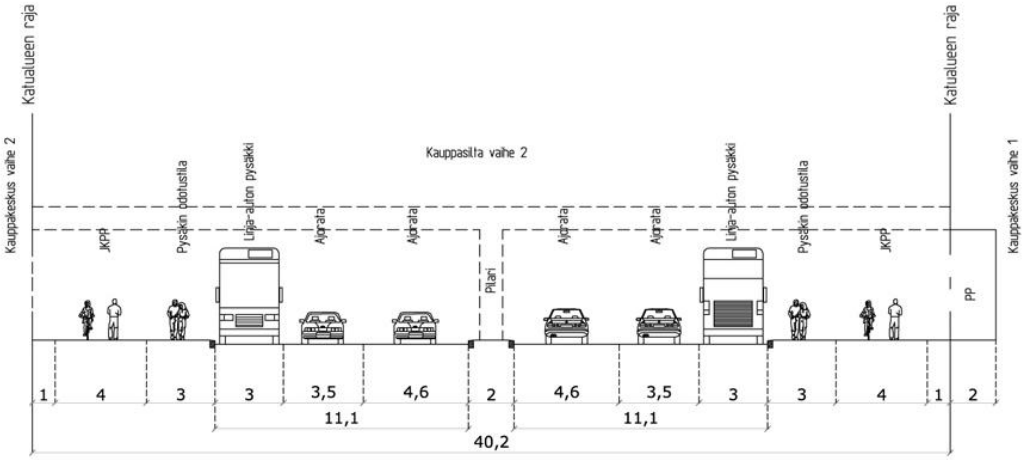


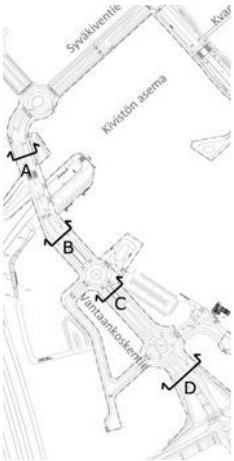
LIITE 6. Katujen yleissuunnitelma, Trafix Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta

Poikkileikkauskuva A



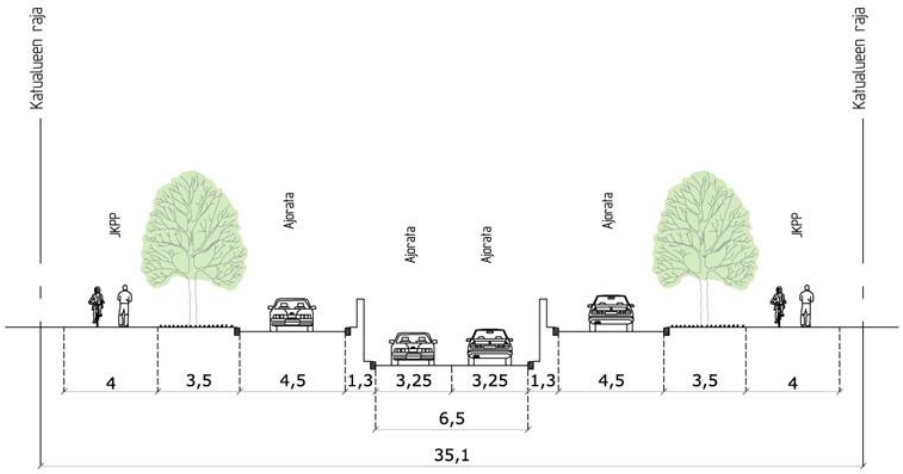
Poikkileikkauskuva B



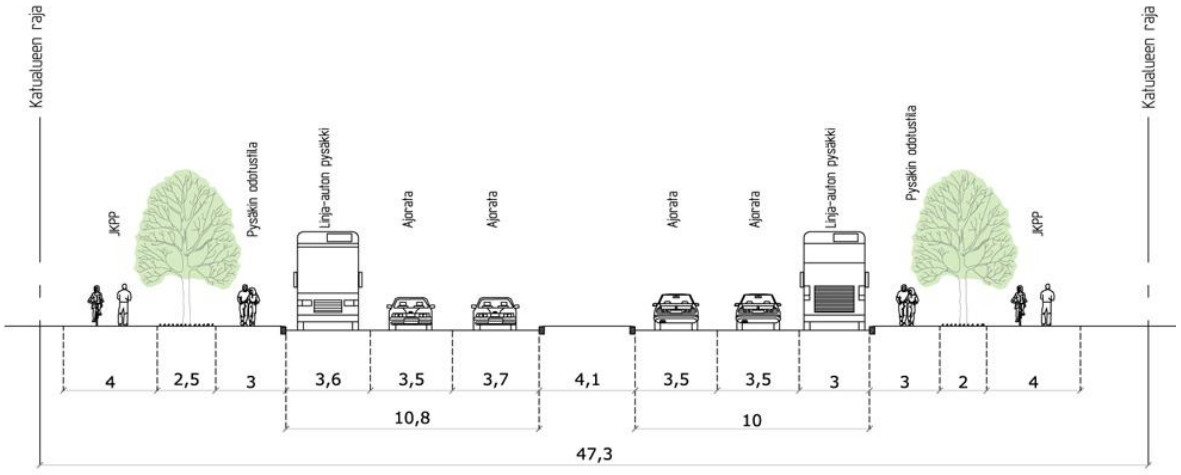


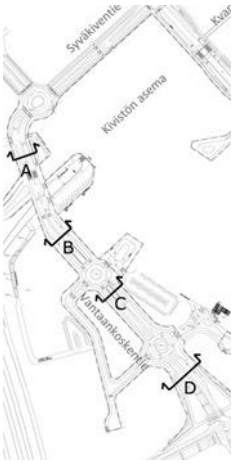
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset A ja B

Poikkileikkauskuva C

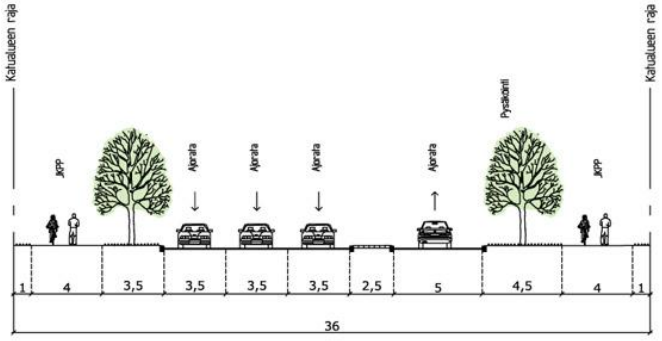


Poikkileikkauskuva D

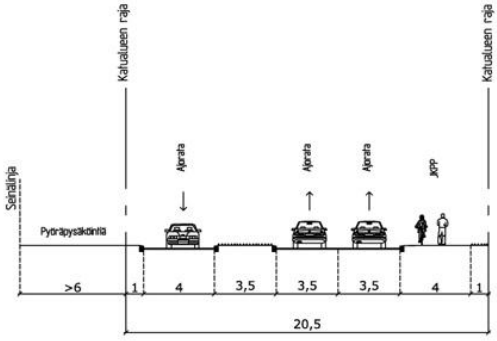




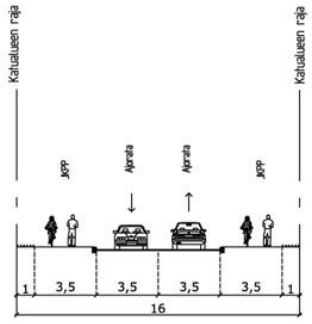
LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014
Vantaankoskentien tyyppipoikkileikkaukset C ja D



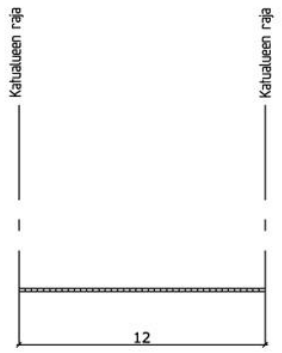
Korundiportti



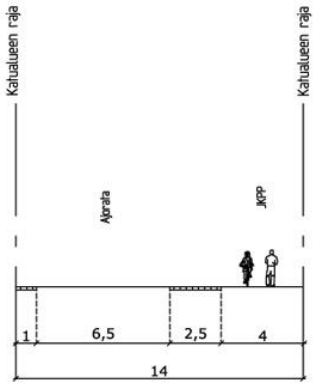
Korundikatu



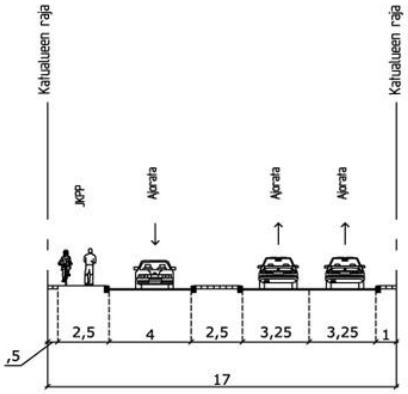
Beryllikatu



Zirkonipolku, Spinellipolku

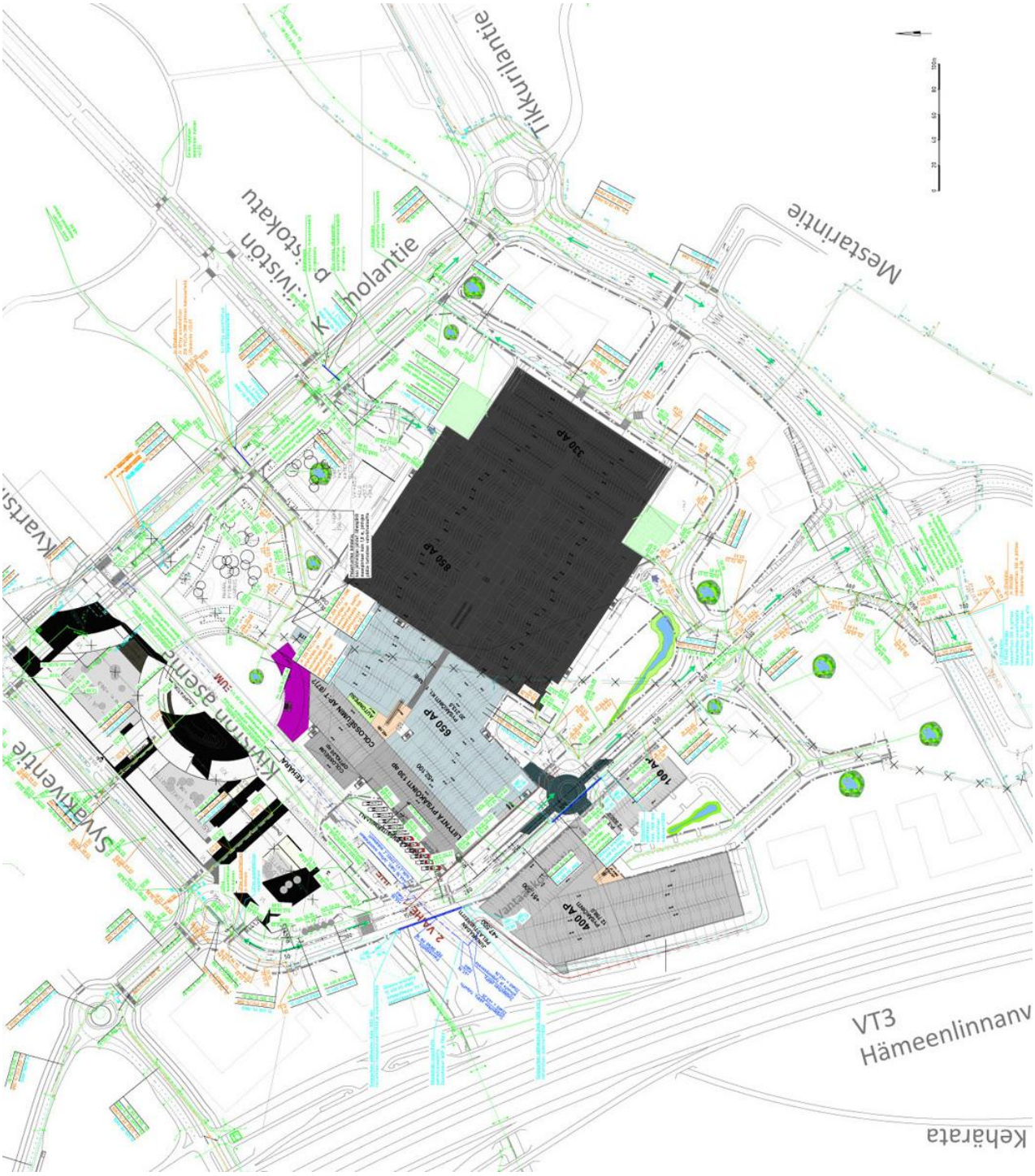


Topaasikuja

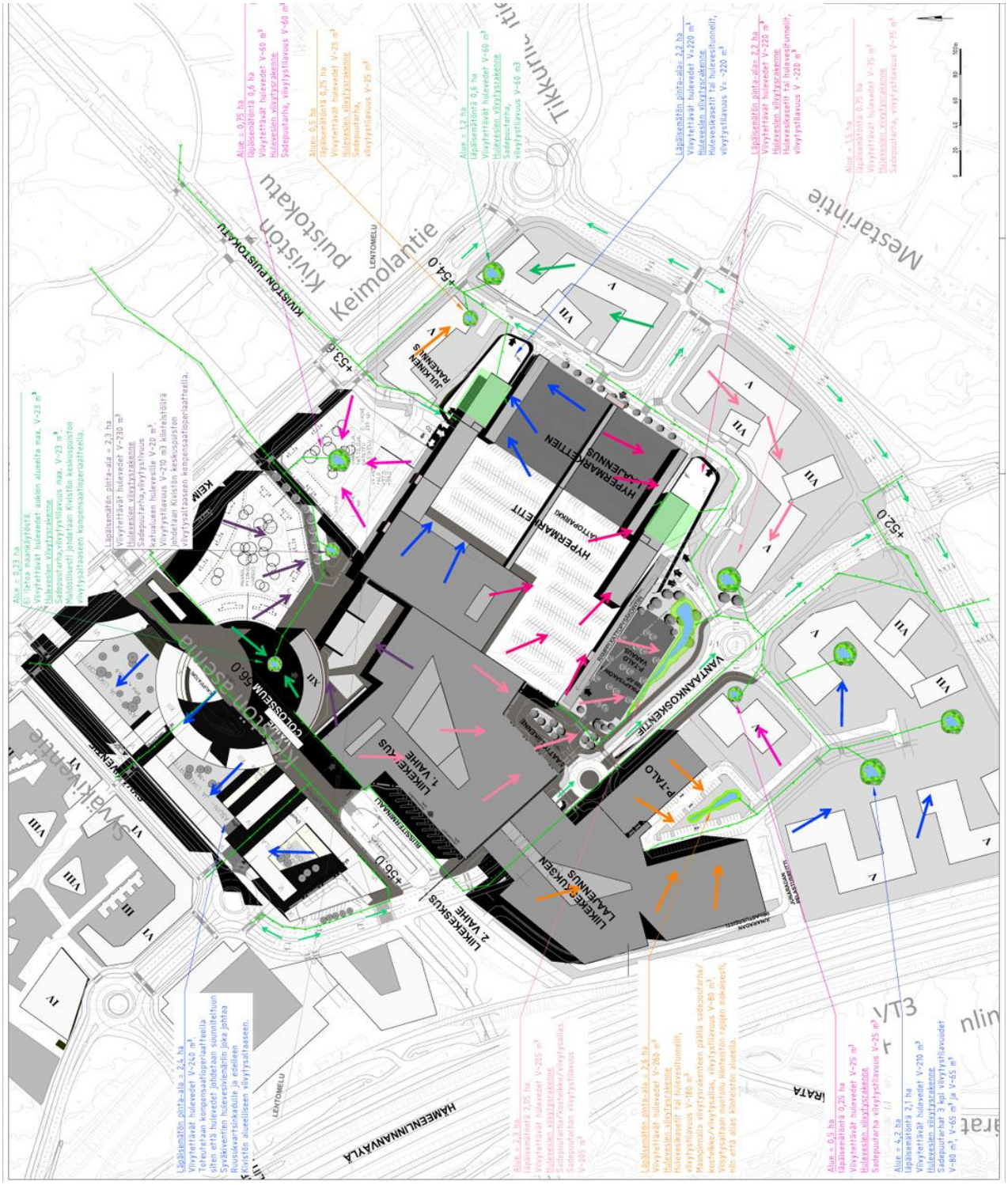


Sitriinikuja

LIITE 7. Katujen tyyppipoikkileikkaukset, Trafix Oy, 2014



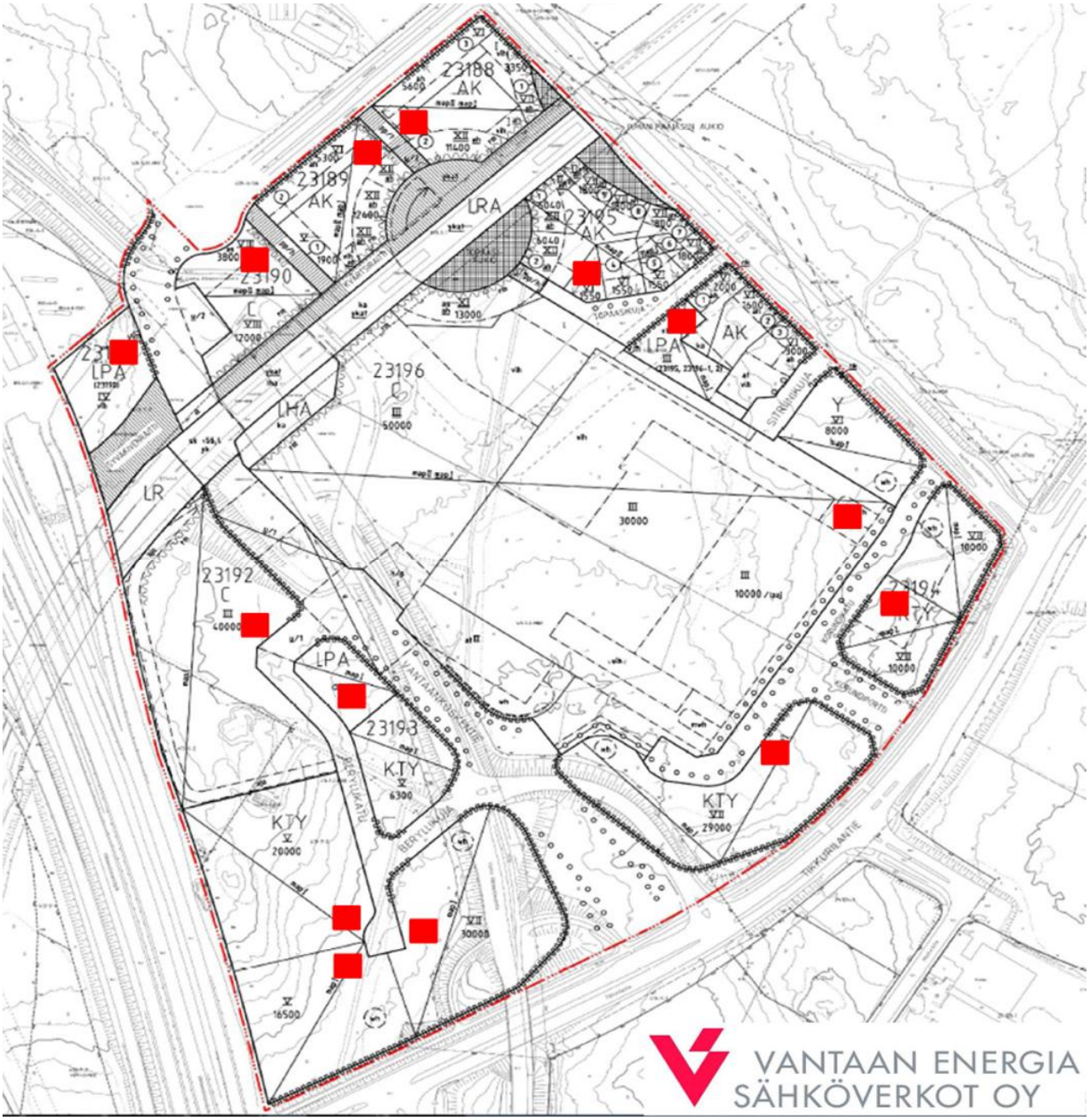
LIITE 8.Vesihuollon yleissuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



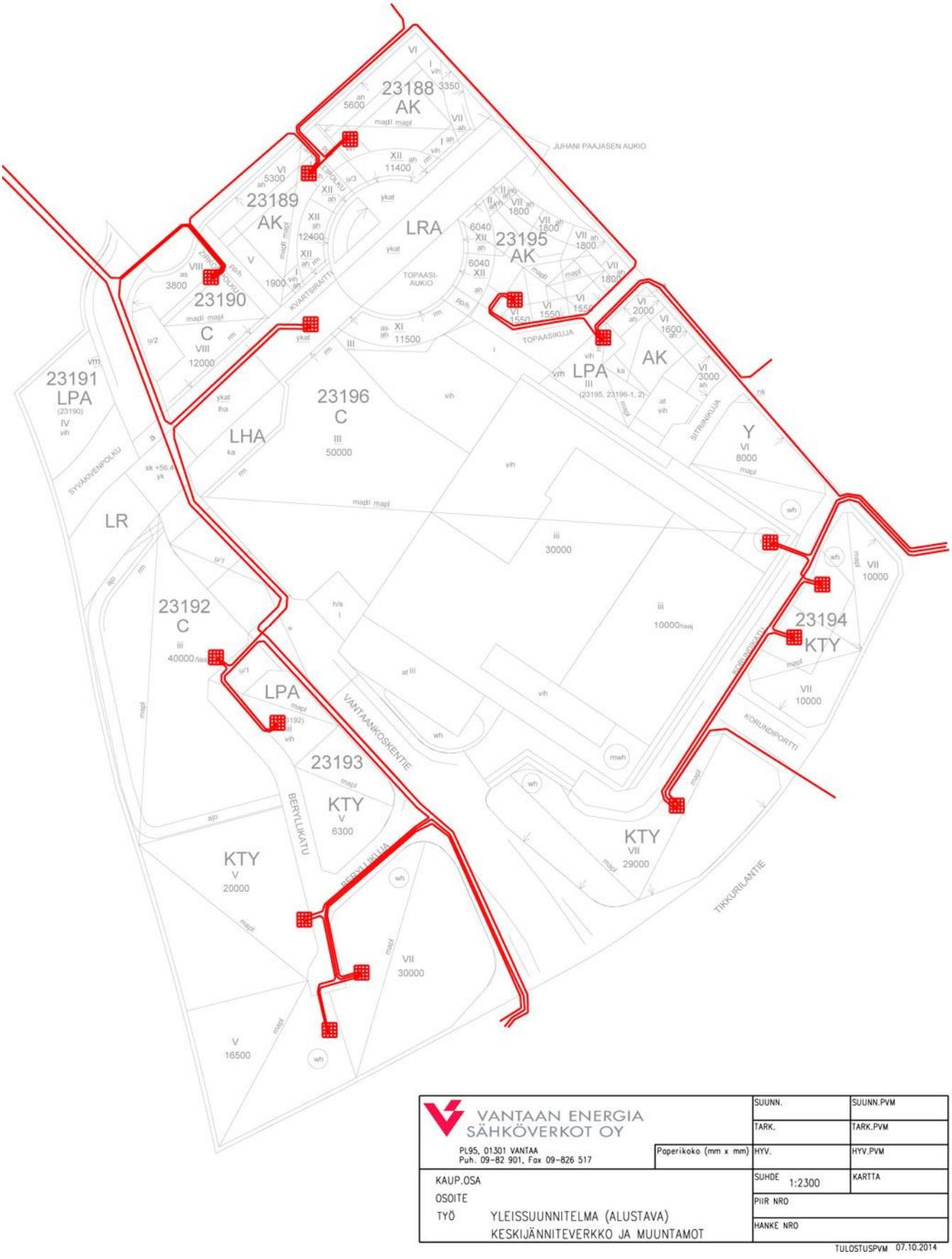
LIITE 9. Hulevesien hallintasuunnitelma, WSP Group Oy, 2014



LIITE 10.Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



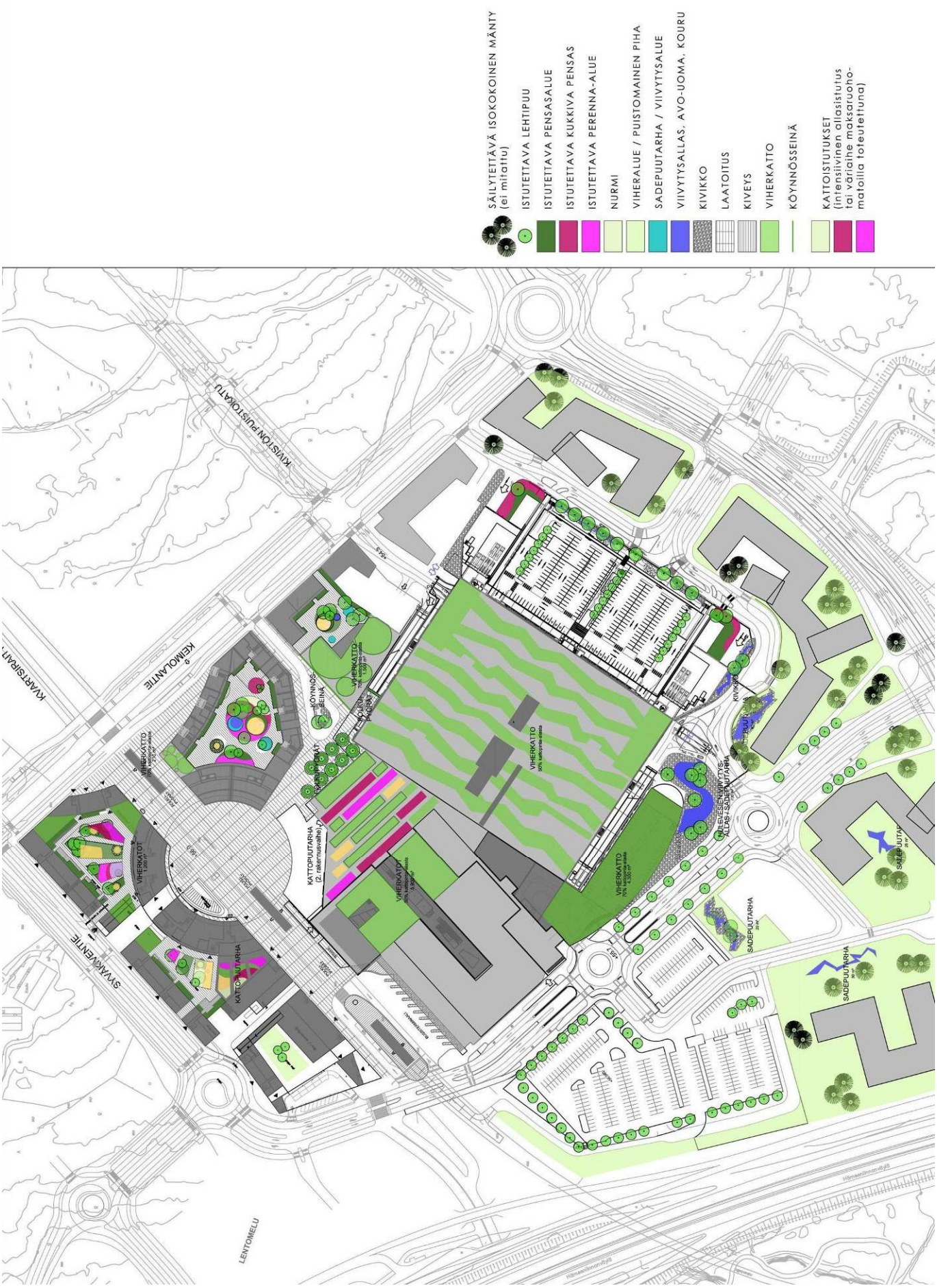
LIITE 11. Muuntamoiden paikat. Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



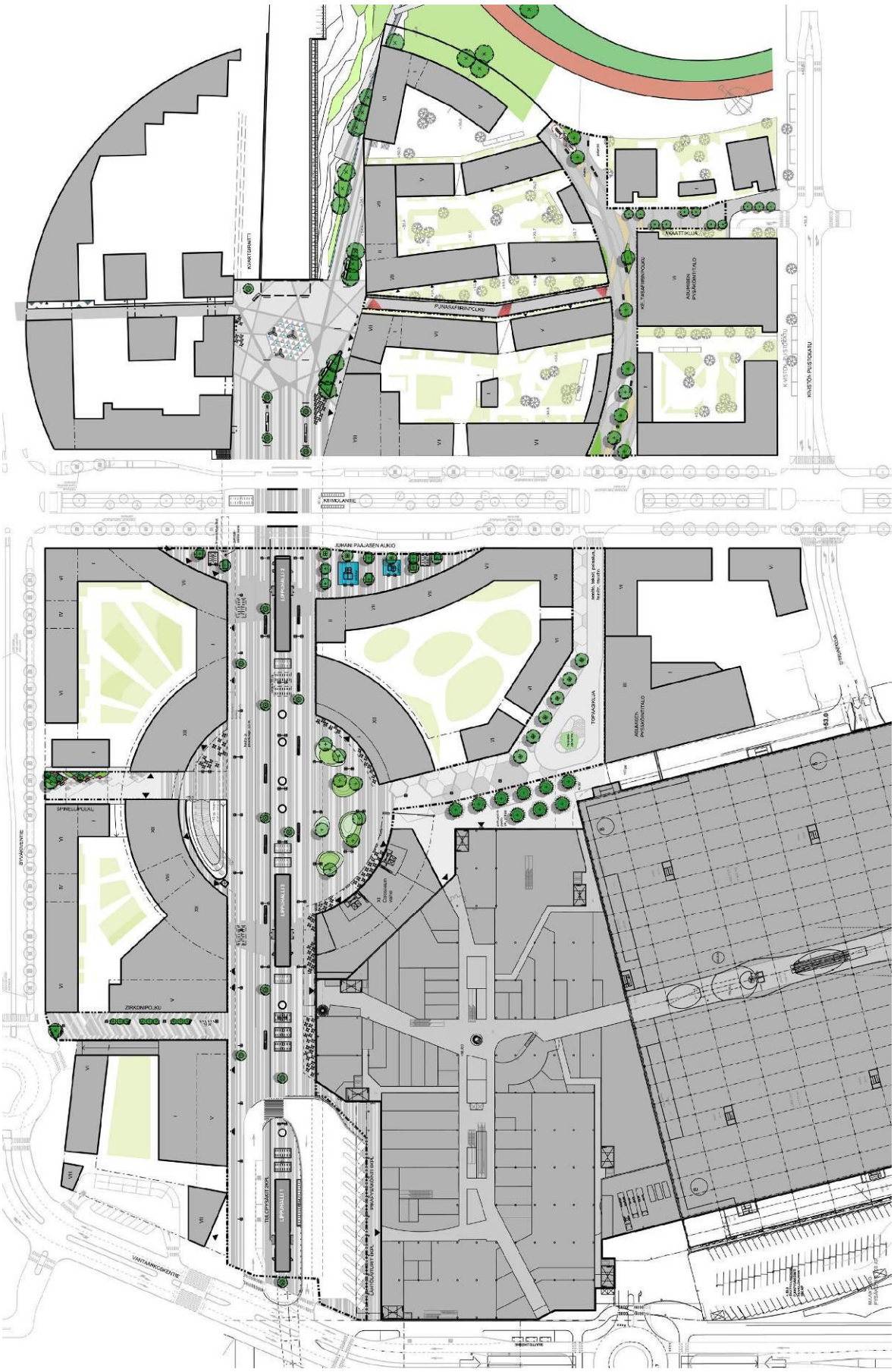
LIITE 12: Sähköverkon yleissuunnitelma, Vantaan Energia Oy, 2014
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



LIITE 13. Kaavio maalämpökaivoille sallituista alueista, Vantaan kaupunki 2015
Taustalla näkyvä kaavakartta on ehdotusvaiheen tilanteesta



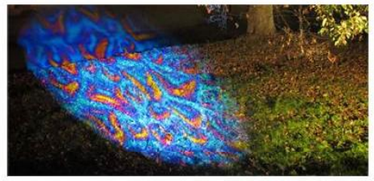
LIITE 14. Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy, 2015



LIITE 15. Katu- ja aukiosuunnittelutilanne toukokuussa 2015, WSP Finland Oy ja Näkymä Oy











Kuvat: Kivistön katu- ja valotaiteen Design Manual, WSP Suomi

Kivistön kaupunkikeskuksen alueella tullaan jatkamaan Kivistön keskustassa jo toteutettavia teemoja: taidekivet ja -valot sekä katugalleria.

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.

Kohteet sijoitetaan niin että ne muodostavat koko keskusta-alueen kattavan verkoston. Taidekiveyksien kokoon vaikuttaa alueen mittakaava. Kiveysaiheista kootaan kartta ja sähköiset QR-koodit, joiden avulla asukkaiden ja vierailijoiden on mahdollista etsiä kaikki alueen jalokivet.

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 led-tekniikkaa. Sen avulla luodaan erilaisia pintoja tai liikkuvia kuvia.

Taidekivet ja -valot konseptin ensimmäisen vaiheen, Kivistön keskustan Ruusukvartsinkadun varteen ja asuntomessualueelle, on suunnitellut WSP Suomi (Kivistön katu- ja valotaiteen Design Manual).

Kaupunkikeskuksen taidekivet- ja valot suunnitellaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.

Kivistön keskustaan sijoitettaviin sähkönjakeluverkon jakokaappeihin toteutetaan Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä nk. Katugalleria. Katugallerian tavoitteena on tuoda vaihtuva taidenäyttely katukuvaan.

Katugalleriaan sijoitetaan taideteoksia tai kuvia taideteoksista tai valokuvia paikallisesta historiasta ja luonnosta.

Katugallerian ensimmäinen vaihe sijoittuu Ruusukvartsinkadun varteen rakentuvien korttelialueiden ja asuntomessualueen jakokaappeihin (21 kaappia) ja tavoiteaikataulun mukaan se avataan Vantaan Kivistön asuntomessujen yhteydessä, kesällä 2015.

Katugallerian ensimmäisessä vaiheessa Vantaan kaupunkisuunnittelun ja taidemuseon yhteishankkeen kumppanina ovat olleet Vantaan Energian lisäksi Vantaan kaupungin museo ja Vantaan taiteilijaseura.

Kaupunkikeskuksen asemakaava-alueella tutkitaan mahdollisia uusia yhteistyömuotoja ja pyritään laajentamaan Katugalleria konseptia katutaiteen suuntaan.

Kaupunkikeskuksen Katugalleria suunnitellaan ja kuratoidaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.



Kuvia Kivistön keskustaan sijoittuvan Katugallerian ensimmäisen vaiheen ensimmäiseen näyttelyyn kuratoiduista teoksista: Vantaan kaupunginmuseon arkisto ja Vantaan taiteilijaseuran taiteilijat: Allonen, Golnik, Helin-Åval, Häiväoja, Laurel, Marsch, Rastas, Schütt, Sillanpää


S 5040-Y70R


S 3010-G30Y




S 3040-Y20R


S 5010-B50G










S 2040-Y20R


S 2020-Y90R


S 0510-Y30R

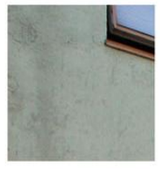

S 3030-Y50R


S 3010-B


S 2040-Y70R


S 3010-B10G


S 1030-Y30R


S 3010-G50Y



Havaitsemme värit vaaleampina ja kylmempinä mitä ne ominaisväreiltään ovat. Havaittu väri on myös voimakkaampi ja värikylläisempi kuin ominaisväri.

Ominaisväri eli ns. todellinen väri on muuttumaton. Se on mitattavissa väripinnasta. Ominaisväri ei vaihtele tarkkailutilanteen mukaan.



Havaittu väri vaihtuu tarkkailutilanteen mukaan. Se riippuu mm. vuoden- ja vuorokaudenajasta, ilmanlaadusta ja säästä.



Värien eroavaisuuden kannalta merkittävintä on kirkkausaste. Kirkkaampi väri nousee aina taustastaan, mutta yhtä kirkkaat värit pysyvät rinta rinnan, vaikka ne olisivat huomattavan erivärisiä.

Erityisen merkittäviksi kirkkauserot nousevat, kun rakennuksia katsotaan kauempaa.


Rivitalon yhden osan valkeat yksityiskohdat vetävät katseen puoleensa.


Metsän reunan kahdesta talosta toinen kätkeytyy ja toinen erottuu.

Maisemakuva kertoo hyvin kuinka värihavaintomme poikkeavat todesta. Kuvassa lähellä olevan havaitsemme keltaisen vihreänä, mutta horisonttiin katoavan maiseman havaitsemme sinisenä. Todellisuudessa maisema on kauttaaltaan vihreää.



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.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen materiaalien ja värien tulee korostaa kaupunki- ja korttelialueita.

Värien avulla jaetaan suuria korttelikokonaisuuksia kävelijän kannalta käsitettävämpään mittakaavaan esim. rappukohtaisesti.

Korttelirakennetta ja rakennusten hahmoa selkeytetään korostamalla porttikäytävää tai sisäänkäyntiä materiaalien vaihtelulla ja värien käytöllä.

Julkisivujen värivalinnoilla halutaan tukea tilahierarkiaa siten, että *kadun puoleisille julkisivuille valitaan tummia ja lämpimiä* värisävyjä ja *pihan puoleisille julkisivuille valitaan vaaleita ja kylmiä* värisävyjä.



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUKSEN TAITEEN KONSEPTI, VANTAAN KAUPUNKI

TAIDEAINEISTOA 1.6.2015

LIITE 16. Taiteen konsepti, Vantaan kaupunki 2015

VANTAAN KAUPUNKI

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1 - ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 230800
23 KIVISTÖ
LAUSUNNOT JA VASTINEET
1.6.2015

Kaupunkisuunnittelu/LVA, R-MP

Kaupunginhallitus 20.10.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Kivistön kaupunkikeskus 1 -asemakaavaehdotuksesta nro 230800, Kivistö. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 11 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA / OPETUSLAUTAKUNTA JA VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA	Asemakaavan alueella tulee toimimaan sivistystoimen toimialan tarjoamia palveluja sekä ensimmäisessä että toisessa vaiheessa. Liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen on sivistystoimelle tärkeää. Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.	ei tarkistuksia
NRO 2 SOSIAALI- JA TERVEYSLAUTAKUNTA / SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TOIMIALA/VANHUSNEUVOSTO	Sosiaali- ja terveyslautakunnalle ei ole huomautettavaa. Vanhusneuvoston lausunnossa todetaan, että siltä pyydetään ensimmäistä kertaa lausuntoa. Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa.	ei tarkistuksia.
NRO 3 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS	-	
NRO 4 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	-	
NRO 5 ELISA OYJ	-	
NRO 6 NURMIJÄRVEN KUNTA	Kunta edellyttää, että - Nurmijärven suunnasta tulevalle Kehäradan liityntäliikenteelle varataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle ja että sitä varten varataan riittävästi laituritilaa bussiterminaalista, - VT 3:n bussipysäkeiltä tulee olla sujuvat kävely-yhteydet juna-asemalle, - VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa, - lisäkaistojen rakentamista VT 3:lla Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja että - Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan.	ei tarkistuksia

NRO 7 FINAVIA OYJ	Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa. Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.	lisätty kaavamääräyksiä lentomelun huomioimisesta asuinkortteleissa: - kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia, - osa pihatiloista tulee kattaa. Määräykset ovat samoja kuin muissa keskusta-asumisen vastaavissa asemakaavoissa.
NRO 8 TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)	Oy Transmeri Logistics Ab sijaitsee osoitteessa Kisällintie 13, ja sen suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin joka täyttyy. Tukes ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.	ei tarkistuksia.
NRO 9 UUDENMAAN LIITTO	Ei anna lausuntoa = ei huomautettavaa.	
NRO 10 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon. ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla. Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on mer-	ei tarkistuksia

	kittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turvallisten ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.	
NRO 11 VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄ	-	-
NRO 12 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energialla ja Vantaan Energia Sähköverkoilla ei ole huomautettavaa.	
NRO 13 LIIKENNEVIRASTO	Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita ratatoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääosin tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja –merkinnöin. Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheuta turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.	Kaavakartan rautatieaseman alueen muutosta koskevaa rajausta on tarkistettu lausunnon mukaisesti.
NRO 14 VR-YHTYMÄ OY	-	-
NRO 15 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE KUNTAYHTYMÄ	Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet junaasemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen. HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa jouk-	Kaupunkikeskukseen sijoittuvan kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty bussikuljettajien sosiaalitilat. Kaavamääräyksin edellytetään toteutettavaksi 40 ka-m2 taukotilaa, linja-autoaseman välittömään läheisyyteen.

	koliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi. Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen.	
NRO 16 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusivesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP, K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi. Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M € (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaavaselostukseen.	Vesihuollon kustannusarviot ovat tarkentuneet ehdotusvaiheessa, jolloin niiden osalta kaavaselostusta on täydennetty. Ei tarkistuksia karttaan.

NRO 1
SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA / OPETUSLAUTAKUNTA JA VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA

Lausunto:

”Sivistystoimi toteaa, että asemakaavan alueella tulee toimimaan sivistystoimen toimialan tarjoamia palveluja sekä ensimmäisessä että toisessa vaiheessa. Kivistön alueen liikennesuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen kaupunkikeskuksen alueella on sivistystoimen palveluille tärkeää. Tulee olla mahdollisuus laadukkaaseen, kestävään ja turvalliseen liikkumistapaan, hyviin joukkoliikenneyhteyksiin, esteettömään jalankulkuympäristöön ja sujuviin pyöräreitteihin asuntojen, työpaikkojen, virkistysalueiden ja palvelujen välillä myös lasten ja nuorten liikkuminen huomioon ottaen.

Sivistystoimi korostaa myös, että kaavaselostuksen mukaisesti toisen asteen oppilaitokselle tulee varata tontti kaupunkikeskuksen välittömästä läheisyydestä, kävelyetäisyydellä Kivistön asemasta.

Todetaan, että edellä mainitut asiat tulee ottaa huomioon kaavassa.”

Vastine:
Asemakaavatyö on laadittu yhteistyössä linjaorganisaation kanssa. Kun konkreettiset päätökset toisen asteen oppilaitoksesta etenevät, voidaan laatia toimintoja ja niiden mitoitusta vastaava asemakaava.

Tarkistukset:
*

NRO 2
SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TOIMIALA / VANHUSNEUVOSTO

Lausunto:

”Vanhusneuvosto keskusteli kokouksessaan 1.12.2014 asemakaavaehdotuksesta.

Vanhusneuvosto toteaa tyydytyksellä, että siltä nyt pyydetään ensimmäistä kertaa vanhuspalvelulain voimassaoloaikana kaavalausuntoa. Uuden vanhuspalvelulain mukaan myös ikääntyneitä tulee kuulla ja ottaa heidät mukaan mm. suunniteltaessa kunnan palveluita, jotka koskevat myös vanhempaa väestöä. Ikääntyneitä edustaa Vantaan vanhusneuvosto.

Kivistön kaupunkikeskustan asemakaavaehdotuksen nro 230800 kohdalla kiinnitettiin huomiota erityisesti sosiaali- ja terveyspalvelujen rakennukselle varattuun tonttiin ja sen sijaintiin, josta ei ole huomautettavaa. Keskustan tulevat liikennejärjestelyt ja rakennussuunnittelu kiinnostavat jatkossa vanhusneuvostoa.

Kaavan ja rakentamisen toteuttamisen yhteydessä vanhusneuvosto haluaa osallistua ja lausua mielipiteensä tarvittaessa. Uskomme, että vanhusneuvostolla ja kaavojen ja palveluiden toteuttajilla on paljon toisilleen annettavaa.”

Vastine:
*
Asemakaavatyöhön liittyy keskeisten julkisten ulkotilojen kuten Topaasi- ja Juhani Paajasen aukion suunnittelu. Niissä on tavoitteena osallistaa eri ikäisiä eli järjestää työpaja, jossa suunnitelmiin voidaan vaikuttaa.

Tarkistukset:
*

NRO 6
NURMIJÄRVEN KUNTA

Lausunto:

Nurmijärven kunta edellyttää, että Nurmijärven suunnasta tulevalle kehäradan liityntäliikenteelle turvataan joukkoliikenteen palvelutason kannalta kilpailukykyinen yhteys Kehäradan asemalle sekä että sitä varten varataan riittävästi laiturikapasiteettia bussiterminaalista. Lisäksi kevyen liikenteen yhteyksien moottoritien pysäkeiltä aseman sisäänkäynnille tulee olla sujuvat.

Muilta osin kunnalla ei ole muistutettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Esittelijän muutosesitys: Esittelijä esitti päätösesitykseen lisättäväksi seuraavaa:

Nurmijärven kunta korostaa lisäksi, että VT 3:n liikenteen sujuvuus tulee turvata Kivistön alueen toteutuessa. Lisäkaistojen rakentamista Klaukkalan liittymään saakka tulee kiirehtiä ja Vantaan kaupungin tulee ottaa tämä huomioon myös omissa suunnitelmissaan. Liikenne VT:3:lla on jo nyt ajoittain ruuhkautunutta, mistä aiheutuu myös vaaratilanteita.

Päätös: Esitys hyväksyttiin esittelijän tekemällä lisäyksellä.

Vastine:
*
Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (Vanha Nurmijärventie) on hyvä yhteys asemalle. Bussiterminaalin laiturikapasiteetin mitoituksessa on huomioitu myös Nurmijärven suunnan liikenne. Kivistön alue toteutuu seuraavan 20 vuoden kuluessa ja VT3:n tiealueessa on varauduttu lisäkaistoihin. Lisäkaistojen toteutuminen edellyttää valtion rahoitusta.

Vantaan kaupunki on Kehärata-projektiin liittyvän VT 3:n tiesuunnitelman laadinnan yhteydessä vuosina 2008 - 2010 tuonut esiin tarpeen ohjata yksityisten liikennöitsijöiden reittejä Kivistön aseman viereen rakennettavaan linja-autoterminaaliin. Yksityiset liikennöitsijät kuitenkin kieltäytyivät tästä, koska käynti Kivistön asemalla lisäisi matkatuotoksia joillakin minuuteilla. Tämän johdosta VT 3:n varteen on suunniteltu laadukkaat linja-autopysäkit ja kävely-yhteydet niiltä suoraan juna-asemalle. Kivistön Kehäradan aseman viereen rakennettavan linja-autoterminaalin laiturikapasiteetti on mitoitettu HSL:n tietoihin perustuen.

VT 3:lle on rakennettu Kehärata-projektiin liittyen uusi eritasoliittymä, lisäksi Keimolanporttiin liittyy ensimmäisessä toteutusvaiheessa suuntaisliittymät. VT 3 on valtion tie, jolloin kaupungilla on aika vähän mahdollisuuksia kiirehtiä puuttuvien liittymäramppien toteutusta. Kivistön kaupunkikeskuksen suunnittelussa liikenteen toimivuustarkastelut on laadittu riittävän pitkän aikaväin ennusteisiin perustuen. ELY-keskus on todennut liikennesuunnittelun riittäväksi.

Tarkistukset:
*

NRO 7
FINAVIA OYJ

Lausunto:

”Kaava-alueen asuntokerrostalokorttelit sijaitsevat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelusta laaditun v. 2025 ennusteen melukäyrän L_{den} >55 dB vieressä tai osittain sisäpuolella. Kaavamääräyksessä asetettu asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL vähintään 35 dB lento- ja liikennemelua vastaan vähentää sisätilojen meluhäiriötä, mutta asuinpihojen meluntorjuntatoimena rakentamisjärjestyksellä tai muilla tunnetuilla ulkotilan avoimeksi jättävillä toimilla ei ole vaikutusta lentokonemeluun ulkotiloissa.

Finavia esittää, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekartta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.”

Vastine:
*
Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa 18.1.2015 on käsitelty myös tätä lausuntoa. Neuvottelun kuluessa Finavian edustajat totesivat, ettei heillä ole ollut huomautettavaa Kivistön alueen suunnitteluun, päinvastoin kuin joissain muissa pääkaupunkiseudun hankkeissa. Kaupunki puolestaan totesi, että kaavamääräyksiin voidaan lisätä esim.

- kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää lentomelun heijastusvaikutuksia
- asuinkortteleiden pihoille tulee rakentaa katettu ulko-oleskelutila.

Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavatyö perustuu maankäyttö-rakennuslain mukaisesti Uudenmaan maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomelua koskeviin määräyksiin ja asumisen rakentamisedellytyksiin. Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan liitetty suoraan lentomeluvyöhykkeitä osoittavia merkintöjä rakennusalaviivoina: lentomelu ei ole muutettavissa karttatiedoksi samalla tavalla kuin esim. rakennusalojen rajat. Rakentamista koskevat rajoitukset on osoitettu karttoihin pääkäyttötarkoituksena, rakennusaloina ja rakentamistapaa koskevina määräyksinä, esim. rakenteellista meluntorjuntaa koskevat määräykset. Sen sijaan kaavaselostukseen voidaan lisätä Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupakäsittelyyn liittyvää aineistoa, johon lausunnossa viitataan.

Tarkistukset:
*
Asemakaavan määräyksiin lisätään:
”Kortteleissa 23188, 23189, 23190, 23195 ja 23196 ei saa kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin edistää melun heijastusvaikutuksia.”

”Asuinkortteleiden pihatilat tulee osittain kattaa säältä ja melulta suojaavilla katoksilla. Katoksia tulee toteuttaa vähintään 100 m^2 korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen.”

NRO 8
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO (TUKES)

Lausunto:

”Asemakaavaehdotuksen läheisyydessä sijaitsee kaksi yritystä, joiden toiminnassa käytetään laajamittaisesti vaarallisia kemikaaleja.

Oy Transmeri Logistics Ab osoitteessa Kisällintie 13, jonka suurin riski on aerosolivarasto ja siihen liittyvä tulipalo. Riskiarvioinnin mukaan n. 100 metriä suojaetäisyys olisi sopiva ainakin asuntoihin tai vastaaviin. Aerosolivarastolta mitattuna vyöhyke ei ulotu Mestarintien toiselle puolelle jolloin nyt kaavoitettava alue jää riittävän etäälle varastolta.

Bodycote Lämpökäsittely Oy osoitteessa Kisällintie 7, jonka suurimmat riskit aiheuttavat nestekaasu (4t) ja ammoniakki (1,8t). Bodycote Lämpökäsittely Oy sijaitsee kaava-alueeseen nähden kauempana kuin nestekaasulaitosten turvallisuusvaatimuksista annetun valtioneuvoston asetuksen (858/2012) antamat vähimmäisetäisyydet, esim. 100 metriä koulut, hotellit, kerrostalot, suurmyymälät ja vastaavat rakennukset. Ammoniakin suojaetäisyyden arviointiin voidaan käyttää Tukesin tuotantolaitosten sijoittamista koskevassa oppaassa olevaa 1,5t-3t ammoniakkikylmälaitoksen suojaetäisyyttä, joka yllä mainitun tyyppisiin rakennuksiin on 100 metriä.

Edellä olevan perusteella Tukes ei näe estettä esitetylle kaavaehdotukselle. Kaavoitettavan alueen Tikkurilantien varteen sijoittuvat rakennukset sijaitsevat kuitenkin lähellä kemikaalitoimijoita jolloin voisi harkita kaavamääräyksiin suositusta, että rakentamisessa otetaan mahdolliset riskit huomioon esimerkiksi helposti suljettavalla ilmastoinnilla.”

Vastine:
*
Kaupunkisuunnittelu on arvioinut eri asiantuntijoiden kanssa tarvetta lisätä kaavamääräys helposti suljettavista ilmastoinnista. Määräystä pidettiin tarpeettomana nykytekniikan aikana.

Tarkistukset:
*

NRO 10
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan keskustatoimintojen alueelle ja seutuliikenteen radan varteen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueiksi (C), raideliikenteen alueeksi (LR), joukkoliikenteen terminaaliksi (LJ) sekä tieliikenteen alueeksi. Alue sisältyy pääosin lentomelu-vyöhykkeeseen 2 (55-60 dB) ja pohjoisilta osiltaan lentomelu- vyöhykkeeseen 3 (50-55 dB).
Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.1.2014. Siinä yhteydessä todettiin mm. vaihemaakuntakaavan määräys vähittäiskaupan suuryksikön mitoituksesta ja ajoituksesta, liityntäpysäköintiin varautuminen, kaupan tarjonnan monipuolisuuden turvaaminen, varautuminen vaiheittaiseen rakentamiseen ja haitallisten vaikutusten estämiseen ja periaate hankkeen liiketilojen toteuttamisen vaiheittaisuudesta.
Kaavan tavoitteena on suunnitella Kivistön aseman yhteyteen Kehäradan molemmin puolin, monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus, joka sisältää mm. hypermarketit, erikoiskauppaa, yksityisiä ja julkisia palveluja, linja-autoterminaalin ja asumista. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotus on kokonaisuutena yleispiirteisempien kaavasuunnitelmien mukainen.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Tämä sisältää oikeusvaikutuksen sijoittaa seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan suuryksikkö alueelle. Asemakaavoitusta ohjaavassa osayleiskaavassa alue on osoitettu samoin keskustatoimintojen alueeksi. Tämä sisältää oikeusvaikutuksen sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä alueelle. Kaupallisia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja on tarkennettu asemakaavaratkaisun salliessa suuremman kaupallisen kokonaisuuden kuin osayleiskaava.

Asemakaava mahdollistaa mitoitukseltaan 100 000 k-m2:n kauppakeskuksen rakentamisen vaiheittain. Vaiheistus on esitetty konkreettisin kaavamääräyksin, jotka minimoivat haitalliset vaikutukset palveluverkkoon. Kaupallisten vaikutusten arviointi osoittaa kaupallisten vaikutusten kohdistuvan erityisesti Myyrmäen/Martinlaakson, Aviapoliksen ja Nurmijärven Klaukkalan alueelle. Tästä huolimatta nämä keskustat tulevat selvityksen mukaan myös kehittymään. Kilpailu tulee kiristymään muilla keskusta-alueilla, mutta myös nykyisille kaupan keskuksille on riittävästi ostovoimaa ja kasvun edellytyksiä.

ELY-keskus katsoo selvitysten valossa osoitetun, että esitetty vaiheistettu kaavaratkaisu maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueella, joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen solmukohdassa edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitat mahdollisimman vähäiset. Näin ollen asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset kaupan sijainnin ohjauksen osalta sekä edistää kilpailua kaupan alalla.

Kivistön kaupunkikeskuksen henkilöliikenneterminaali ympäristöineen on merkittävä joukkoliikenteen solmupiste. Sen toimivuus tulee turvata kaikissa alueen rakennusvaiheissa erityisesti liityntäpysäköinnin sekä eri kulkumuotojen turvallisten ja toimivien vaihtoyhteyksien suhteen. Myös Kivistön alueen kautta kulkevien erikoiskuljetusten toimintaedellytykset tulee turvata kaikissa alueen toteutusvaiheissa.”

Vastine:
*
Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY-keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Erikoiskuljetusten reittinä toimii Keimolantie, siihen asti kunnes Keimolanmäentien VT 3:n länsipuolella valmistuu ja korvaa sen. Tikkurilantien ja Keimolantien risteykseen toteutetaan liikenneympyrä, jonka suunnittelussa on huomioitu erikoiskuljetusten edellyttämät väljemmät ajoratojen mitoitukset.

Tarkistukset:
*

NRO 13
LIIKENNEVIRASTO

Lausunto:

Liikennevirasto on tutustunut asemakaavaehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan ympärillä. Kaava-alue rajautuu lännessä Hämeenlinnanväylään, pohjoisessa Syväkiventiehen, idässä Keimolantiehen ja etelässä Tikkurilantiehen. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella Kivistön aseman yhteyteen kaupunginosatasoinen monipuolinen keskustatoimintojen kokonaisuus. Alueelle suunnitellaan eri toimintoja kuten asumista, kauppakeskus hypermarketteineen, erikoiskauppaa, julkisia ja yksityisiä palveluita sekä linja-autoterminaalia.

Rautatieaseman alueen kaventaminen

Asemakaavaehdotuksessa rautatieaseman aluetta (LRA) on kavennettu voimassa olevaan Kehäradan asemakaavaan nähden. Selostuksen mukaan rautatiealuetta on liitetty viereisiin kortteleihin ja kannen alaiseen kevyen liikenteen katuun niiltä osin kuin sitä ei tarvita rautatietoimintoihin. Liikenneviraston näkemyksen mukaan esitetyt kavennukset ovat pääasiassa tarkoituksen mukaisia ja hyväksyttäviä. Rautatieaseman alueen kaventaminen Kivistön aseman länsipään osalta radan eteläpuolella (Vantaankoskentien kohdalla) ei kuitenkaan ole tarkoituksen mukaista. Kyseinen alue on kaavassa osoitettu henkilöliikenneterminaalin korttelialueeksi (LHA). Liikenneviraston näkemyksen mukaan kavennuksen tulisi tältä osin päättyä läntisimmän lippuhallin länsipään tasalle.

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty rautatiestä aiheutuvia melu- ja tärinähaittoja sekä varauduttu haittoihin kaavaehdotuksessa soveltuvin kaavamääräyksin ja -merkinnöin.

Radan läheisyyteen rakentaminen

Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille ja kuivatukselle tai muuta haittaa rautatielle tai junaliikenteelle. Edellä mainitut

asiat tulee käydä lävitse yhteistyössä Liikenneviraston kanssa ennen rakennustöiden aloittamista.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine:
*

Kaavakartan rajauksista on neuvoteltu Kehärata-projektin kanssa ja sovittu yksityiskohtaisesti rautatieaseman rajauksista. Kaupunki ostaa valtiolta maat, jotka liitetään kortteli-, katu- ja aukioalueiksi.

Kuten lausunnossa todetaan, kaavatyöhön sisältyy erillinen runkomelu-tärinäselvitys koskien junaliikenteen vaikutuksia rakennettaessa kaavaehdotuksen esittämällä tavalla. Kaavamääräyksissä on ollut jo ehdotusvaiheessa toteamus, että rakentamisesta radan läheisyydessä tulee pyytää Vantaan kaupungin kuntatekniikan ja Liikenneviraston lausunto.

Tarkistukset:
*

Kaavakarttaa on tarkistettu lausunnossa esitetyllä tavalla:

- läntisimmän juna-aseman vieressä rautatiealueen kaventamisesta on luovuttu eli Kehäradan asema-kaavan rajaukset säilyvät voimassa siltä Linja osin. Bussiterminaalin rakennusala, lha ulottuu tälle rautatieaseman alueen (LRA) kannelle.

NRO 15
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

”Kivistön alueella aloittaa Kehäradan aikainen bussilinjasto syksyllä 2015. Linjasto tukeutuu Kehäradan junaliikenteeseen ja liityntäliikenteeseen Kivistön asemalle, jonka ympäristö sisältyy käsiteltävään asemakaavaehdotukseen. Alueen joukkoliikennelinjasto mukautuu Kivistön alueen rakentumiseen 1. ja 2. vaiheiden aikana, jolloin alueen katuyhteydet ja terminaalin sijainti muuttuvat. Suunnittelualueella tulee olemaan hyvät joukkoliikenneyhteydet Kehäradan junilla, sekä liityntäliikenteen busseilla.

Suunnittelualue sisältää Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannalta kriittisiä alueita, kuten linja-autoterminaalin, juna-aseman sisäänkäynnit, keskustan pysäkki- ja katuverkon, sekä liityntäpysäköintipaikat. HSL on aikaisemmissa osallistumisvaiheissa ilmoittanut, että näitä ratkaisuja suunniteltaessa HSL tulee alueen joukkoliikenteen toimivaltaisena viranomaisena ottaa mukaan suunnitteluvaiheisiin. Asemakaava-alueen katuverkon ja bussiterminaalin jatkosuunnittelu on tästä huolimatta tehty ilman yhteistyötä ja vuorovaikutusta HSL:n kanssa.

HSL huomauttaa tässä yhteydessä, että joukkoliikenneterminaalien ja niiden ympäristön suunnittelun on tapahduttava jatkuvassa ja tiiviissä yhteistyössä eri viranomaisten kesken, jotta terminaalin ja niiden ympäristön ratkaisut voidaan tehdä kokonaisvaltaisesti parhaan käytettävissä olevan tiedon mukaisesti.

Asemakaavoitettavalla alueella liikenne lisääntyy tulevan maankäytön myötä ja samalla katuverkko muuttuu kaupunkimaiseksi, jolloin ajonopeudet hidastuvat. Ajonopeuksien hidastuminen heikentää keskeisesti joukkoliikenteen palvelutasoa nostaen samalla joukkoliikenteen kustannuksia. Toteutuksen suunnittelussa tulee tästä syystä varmistaa, että joukkoliikenteellä säilyy hyvät toimintaedellytykset suunnittelualueen kokoojakaduilla. Joukkoliikenteen sujuvuutta on parannettava vahvoilla joukkoliikenne-etuuksilla.

Katuverkon yleissuunnitelmassa Vantaankoskentie sisältää useita kiertoliittymiä sekä liikennevaloristeyksiä ja sen liikennemäärä on suuri. Katu kulkee Kivistön keskustan ja Hämeenlinnanväylän välissä ja siltä on kulku Kivistön bussiterminaaliin, kauppakeskuksen pysäköintilaitokseen sekä juna-aseman saattoliikennepaikoille. Vantaankoskentie tulee olemaan läpiajaville bussilinjoille tärkeä joukkoliikenneväylä, jotta vaihtoyhteydet bussiterminaalissa ja Hämeenlinnanväylän kaukoliikenteen pysäkeiltä voidaan toteuttaa sujuvasti. HSL on huolestunut kauppakeskukseen suuntautuvan liikenteen aiheuttamasta ruuhkautumisesta Vantaankoskentiellä. Kauppakeskuksen liikennejärjestelyt on suunniteltava siten, että kauppakeskuksen ajoneuvoliikenteen ruuhkautumisen aiheuttama haitta joukkoliikenteelle voidaan tarvittaessa minimoida esimerkiksi kaista- ja liikennevaloratkaisuilla.

Vantaankoskentie sijaitsee maankäytön painopisteen laidalla, jolloin sillä kulkevat linjat eivät palvele Kivistön aseman koillispuolelle tulevaa asutusta. Tästä syystä on perusteltua, että osa linja-autoliikenteestä liikennöi keskeisemmällä sijainnilla olevaa Keimolantietä pitkin, joka kulkee Kivistön kaupunkikeskuksen ja tulevan asuinrakentamisen välissä. Keimolantien ja Syväkiventien kautta Kivistön bussiterminaaliin liikennöiville linjoille tulee turvata sujuvat toimintaedellytykset reittikaduilla. Katujen keskeiset pysäkit etenkin aseman vieressä tulee mitoittaa kahdelle linja-autolle ja varustaa jatkuvalla sähköllä, jotta niille saadaan ajantasainen joukkoliikenneinformaatio. Pikaraitiotien tilavaraus Keimolantiellä tulee olla vähäisin rakentamistoimenpitein otettavissa linja-autokaistakäyttöön, jos joukkoliikenteen sujuvuus sitä alueella edellyttää. Liikennevaloristeykset täytyy varustaa joukkoliikenteen etuuksilla.

HSL on tyytyväinen terminaalille varattuun tilaan kaava-alueella. Riittävän kokoinen terminaalialue mahdollistaa joukkoliikenteen toiminnan kehittämisen Kivistön alueen kasvaessa. Bussiterminaalissa tulee varautua sähköbussien latauspaikkoihin. Terminaalin edustan liikennevaloissa tulee tutkia mahdollisuutta ehdottomiin joukkoliikenne-etuuksiin terminaaliin tultaessa ja sieltä poistuttaessa. Bussiterminaalin ensimmäisen ja toisen vaiheen mitoitukset on käytävä HSL:n asiantuntijoiden kanssa läpi.

Kauppakeskuksen yhteyteen kaavassa täytyy osoittaa paikka kuljettajien sosiaalitiloille. HSL pitää hyvänä, että kauppakeskuksen laajennus on sidottu alueen asukasmäärän kehitykseen. Ratkaisu tukee kaupan toimintojen ja maankäytön välistä sidosta.

Asemakaavaehdotuksessa kuvattu pyöräily- ja jalankulkuverkko tarjoaa hyvät yhteydet kaupunkikeskuksen sisällä, sekä alueelle suuntautuvalle liityntä- ja asiointiliikenteelle. Kaukoliikenteen linja-autopysäkeiltä Hämeenlinnanväylän varrelta on esitetty sujuvat yhteydet juna-asemalle, sekä bussiterminaaliin ja kauppakeskukseen. Liityntäpyöräpaikkoja sekä kaupan asiakaspaikkoja polkupyörille on varattu yhteensä noin 1000.

Kaavamääräyksen mukaiset 500 polkupyörien liityntäpysäköintipaikkaa täyttävät Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaiset varaumat.

Suunnittelualue sisältää yhteensä noin 330 henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkaa alueen keskellä ja sen luoteisosassa. Lisäksi moottoritien länsipuolelle, alueella joka ei käsiteltävään asemakaavaan sisälly, on esitetty noin 320 liityntäpysäköintipaikkaa ja Vantaankoskentien länsipuolelle mahdolliset 320 liityntäpysäköintipaikkaa. Näillä paikkamäärillä Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaiset 450 henkilöautopaikkaa täyttyvät. Asemakaavaselostuksen mukaisesti pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. HSL pitää esitettyjä liityntäpysäköintiratkaisuja hyvinä."

Vastine:
*
Vantaan kaupungin tekninen toimi on neuvotellut eri vaiheissa HSL:n kanssa, jolloin on todettu ko. suunnitelmien täyttävän HSL:n vaatimukset. Liikennekonsultin suunnitelmat ovat perustuneet liikenne-ennusteisiin, joilla on osoitettu mahdolliset ruuhkariskit. Erityisesti HSL tule olemaan linja-autoterminaalin tarkemman suunnittelun vaiheessa mukana asiantuntijana.

Lausunnossa kiinnitetään huomiota bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaalitiloihin, jotka on lisätty kaupunkikeskuksen tilaohjelmiin. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Tarkistukset:
*
Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksiin on lisätty lause: Linja-autoterminaalin välittömään läheisyyteen tulee toteuttaa 40 ka-m2 linja-autokuljettajien sosiaalitiloja.

Lausunto:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Suunnittelualueella on rakennettua vesihuoltoa (vj 400 V ja jv 400 M (rak. -81)). Rakennettu vesihuolto poistetaan käytöstä rakentamisen edetessä. Käytöstä poistamisen edellytykset ja siihen liittyvät järjestelyt on kuvattu kaavaselostuksessa. Alueella ei ole rakennettuja hulevesiviemäreitä.

Alueelle on rakennettava runsaasti uutta vesihuoltoa. Uusi vesihuolto on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vesihuollon yleissuunnitelmassa (WSP / K. Aksela). Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen suunnittelun tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Uuden vesihuollon rakennuskustannusarvio on 2,5 M€ (alv 0 %). Arvio on laadittu WSP:n laatiman yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannusarviota ei ole sisällytetty kaava-aineistoon.

Vastine:
*
Asemakaavan ehdotusvaiheessa kustannusarviot eivät vielä olleet riittävän tarkkoja, siksi niitä ei sisällytetty kaavaselostukseen. Talven kuluessa on saatu tarkempia arvioita, jolloin niitä voidaan lisätä selostukseen.

Tarkistukset:
*
Kaavaselostusta on täydennetty kustannusarvioiden osalta.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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	43 750 k-m^2
Liiketilat	5000 k-m^2
Toimi- ja palvelutilat	9000 k-m^2
kokonaiskerrosala	**57 750 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

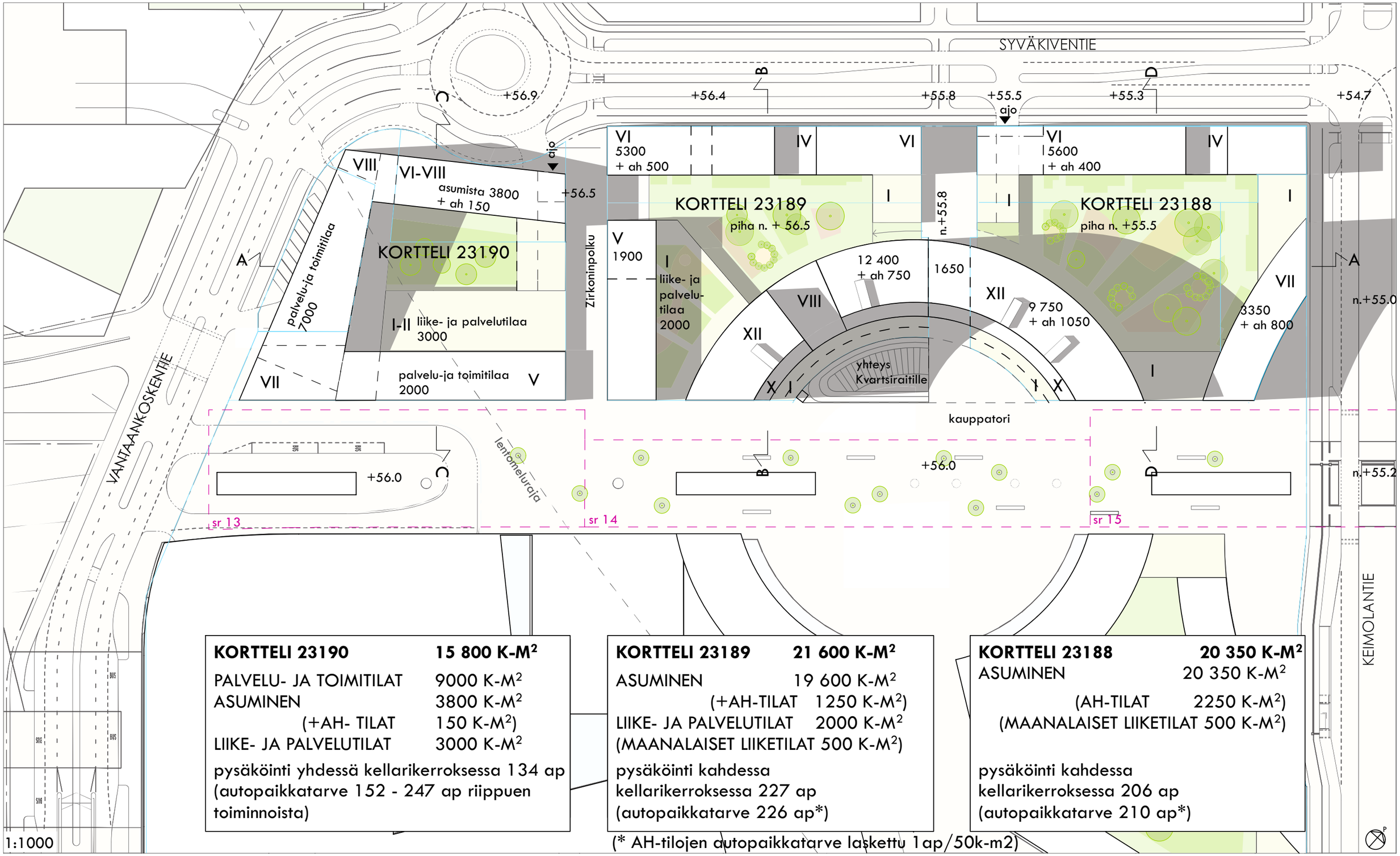
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

2. ILMAKUVA



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

3. ASEMAPIIRROS



KORTTELI 23190	15 800 K-M²
PALVELU- JA TOIMITILAT	9000 K-M²
ASUMINEN	3800 K-M²
(+AH- TILAT	150 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	3000 K-M²

pysäköinti yhdessä kellarikerroksessa 134 ap
(autopaikkatarve 152 - 247 ap riippuen toiminnoista)

KORTTELI 23189	21 600 K-M²
ASUMINEN	19 600 K-M²
(+AH-TILAT	1250 K-M²)
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000 K-M²
(MAANALAISET LIIKETILAT	500 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 227 ap
(autopaikkatarve 226 ap*)

KORTTELI 23188	20 350 K-M²
ASUMINEN	20 350 K-M²
(AH-TILAT	2250 K-M²)
(MAANALAISET LIIKETILAT	500 K-M²)

pysäköinti kahdessa kellarikerroksessa 206 ap
(autopaikkatarve 210 ap*)

(* AH-tilojen autopaikkatarve laskettu 1ap/50k-m2)

1:1000

KOKONAISKERROSALA **57 750 K-M²**

0 25 50 75 100 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

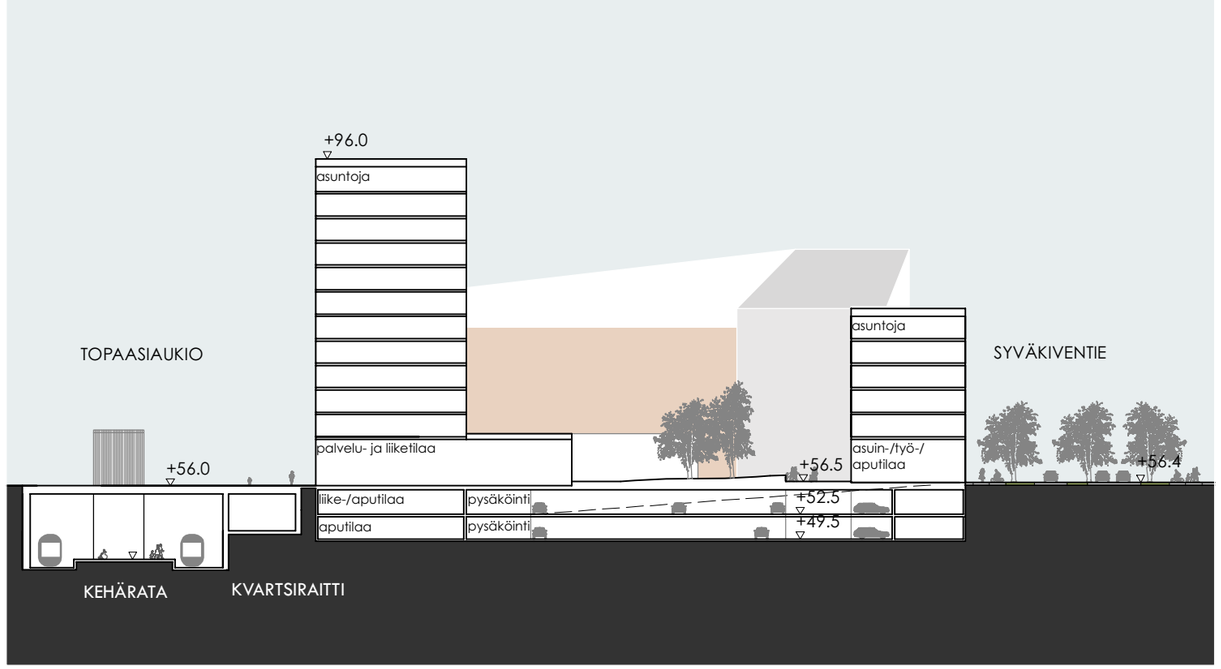
ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

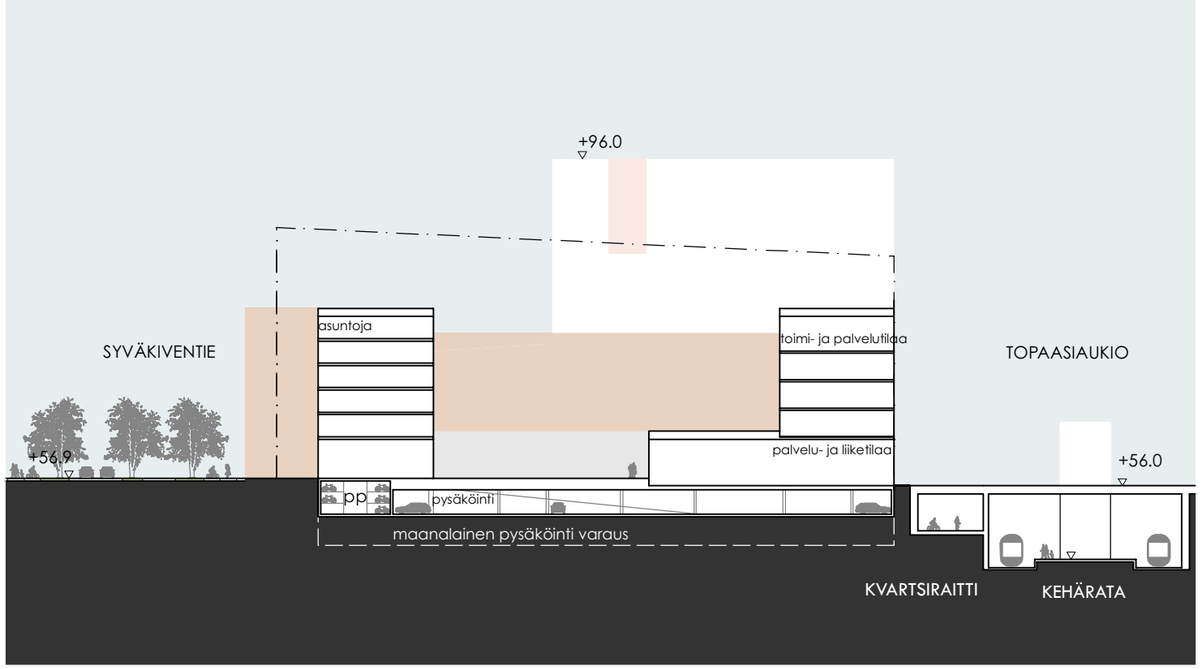
4.1. ALUELEIKKAUKSIA



A-A - 1:750



B-B - 1:750

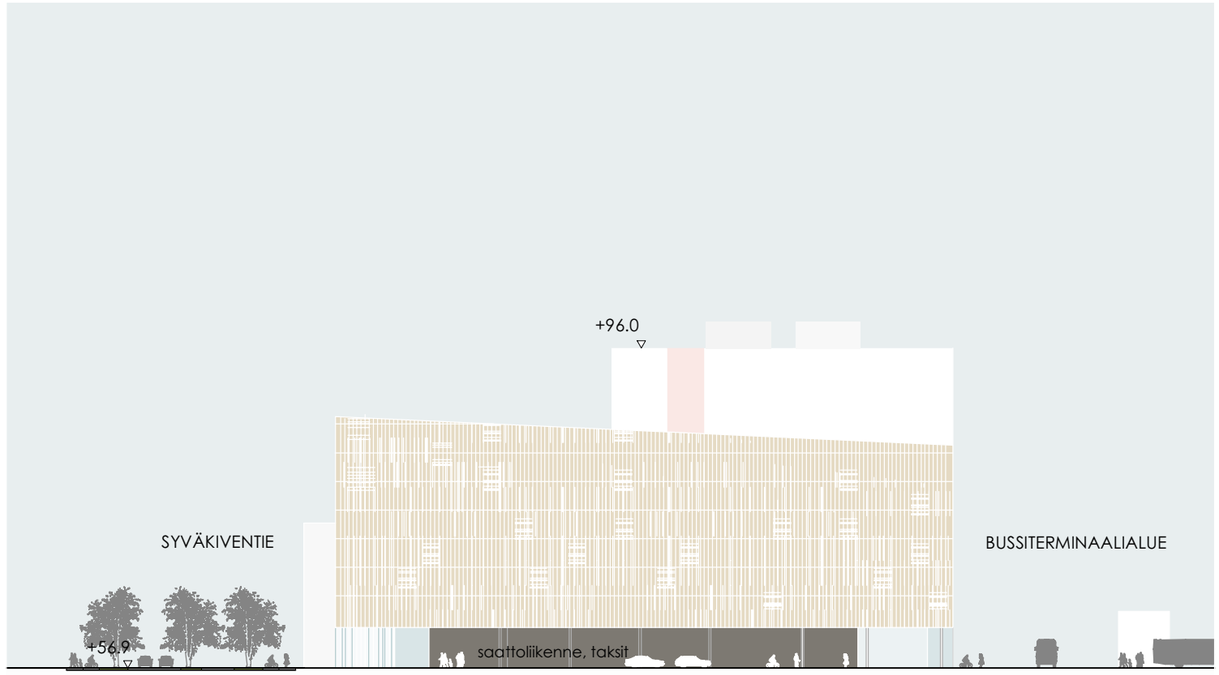


C-C - 1:750

0 10 20 30 40 50 m

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

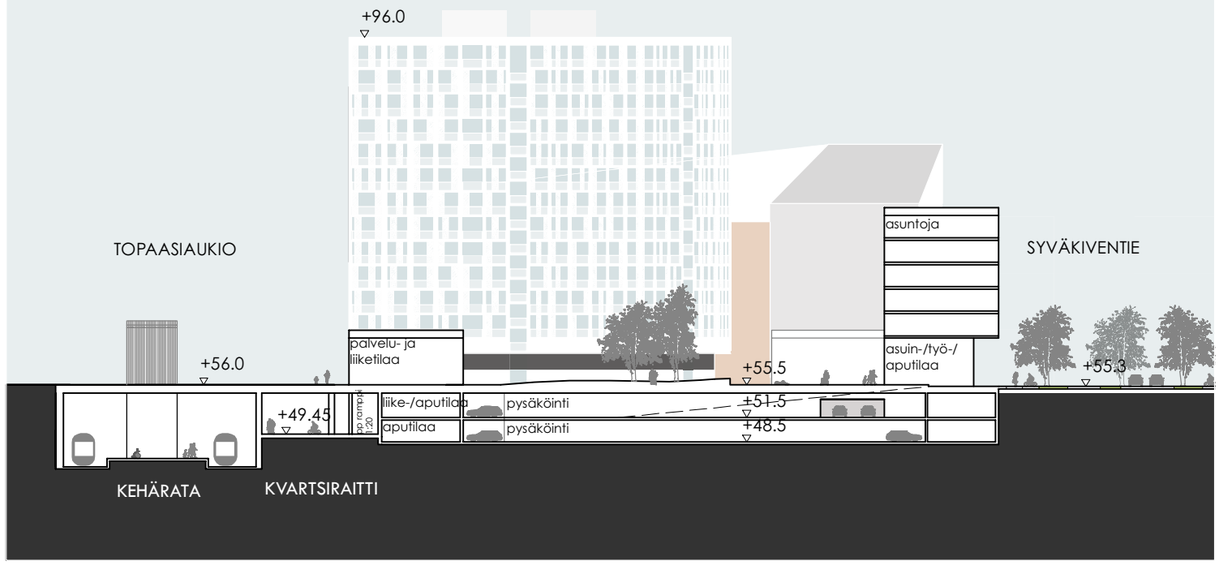
4.2. ALUELEIKKAUKSIA JA -JULKISIVUJA



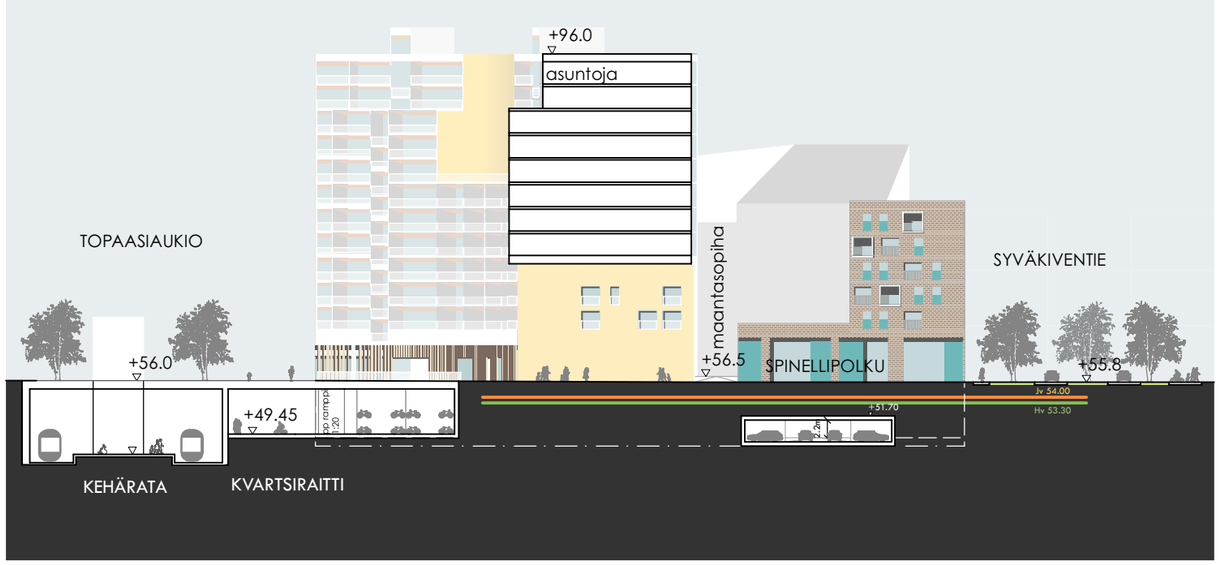
JULKISIVU KOILLISEEN - 1:750



JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750



D-D - 1:750



SPINELLIPOLUN JULKISIVU LOUNAASEEN - 1:750

0 10 20 30 40 50 m

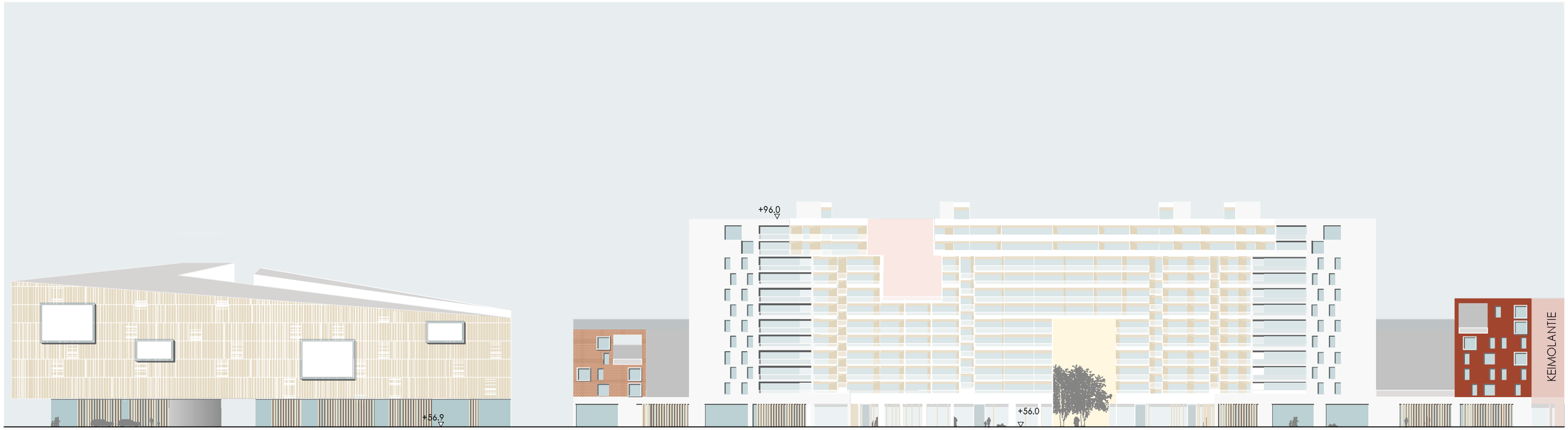
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

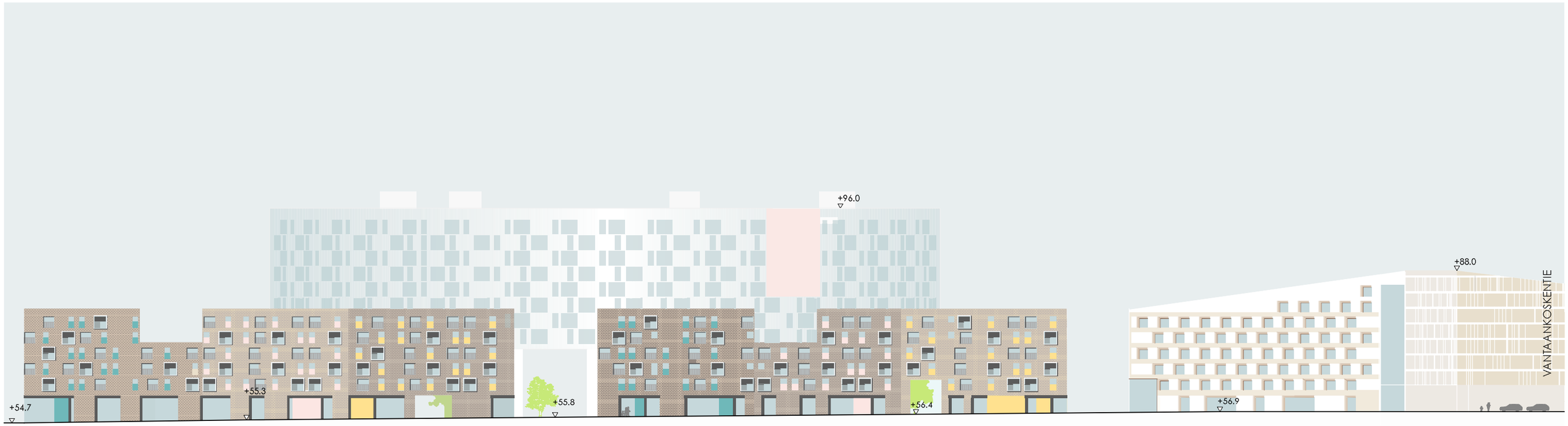
ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

4.3. ALUEJULKISIVUJA



JULKISIVU KAAKKOON - 1:750



JULKISIVU LUOTEESEEN - 1:750

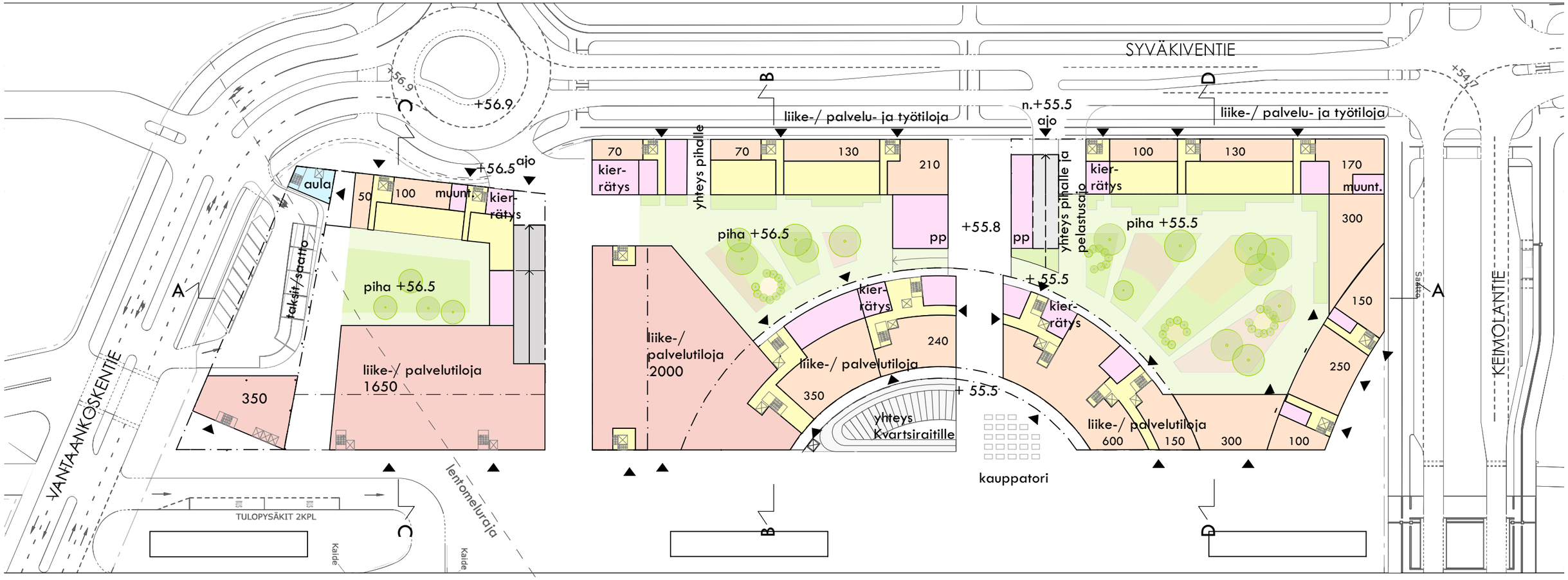
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

5. MAANTASOKERROS



1:1000

PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

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

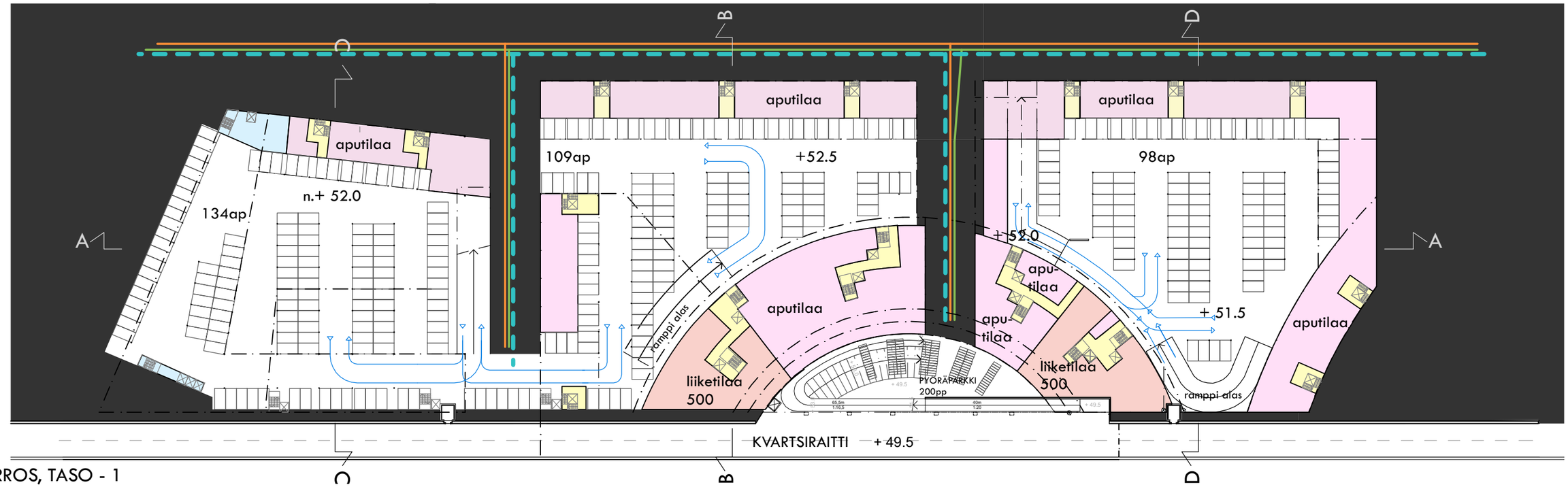
LIIKE- JA PALVELUTILAT

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

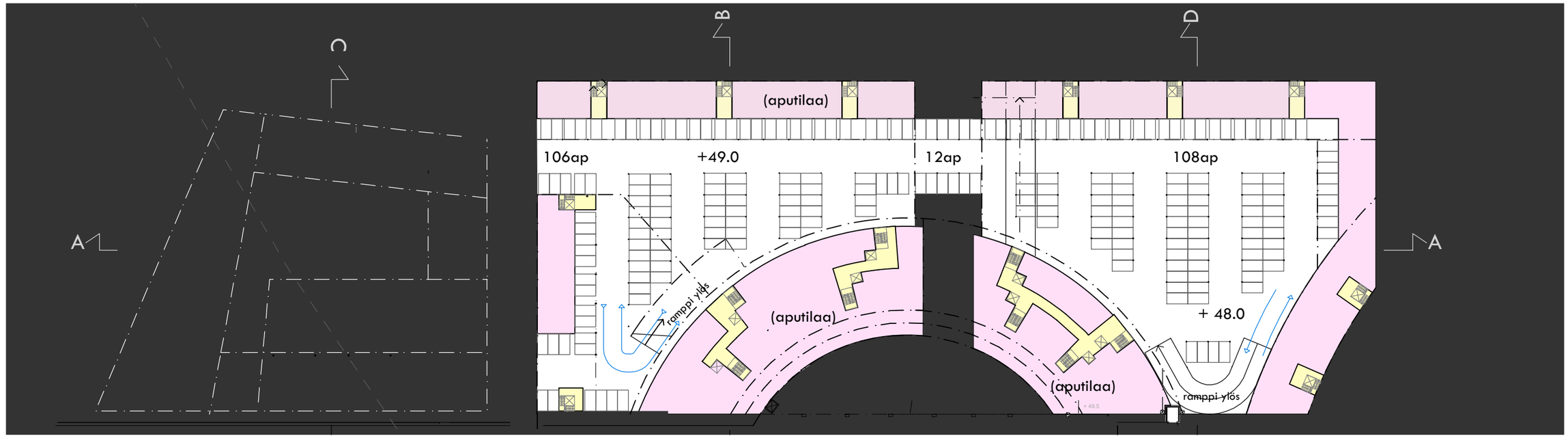
0 25 50 75 100 m

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

6. KELLARIKERROKSET



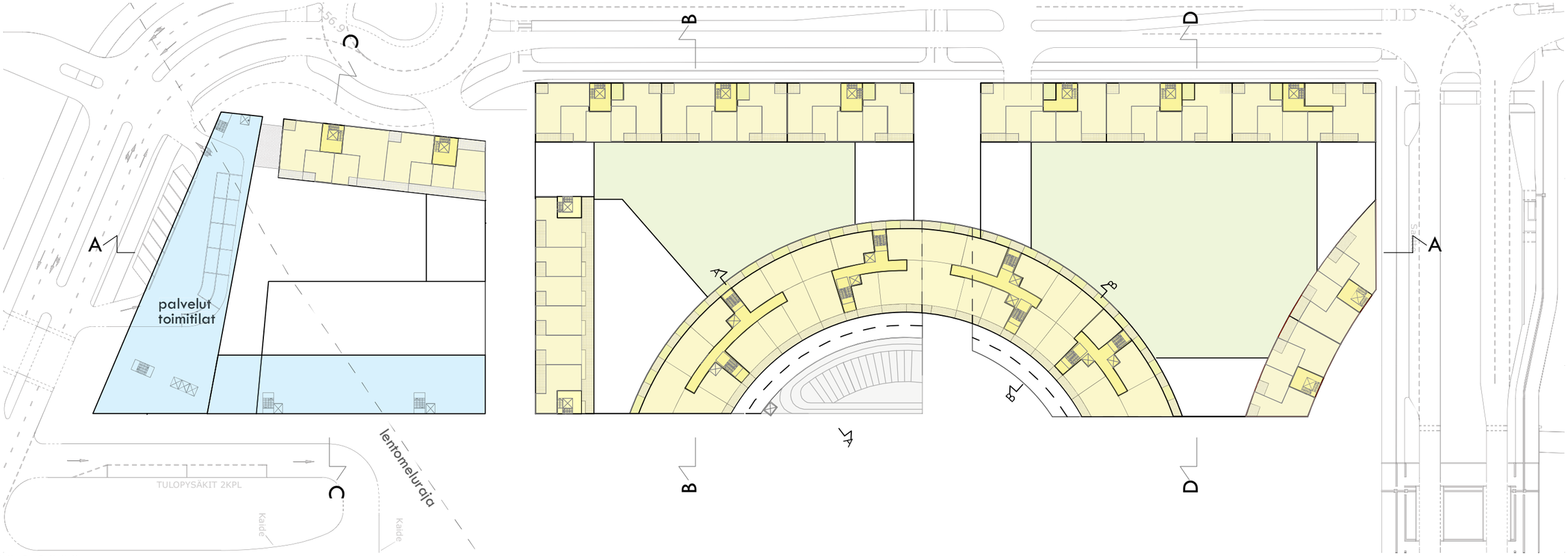
KELLARIKERROS, TASO - 1
1:1000



KELLARIKERROS, TASO - 2
1:1000

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

7. ASUNTOTYYPPIKERROS



PERUSKERROS 1:1000

PALVELU- JA TOIMITILAT

ASUMINEN

0 25 50 75 100 m

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

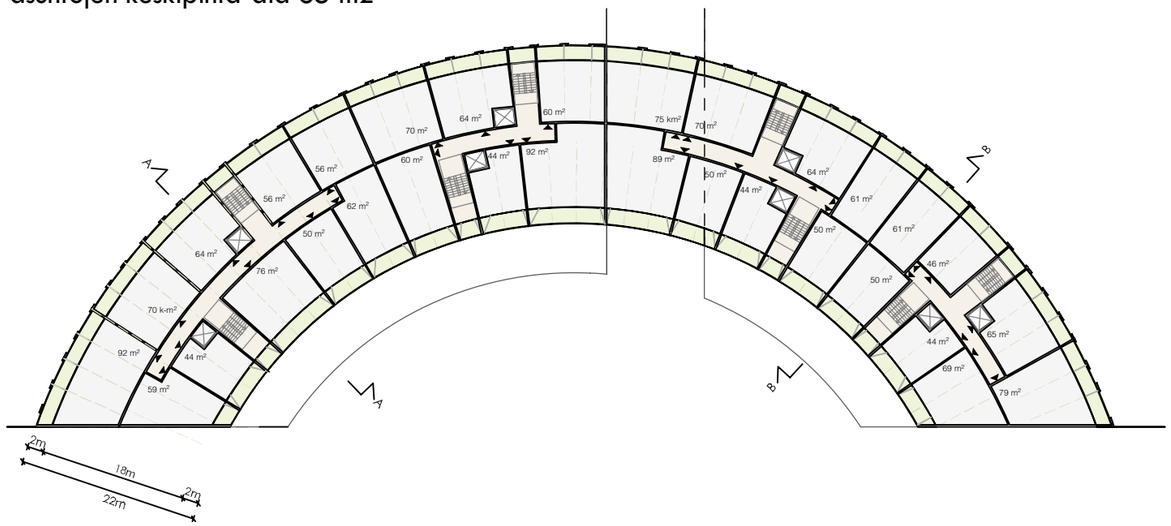
LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

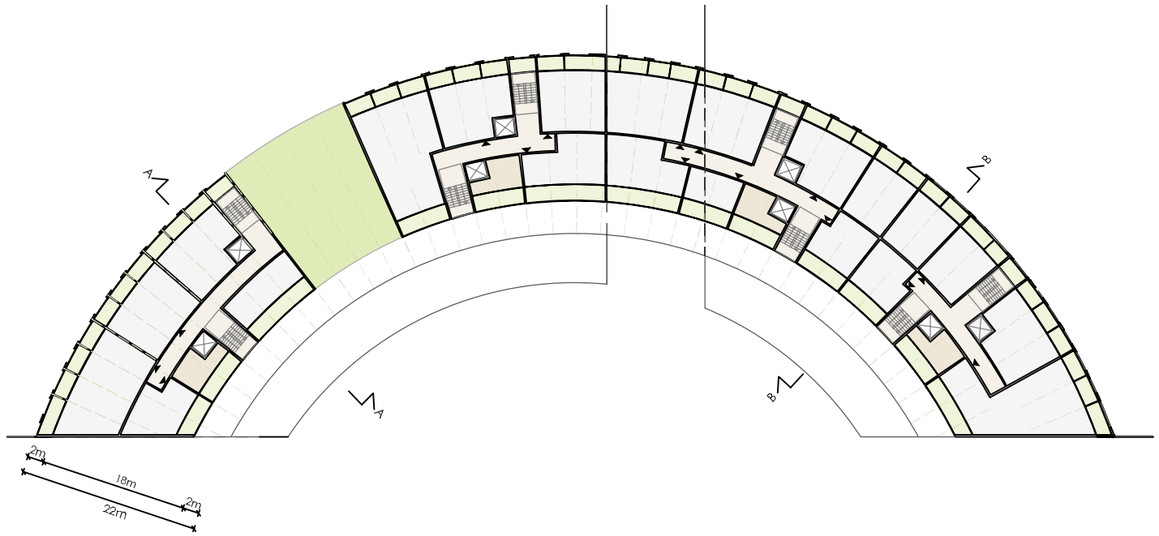
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.1. TYYPPIKERROKSET

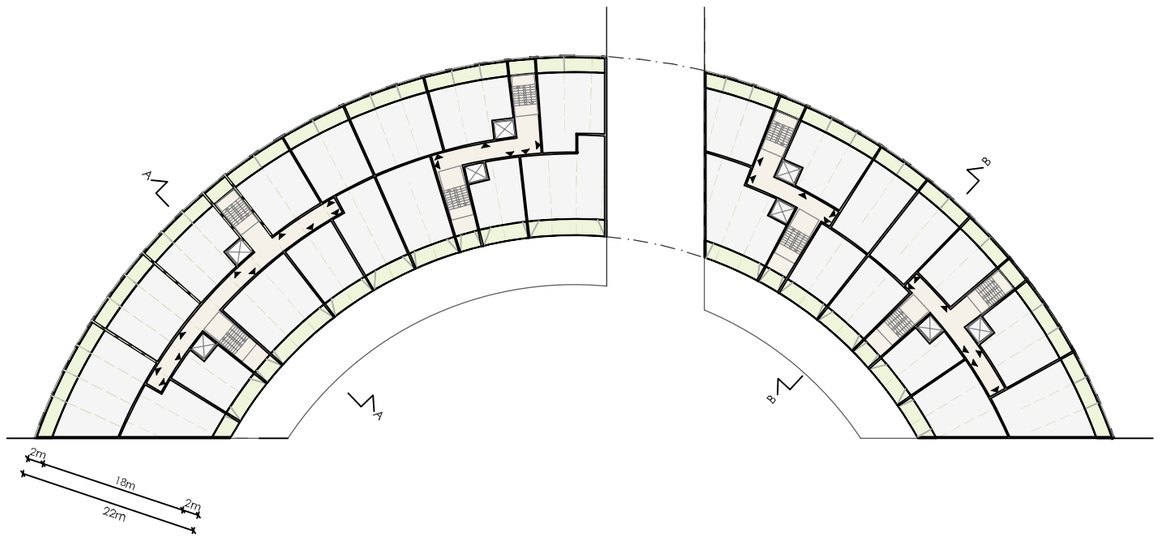
- maantasokerroksen korkeus on 6m ja siihen voi liittyä parvikerros
- optimaalinen määrä asuntoja toimii saman porrasyhteyden varassa
- ylimmässä kerroksessa yhteistiloja, saunoja ja/tai yhteisterrasseja
- asunnot avautuvat joko Topaasiaukiolle tai sisäpihoille
- kaikilla asunnoilla parvekkeet /viherhuoneet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



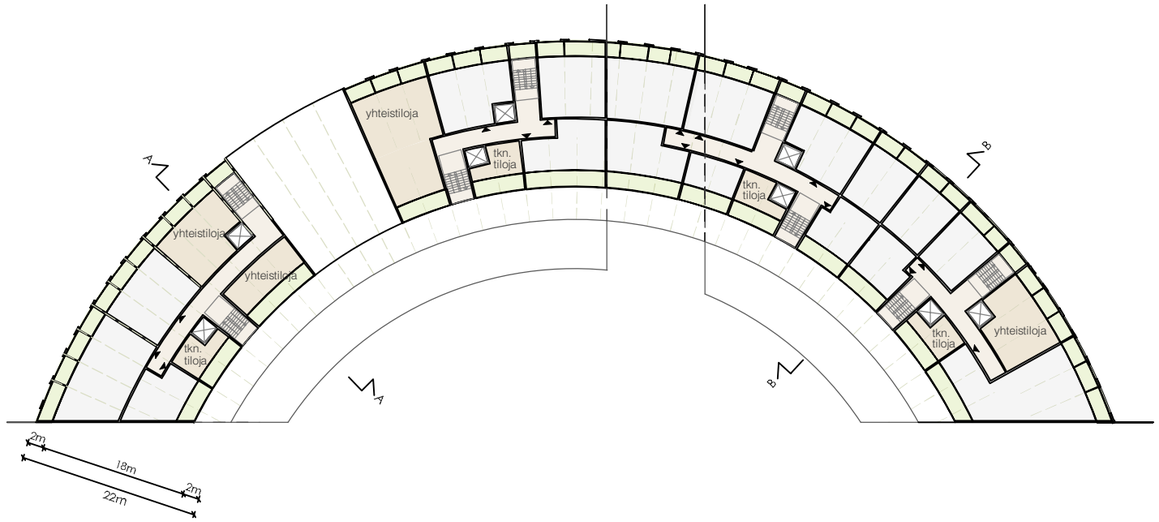
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN KESKIOSA - 1:750



TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA - 1:750



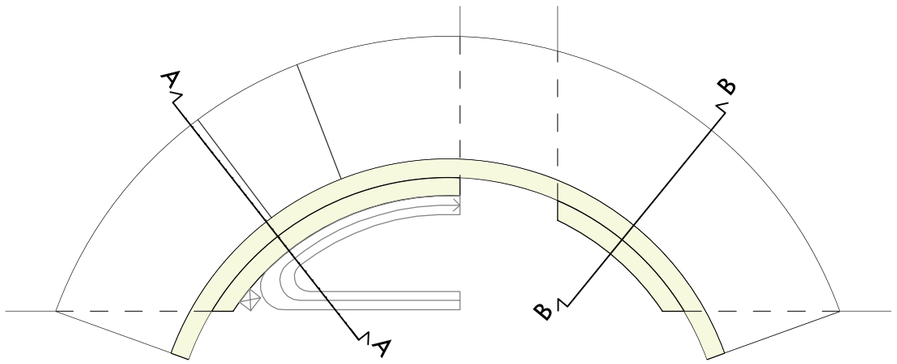
TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN ALAOSA - 1:750

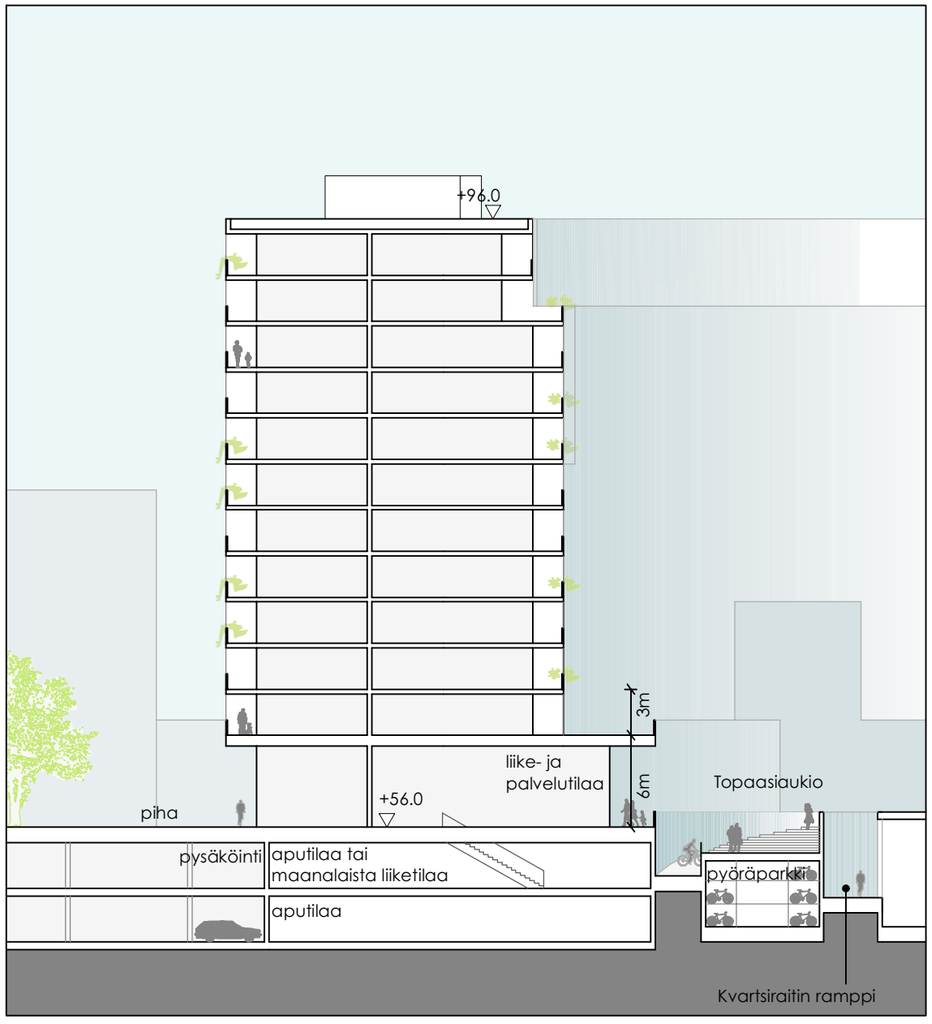


TYYPPIKERROS COLOSSEUMIN YLÄOSA
YHTEISTILOJA 12.KRS - 1:750

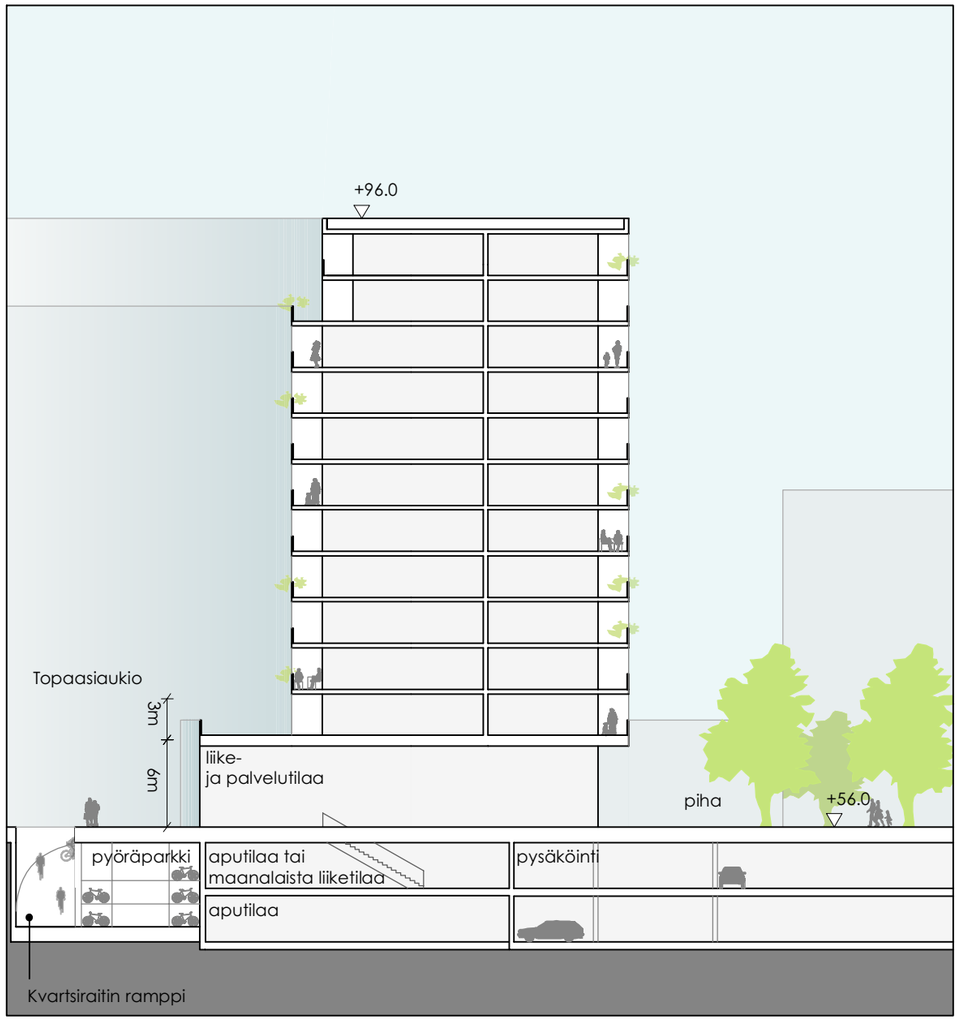
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

8. COLOSSEUMIN POHJOISOSA
8.2. TYYPPILEIKKAUKSET





POIKKILEIKKAUS A-A - 1:400

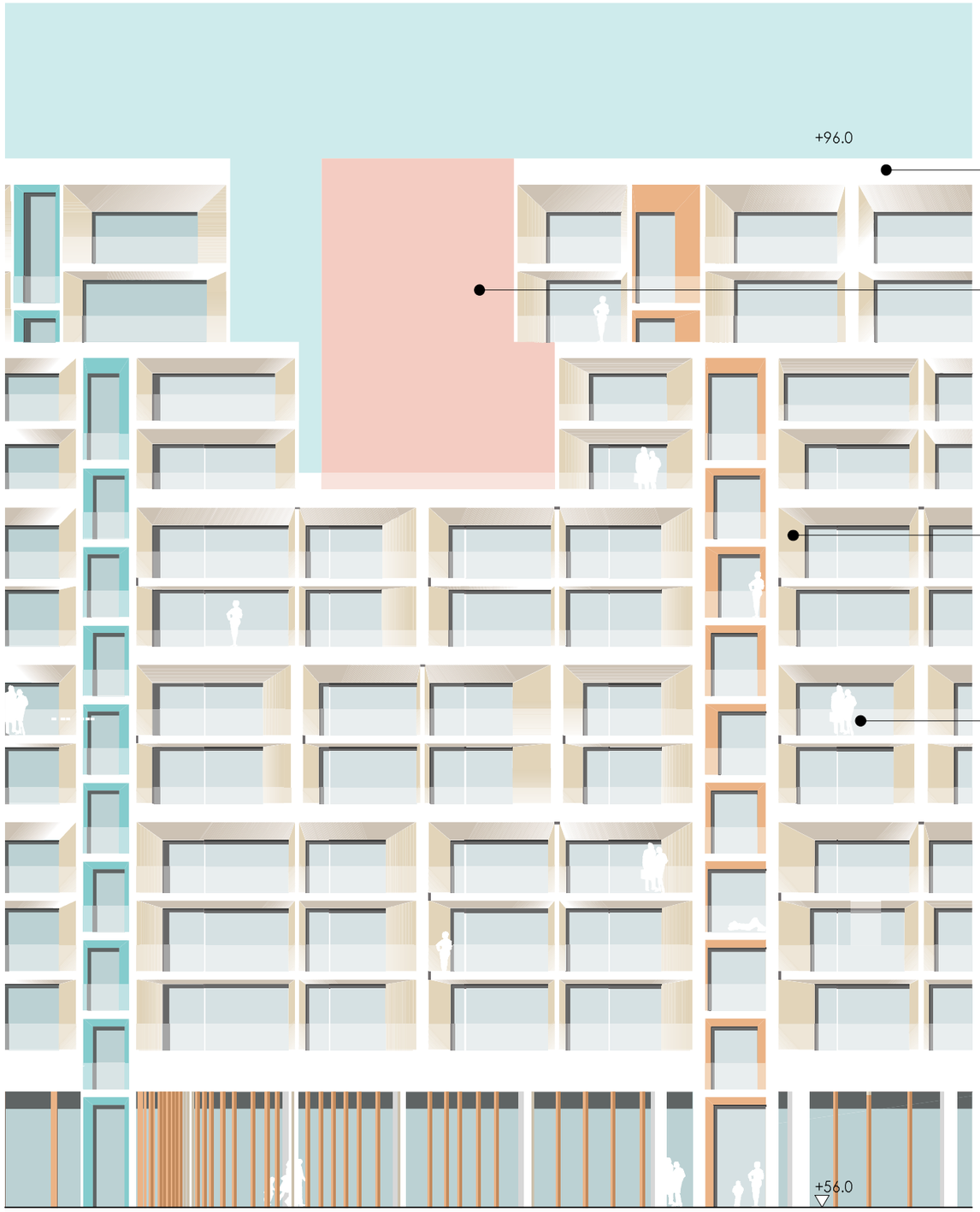


POIKKILEIKKAUS B-B - 1:400

0 5 10 15 20 25 m

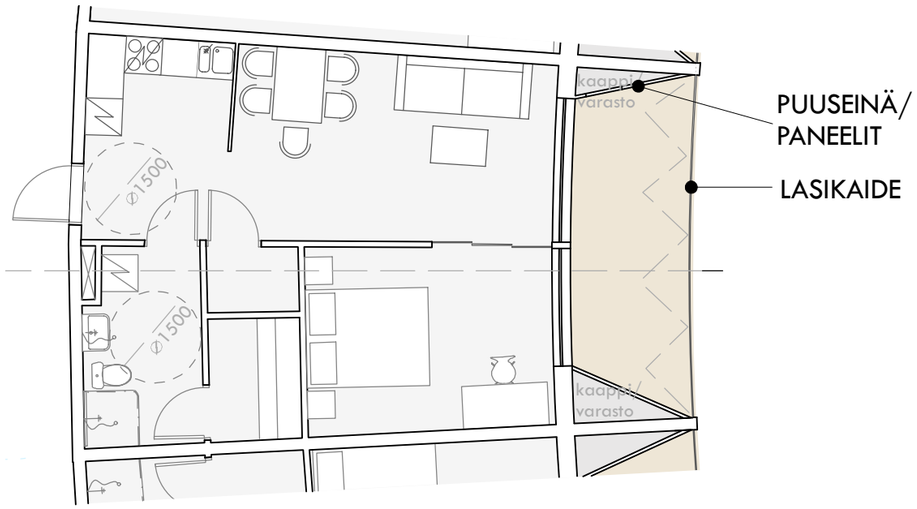
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

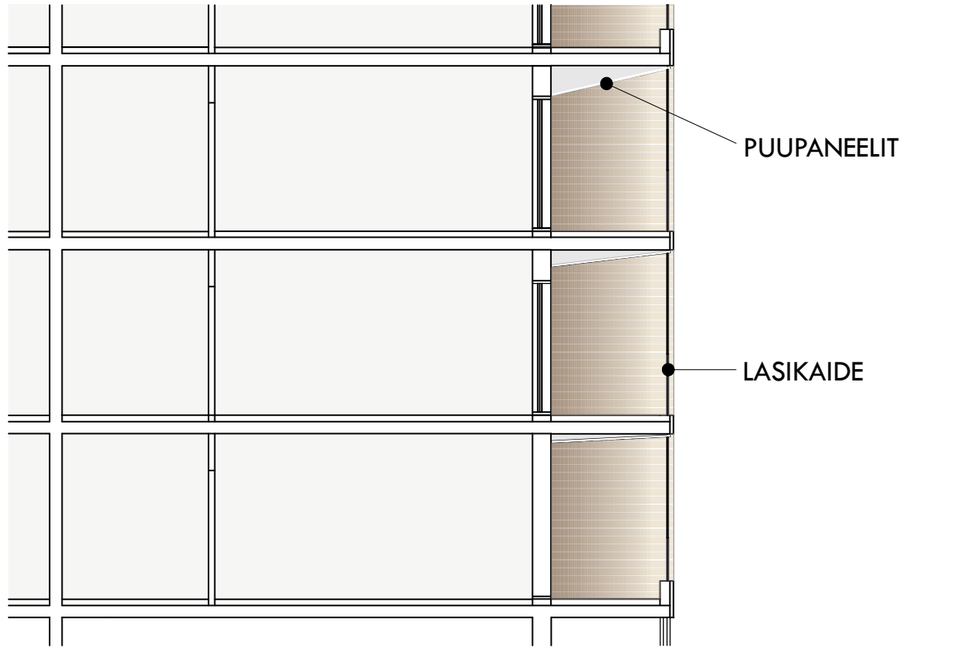


1: 200

0 5 10m



TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100

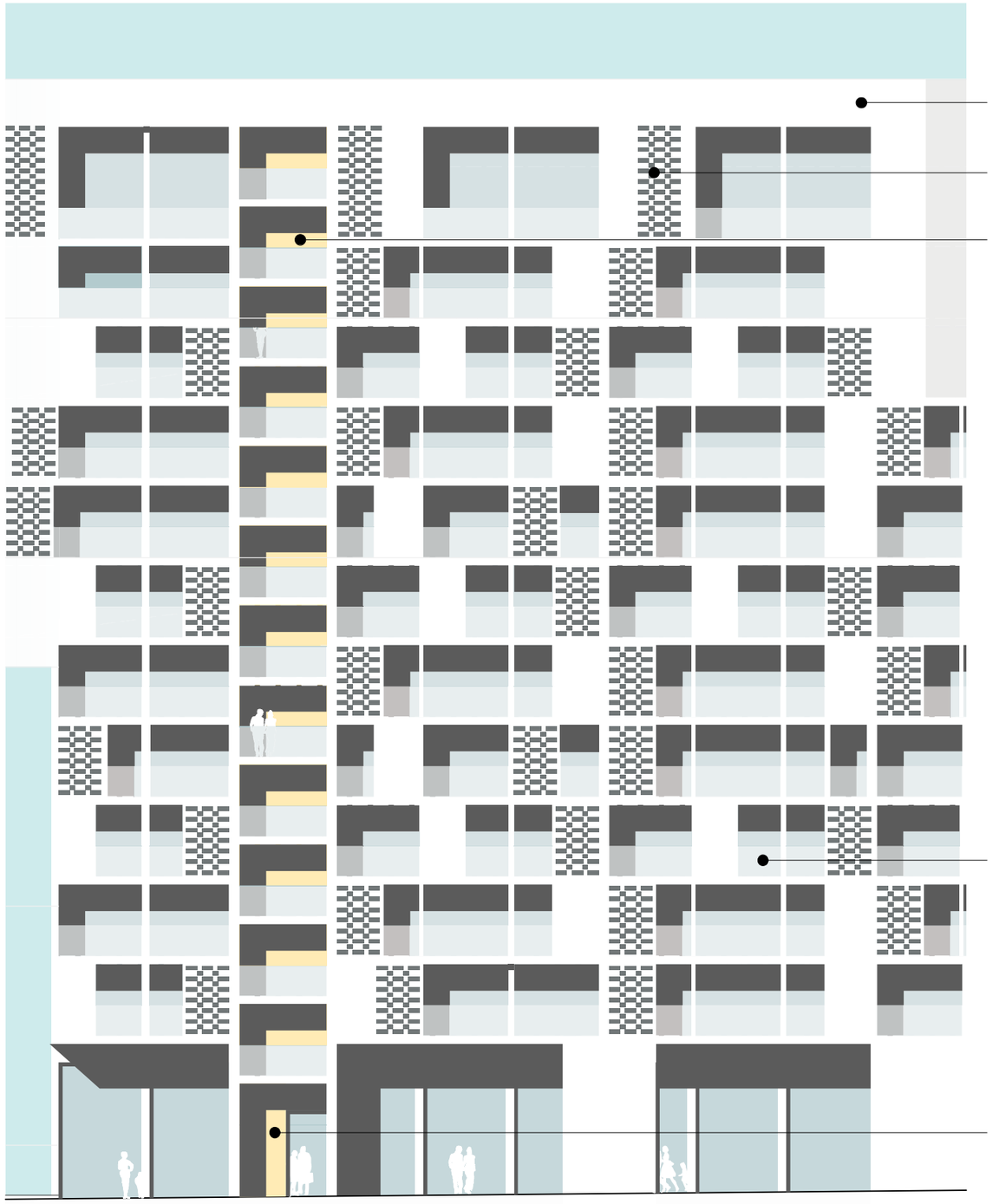


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

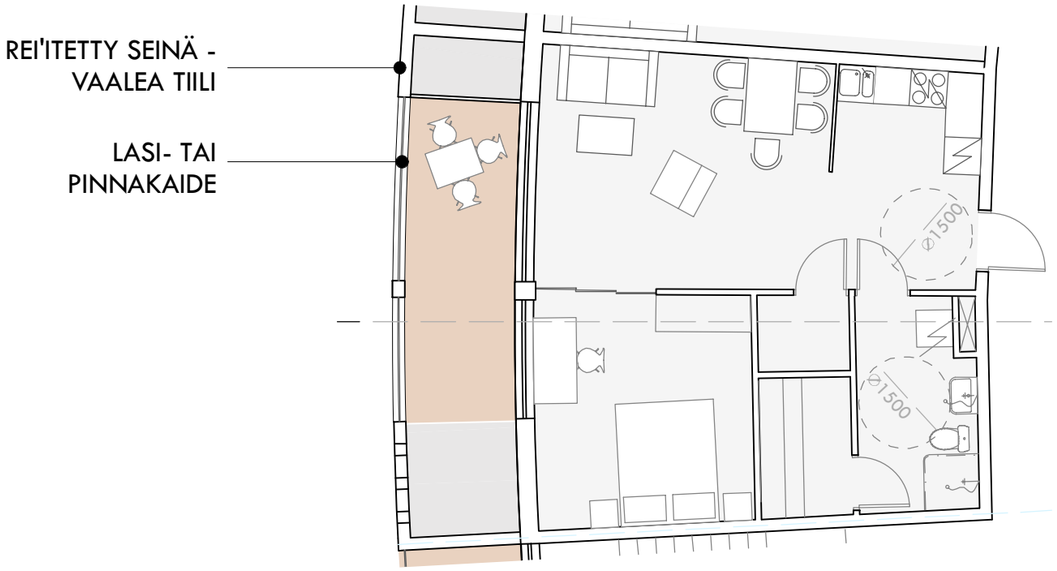
0 5 10m

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

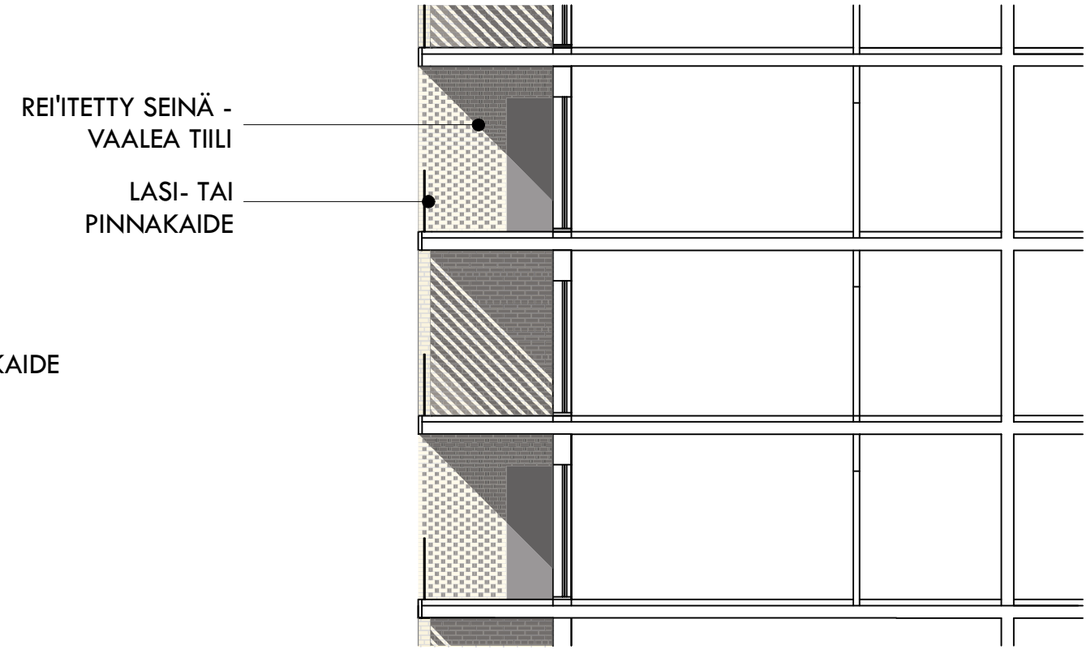
8.3.2. ULKOPUOLEN JULKISIVU



1: 200

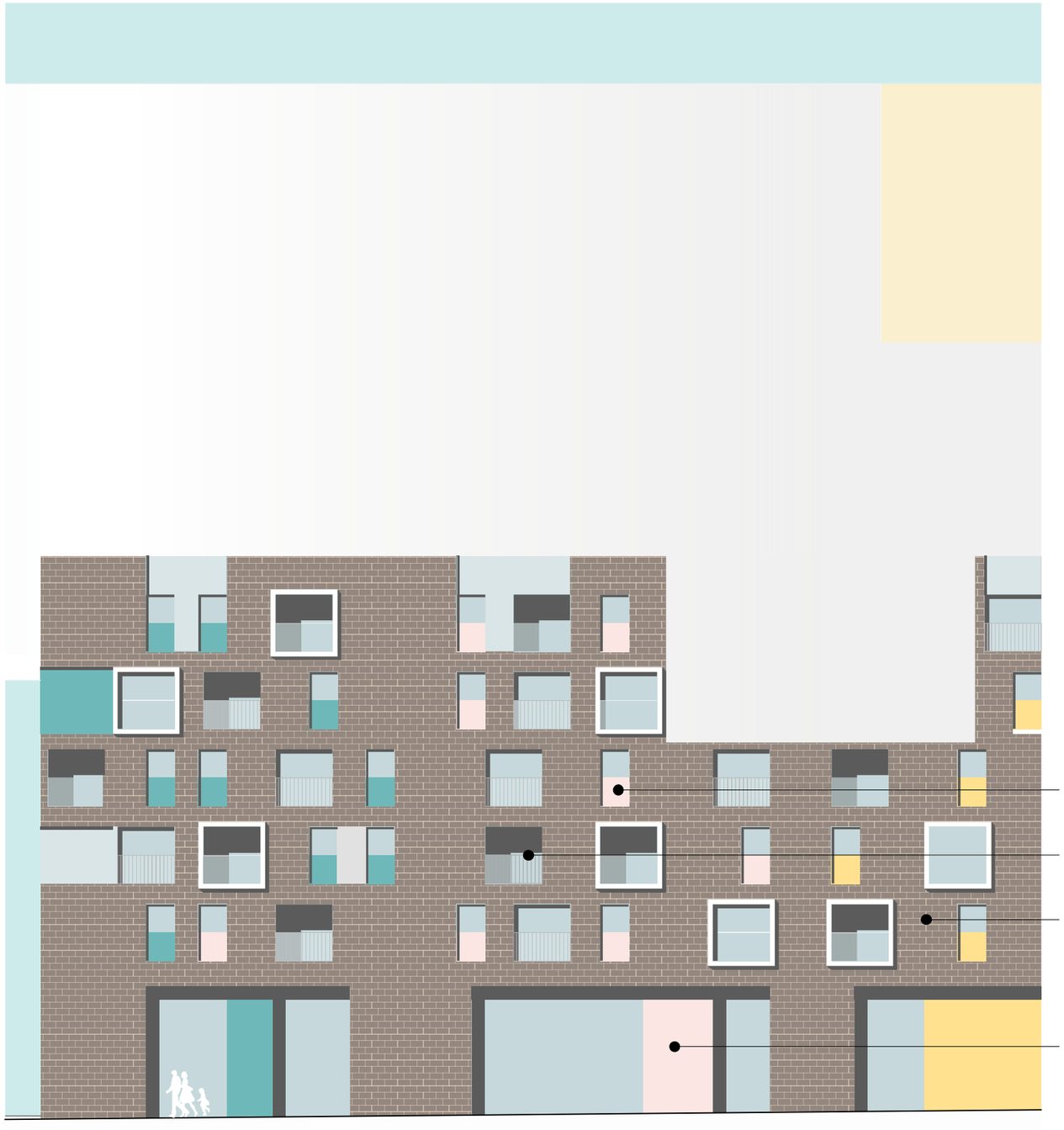


TYYPPIKERROS POHJAPIIRROS - 1: 100

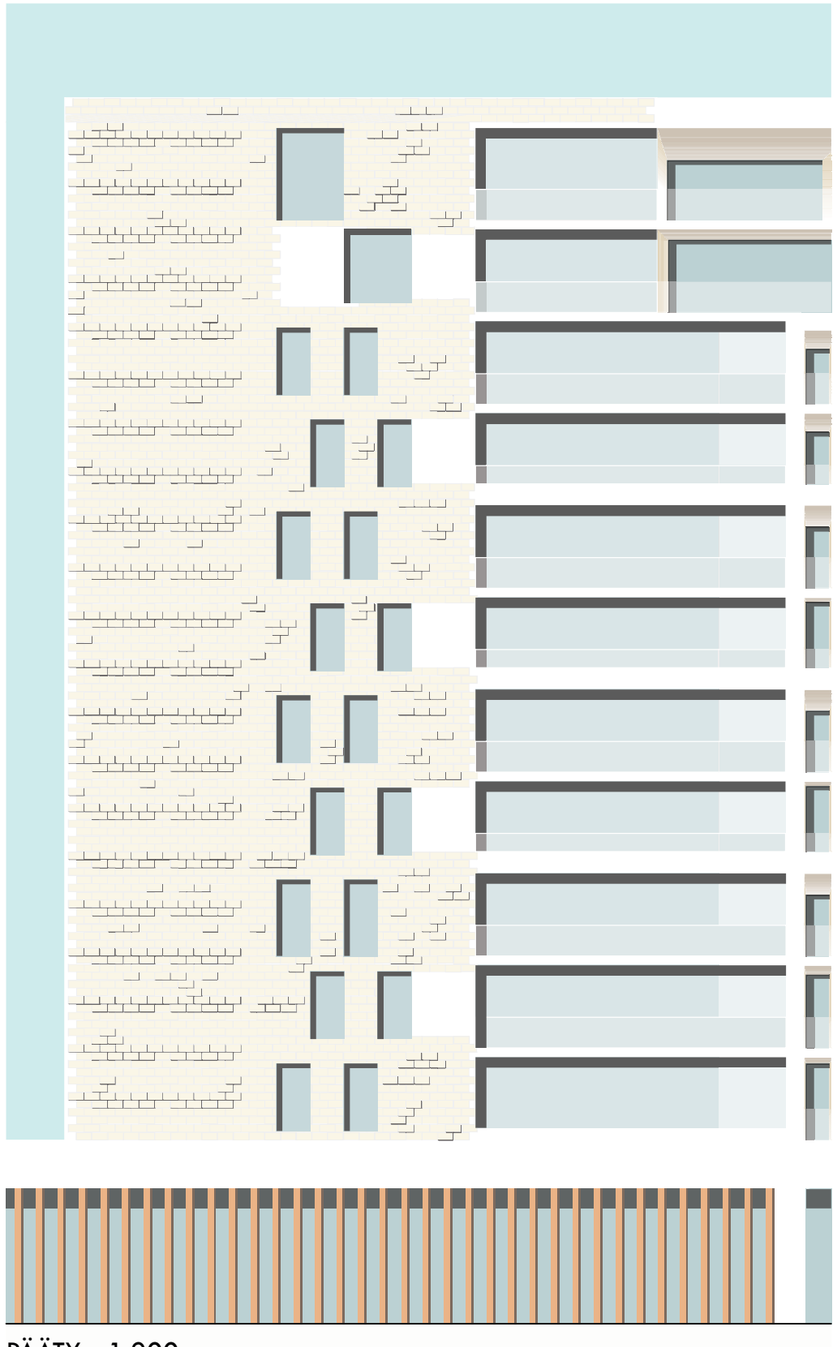


TYYPPIPOIKKILEIKKAUS - 1: 100

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



1:200



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

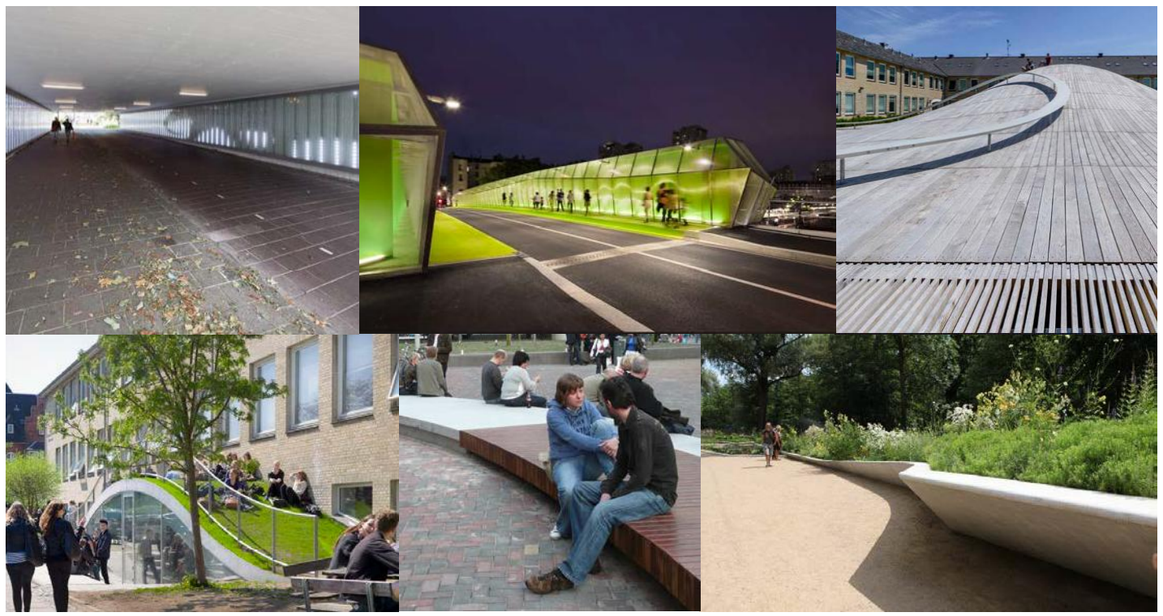
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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



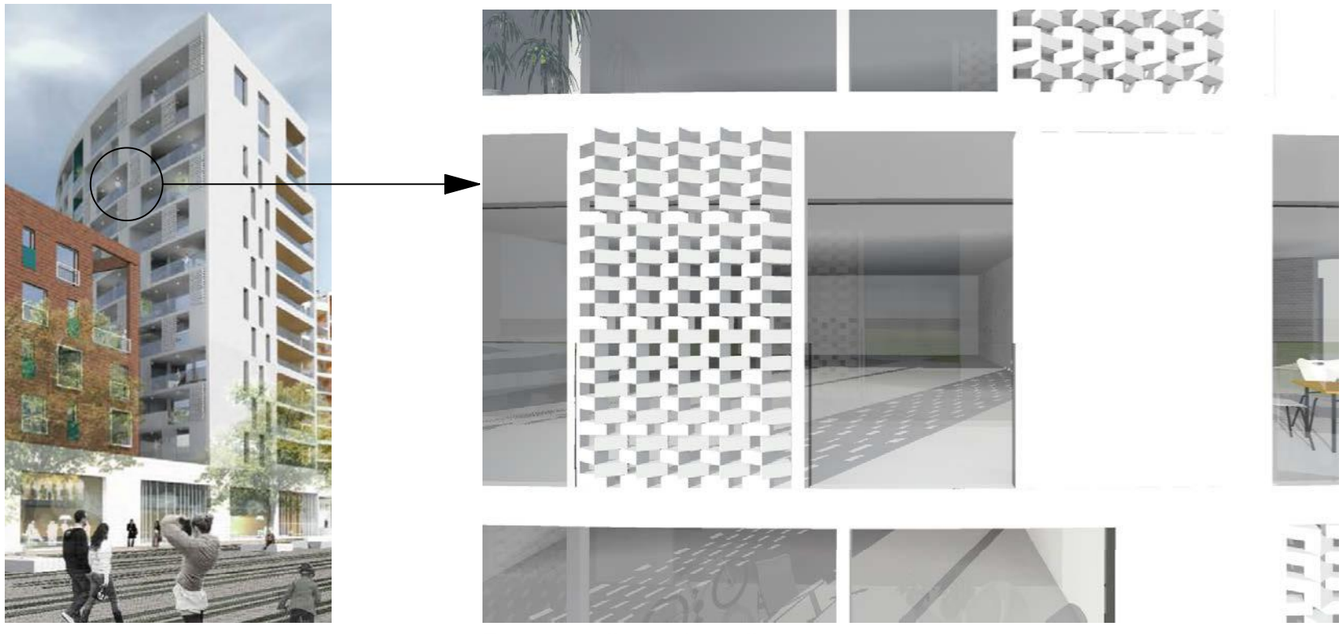
Referenssikuvat

LÄHDE: http://europaconcorsi.com/

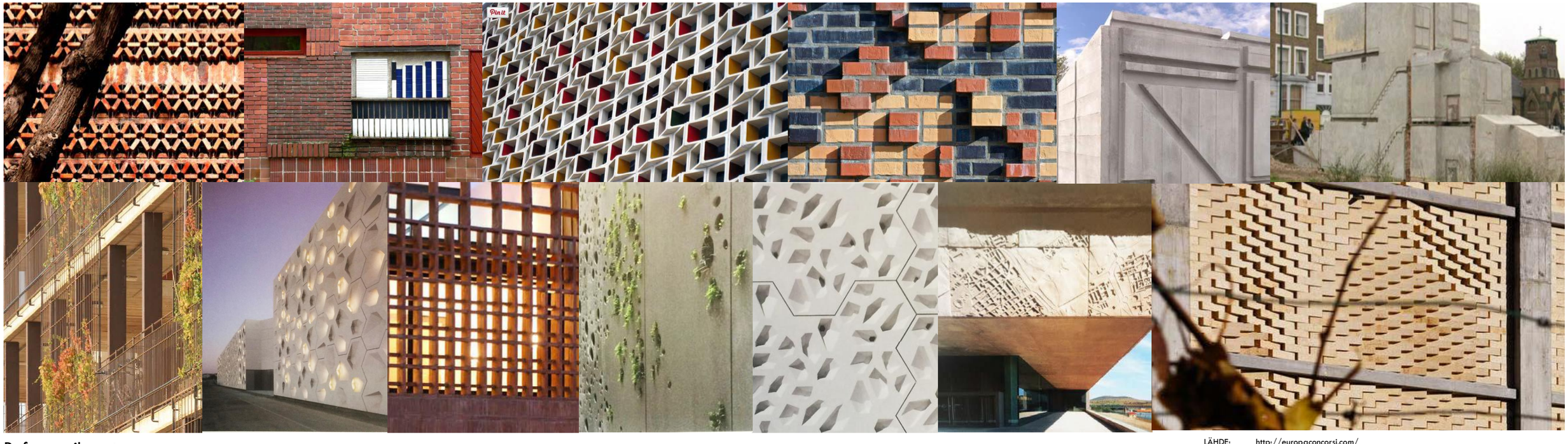
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

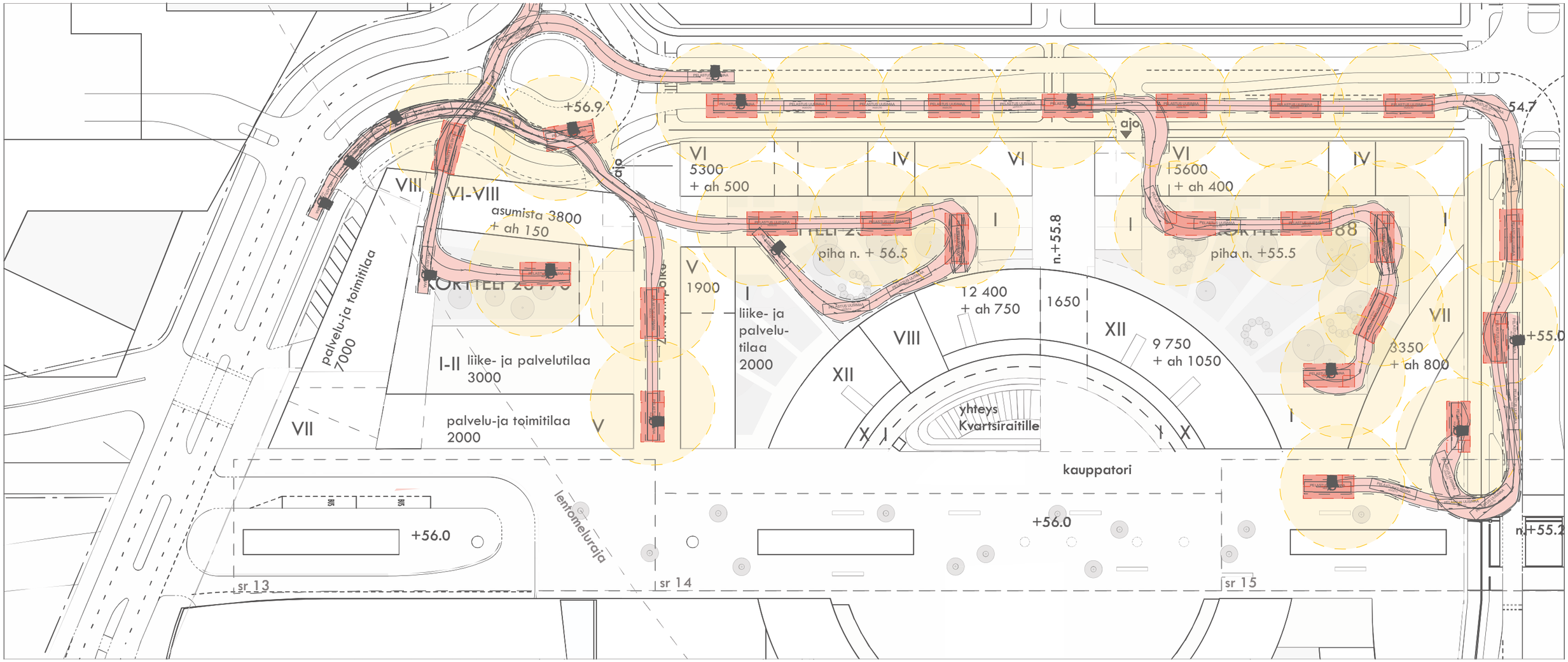


Referenssikuvat

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

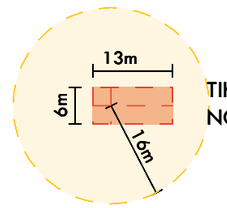
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

10.1. KAAVIOT - PELASTUSAJO



1:1000

PELASTUSAJO



TIKASAUTON
NOSTOPAIKKA

0 25 50 75 100 m

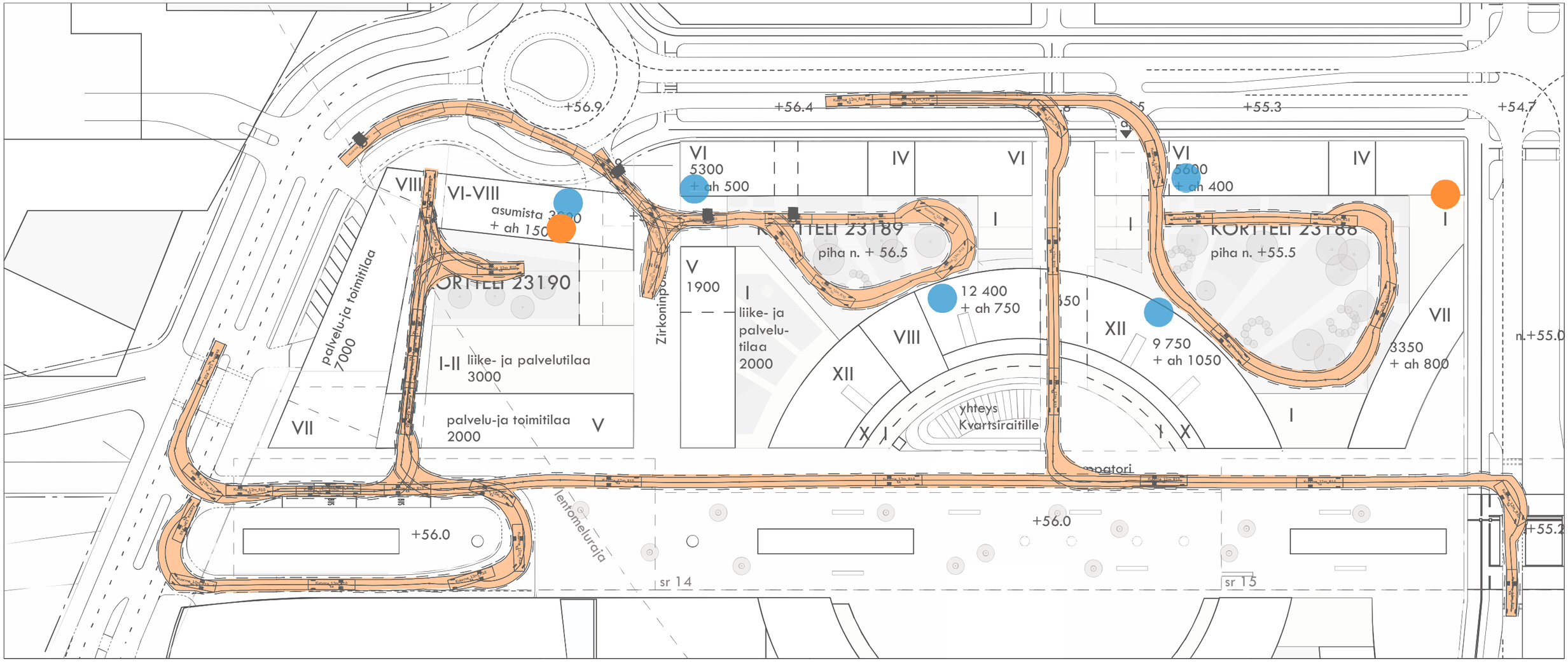
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

10.2. KAAVIOT - JÄTE- JA HUOLTOAJO



1:1000

HUOLTOAJO

JÄTTEENKERÄYSPISTE

MUUNTAMOT

0 25 50 75 100 m

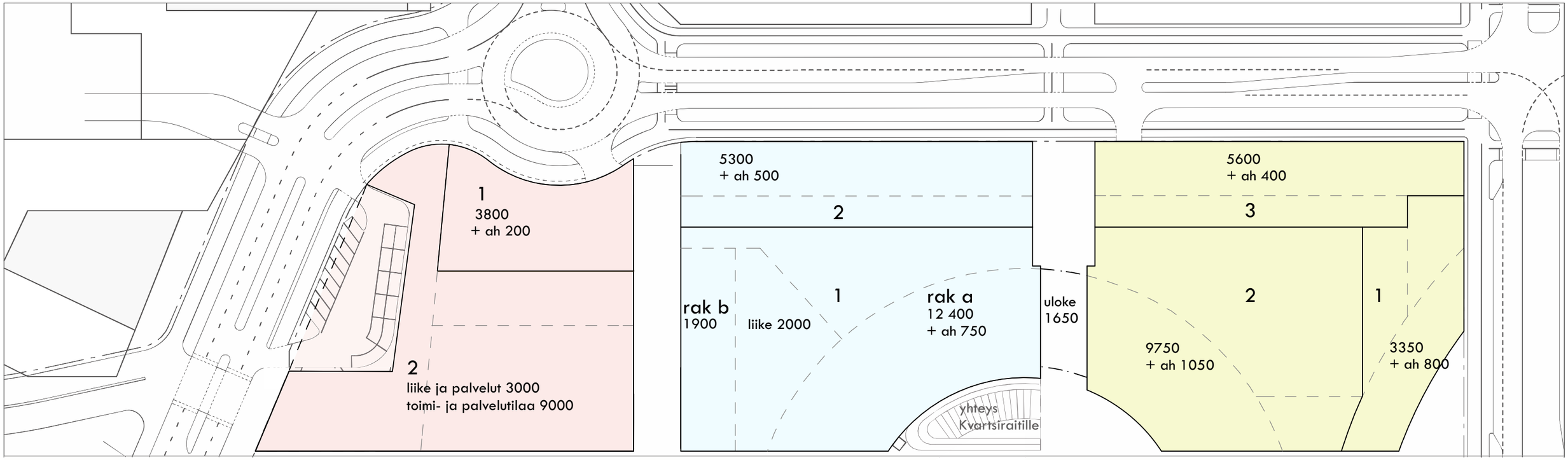
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS - RADAN POHJOISPUOLEN VIITESUUNNITELMA

LOPPURAPORTTI - 26.3.2015

ARKKITEHTITOIMISTO HARRIS - KJISIK ARCHITECTS

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

10.3. KAAVIOT - TONTTIJAKO



1:1000

KORTTELI 23190

KORTTELI 23190		
TONTTI	**A 1**	**A 2**
ASUMINEN	3800	
LIIKE- JA PALVELUTILAT		3000
PALVELU- JA TOIMITILAT		9000
KERROSALAAN LASKETTAVIA TILOJA YHT.	**3800**	**12000**
AH-TILAT	150	
YHTEISTILAT		
APUTILAT*	100	
MAANALAISET LIIKE- JA PALVELUTILAT		
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	240	
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**490**	

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	3800
LIIKE- JA PALVELUTILAT	3000
PALVELU- JA TOIMITILAT	9000

KORTTELI 23189

KORTTELI 23189				
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	500	500		
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	680	480	200	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**2500**			**1360**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	19600
LIIKE- JA PALVELUTILAT	2000
PALVELU- JA TOIMITILAT	0

KORTTELI 23188

KORTTELI 23188			
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		500	
PORRASHUONEIDEN KERROSALAAN LASKEMATTOMAT OSAT (20m2/kerrostasanne)	280	480	360
KERROSALAN ULKOPUOLISET TILAT YHT.	**1200**	**2360**	**1200**

KERROSALAAN LASKETTAVAT TILAT

ASUMINEN	20350
LIIKE- JA PALVELUTILAT	0
PALVELU- JA TOIMITILAT	0

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

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

11.1. NÄKYMÄ BUSSITERMINAALILTA KOHTI COLOSSEUMIA



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

11.2. NÄKYMÄ TOPAASIAUKIOLTA



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS

MAANKÄYTTÖLUONNOS - VAIHE I

22.01.2015

HOK-ELANTO INNOVARCH KESKO

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §





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.

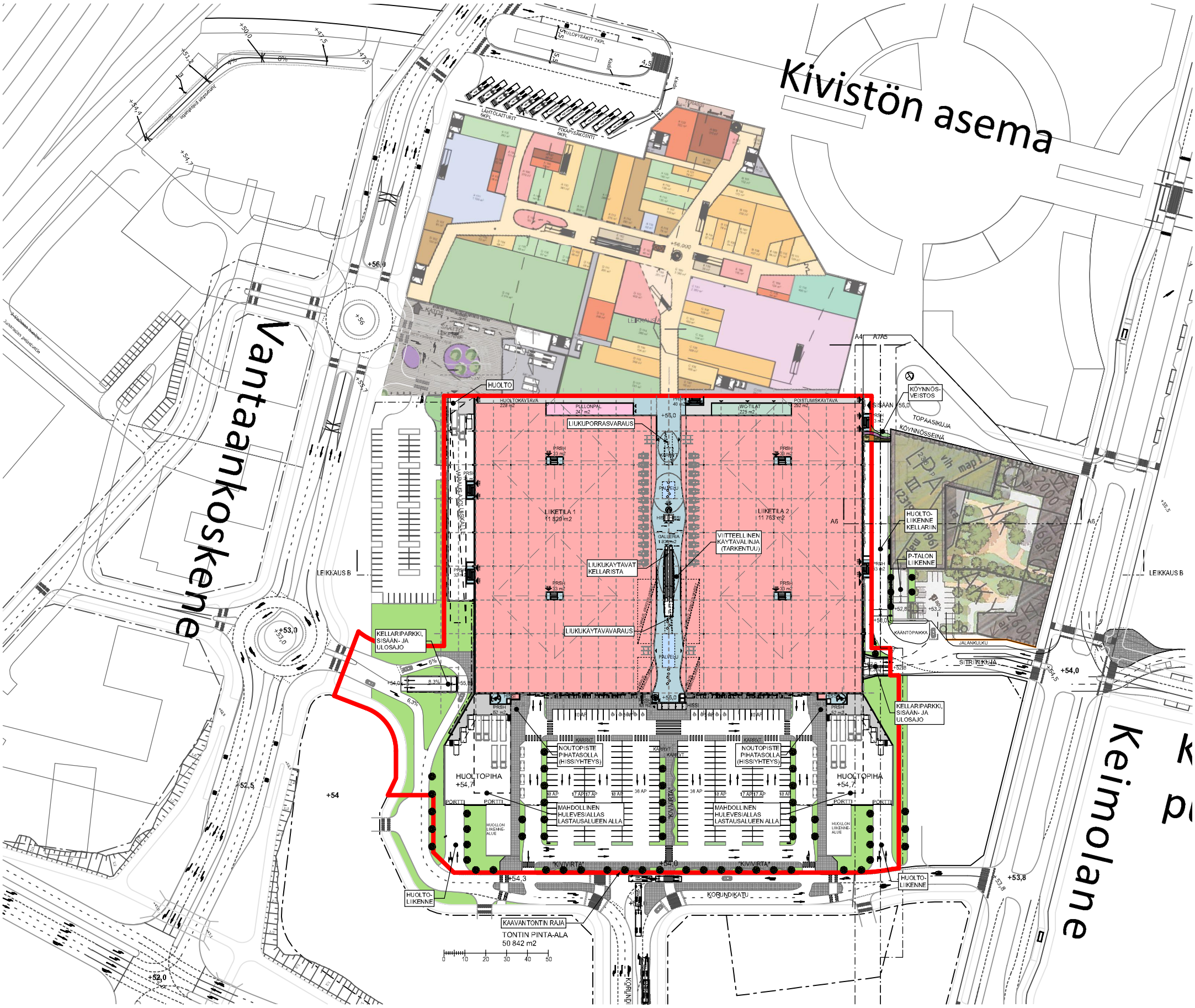
Rakennuksen lähiympäristön luonto tulee pääosin olemaan rakennettua luontoa, joten ympäristön maisemasuunnittelulla on merkittävä vaikutus rakennuksen koettavuuteen. Rakennus juurtuu maahan selkeän, kivipintaisen jalustan varassa. Rakennuksen visuaalisuuden osalta päädyimme ulkoseinissä tumman punaiseen 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.

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



KERROSALA

VAIHE	KERROS	ALA	ap vaade
1. VAIHE	1. kerros	24 767 ktm^2	1/35=708
YHTEENSÄ		24 767 kem^2	708 ap

BRUTTOALA

VAIHE		ALA
1. VAIHE	alakellari	570 ktm^2
	kellari	26 964 ktm^2
	1. kerros	26 850 ktm^2
	2. kerros	2 400 ktm^2
YHTEENSÄ		56 784 brm^2

PYSÄKÖINTI

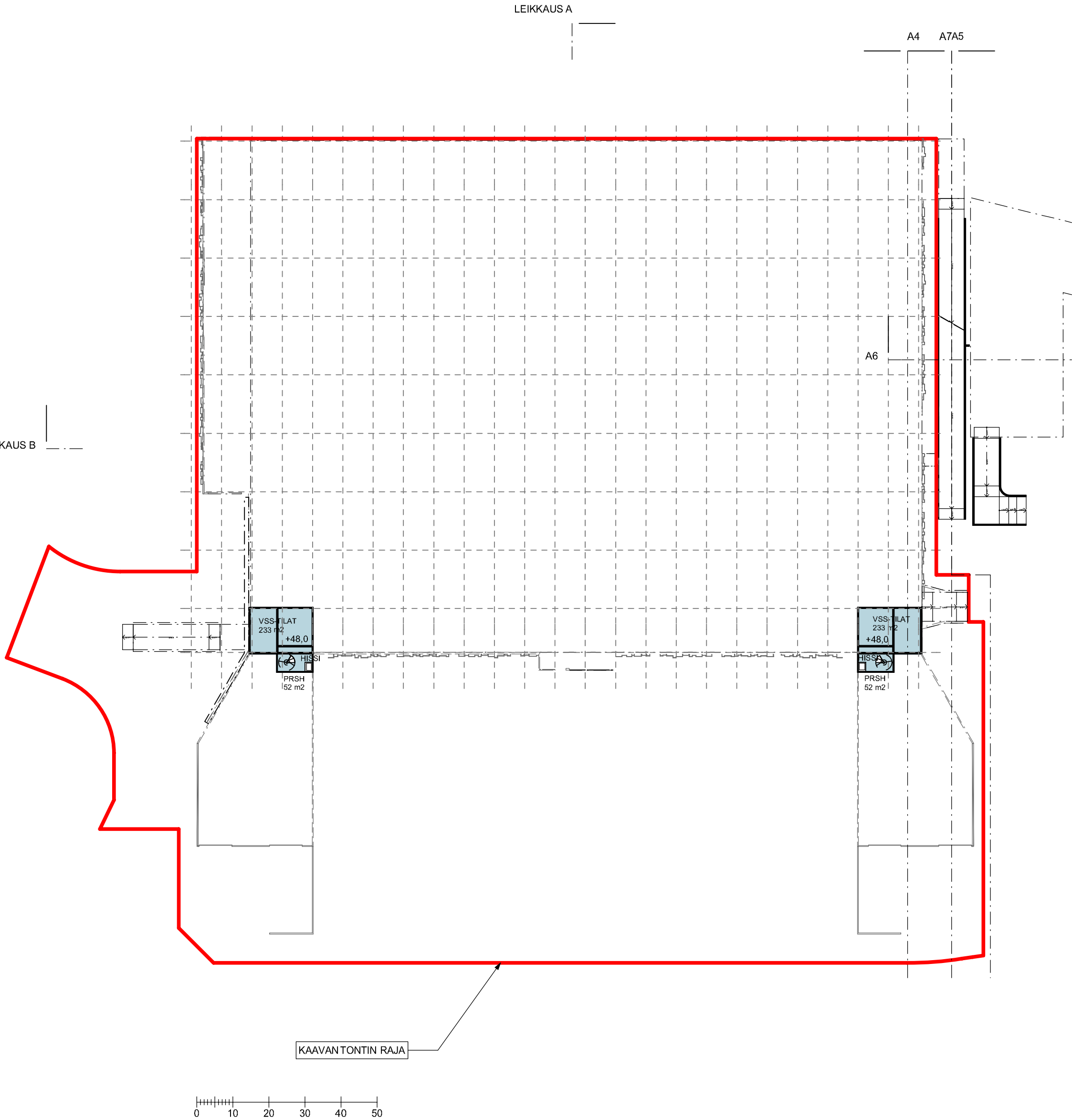
VAIHE	KERROS	AP
1. VAIHE	piha	242 ap, joista 10 inva-ap
	kellari	766 ap, joista 10 inva ap
YHTEENSÄ		1008 ap

POLKUPYÖRÄPYSÄKÖINTI

VAIHE	KERROS	PP
1. VAIHE	piha	146 pp, katettu
	kellari	104 pp, katettu
YHTEENSÄ		250 pp

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

620 AP
590 AP(JOS K2 MUKANA)
LEIKKAUS A
YHTEYS
A4
A7A5
A6
+56
+557
26 AP
24 AP
25 AP
62 AP
9 AP
11 AP
18 AP
8 AP
23 AP
30 AP
40 AP
2 AP
46 AP
24 AP
23 AP
27 AP
10 AP
5 AP
17 AP
36 AP
KÄRRYT
PRSH 38 m2
PRSH 33 m2
PRSH 32 m2
PRSH 64 m2
HISSI
SAVUS 34 m2
SAVUS 35 m2
AUTOHALLI 25 883 m2
PYSÄKÖINTI 766 ap josta 10 inva-ap
PYSÄKÖINTI 242 ap josta 10 inva-ap
LIUKUKÄYTÄVÄT 1.KRS:EEN
+52,0 AULA 505 m2
TUULIK. 64 m2
PYÖRÄPAIKKOJA 52 PP
SISÄÄN +52,0
KÄRRYKATOS
NOUTOPISTE
MAHDOLLINEN PUUTARHAMYYNTI
KELLARIPARKKI, SISÄÄN- JA ULOSAJO
HUOLTO-LIIKENNE KELLARIIN
P-KELLARI +51,5
P-TALON LIIKENNE
KÄÄNTÖPAIKKA
+52,8
+53,2
+53,0
+52,0
+52,8
+54,0
8,3%
5%
6,3%
VSS-TILAT ALAP. +48,0
"KIVIVIRTA"
KORUNDIKATU
KORUNDIPORTT
KAAVANTONTIN RAJA
0 10 20 30 40 50

2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

Kellari | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

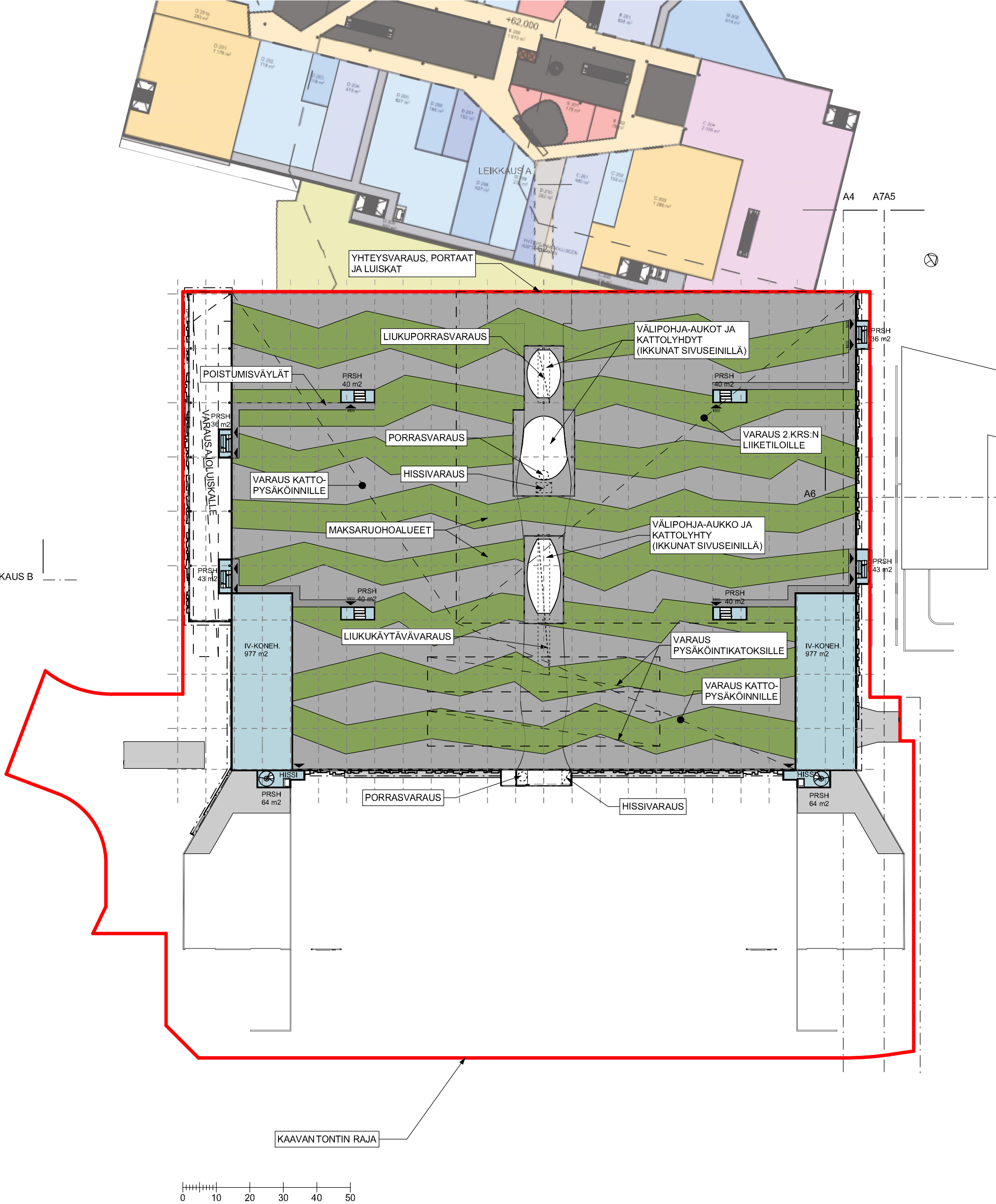
HUOLTO
HUOLTOKÄYTÄVÄ
228 m2
PULLONPAL.
247 m2
PRSH
40 m2
WC-TILAT
225 m2
POISTUMISKÄYTÄVÄ
292 m2
LIUKUPORRASVARAUS
+56,0
PRSH
33 m2
KÄRRYT
PALVELU
HISSI
LIIKETILA 1
11 829 m2
LIIKETILA 2
11 763 m2
GALLERIA
1 830 m2
VIITTEELLINEN
KÄYTÄVÄLINJA
(TARKENTUU)
LIUKUKÄYTÄVÄT
KELLARISTA
LIUKUKÄYTÄVÄVARAUS
VARAUS, ERIKOISLIIKKEET
PRSH
32 m2
PRSH
18 m2
PRSH
52 m2
10 AP
5 AP
18 AP
17 AP
36 AP
NOUTOPISTE
PIHATASOLLA
(HISSIYHTEYS)
MAHDOLLINEN
HULEVESIALLAS
LASTAUSALUEEN ALLA
"KIVIVIRTA"
HUOLTOPIHA
+54,7
PORTTI
HUOLLON
LIIKENNE-
ALUE
+54,0
+54,3
KORUNDIKATU
KORUNDIPORTTI
KELLARIPARKKI,
SISÄÄN- JA
ULOSAJO
5%
8,3%
6,3%
+54,0
+55,85
HUOLTO-
LIIKENNE
KAAVANTONTIN RAJA
TONTIN PINTA-ALA
50 842 m2
0 10 20 30 40 50
SISÄÄN +56,0
KÖYNNÖS-
VEISTOS
TOPAASIKUJA
KÖYNNÖSSEINÄ
HUOLTO-
LIIKENNE
KELLARIIN
P-TALON
LIIKENNE
+52,8
+53,2
+53,0
KÄÄNTÖPAIKKA
+52,0
+52,8
6,3%
A4
A7A5
A6
+56,000
+56
+55,7
LEIKKAUSA
KATOS
SAATTO
LIIKENNE
Saatto
VARAUSAJOLUISKALLE
KAUS B
54

2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

1. kerros | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

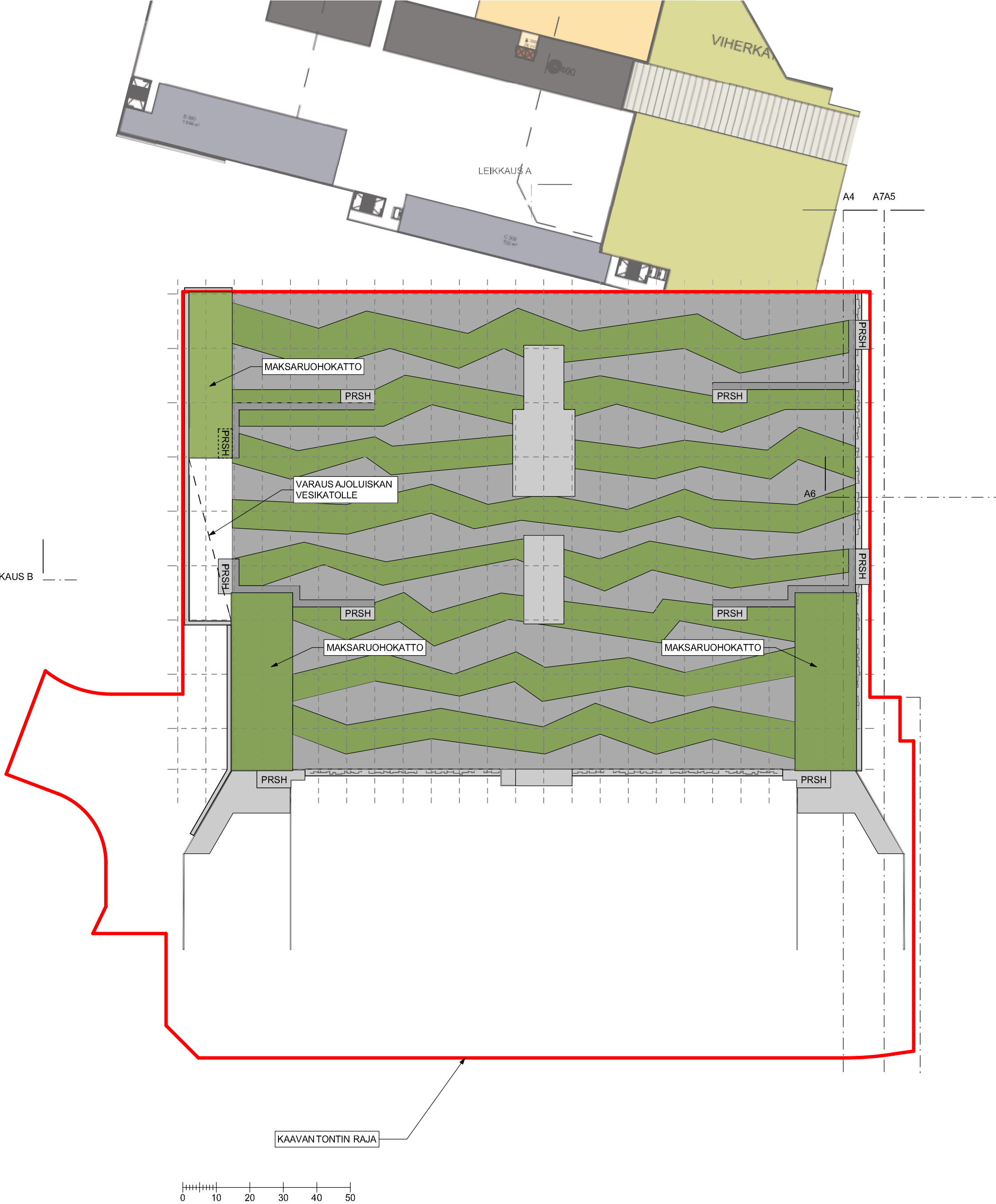
© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



INNOVARCH

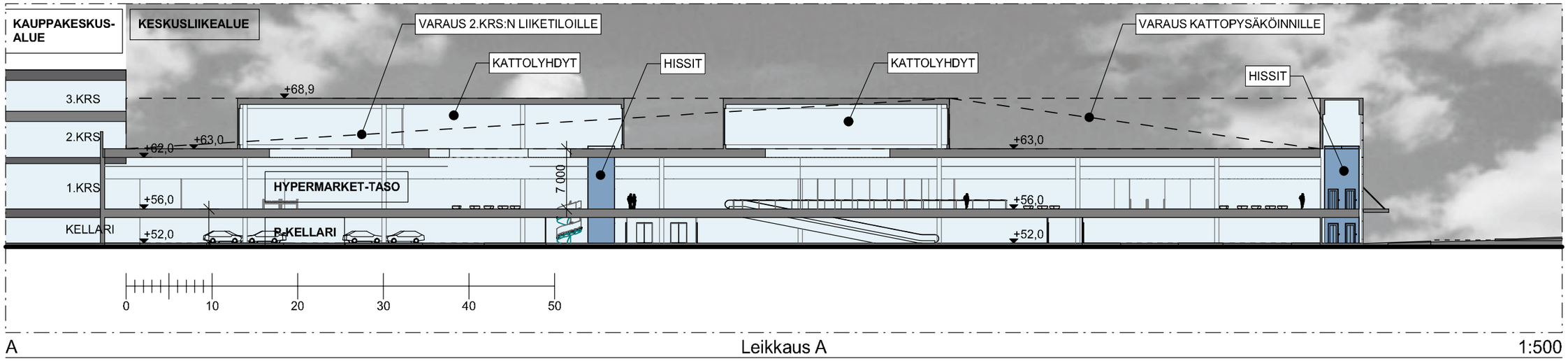
© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

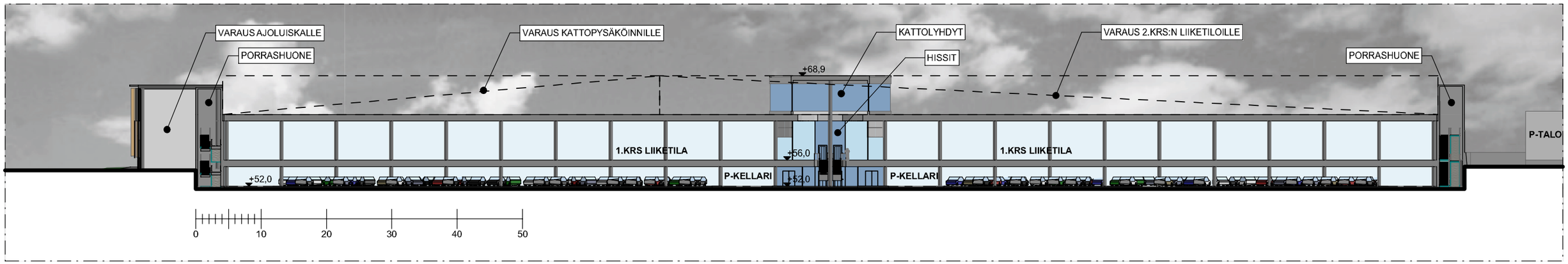


© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

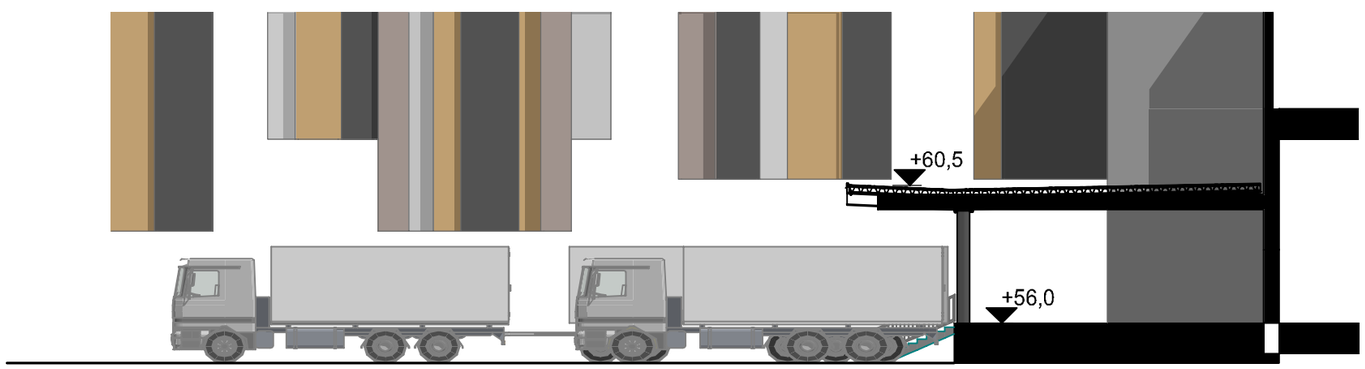
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



A Leikkaus A 1:500



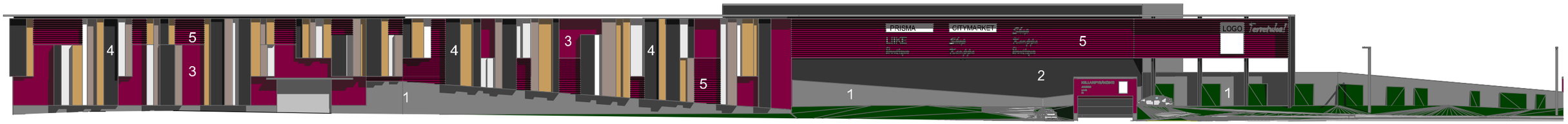
B Leikkaus B 1:600



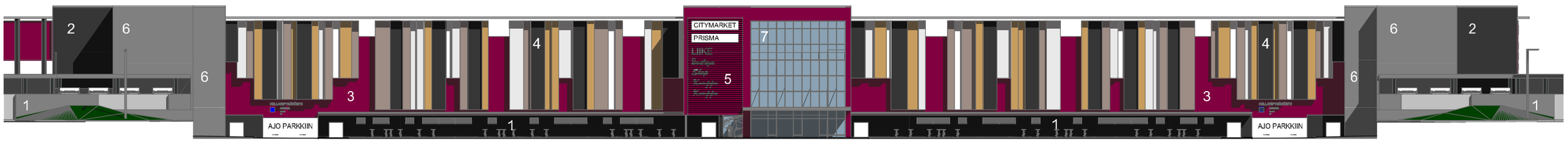
INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



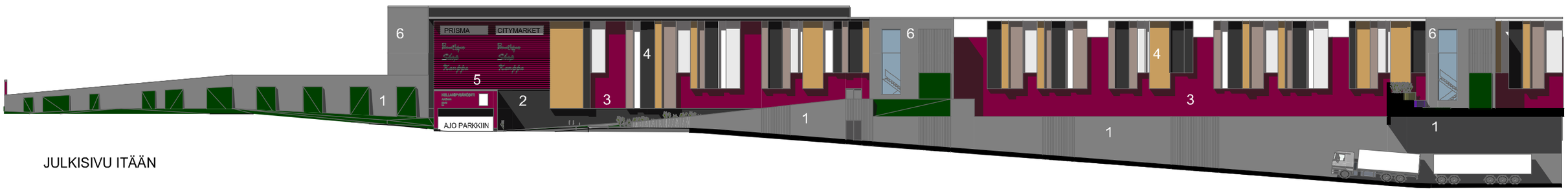
JULKISIVU LÄNTEEN



JULKISIVU ETELÄÄN

JULKISIVUMATERIAALIT

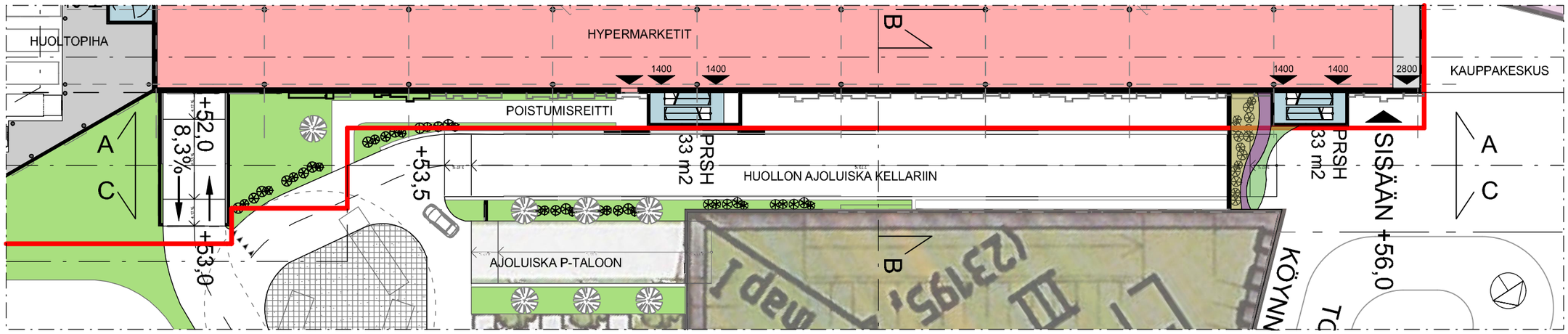
1 KIVISOKKELI, TUMMANHARMAA
2 KERAAMINEN LAATTA, TUMMANHARMAA
3 BETONI, MAALATTU, LUUMUNPUNAINEN
4 PERFOROITU METALLILEVY, VÄRIT:
- HOPEANHARMAA
- PRONSSI
- TUMMANHARMAA
- VALKOINEN
5 JULKISIVUSÄLEIKKÖ, LUUMUNPUNAINEN
6 KERAAMINEN LAATTA, HARMAA
7 LASI



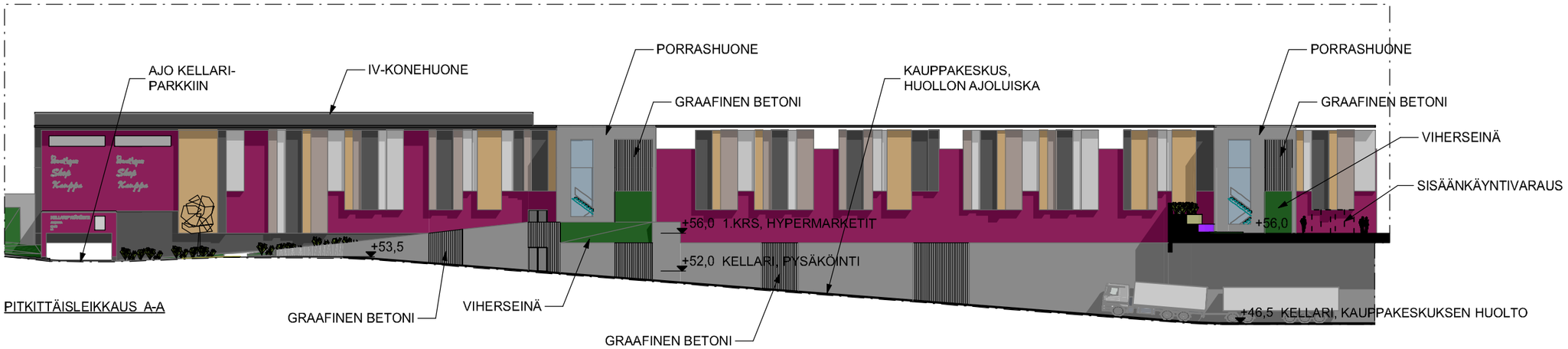
JULKISIVU ITÄÄN

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

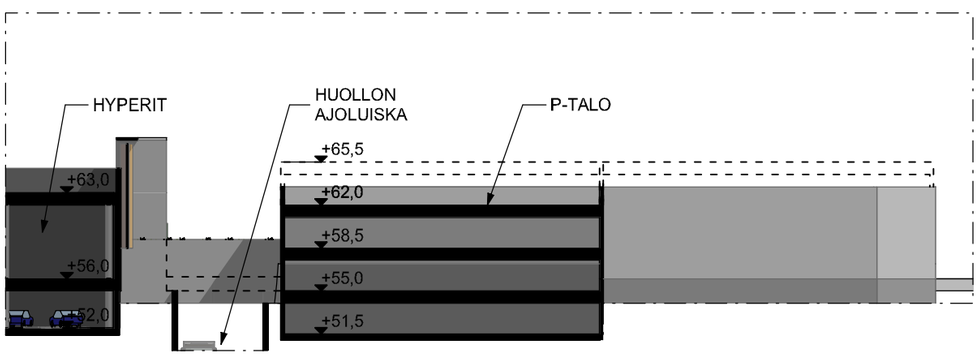
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



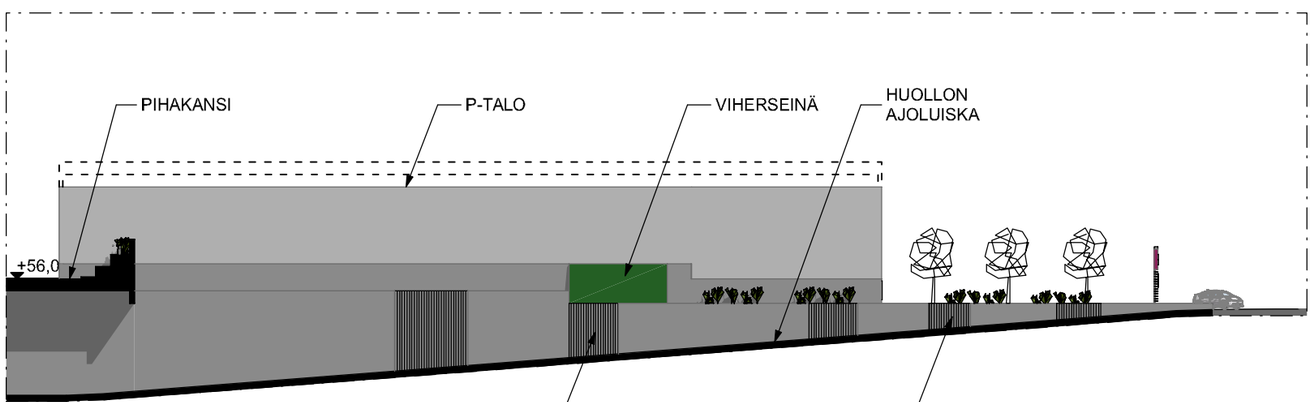
1.KRS POHJA



PITKITTÄISLEIKKAUS A-A



POIKKILEIKKAUS B-B



PITKITTÄISLEIKKAUS C-C

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

YHTEYS

PYSÄKÖINTI 766 ap josta 10 inva-ap

AUTOHALLI
25 883 m2

LIUKUKÄYTÄVÄT
1.KRS:EEN

AULA
505 m2

A6

HUOLTO-
LIIKENNE
KELLARIIN

P-KELLARI
+51,5

P-TALON
LIIKENNE

KELLARIPARKKI,
SISÄÄN- JA
ULOSAJO

KÄÄNTÖPAIKKA

PYSÄKÖINTI 242 ap josta 10 inva-ap

NOUTOPISTE

MAHDOLLINEN
PUUTARHAMYYNTI

"KIVIVIRTA"

KORUNDIKATU

KAAVAN TONTIN RAJA

KORUNDIPORTTI

TIKKURILANTIE

LEIKKAUS A

PYÖRÄILYREITTI

JALANKULKUREITTI

0 10 20 30 40 50

2023 KIVISTÖ KESKUSLIIKKEET | KIVISTÖ | VANTAA | VAIHE 1

Kevyen liikenteet reitit | 1:1000 | ALUSTAVA | 22.01.2015

INNOVARCH

© ARKKITEHTITOIMISTO INNOVARCH OY | VAHANEN GROUP | LINNOITUSTIE 5 | 02600 ESPOO | TEL 020 7698 698 | Y-TUNNUS/BUSINESS ID: 1642205-6 | WWW.INNOVARCH.FI

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



KIVISTÖN KESKUSTA | MAISEMA 1:2500 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



Urbaani hulevesiallas, johon liittyy istutuksia.



Hulevesikouru toimii samalla piha-pinnoitteen jäsentäjänä.



Kaupunkiviljelyä.



Maanvaraiselle piha-alueelle istutetaan isoja puita, jotka tuovat väriä kaikkina vuodenaikoina.





Veistoksellinen leikkialue.



KIVISTÖN KESKUSTA, ASUINKORTTELIT | MAISEMA 1:750 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

SYVÄKIVENTIE

KEIMOLANTIE

KIVISTÖN PUI

VIHERKATOT
1.200 m²

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
210 m²

KATTOPUUTARHA

KATTOPUUTARHA
(2. rakennusvaihe)

KÖYNNÖS-
SEINÄ

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
1.500 m²

VIHERKATOT
30% kattopinta-alasta
5.900 m²

VIHERKATTO
50% kattopinta-alasta

VIHERKATTO
70% kattopinta-alasta
4.300 m²

BUSSITERMINAALI

KIVISKO

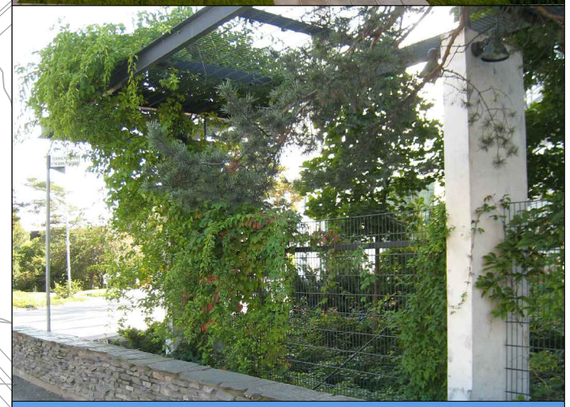
+56.0

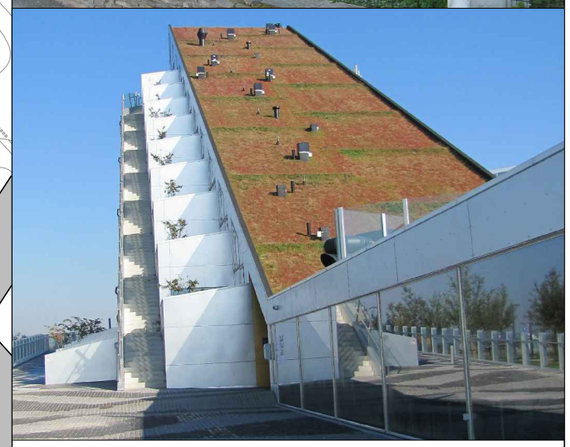
+55.7

+54.5









VIHERKATTO

KÖYNNÖSSEINÄ

KATTOISTUTUKSET
(intensiivinen allasistutus
tai väriaihe maksaruoho-
matoilla toteutettuna)

KIVISTÖN KESKUSTA | MAISEMA - VIHERKATOT 1:2000 | 25.3.2015 | Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

Vastaanottaja
Vantaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.5.2014

KIVISTÖN COLOSSEUM
ASEMAKAAVA-ALUE
RUNKOMELUSELVITYS

RAMBOLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

Päivämäärä **20.5.2014**
Laatija **Petteri Laine**

Tarkastaja

Sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 10/2013 aineistoa.

http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501

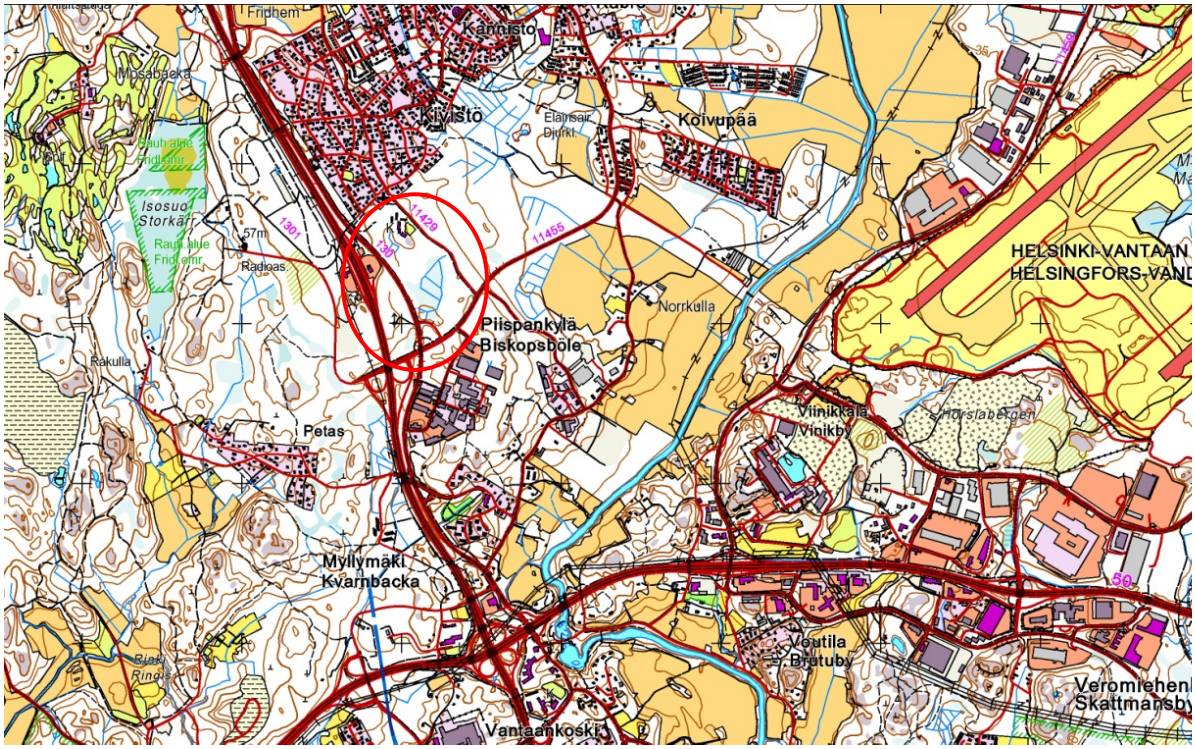
SISÄLTÖ

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

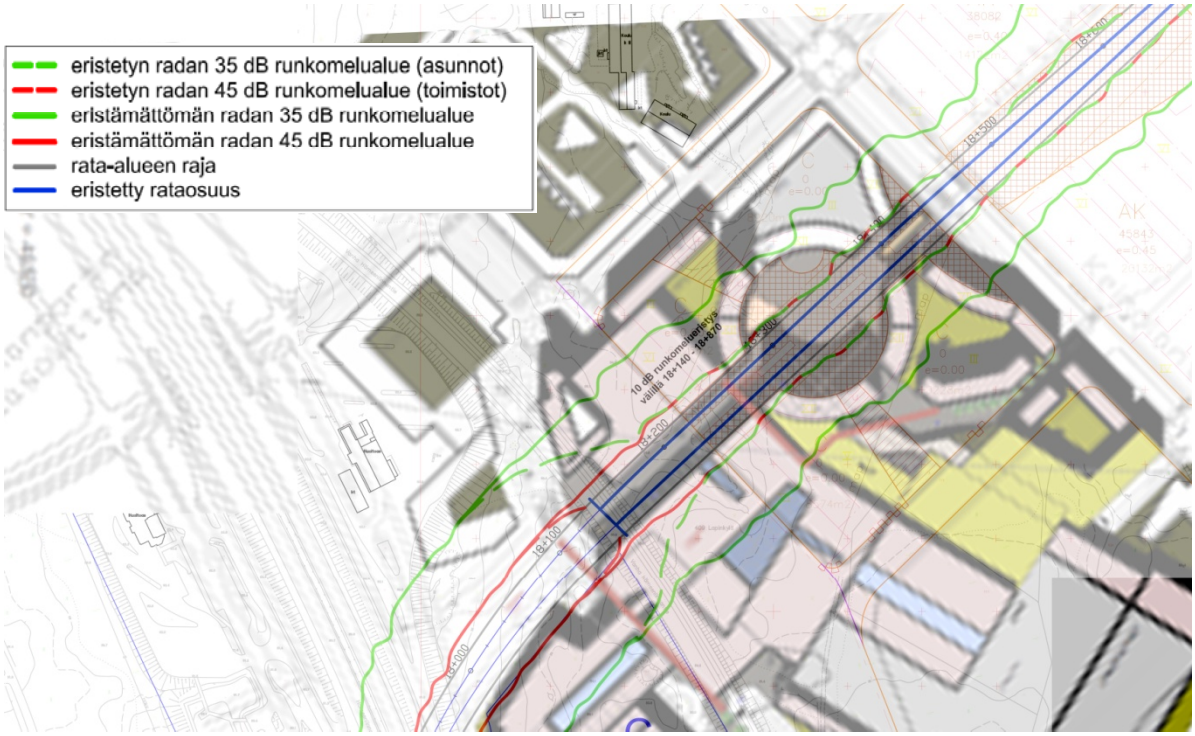
Maaliikenteen runkomelun arvioimiseen voidaan käyttää VTT:n vuonna 2009 julkaisemaa esiselvitystä *"Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi"*, joka esittää runkomelulle enimmäisohjearvoja, joita asumisviihtyvyyden takaamiseksi olisi noudatettava. Selvityksessä on ehdotettu runkomelun raja-arvoiksi 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.

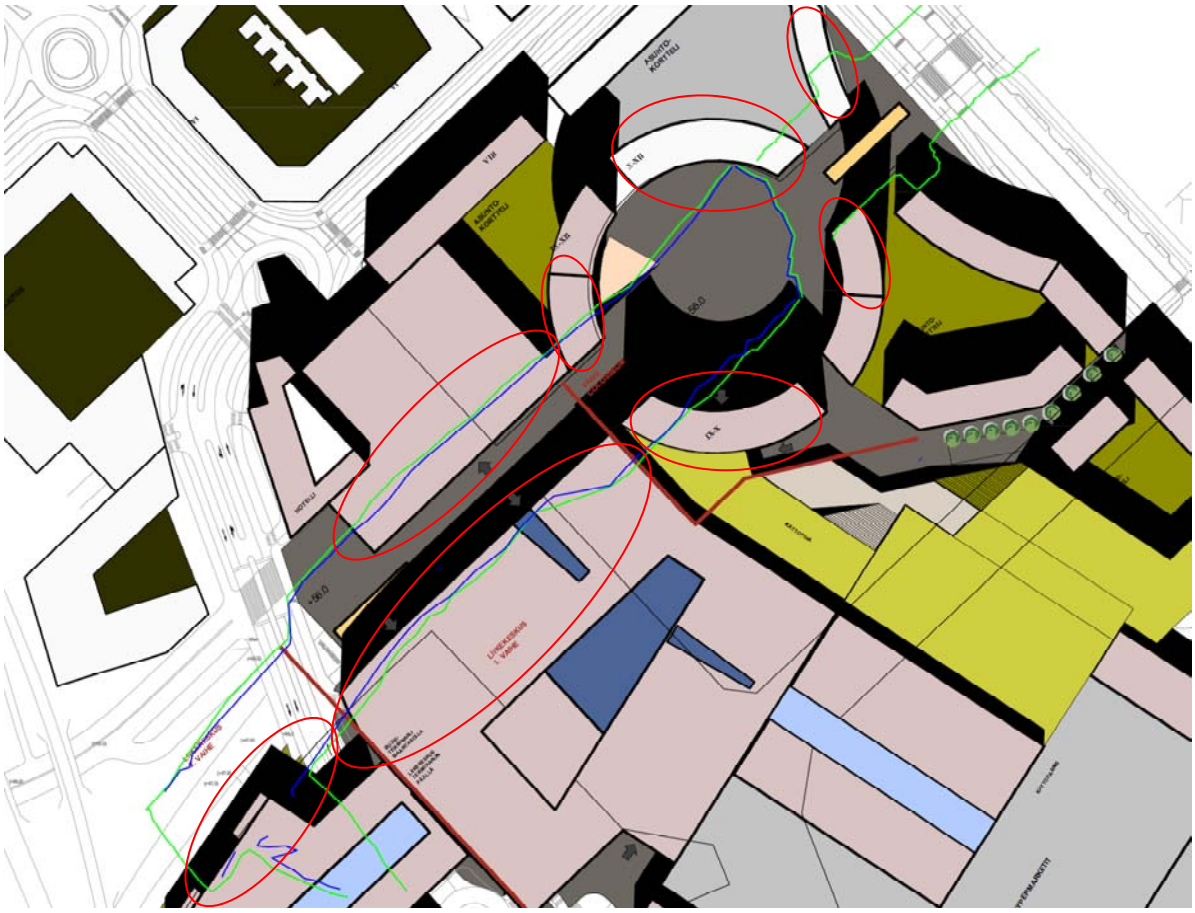
Kuvaan 3 on sijoitettu päällekkäin uusin asemapiirros sekä Akukonin laskemat runkomelun riskialueet.



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.



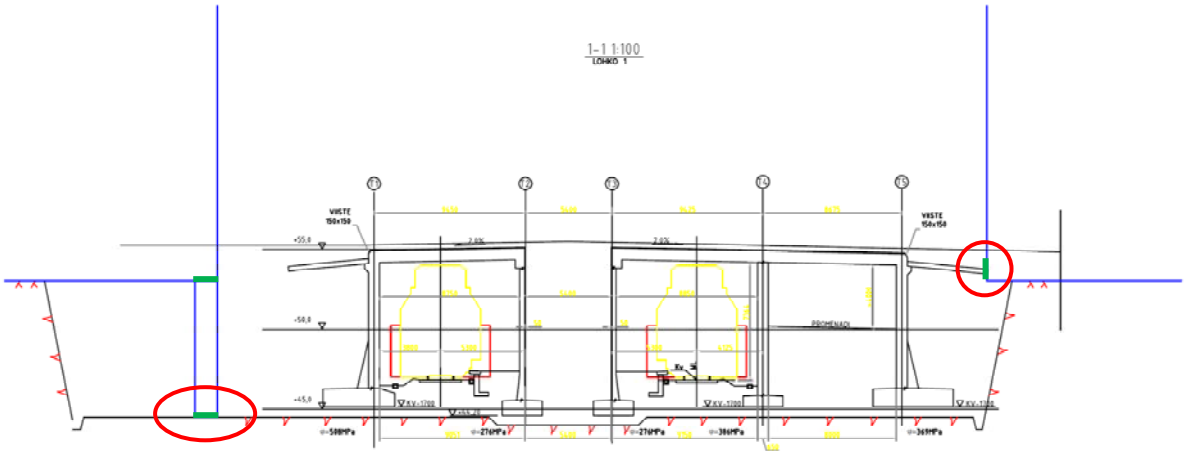
Kuva 4: Nykysuunnitelman louhintarajat (sinivihreä: louhittu alue, vihreä: louhintasuunnitelma), ja rakennusalat (punaisella), joihin rakennettaessa vaaditaan selvitys runkomelun huomioimisesta.

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 vaadituissa 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.

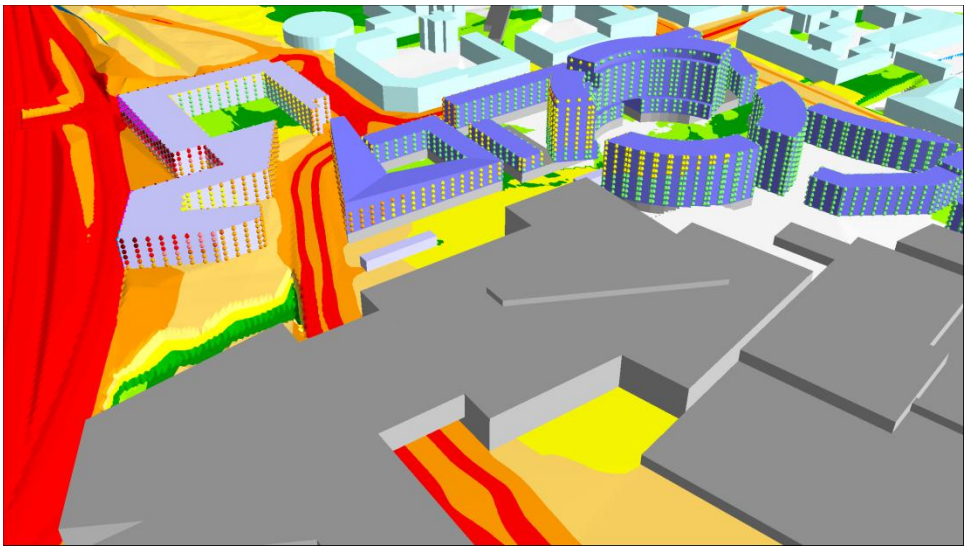
VTT 2001 Rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin - vaurio-alttiuden kartoittaminen ja mittaaminen. Luonnos, 47 s.

VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1
ASEMAKAAVA NRO 230800

MELUSELVITYS

Elokuu 2014



RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

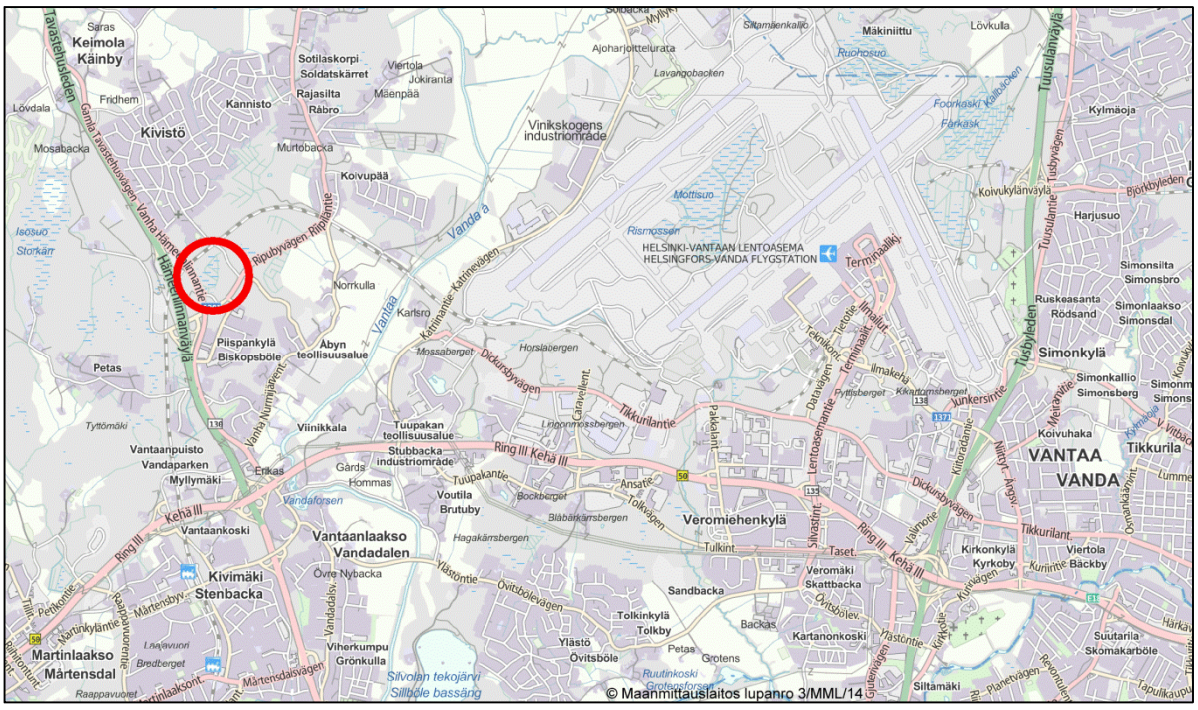
Asemakaava-alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään, Syväkiventiehen, Keimolantiehen (entinen Vanha Nurmijärventie) ja Tikkurilantiehen. Kaava-alueella on myös alueen sisäisiä katuja, muun muassa alueen läpi kulkeva Vantaankoskentie. Kaava-alueelle tulee asuinrakennuksia, liikerakennuksia, toimistorakennuksia, 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

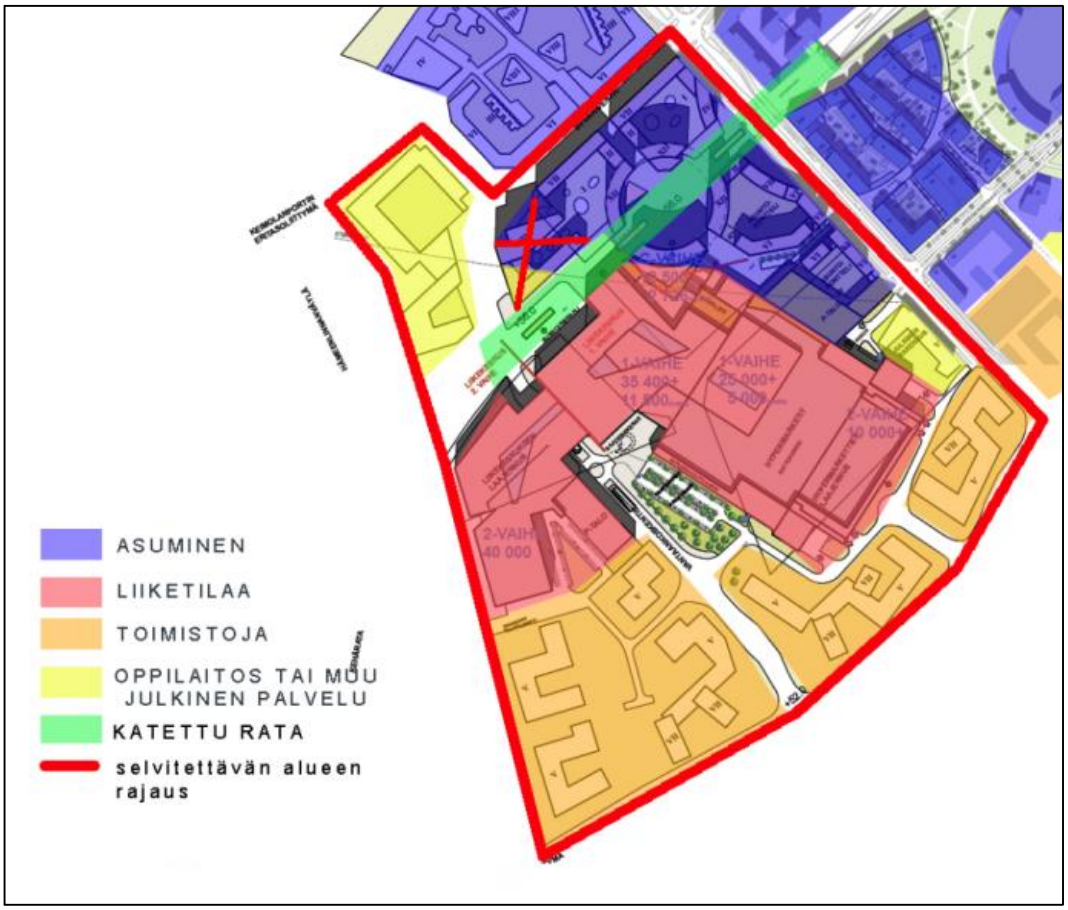
Lentoliikenteen melun heijastuminen suunnittelukohteen kattopysäköintialueilta määritettiin mallintamalla Airbus A320 suihkukoneen äänitaso (LA) nousussa 3-kiitotieltä lounaaseen (reitti 22R) kun kone on lähinnä eli n. 2 km päässä etelälounaassa tämän kohteen asuinrakennuksista. Koneen lentokorkeudeksi 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

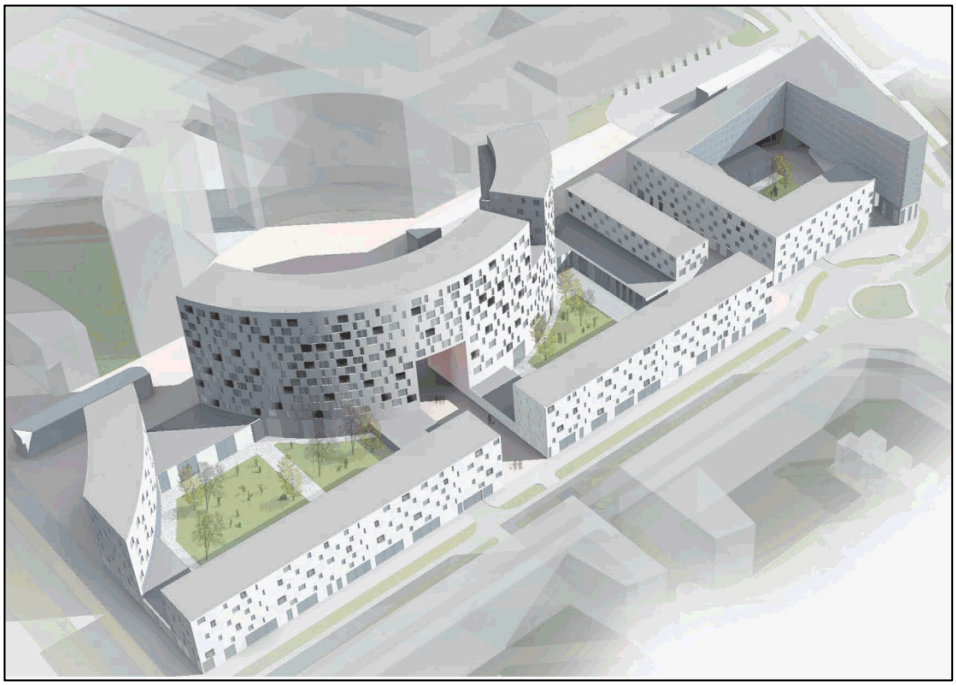
2.3.1 Maastomalli

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.



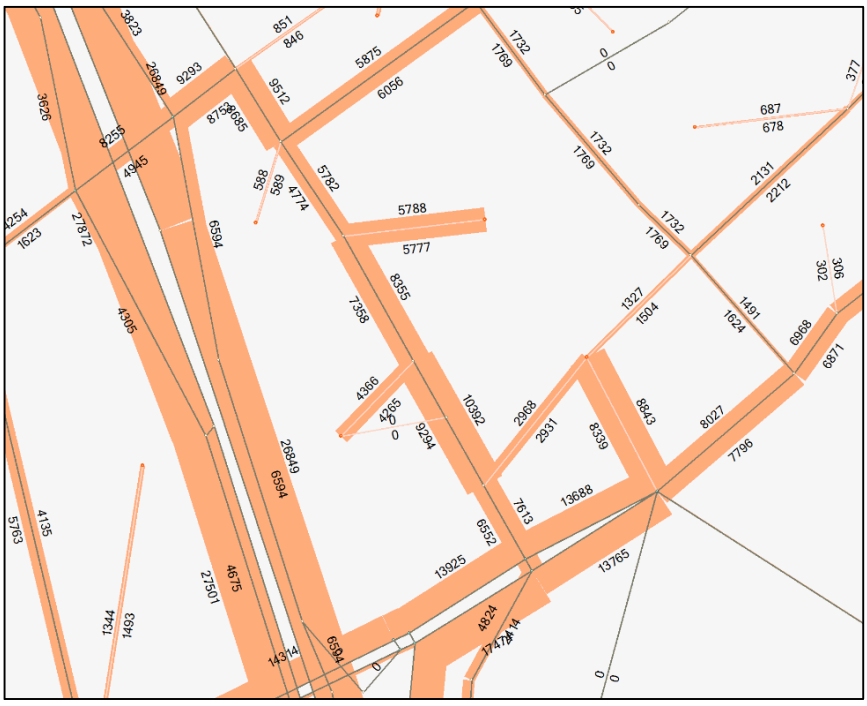
Kuva 3: Suunniteltu maankäyttö, ylivedetty (X) kohta muuttunut

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.

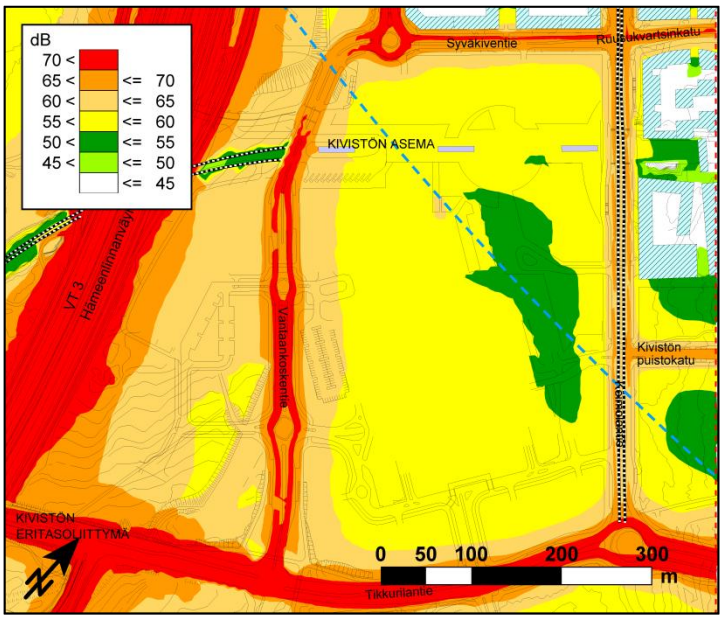
3.2 Tie ja raideliikennemelu

3.2.1 Tarkastelutilanteet

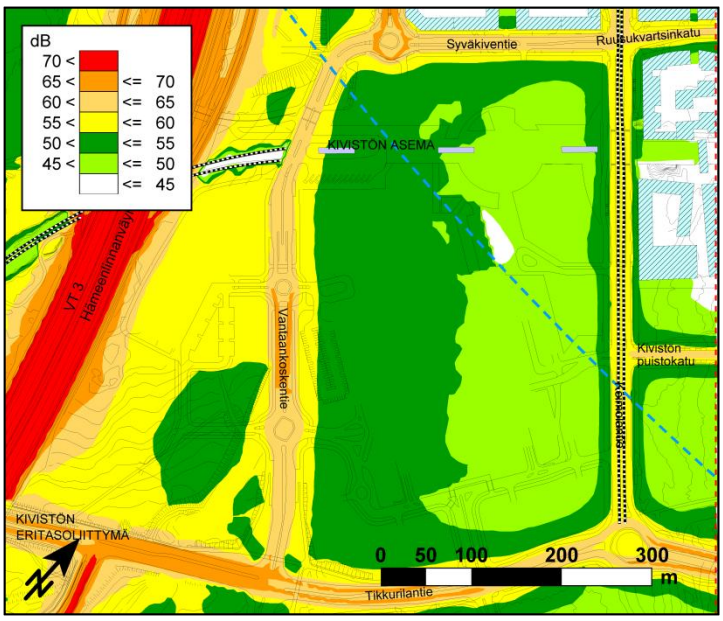
Rakennusmassoilla on suuri vaikutus melun leviämiseen. Suunnittelukohdetta ei voida rakentaa kerralla valmiiksi jolloin melutilanne vaihtelee riippuen siitä, missä rakentamisvaiheessa ollaan. Melutilannetta on tarkasteltu useissa eri rakentamisvaiheissa. Tarkastellut päävaiheet (kunkin vaiheen lopputilanne) 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).

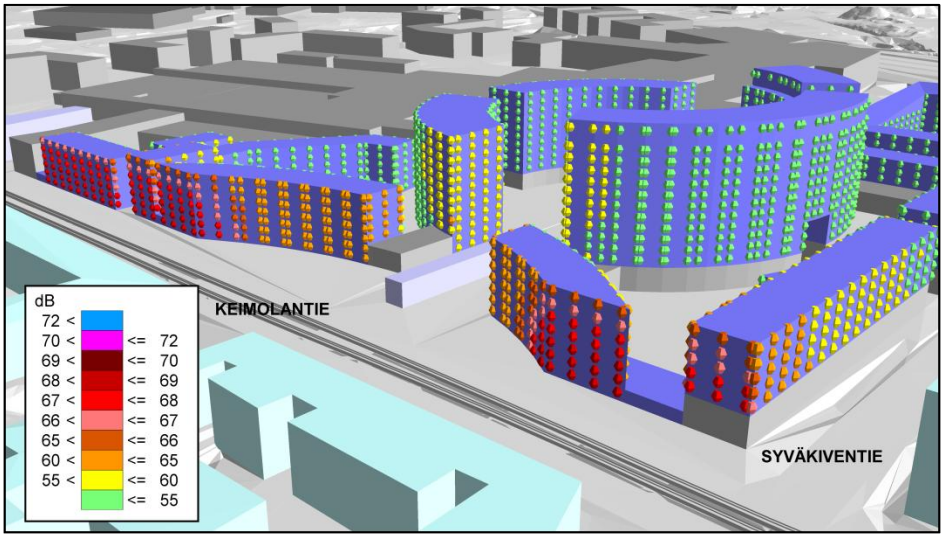
- Keimolantien viereisen eteläisemmän asuinkorttelin pysäköintitalo voidaan toteuttaa vaiheittain (liite 11 ja 13).

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.

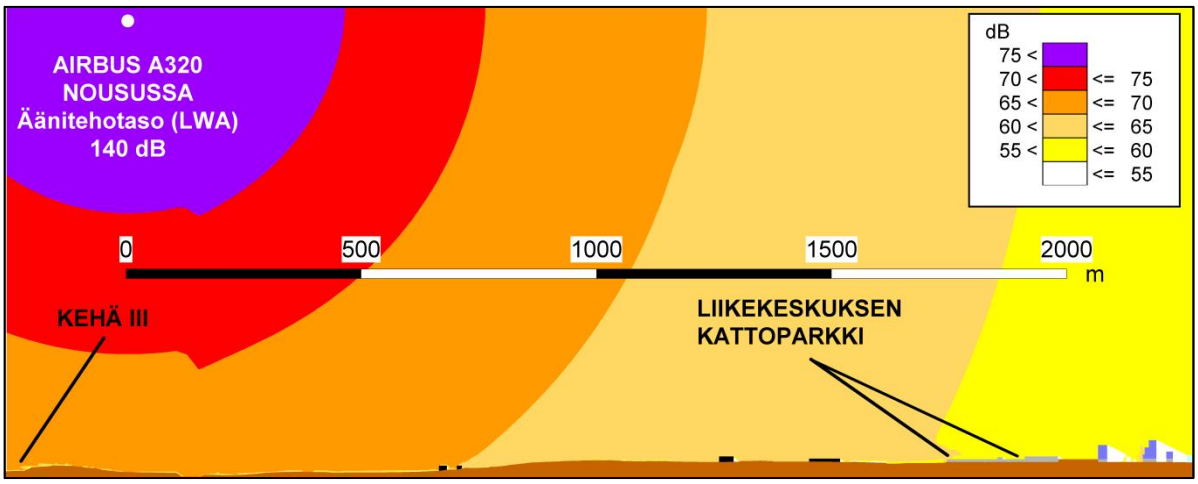
3.3 Lentoliikenteen melu

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) noussa 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

KAVL 6 600
Raskaita 8 %
70 km/h

KAVL 18 200
Raskaita 6 %
40 km/h

KAVL 54 700
Raskaita 8 %
100 km/h

KAVL 11 900
Raskaita 4 %
40 km/h

KAVL 8 500
Raskaita 4 %
40 km/h

KAVL 4 300
Raskaita 8 %
80 km/h

KAVL 5 100
Raskaita 5 %
30 km/h

KAVL 10 600
Raskaita 6 %
40 km/h

KAVL 3 500
Raskaita 4 %
40 km/h

KAVL 54 700
Raskaita 8 %
100 km/h

KAVL 4 500
Raskaita 5 %
30 km/h

KAVL 15 700
Raskaita 6 %
40 km/h

KAVL 2 800
Raskaita 4 %
30 km/h

KAVL 19 700
Raskaita 6 %
40 km/h

KAVL 5 900
Raskaita 4 %
30 km/h

KAVL 15 800
Raskaita 4 %
50 km/h

KAVL 3 100
Raskaita 4 %
40 km/h

KAVL 17 200
Raskaita 4 %
30 km/h

KAVL 17 000
Raskaita 4 %
60 km/h

KAVL 14 100
Raskaita 6 %
40 km/h

KAVL 13 800
Raskaita 4 %
60 km/h

KAVL 15 200
Raskaita 8 %
70 km/h

KAVL 31 400
Raskaita 4 %
60 km/h

KAVL 27 500
Raskaita 4 %
60 km/h

SUUNNITTELUKOHDE
- ASUIN- TAI ASUIN-LIIKERAKENNUS
- LIIKE-, TOIMISTO-, PYSÄKÖINTI
- JULKINEN RAKENNUS, OPPILAITOS

MELUESTE
KEHÄRATA, PIKARAITIOTIE
ALUEEN MUUT UUDET RAKENNUKSET
LENTOMELUN Lden 55 dB KÄYRÄ

60 km/h
50 km/h
40 km/h
40 km/h
40 km/h

SUUNNITELLUILLA LIIKENNEMÄÄRILLÄ PIKARAITIOTIEN SYNNYTTÄMÄ KESKIÄÄNITASO JÄÄ ALHAISEKSI.

RAITIOVAUNU
MELULASKENNASSA
Malli: Flexity Classic
Valmistaja: Bombardier
Pituus: 30 m
Omapaino: 40 t
Huippunopeus: 70 km/h

LIIKENNEMÄÄRÄT
- liikennöi klo 5-23
- vuoroväli 10 min klo 7-9
  ja 15-18, muulloin 20 min
- klo 7-22 yhteensä 60/suunta
- klo 22-7 yhteensä 9/suunta
- klo 7-22 keskim. 4/h/suunta
- klo 22-7 keskim. 1/h/suunta

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)

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

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

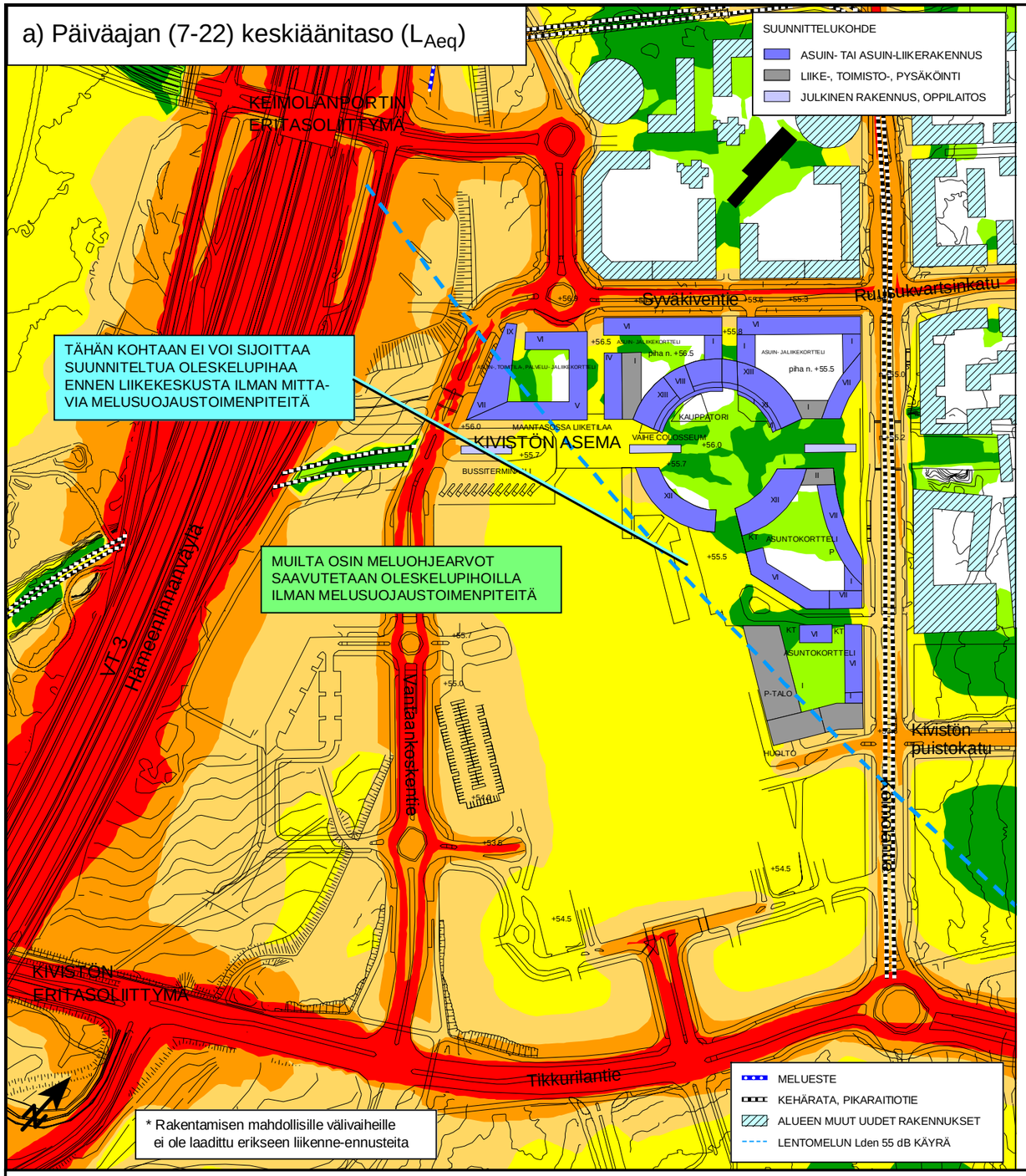
0 50 100 200 300 m

OML 29.8.2013

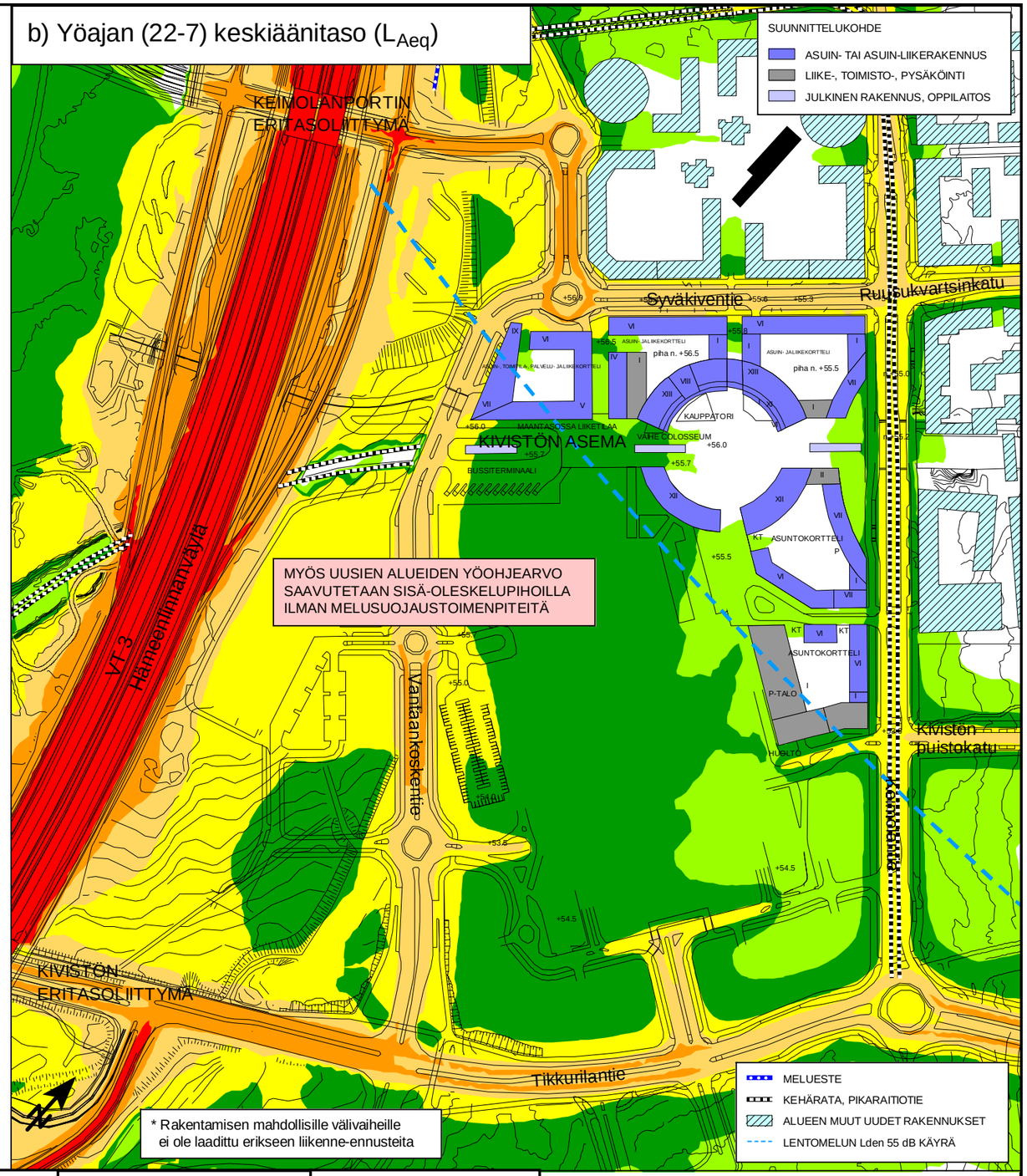
RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 55
50 < <= 50
45 < <= 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})

SUUNNITTELUKOHDE
ASUIN- TAI ASUIN-LIIKERAKENNUS
LIIKE-, TOIMISTO-, PYSÄKÖINTI
JULKINEN RAKENNUS, OPPILAITOS

Syväkiventie
KIVISTÖN ASEMA
MAANTASOSSA LIIKETILAA
VAIHE COLOSSEUM
KAUPPATORI
BUSSITERMINAALI
ASUNTOKORTTELI
ASUIN- JA LIIKEKORTTELI
ASUIN-, TOIMITILA-, PALVELU- JA LIIKEKORTTELI
P-TALO
HUOLTO
Vantaankoski
Vantaankoskentie
piha n. +56.5
piha n. +55.5
+56.9
+56.5
+55.8
+56.0
+55.7
+55.5
+55.0
+54.0
+53.5

TÄHÄN KOHTAAN EI VOI SIJOITTAA SUUNNITELTUA OLESKELUPIHAA ENNEN LIIKEKESKUSTA ILMAN MITTAVIA MELUSUOJAUSTOIMENPITEITÄ

MUILTA OSIN MELUOHJEARVOT SAAVUTETAAN OLESKELUPIHOILLA ILMAN MELUSUOJAUSTOIMENPITEITÄ

MYÖS UUSIEN ALUEIDEN YÖOHJEARVO SAAVUTETAAN SISÄ-OLESKELUPIHOILLA ILMAN MELUSUOJAUSTOIMENPITEITÄ

* Rakentamisen mahdollisille välivaiheille ei ole laadittu erikseen liikenne-ennusteita

MELUESTE
KEHÄRATA, PIKARAITIOTIE
ALUEEN MUUT UUDET RAKENNUKSET
LENTOMELUN Lden 55 dB KÄYRÄ

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

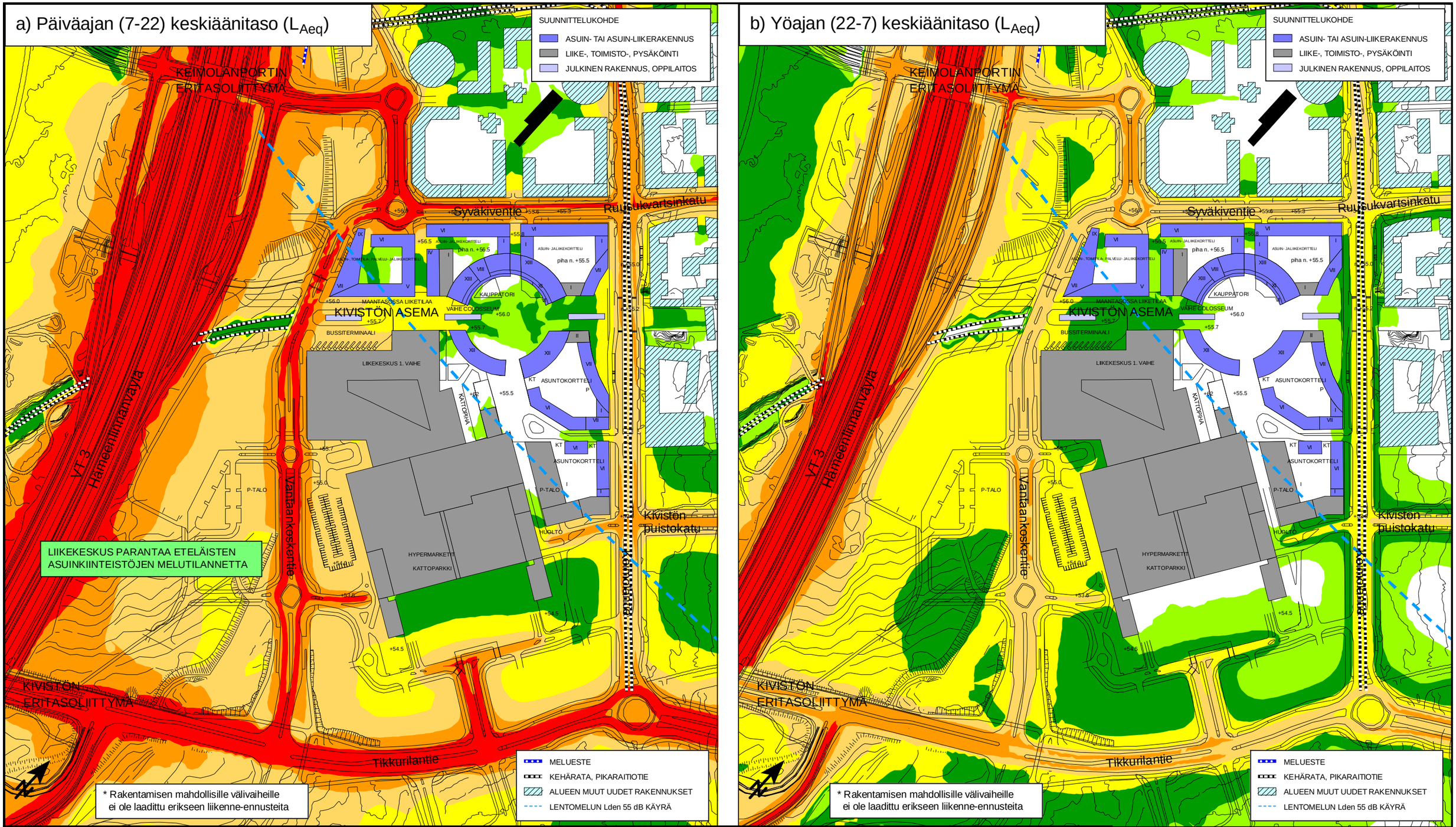
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

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

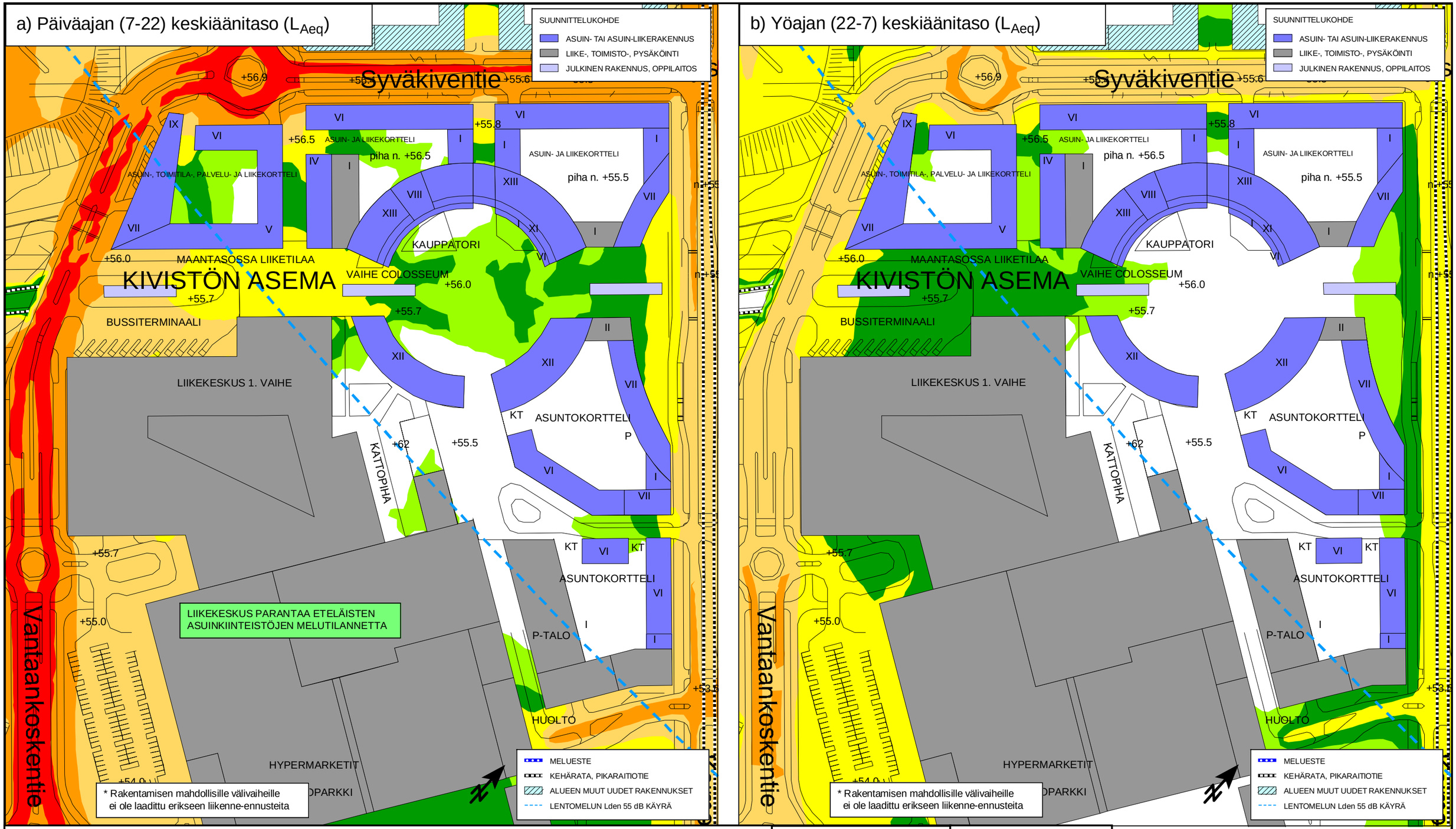
OML 13.8.2013

RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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 OHJEARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

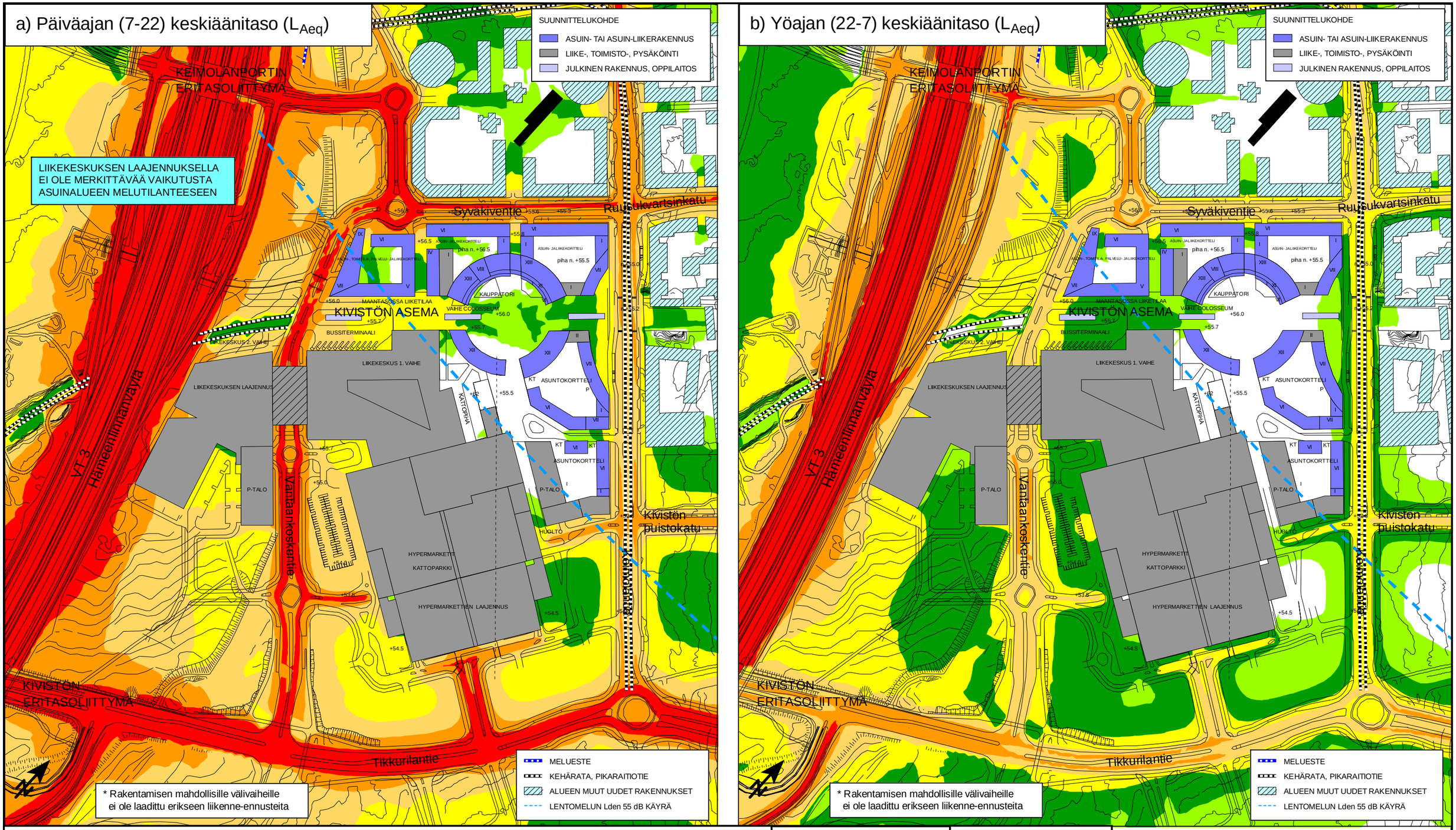
OML 13.8.2013

RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

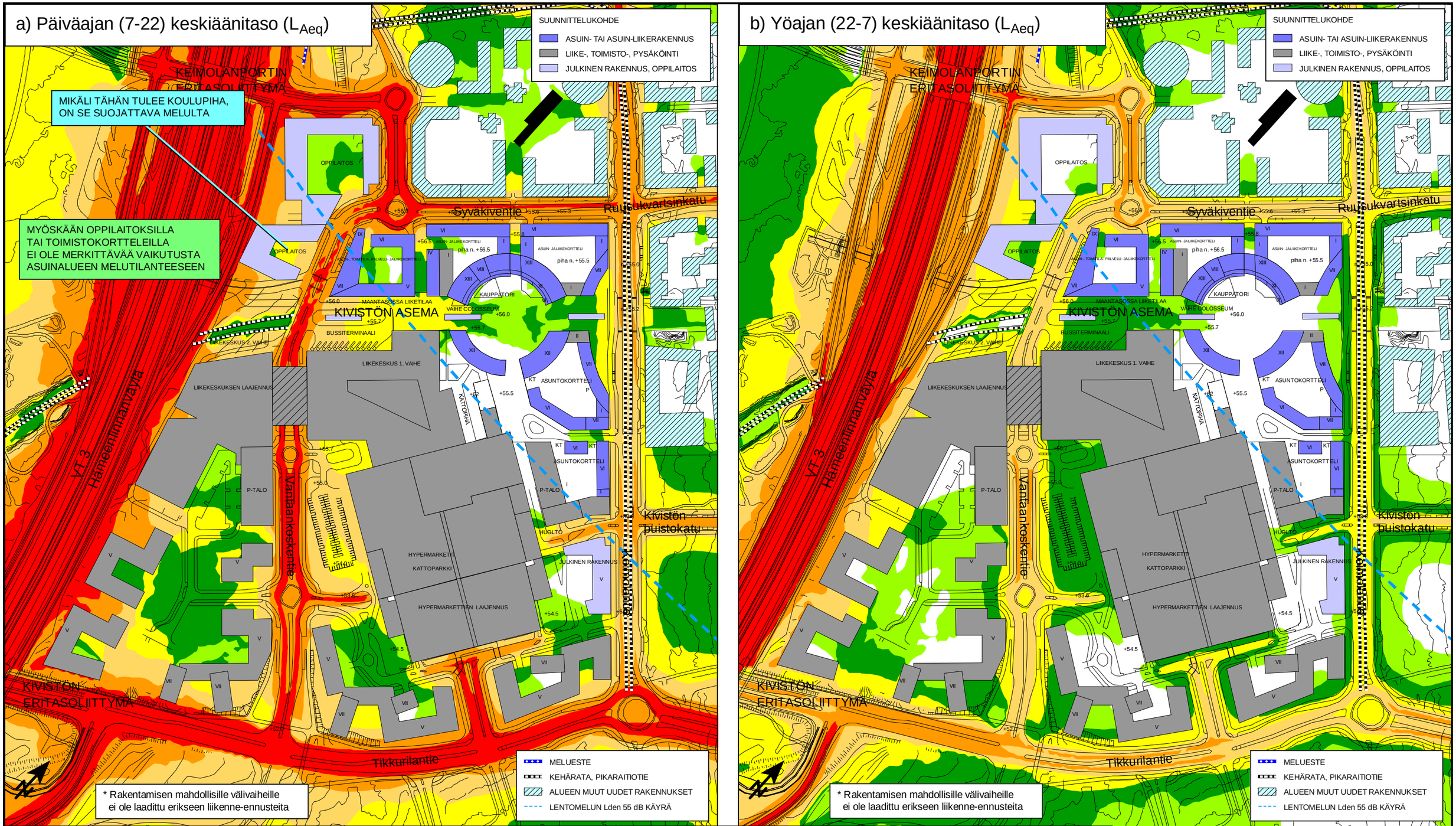
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 13.8.2013

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) 1:4000

0 50 100 200 300 m

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

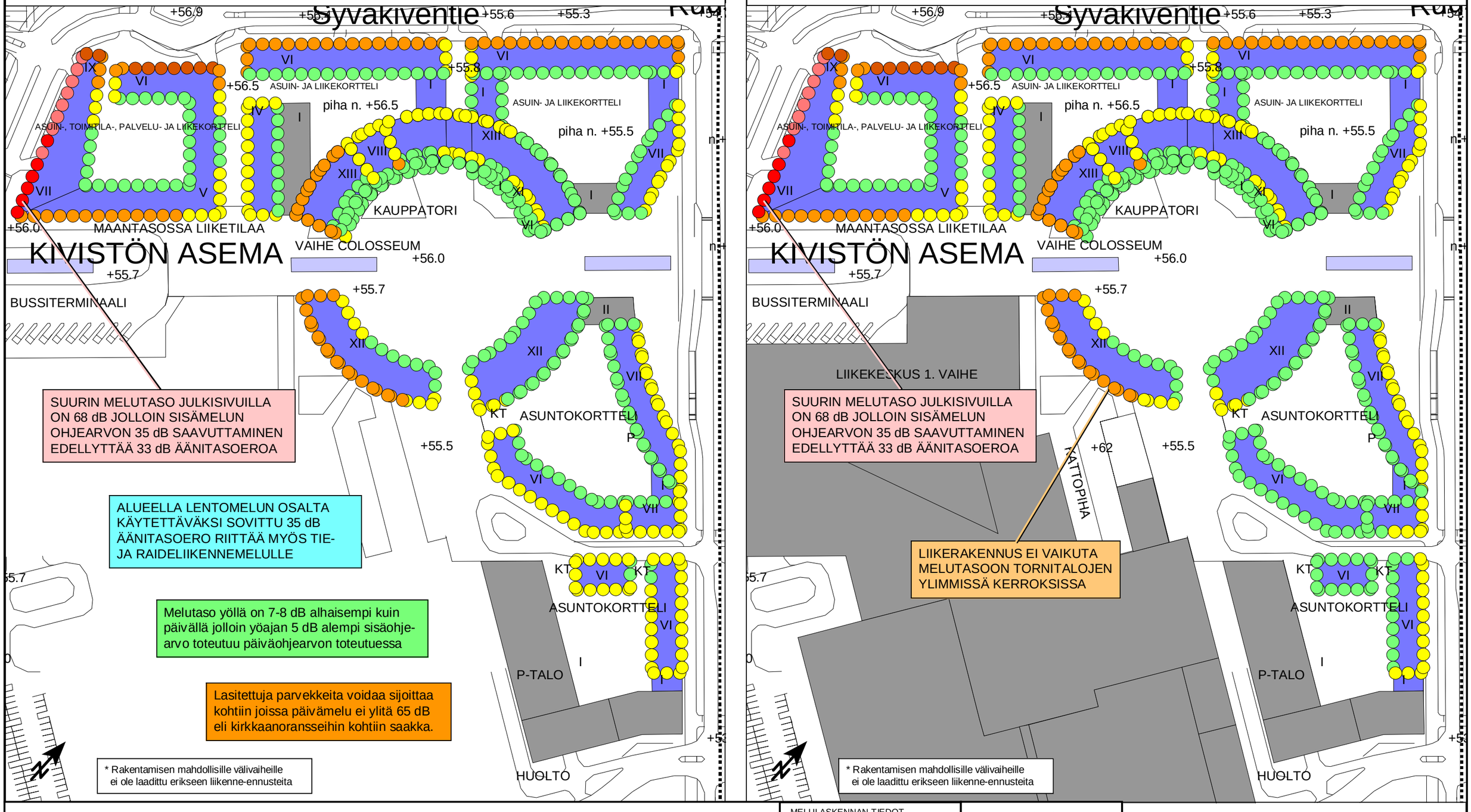
OML 13.8.2013

RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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

Syväkiventie

KIVISTÖN ASEMA

MAANTASOSSA LIIKETILAA

ASUIN-, TOIMITILA-, PALVELU- JA LIIKEKORTTELI

ASUIN- JA LIIKEKORTTELI

ASUNTOKORTTELI

KAUPPATORI

VAIHE COLOSSEUM

piha n. +56.5

piha n. +55.5

BUSSITERMINAALI

LIIKEKESKUS 1. VAIHE

KATTOP

P-TALO

HUOLTO

OPPILAITOS

LIIKEKESKUS 1. VAIHE

SUURIN MELUTASO JULKISIVUILLA ON 66 dB JOLLOIN SISÄMELUN OHJEARVON 35 dB SAAVUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ 31 dB ÄÄNITASOEROA

ALUEELLA LENTOMELUN OSALTA KÄYTETTÄVÄKSI SOVITTU 35 dB ÄÄNITASOERO RIITTÄÄ MYÖS TIE- JA RAIDELIIKENNEMELULLE

OPPILAITOSRAKENNUKSET ALENTASIVAT HIEMAN JULKISIVUMELUA LÄNSIPUOLELLA

Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

* Rakentamisen mahdollisille välivaiheille ei ole laadittu erikseen liikenne-ennusteita

ALUEELLA LENTOMELUN OSALTA KÄYTETTÄVÄKSI SOVITTU 35 dB ÄÄNITASOERO EI RIITÄ TIE- JA RAIDELIIKENNEMELULLE OPPILAITOKSEN OSALTA.

SUURIN MELUTASO JULKISIVUILLA ON 73 dB JOLLOIN SISÄMELUN OHJEARVON 35 dB SAAVUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ 38 dB ÄÄNITASOEROA

LIIKEKESKUKSEN LAAJENNUKSELLA EI OLE MERKITTÄVÄÄ VAIKUTUSTA ASUINALUEEN MELUTILANTEESEEN JOTEN VAIHEEN 3 OSALTA EI OLE TARKASTELTU JULKISIVUMELUJA

* Rakentamisen mahdollisille välivaiheille ei ole laadittu erikseen liikenne-ennusteita

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

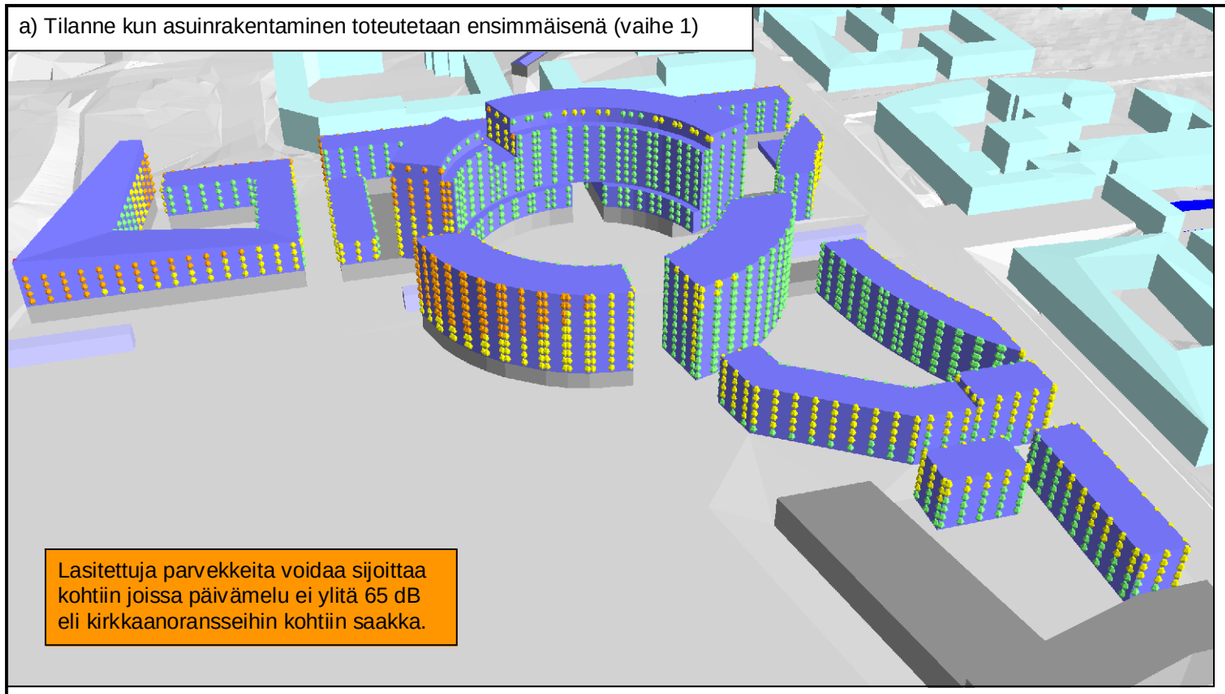
0 25 50 100 m

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

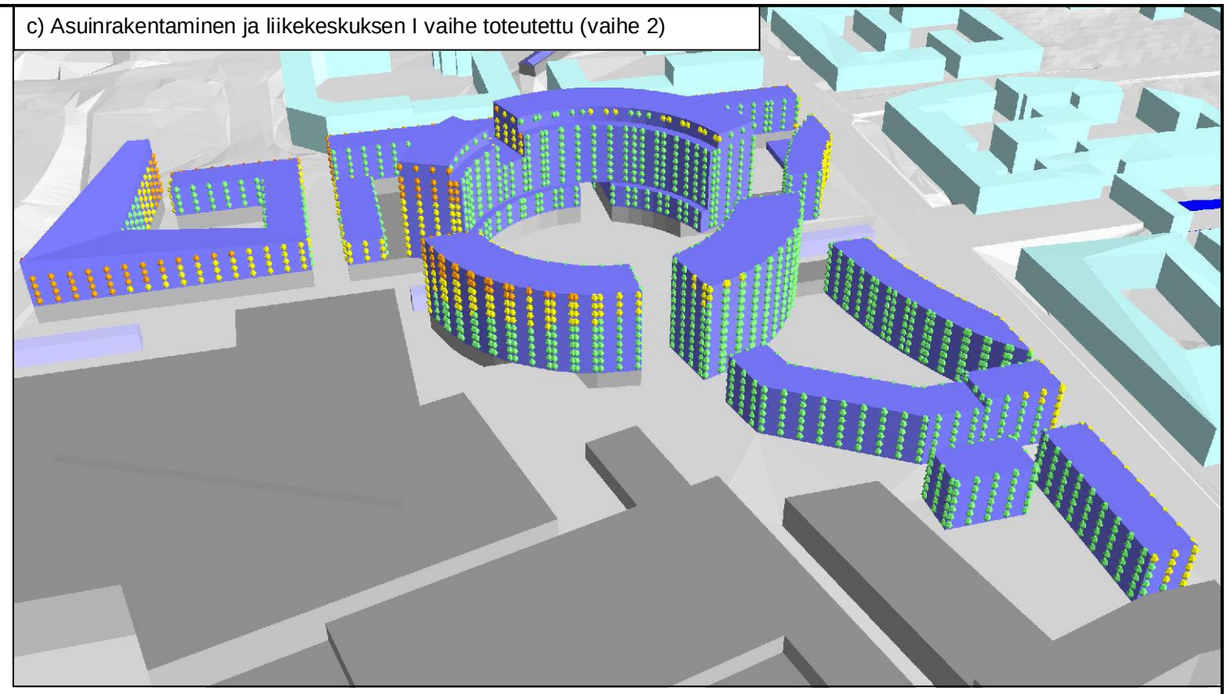
RAMBØLL

a) Tilanne kun asuinrakentaminen toteutetaan ensimmäisenä (vaihe 1)

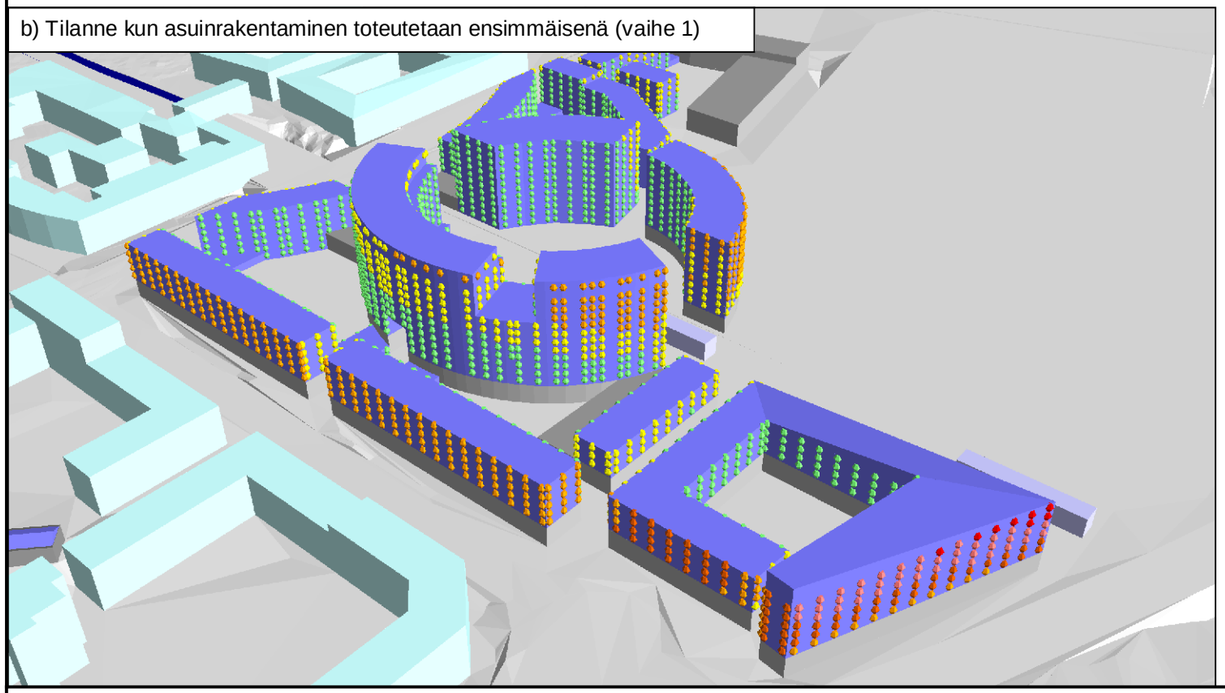


Lasitettuja parvekkeita voidaa sijoittaa kohtiin joissa päivämelu ei ylitä 65 dB eli kirkkaanoransseihin kohtiin saakka.

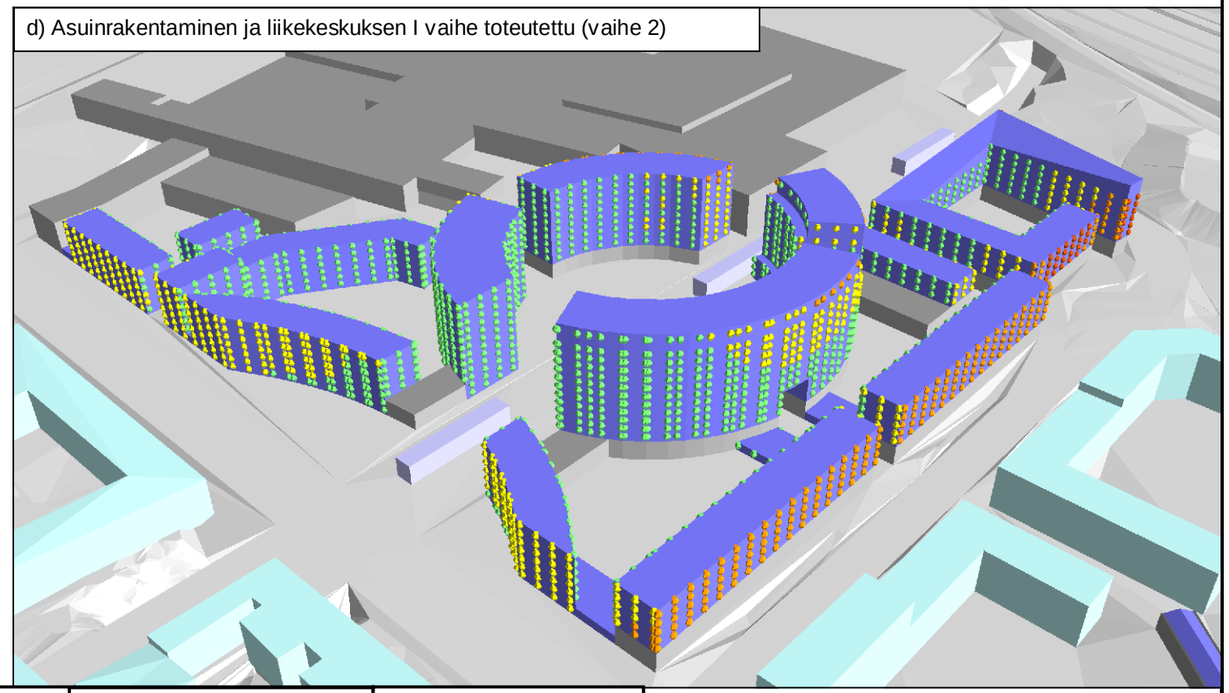
c) Asuinrakentaminen ja liikekeskuksen I vaihe toteutettu (vaihe 2)



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

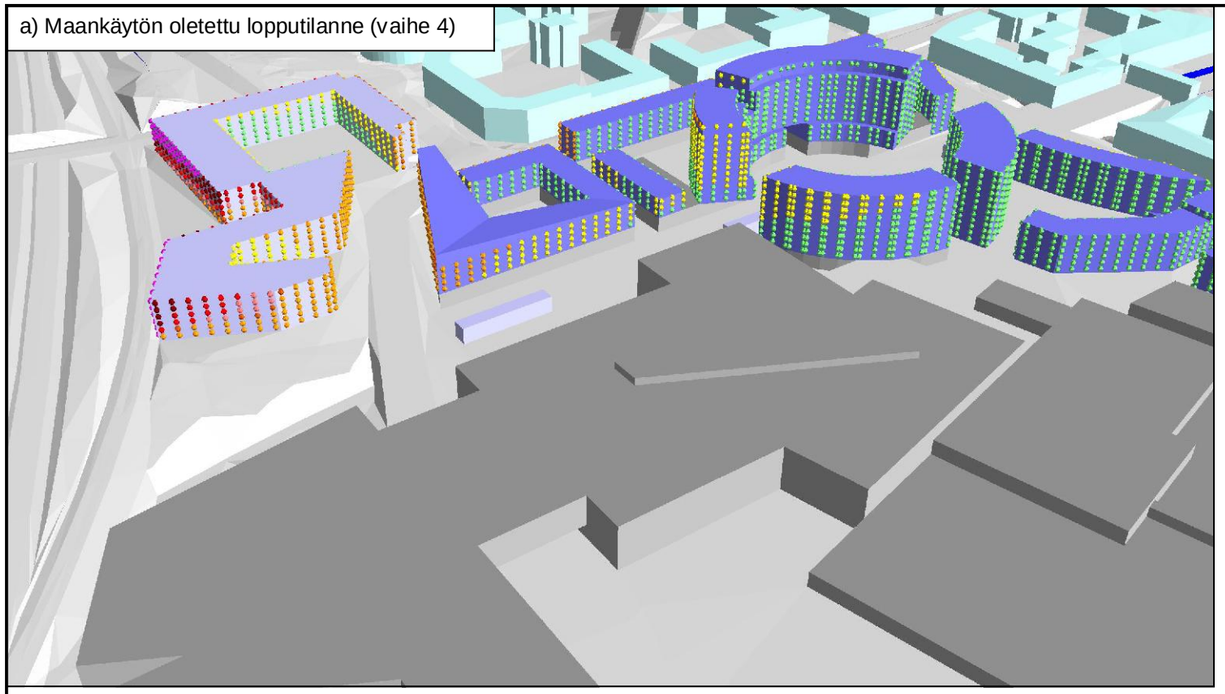
0 25 50 100 m

Liite 8: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste*
Liitteen 6 melutasot julkisivuilla 3d-viistokuvina

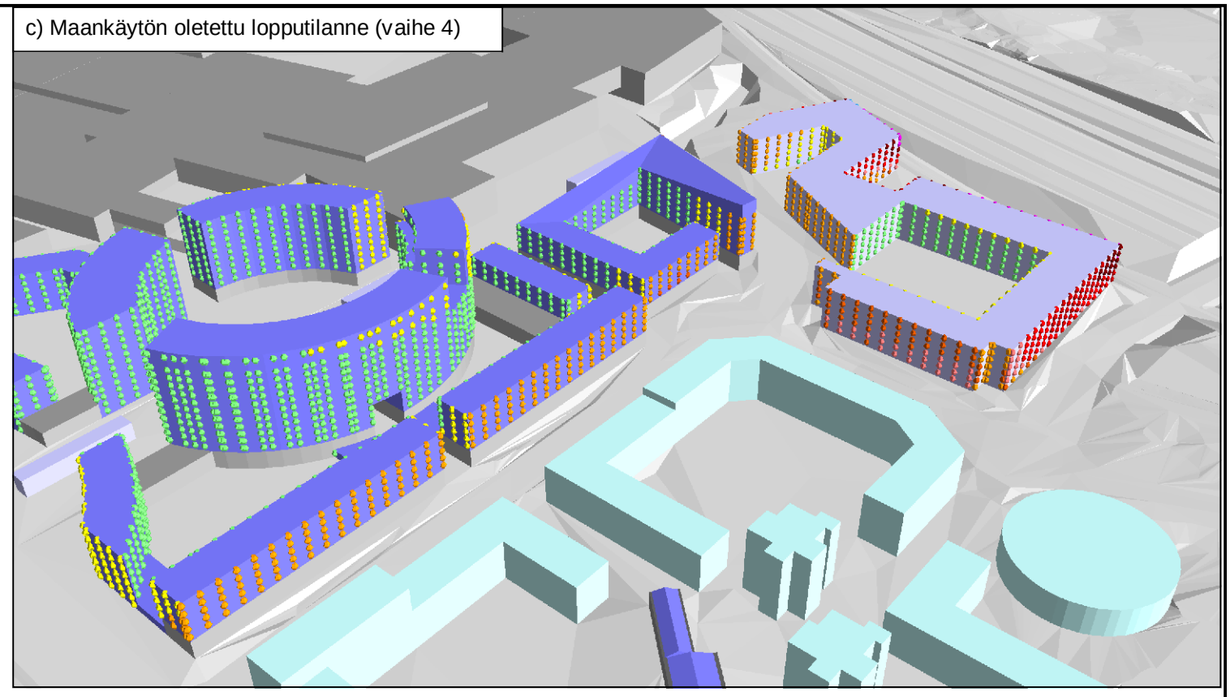
OML 13.8.2013

RAMBØLL

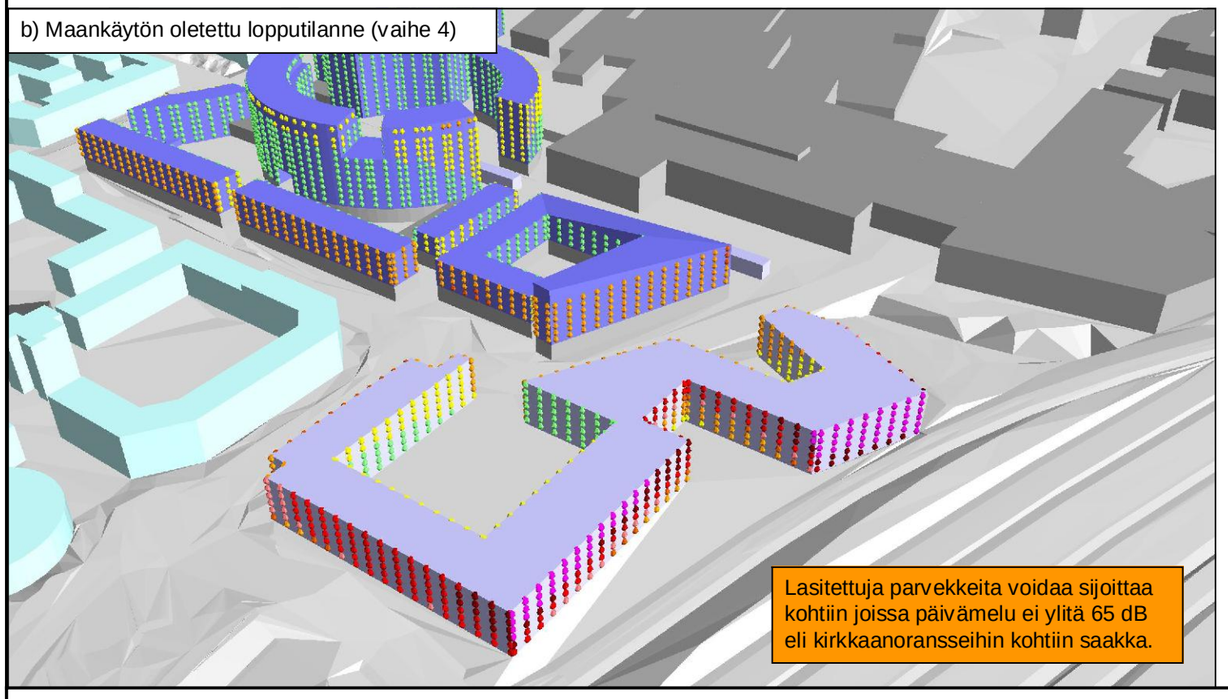
a) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



c) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)

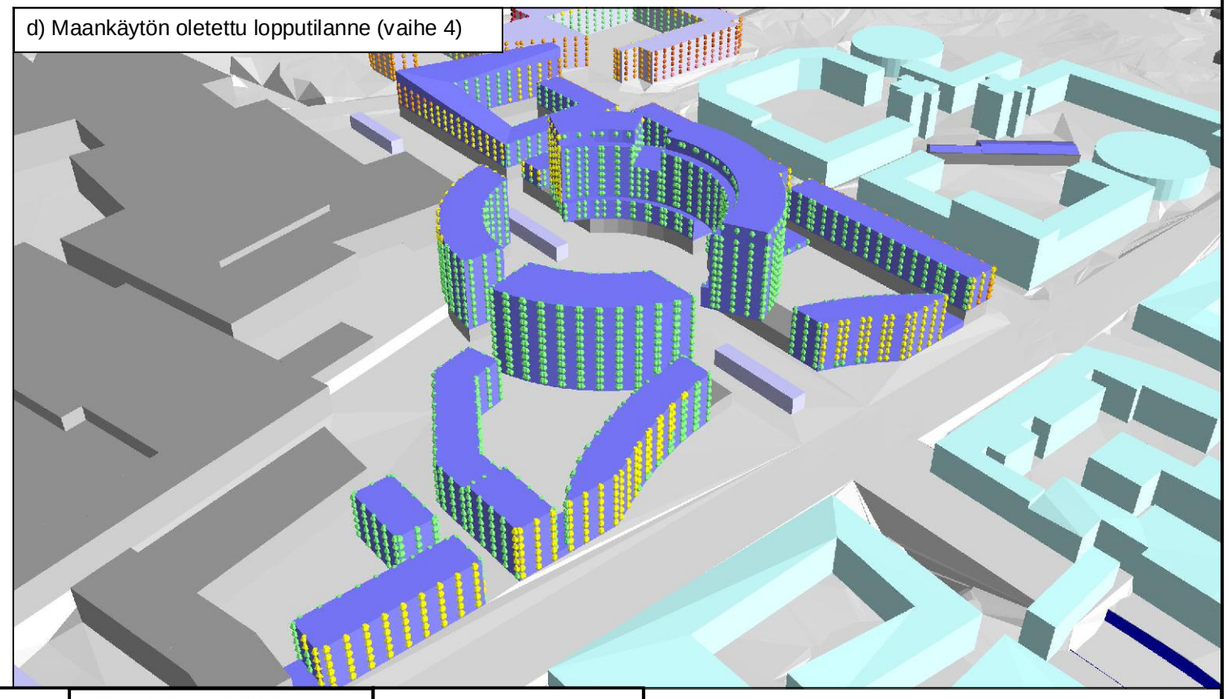


b) Maankäytön oletettu lopputilanne (vaihe 4)



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

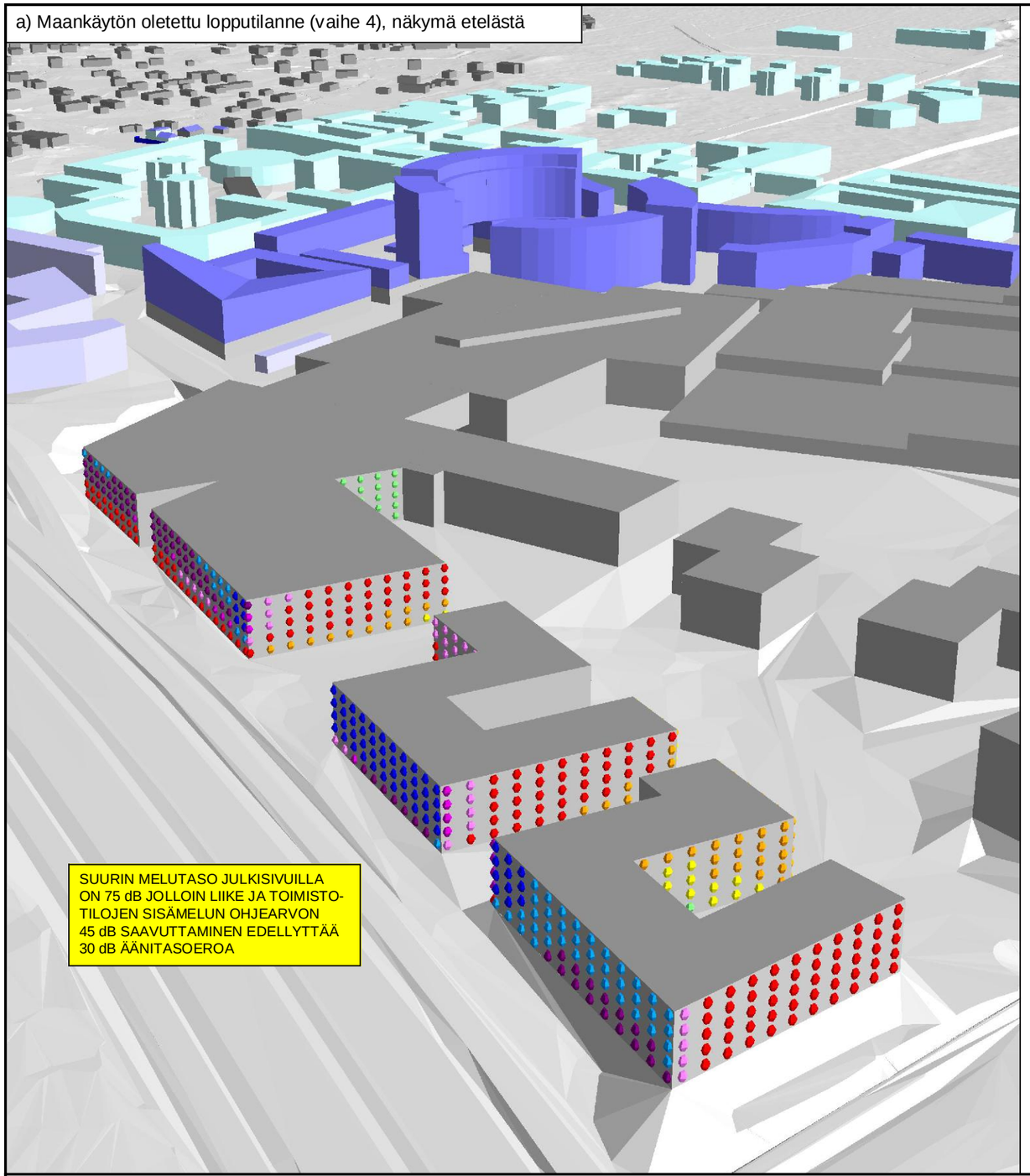
0 25 50 100 m

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

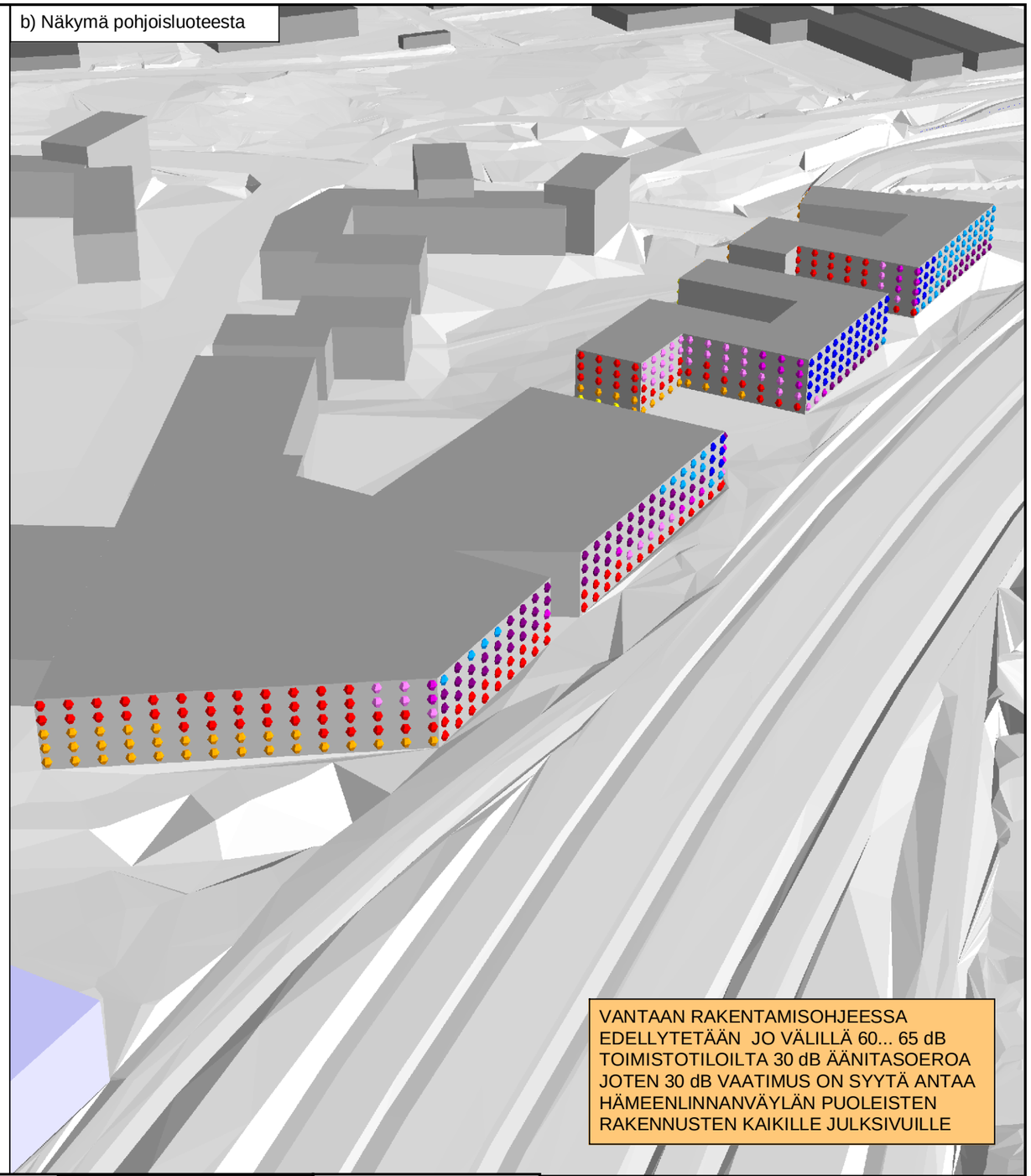
RAMBØLL

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

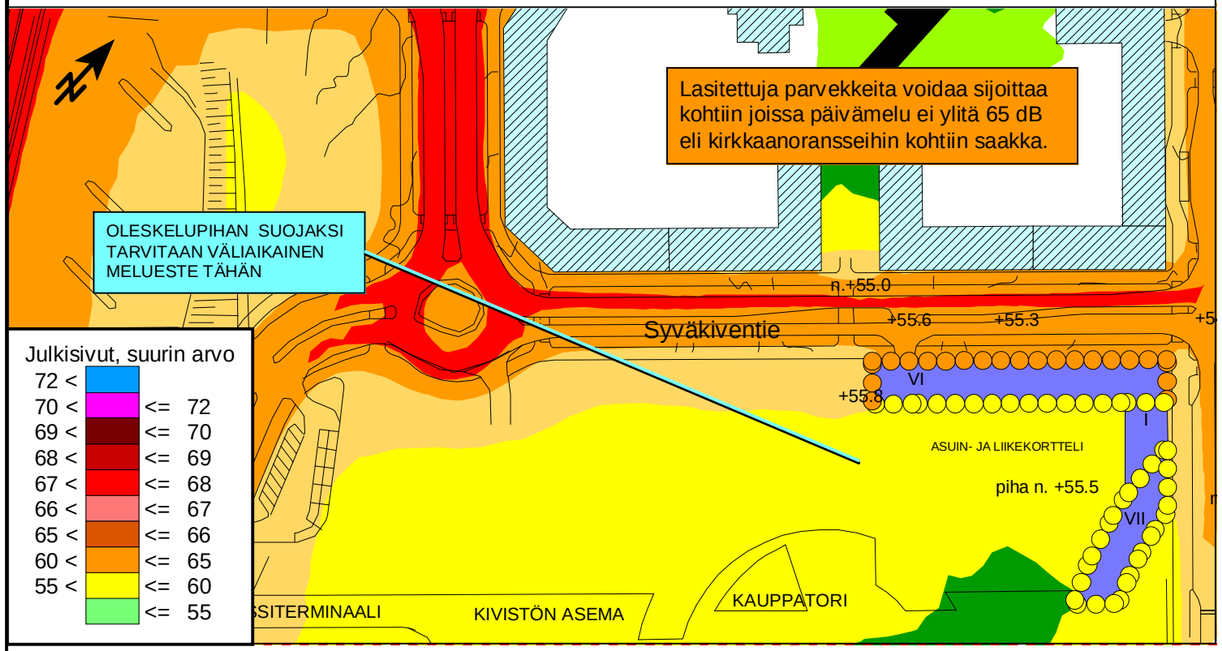
75 <			
74 <	<=	75	
73 <	<=	74	
72 <	<=	73	
71 <	<=	72	
70 <	<=	71	
65 <	<=	70	
60 <	<=	65	
55 <	<=	60	
	<=	55	

Lisäliite 9b: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Melutasot Hämeenlinnanväylän viereisten liike- ja toimistorakennusten julkisivuilla

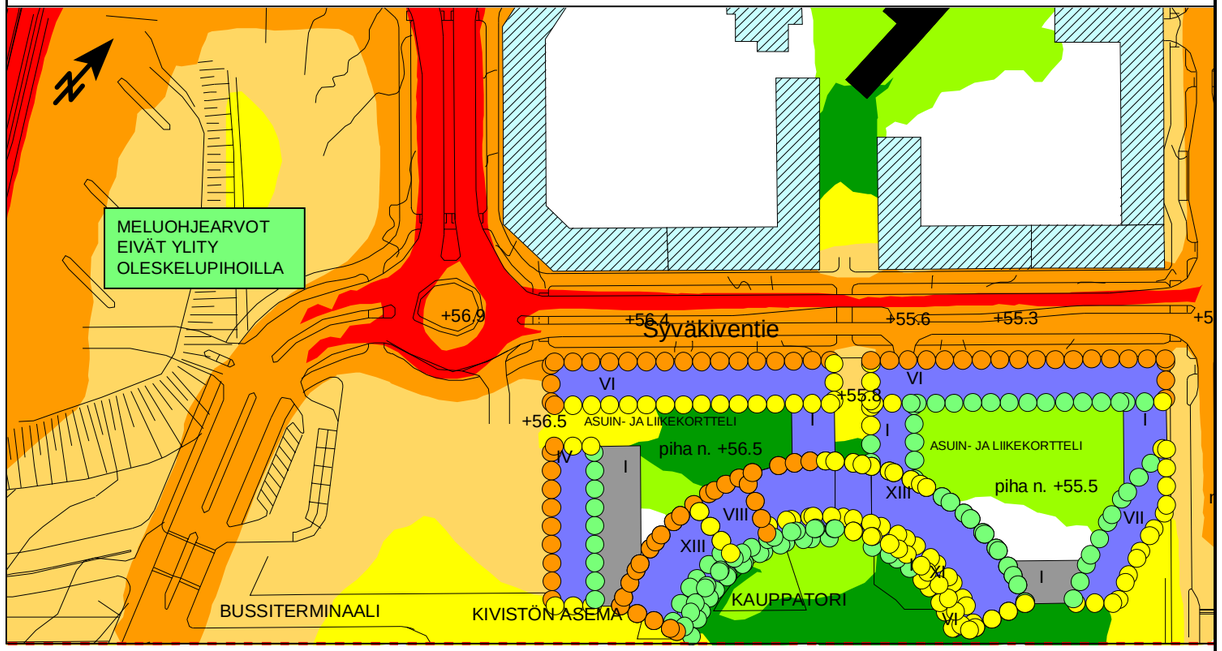
OML 15.9.2013

RAMBØLL

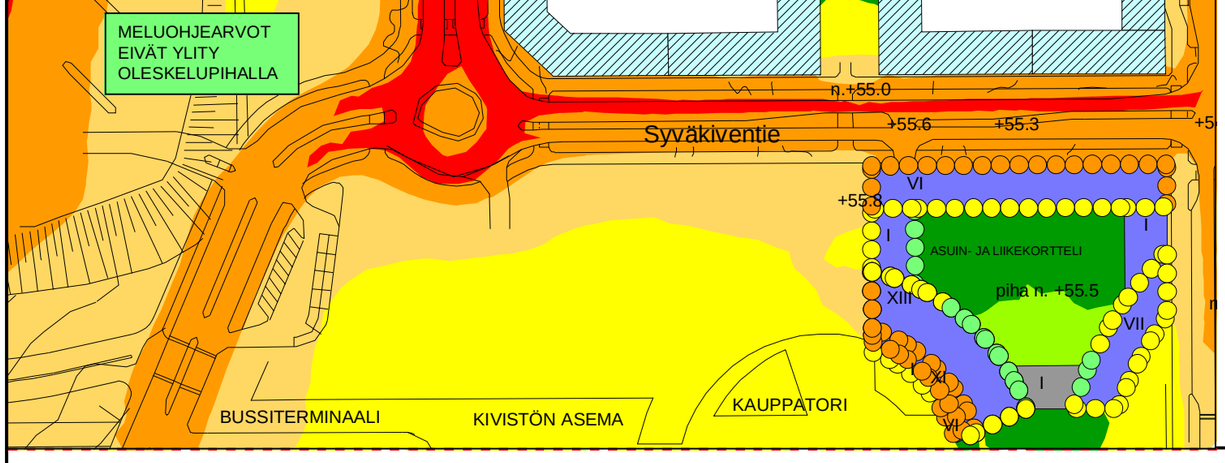
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



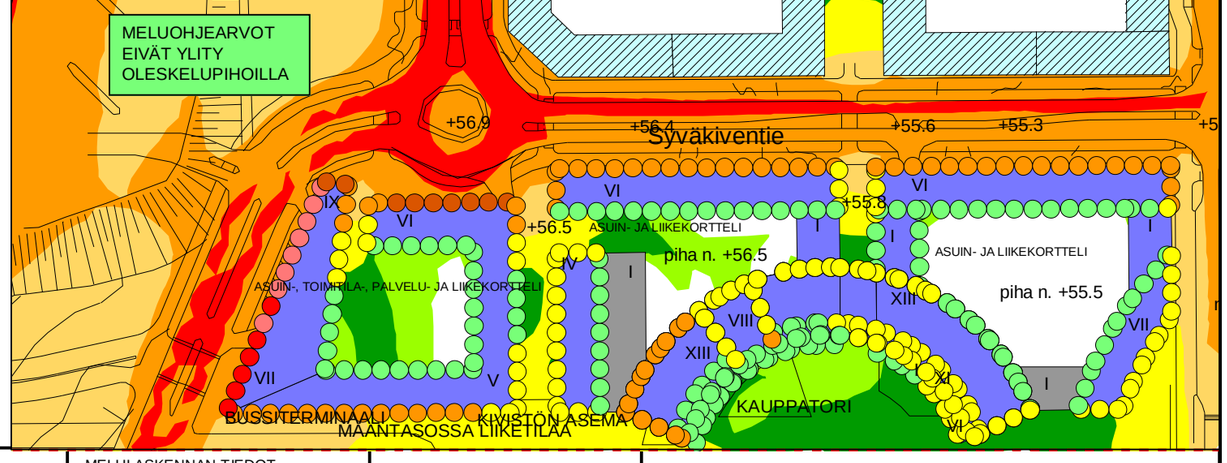
c) Vaihe 3: Itäinen ja keskimmäinen kortteli toteutettu



b) Vaihe 2: Itäinen 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

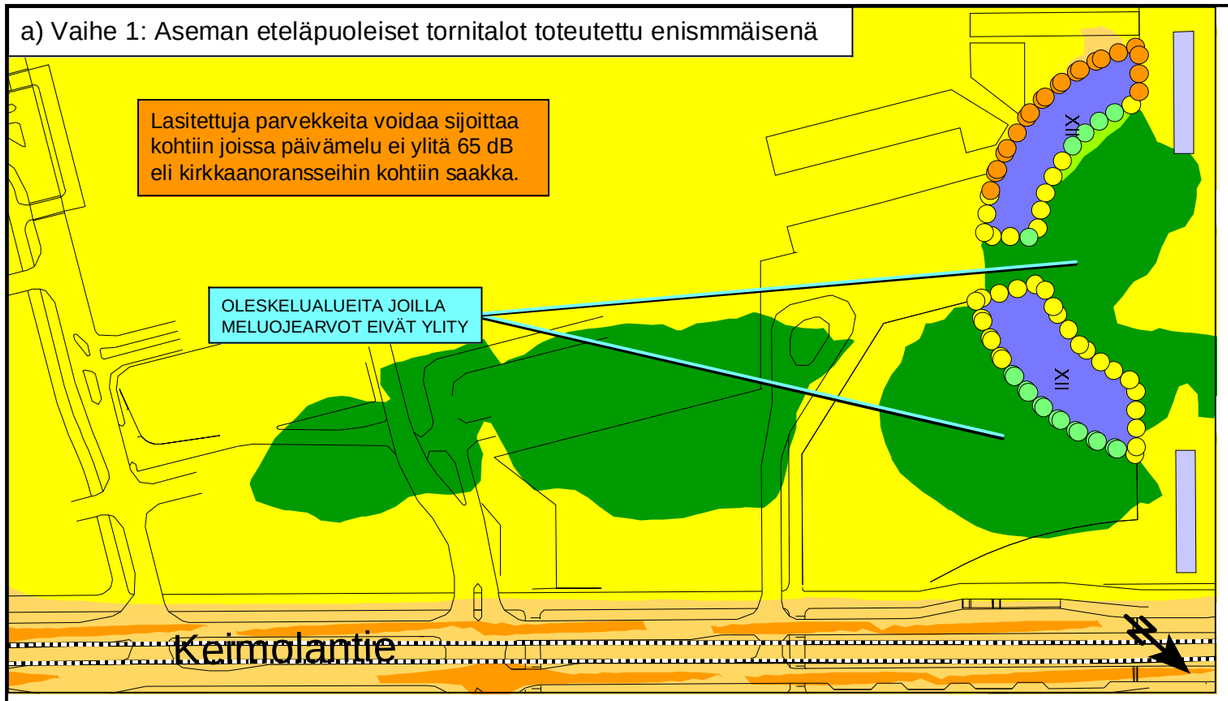
Liite 10: Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman pohjoispuoli toteutetaan ensimmäisenä

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-ARVO 55 dB YLITTYY KELTAISESTA VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

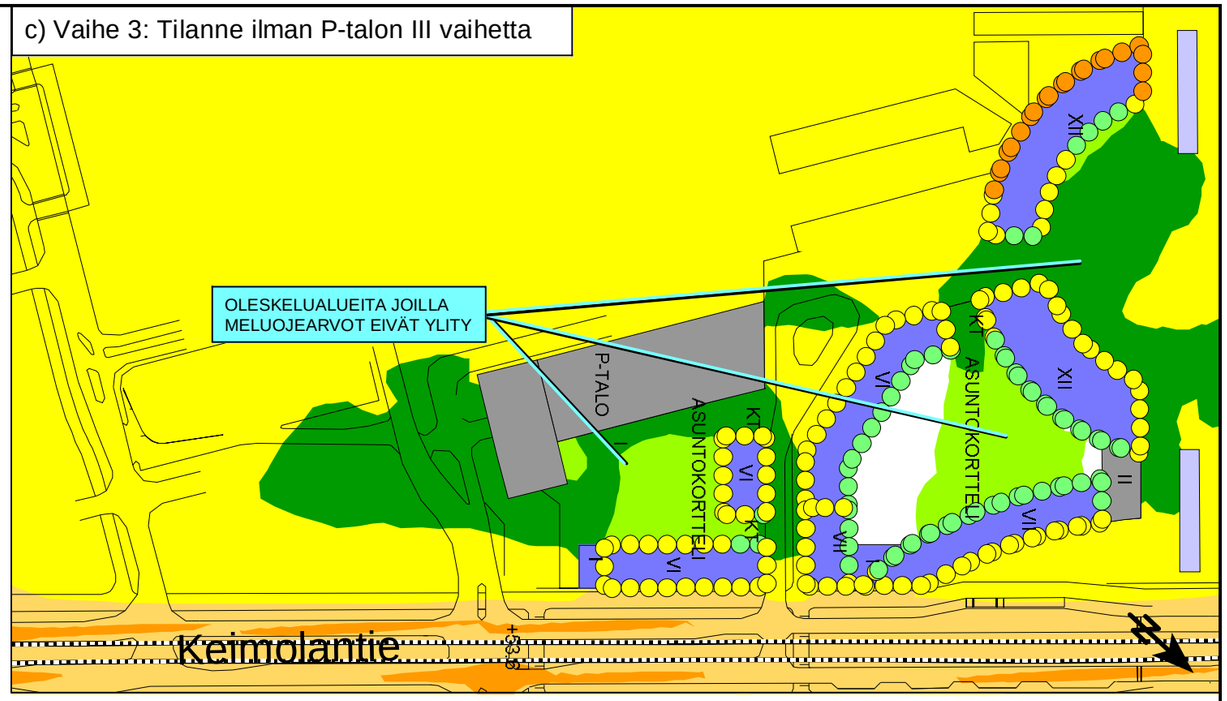
OML 14.8.2013

RAMBOLL

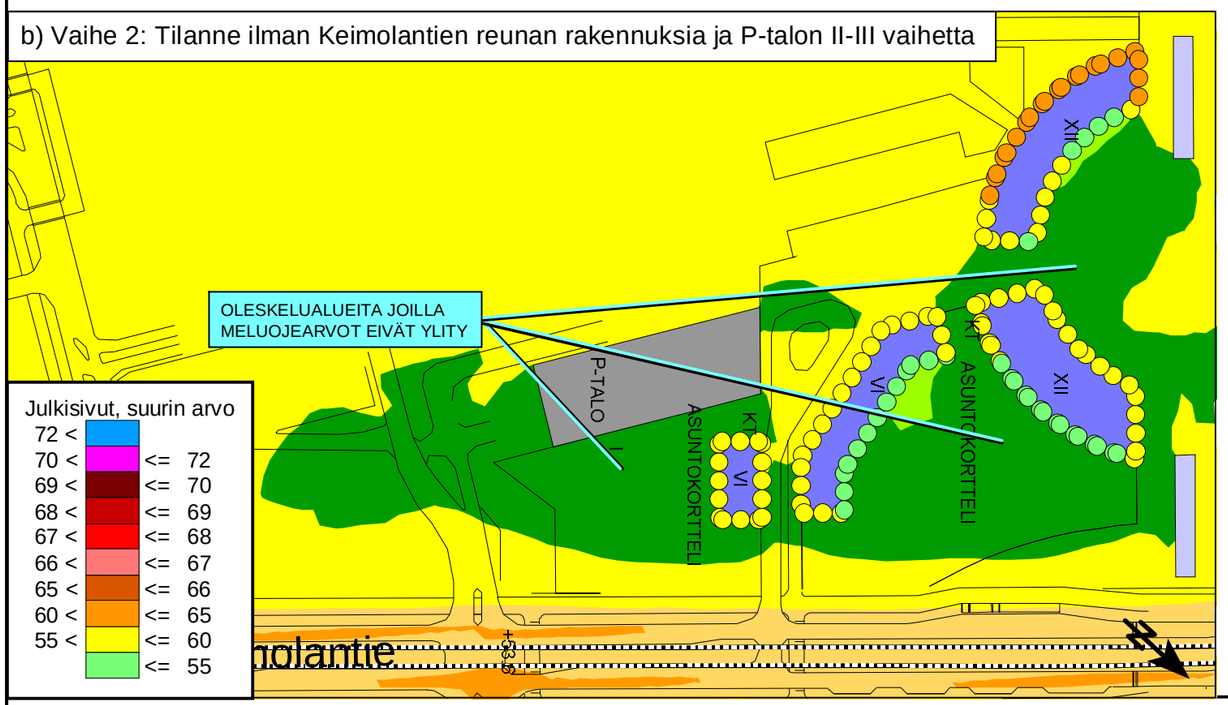
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon III vaihetta



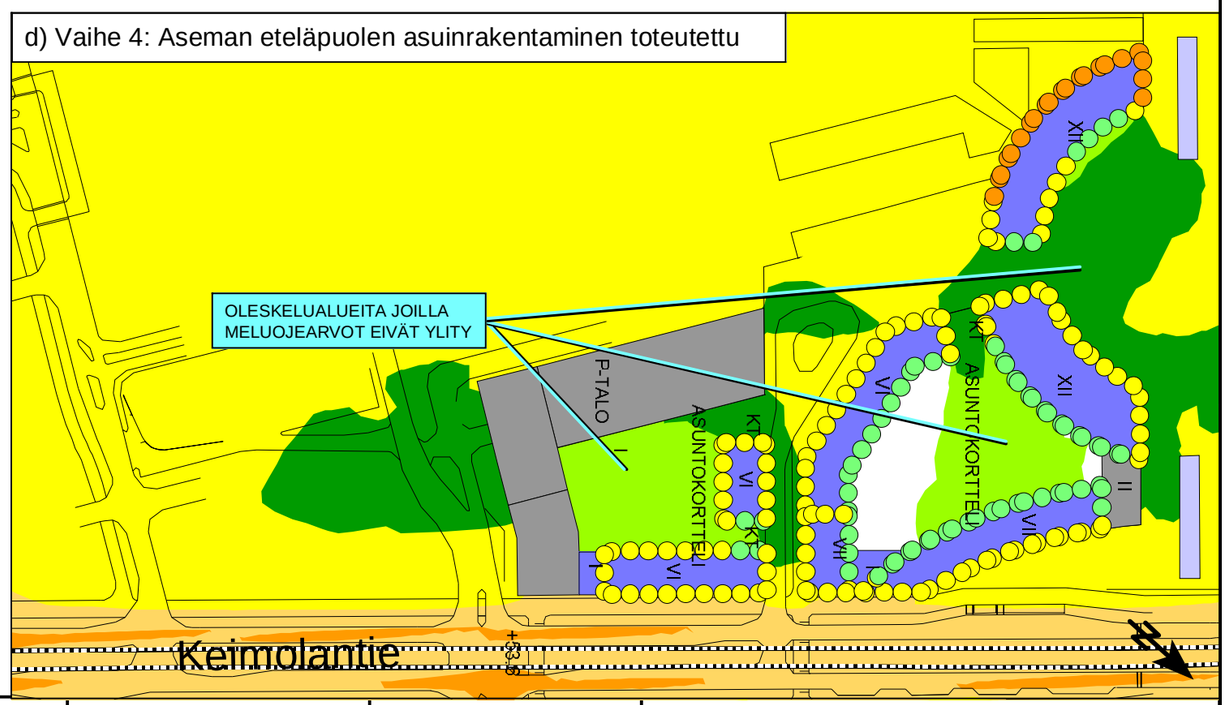
b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



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

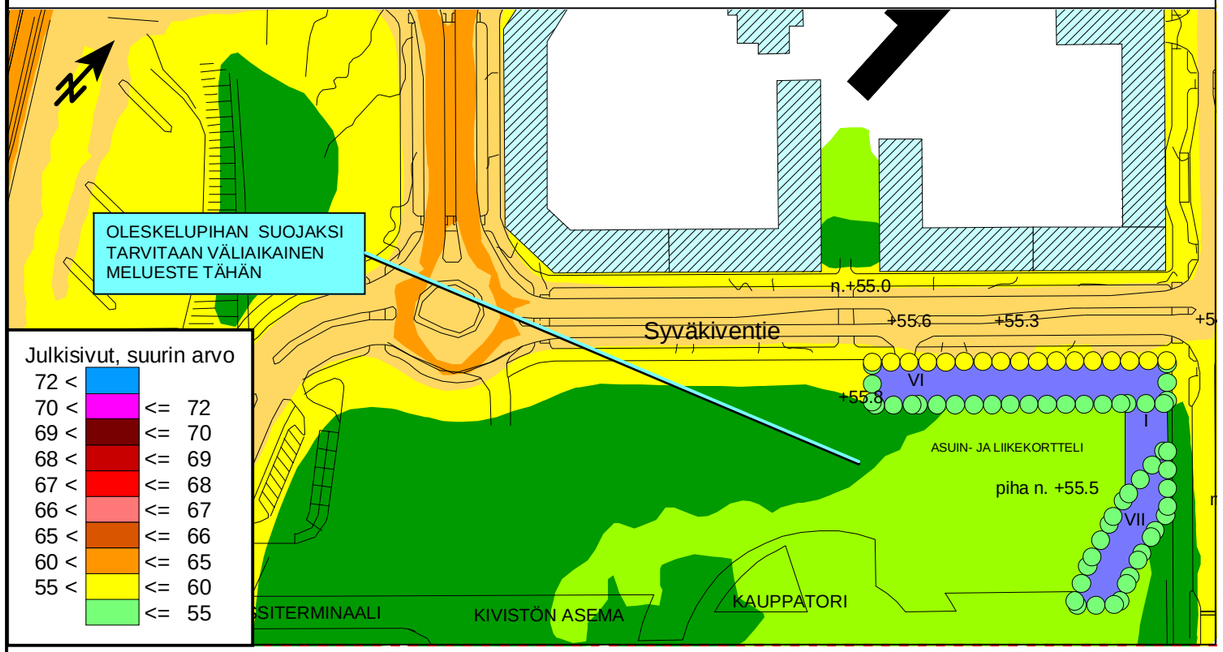
(A3) 1:2000

0 50 100 150 m

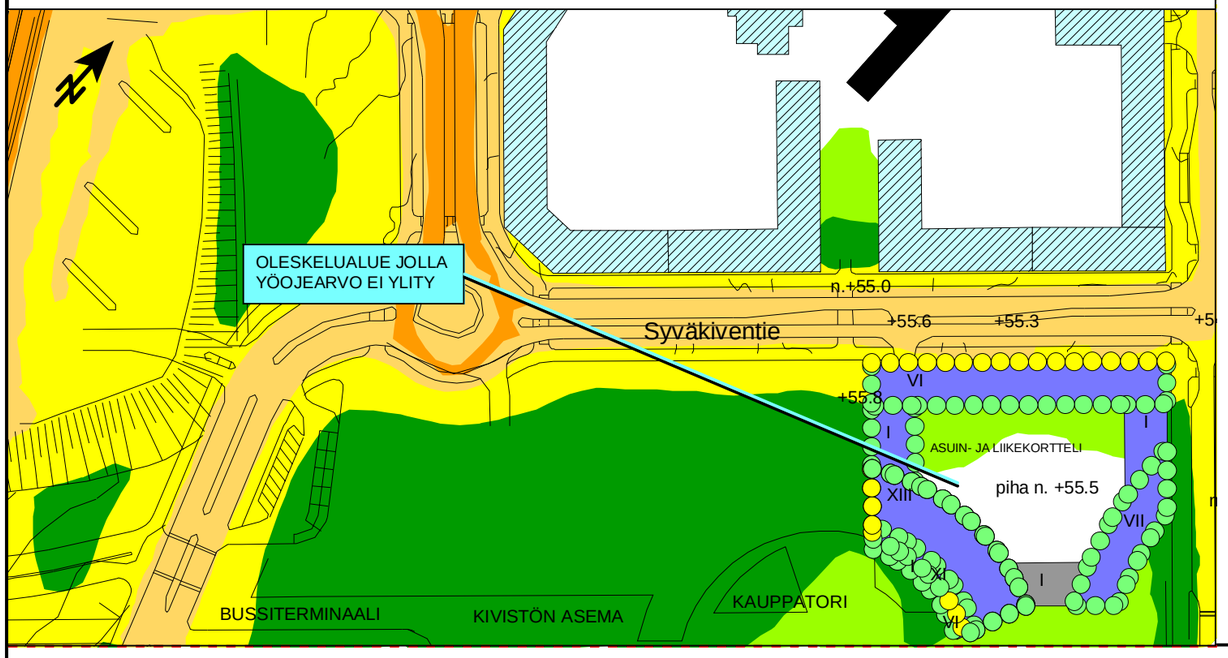
OML 14.8.2013

RAMBOLL

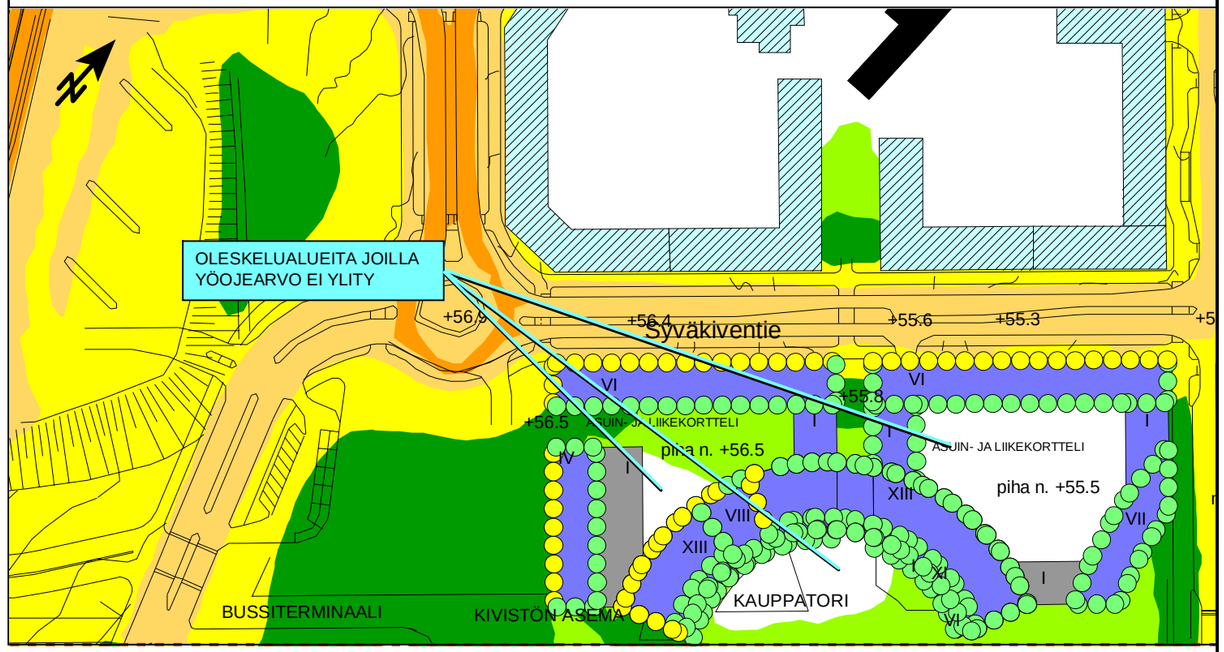
a) Vaihe 1: Itäisen korttelin katujen puoleiset rakennukset toteutettu



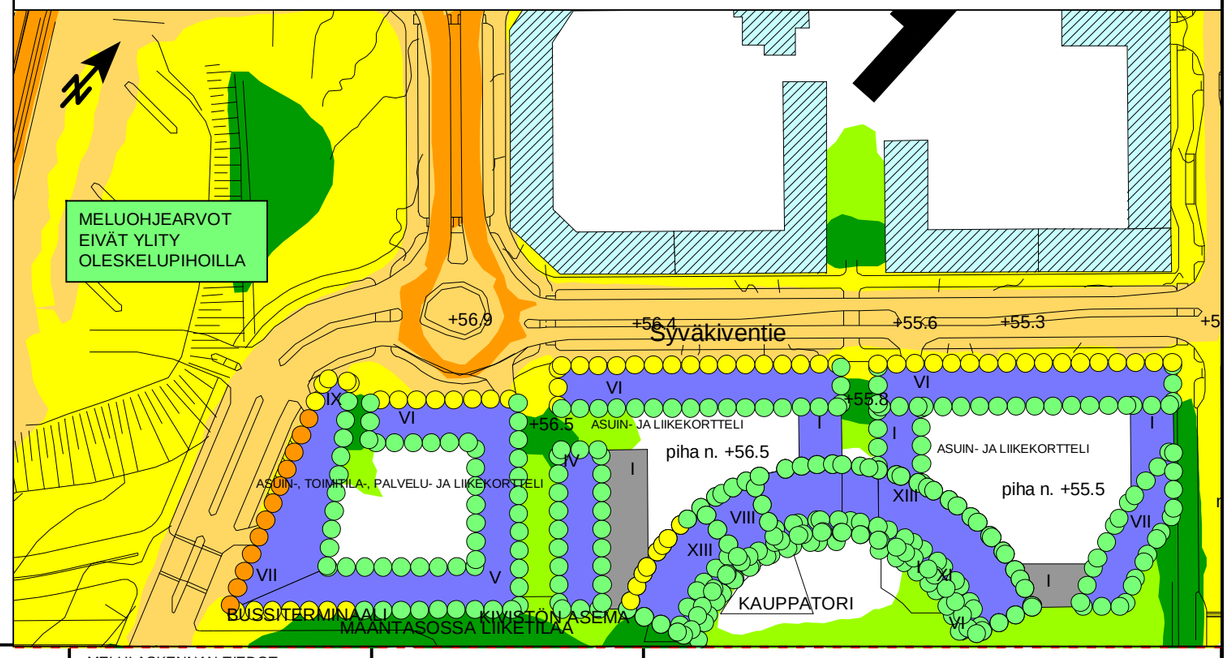
b) Vaihe 2: Itäinen kortteli toteutettu



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 <
65 < <= 70
60 < <= 65
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

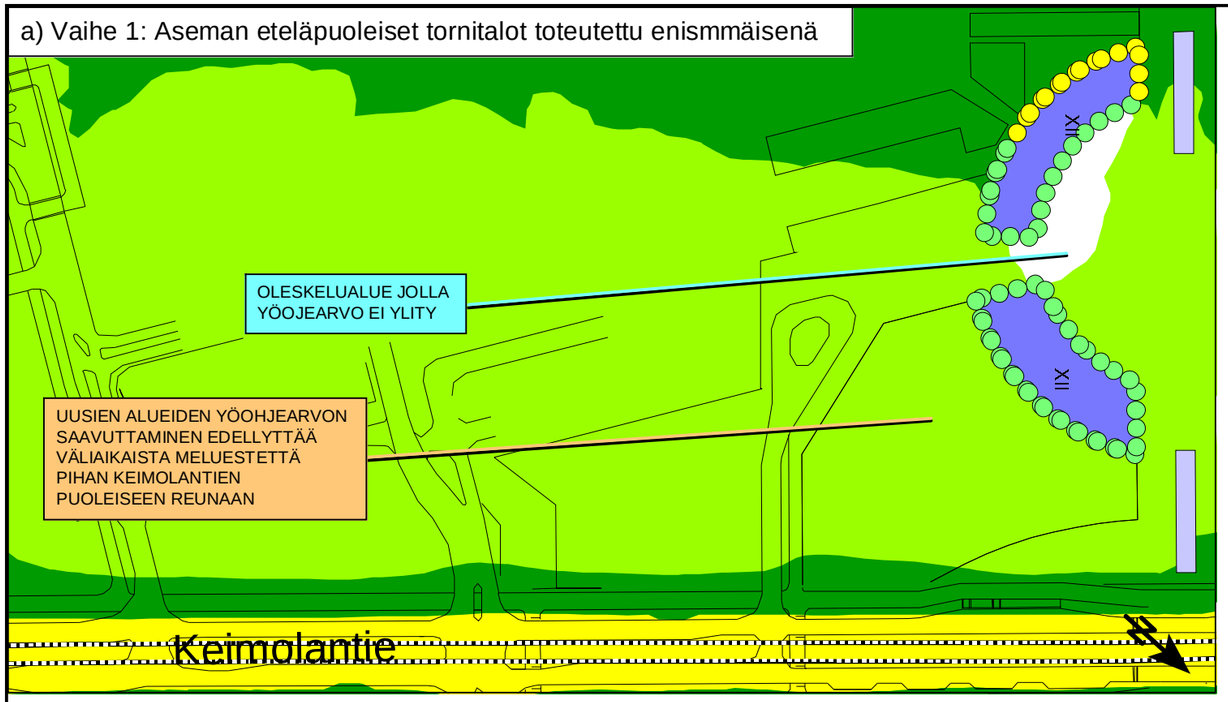
UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 14.8.2013

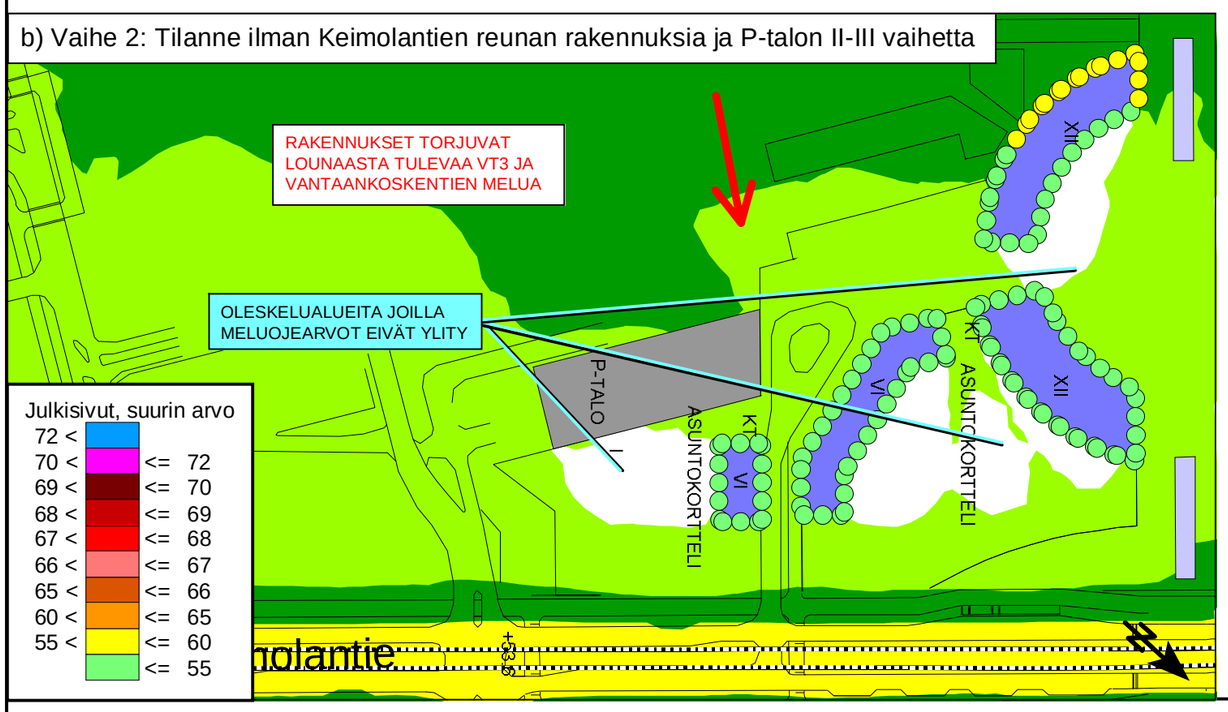
RAMBØLL

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

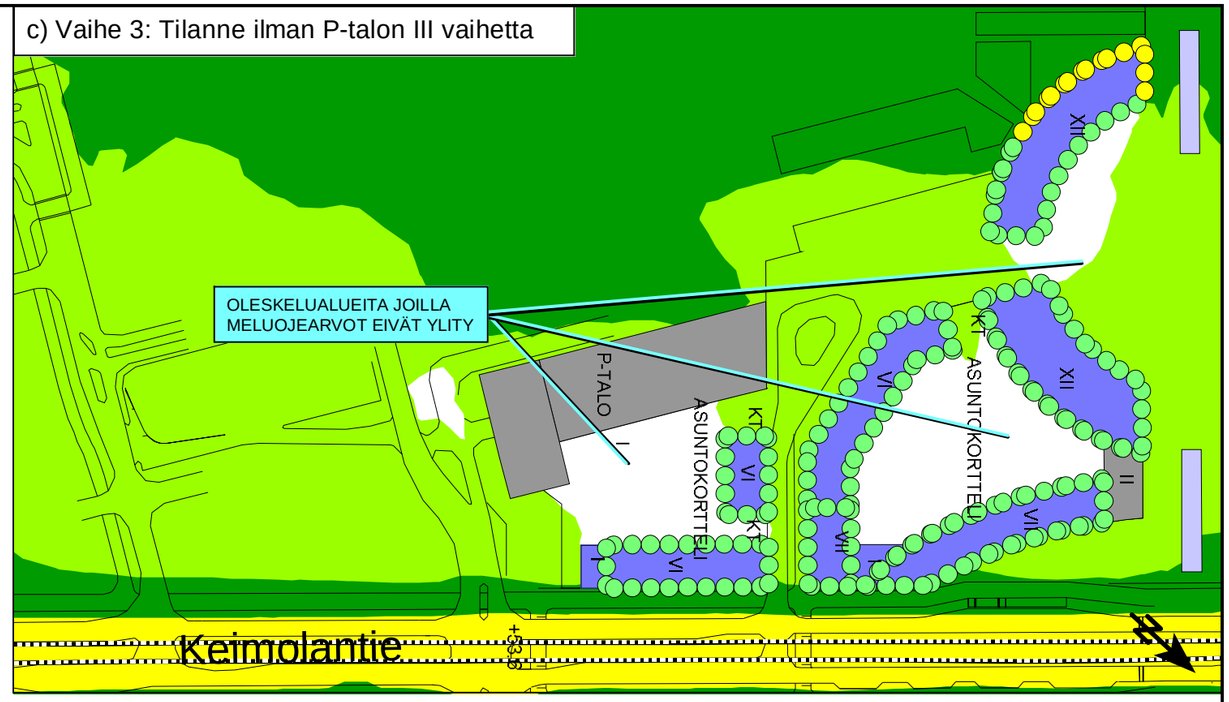
a) Vaihe 1: Aseman eteläpuoleiset tornitalot toteutettu enismmäisenä



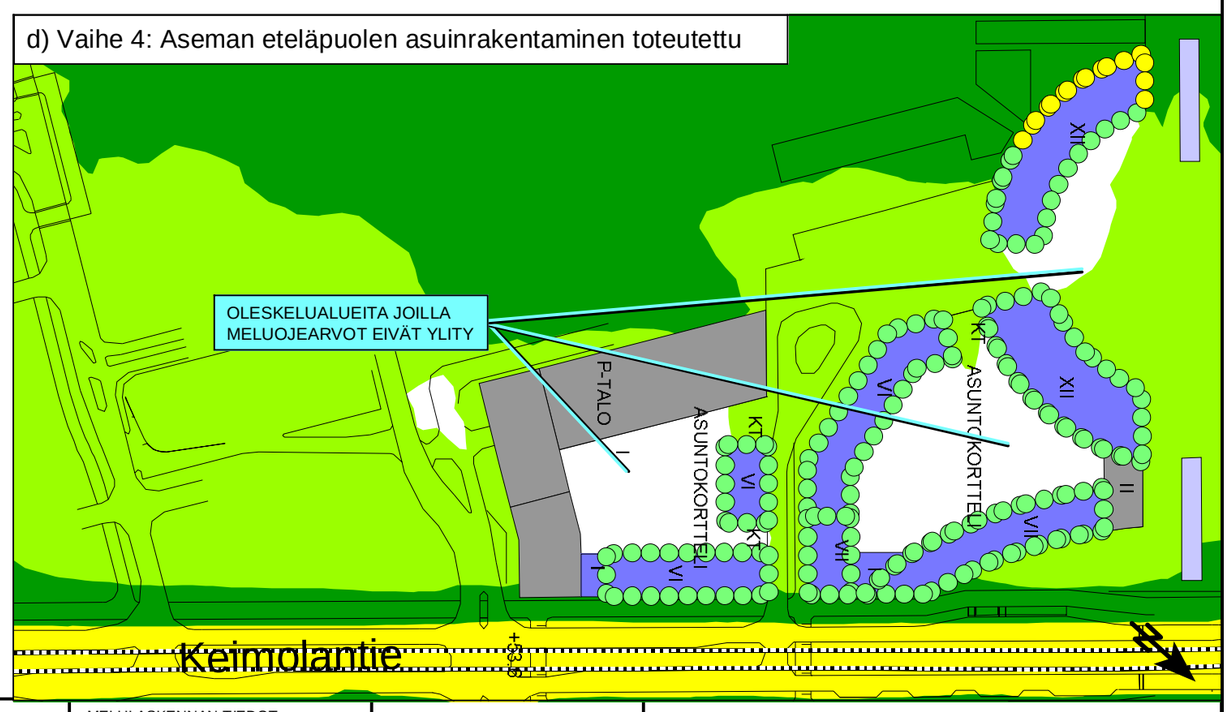
b) Vaihe 2: Tilanne ilman Keimolantien reunan rakennuksia ja P-talon II-III vaihetta



c) Vaihe 3: Tilanne ilman P-talon 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

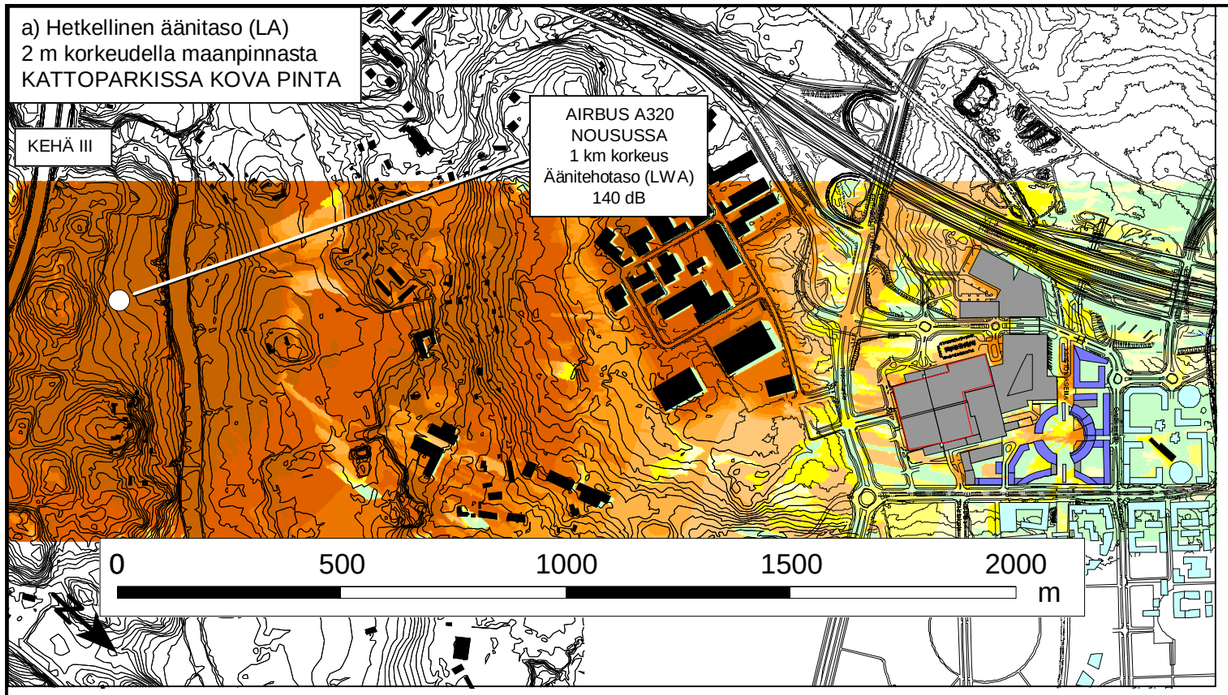
Liite 13: Tieliikenteen ja pikaraitiotien yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} (summamelutaso) vuonna 2035; Lopputilanteen liikennejärjestelyt ja liikenne-ennuste
Asuinrakentamisen vaiheistus - Ei liikekeskusta eikä toimistoja - Aseman eteläpuoli toteutetaan ensimmäisenä

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

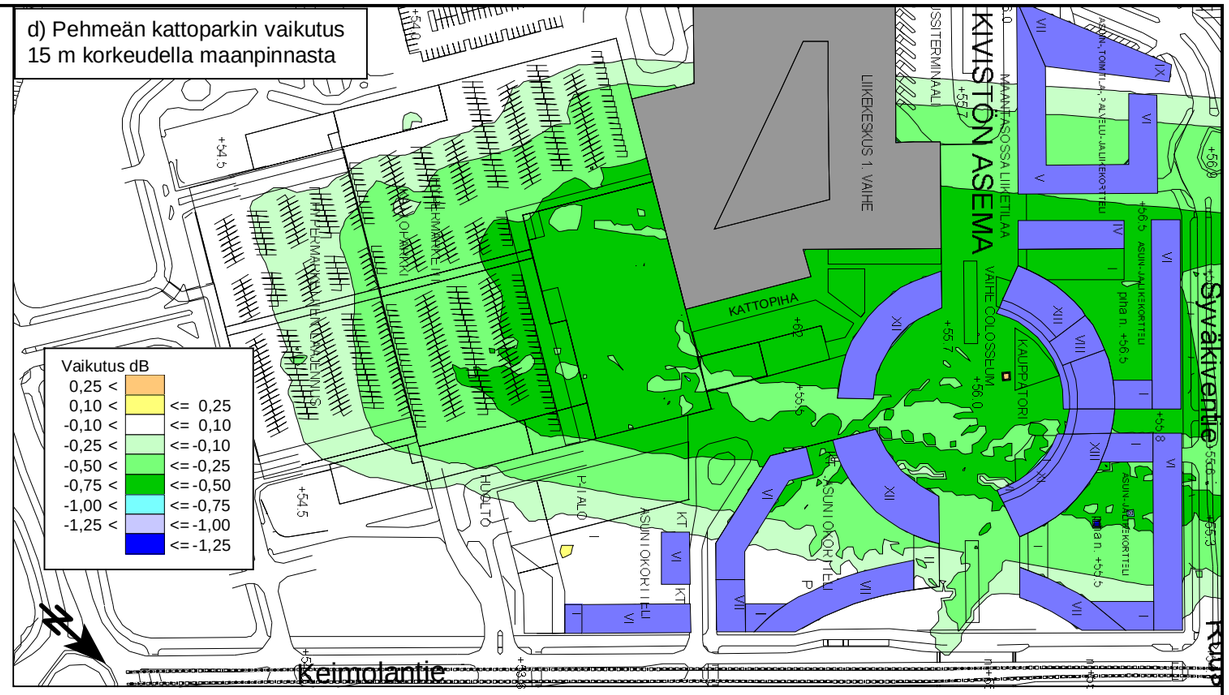
OML 14.8.2013

RAMBØLL

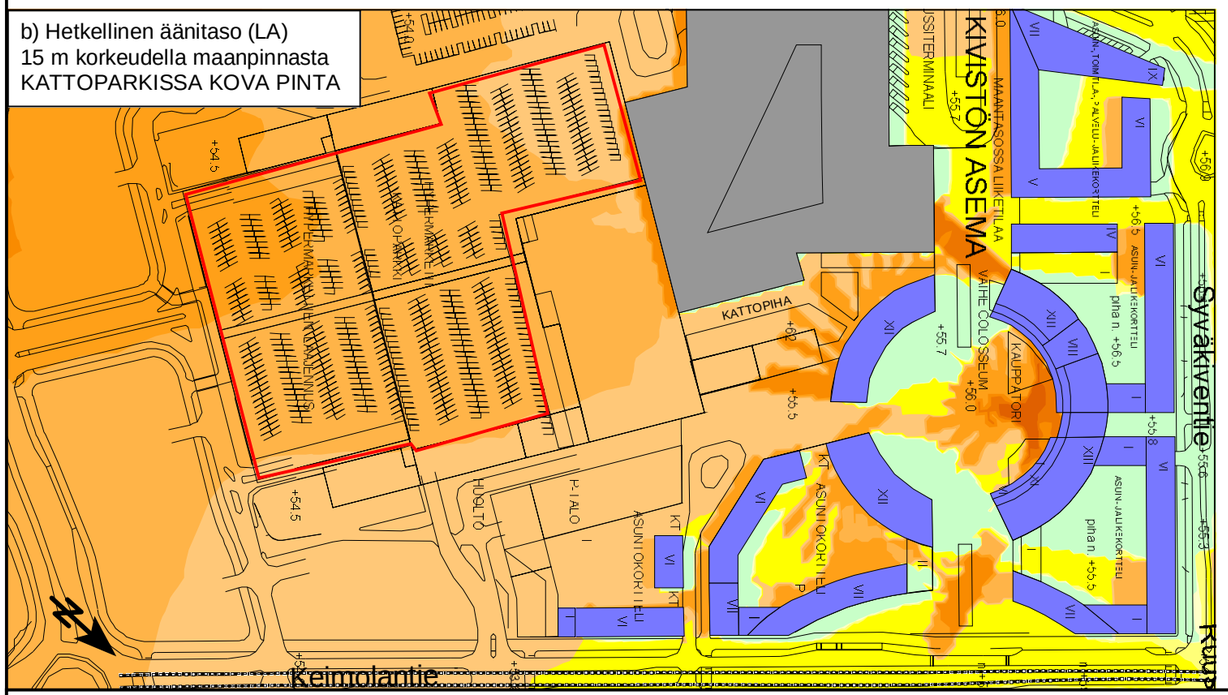
a) Hetkellinen äänitaso (LA)
2 m korkeudella maanpinnasta
KATTOPARKISSA KOVA PINTA



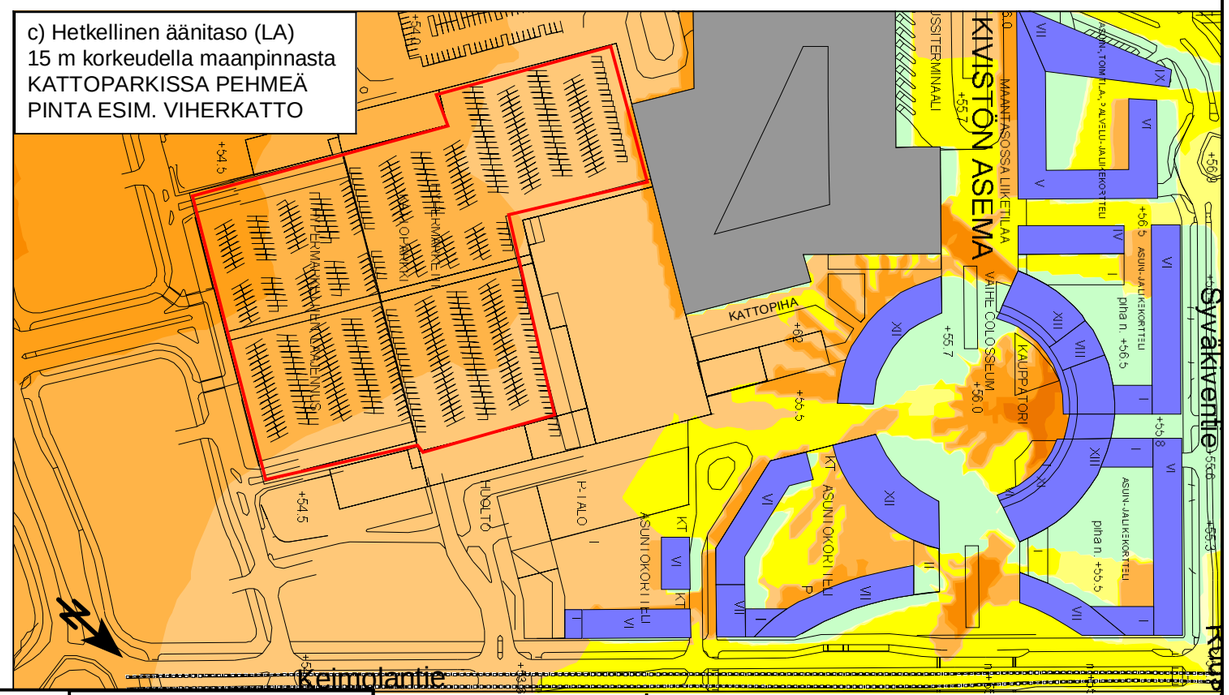
d) Pehmeän kattoparkin vaikutus
15 m korkeudella maanpinnasta



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 <
63 <
62 <
61 <
60 <
59 <
58 <
57 <
56 <
55 <
<= 64
<= 63
<= 62
<= 61
<= 60
<= 59
<= 58
<= 57
<= 56
<= 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

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

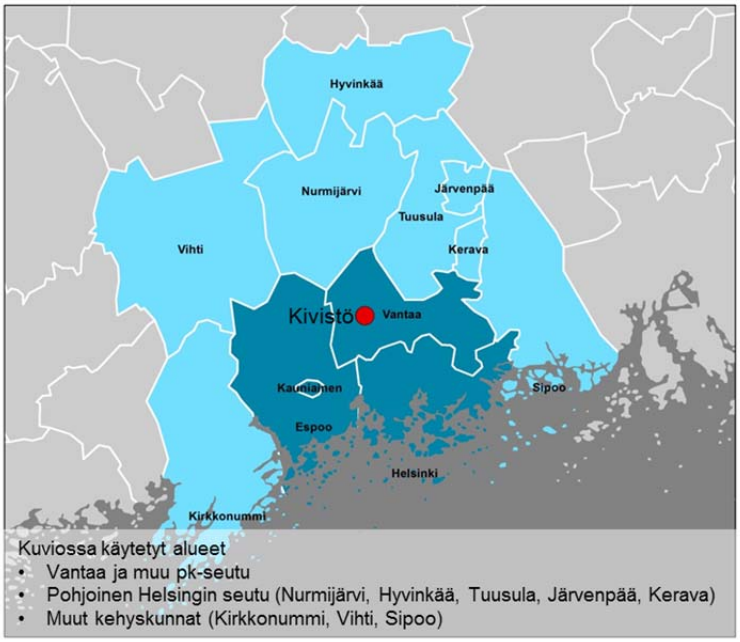
Tässä selvityksessä täydennetään ”Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)” -raporttia. Kyseisen raportin esittämät faktat ja arviot ovat melko hyvin ajan tasalla. Väestöennusteet muuttuvat vuosittain, mutta tällä ei ole olennaista vaikutusta johtopäätöksiin ja kaupallisiin 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.

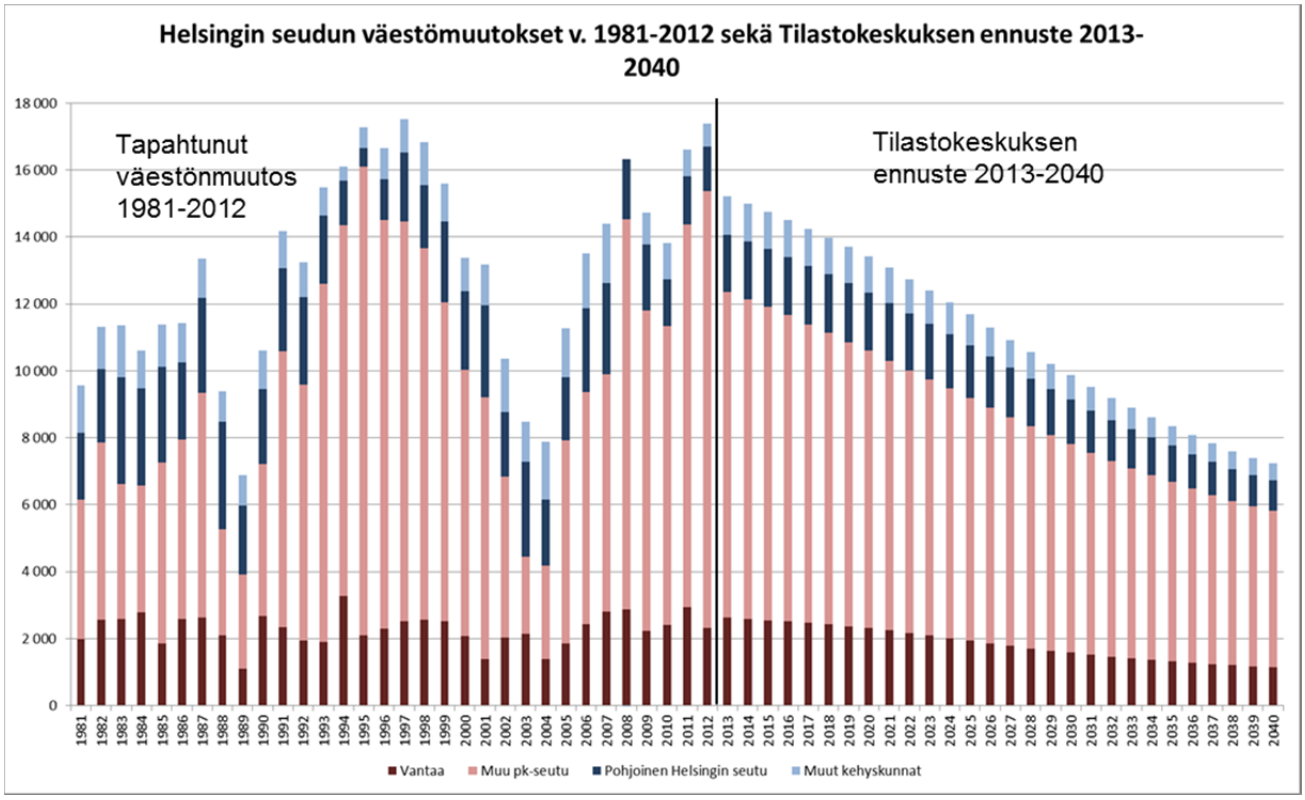
2 Helsingin seudun kasvu ja kaupan lisätarve

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:

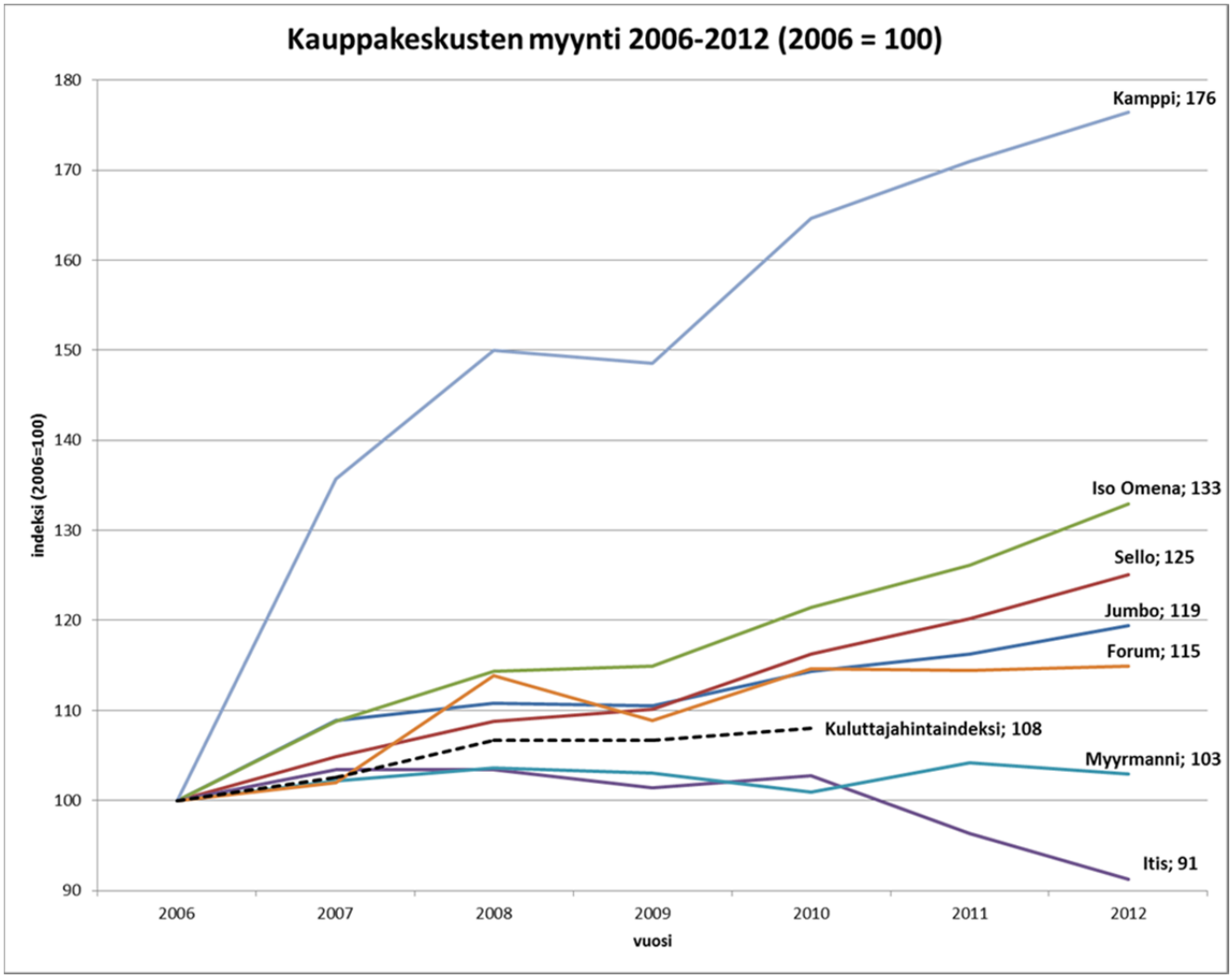
- 3,1 % Uudenmaan lisätarpeesta
- 4,3 % pääkaupunkiseudun lisätarpeesta
- 21,2 % Vantaan lisätilan tarpeesta

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.

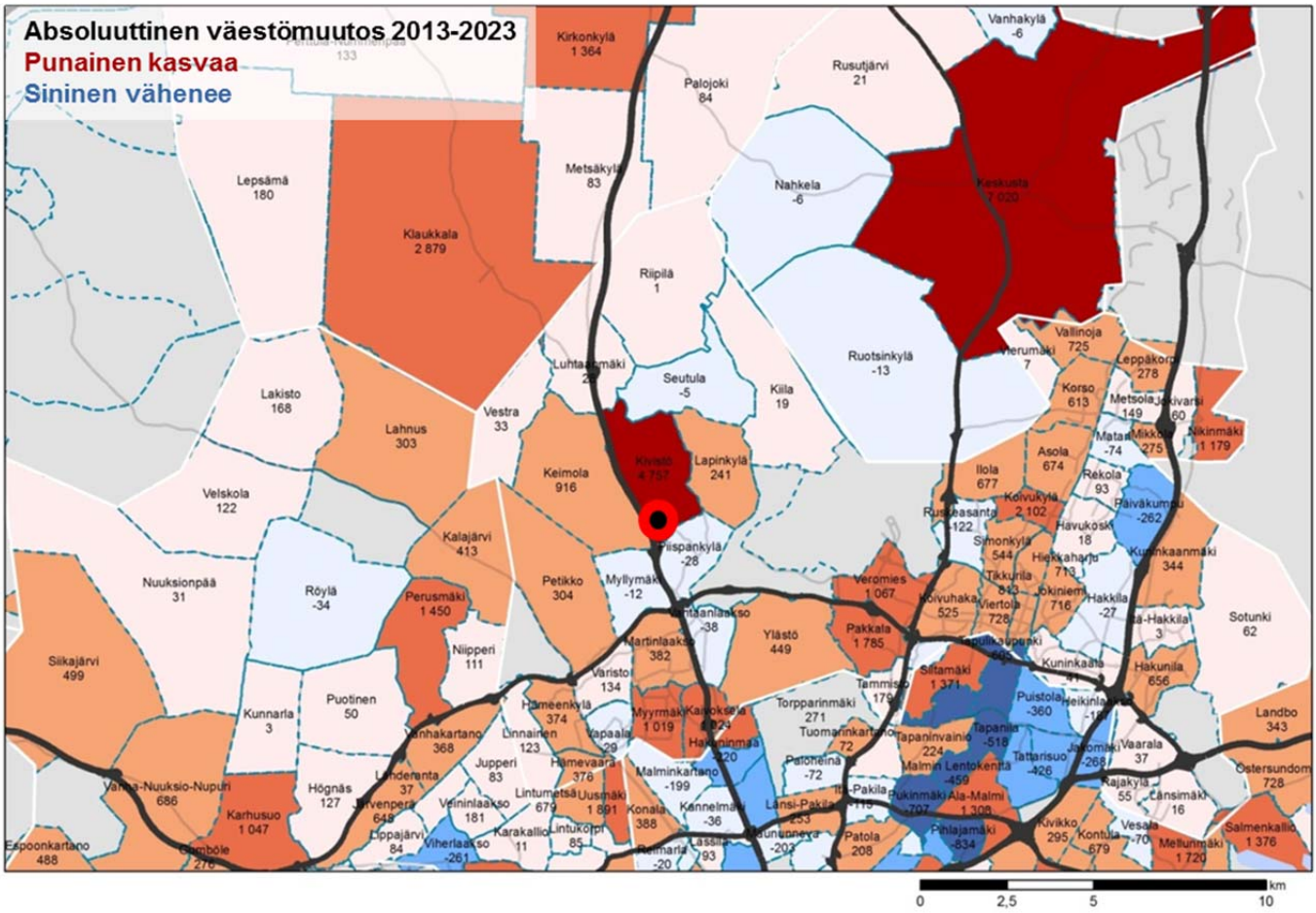
Vanhemmat kauppakeskukset eli pääosin 90-luvulla rakennetut Itis ja Myyrmanni ovat menettäneet myyntiään. Molemmissa on tosin tarkasteluaikana ollut remonttihaittoja – Itiksessä suuri remontti on haitannut myyntiä vuodesta 2011 alkaen. Pinta-alaan suhteutettuna Itiksen ja Myyrmannin myynnit ovat kuitenkin 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.

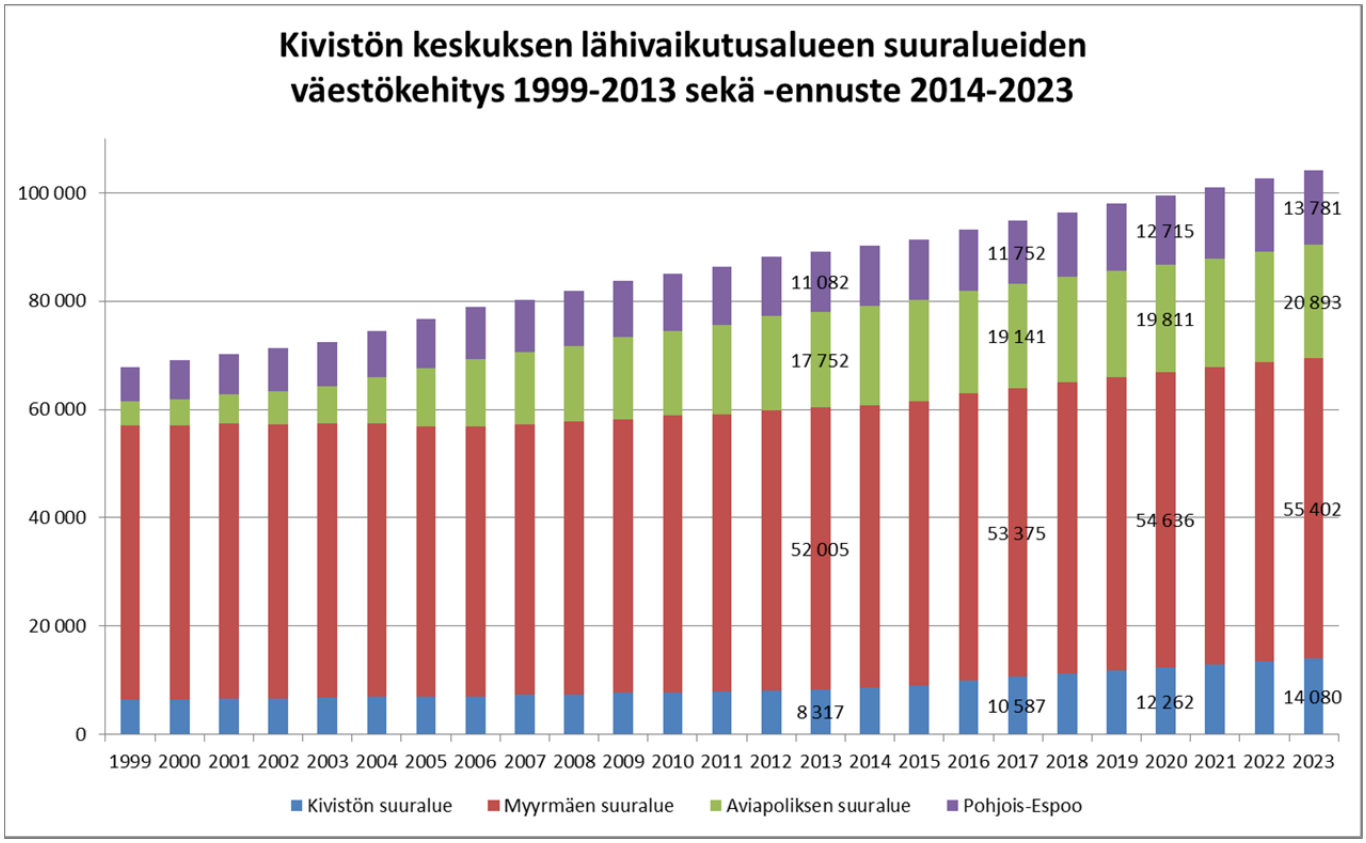
3 Kivistön vaikutusalueen väestökehitys

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.

	Vuoden 2013 viralliset ennusteet		Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)		Erotus			
Alue	2015	2020	2015	2020	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

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LÄHTÖKOHTIA

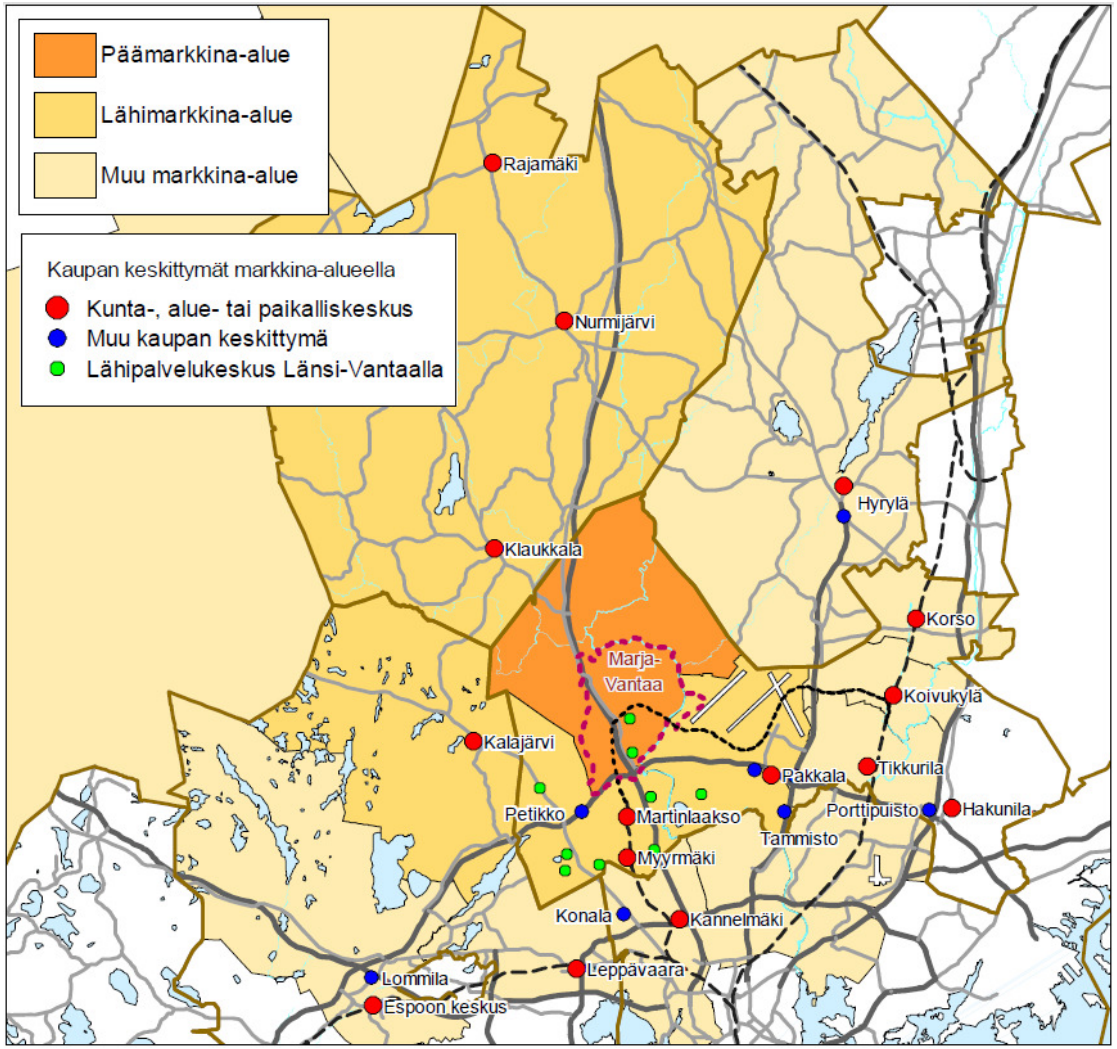
Kivistön kauppakeskuksen päämarkkina-alue on Kivistön suuralue.

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”).



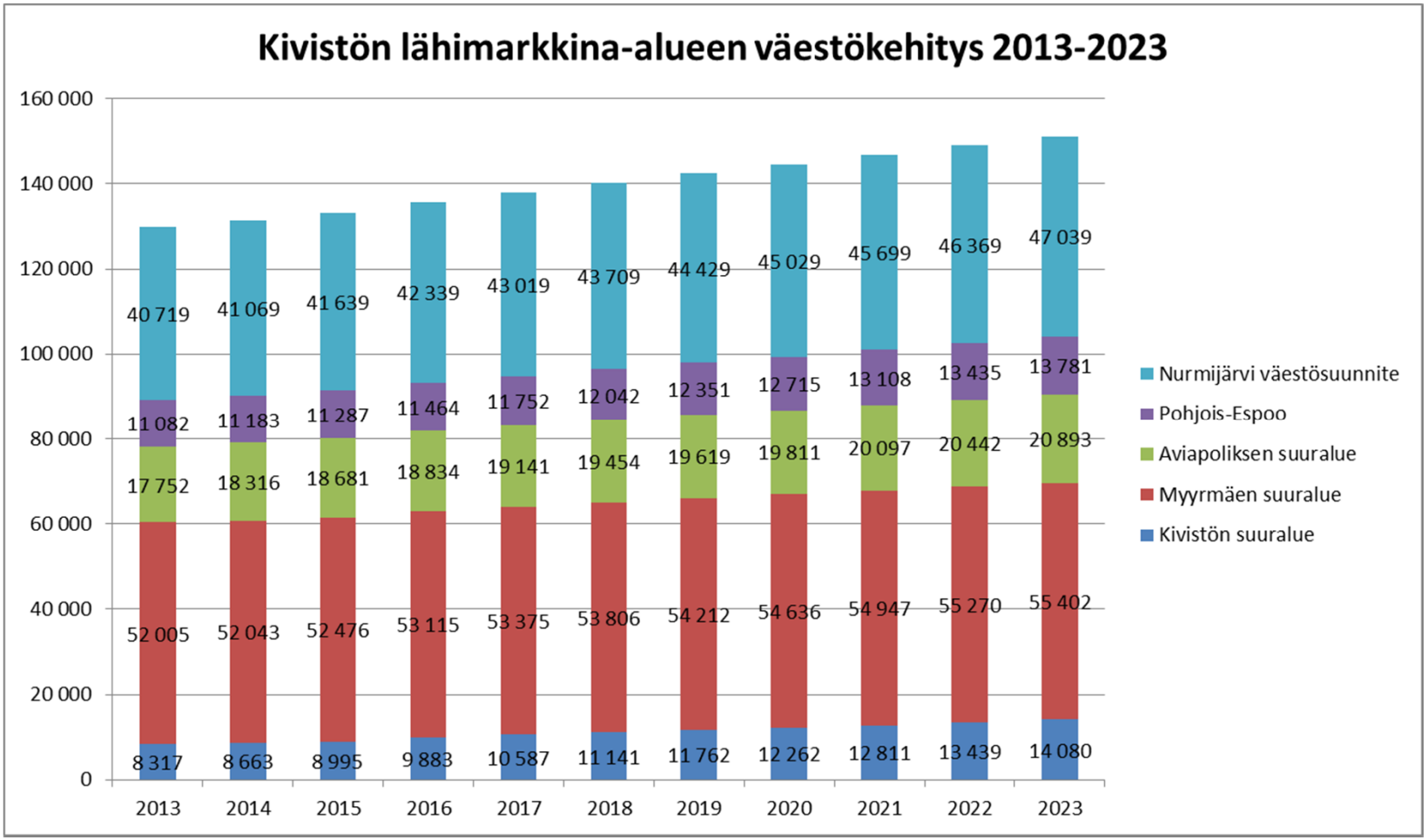
Lähde: Marja-Vantaan kauppakeskus. Kaupallisten vaikutusten arviointi (26.10.2011)

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

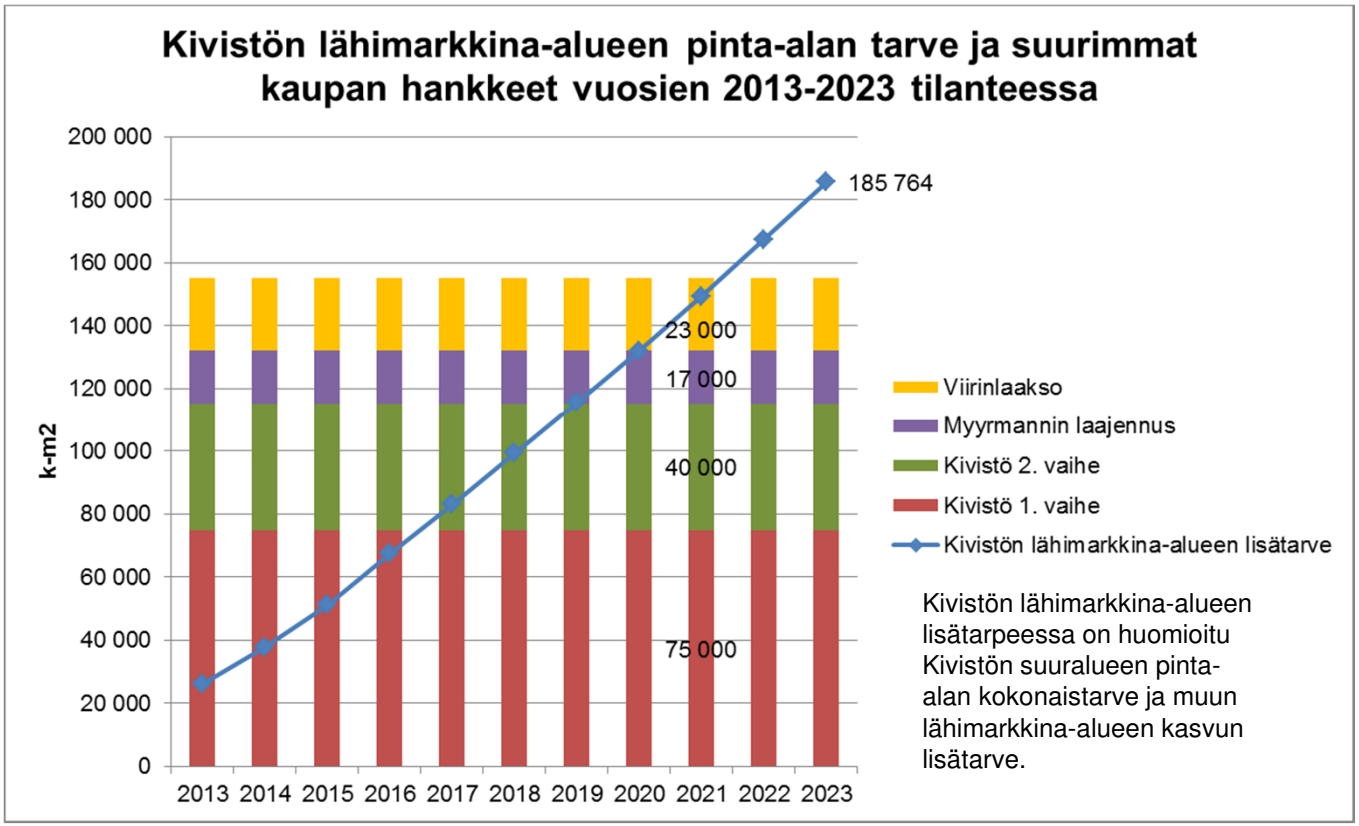
Kivistön lähimarkkina-alueella on vireillä useita kaupan hankkeita, joista suurimmat ovat seuraavat (pinta-alat suuntaa-antavia kerrosneliöinä):

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

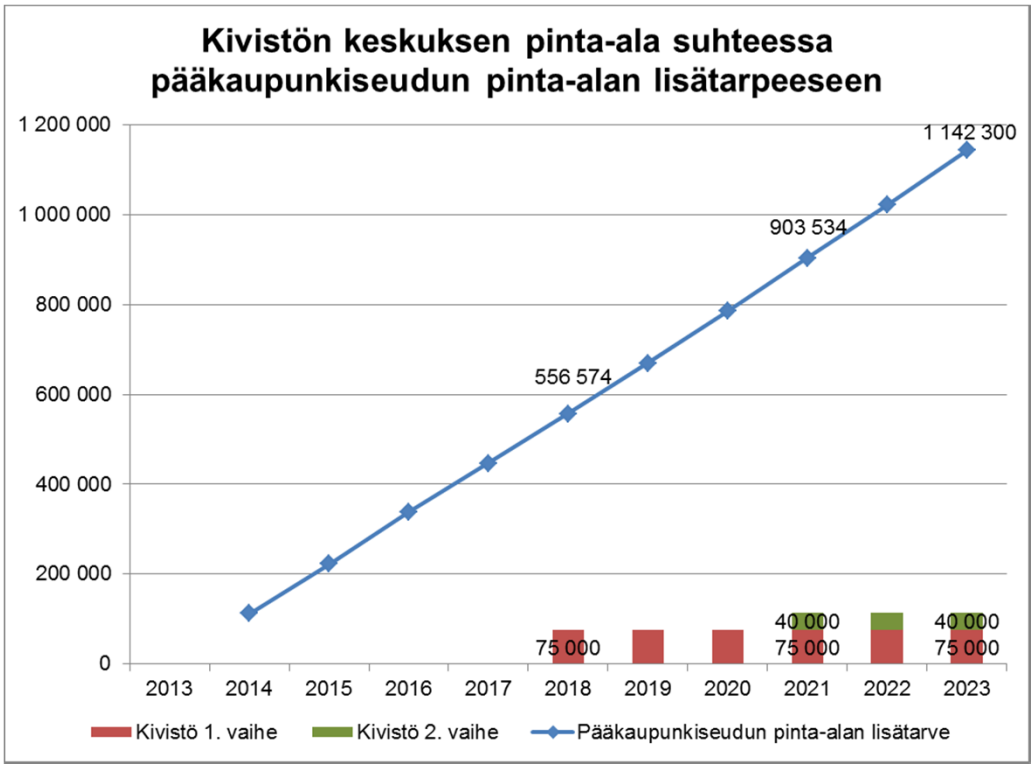
JOHTOPÄÄTÖKSET

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).

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

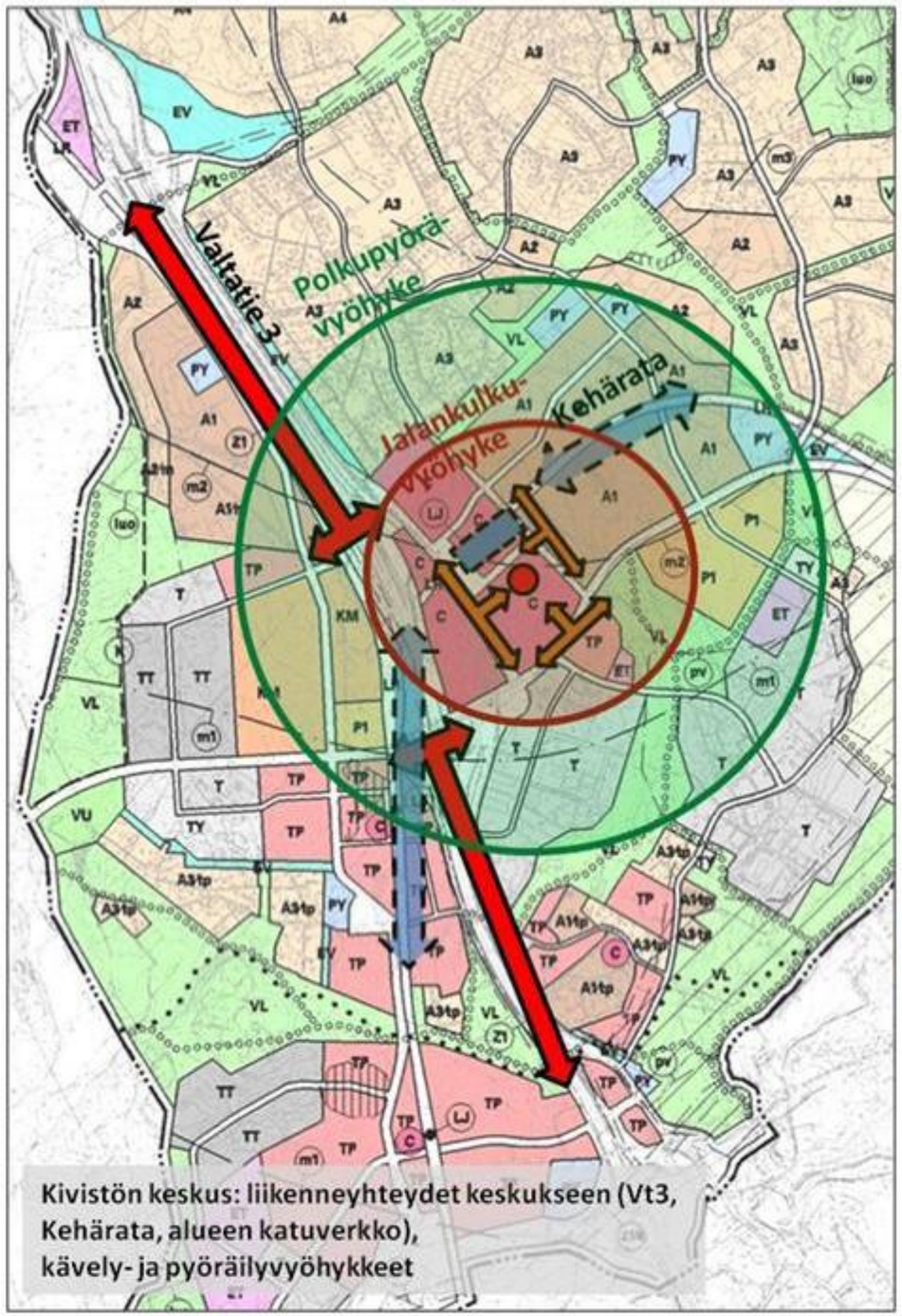
Kauppakeskuksen pysäköinti on sijoitettu kauppakeskuksen alle yhteen tasoon (noin 1800 ap), hypermarkettien katolle (noin 750 ap) ja pintapysäköintialueelle kauppakeskuksen länsisivustalle (noin 100 ap). Kauppakeskuksella on saattoalue Vantaankoskentien puolella. Vantaankoskentien länsipuolella on kellaripysäköintiä (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.

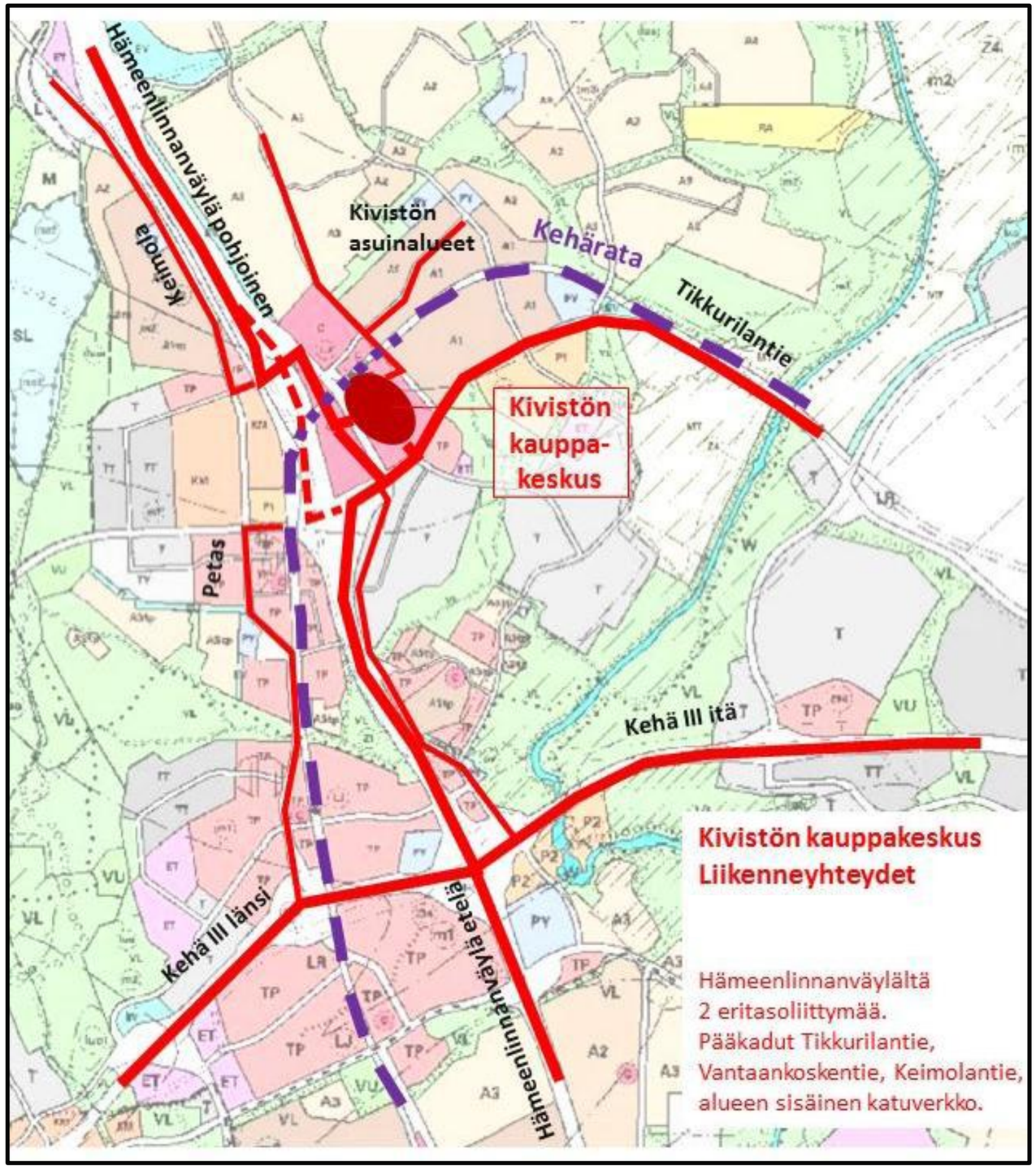
Jalkaisin ja pyörällä: joukkoliikenteen palveluista ja ympäröiviltä alueilta sujuvat ja turvalliset yhteydet keskukseen.

Keskuksessa pyöräpysäköintiä riittävästi !!

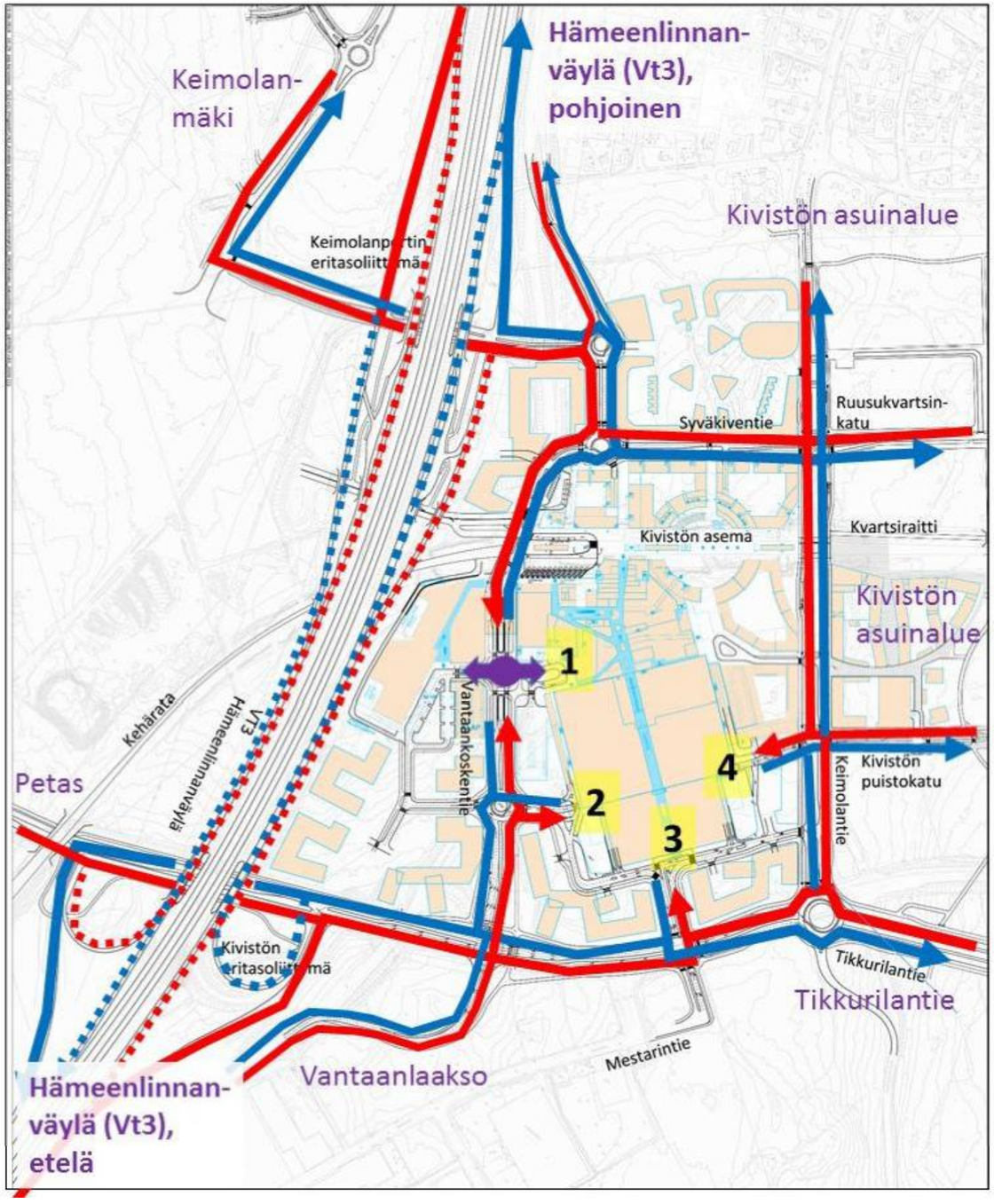
Liityntäpysäköinti: vähintään 450 autopaikkaa keskuksen yhteyteen, pyörien liityntäpaikkoja vähintään 750.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS, LIIKENNE 9.10.2014

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.**

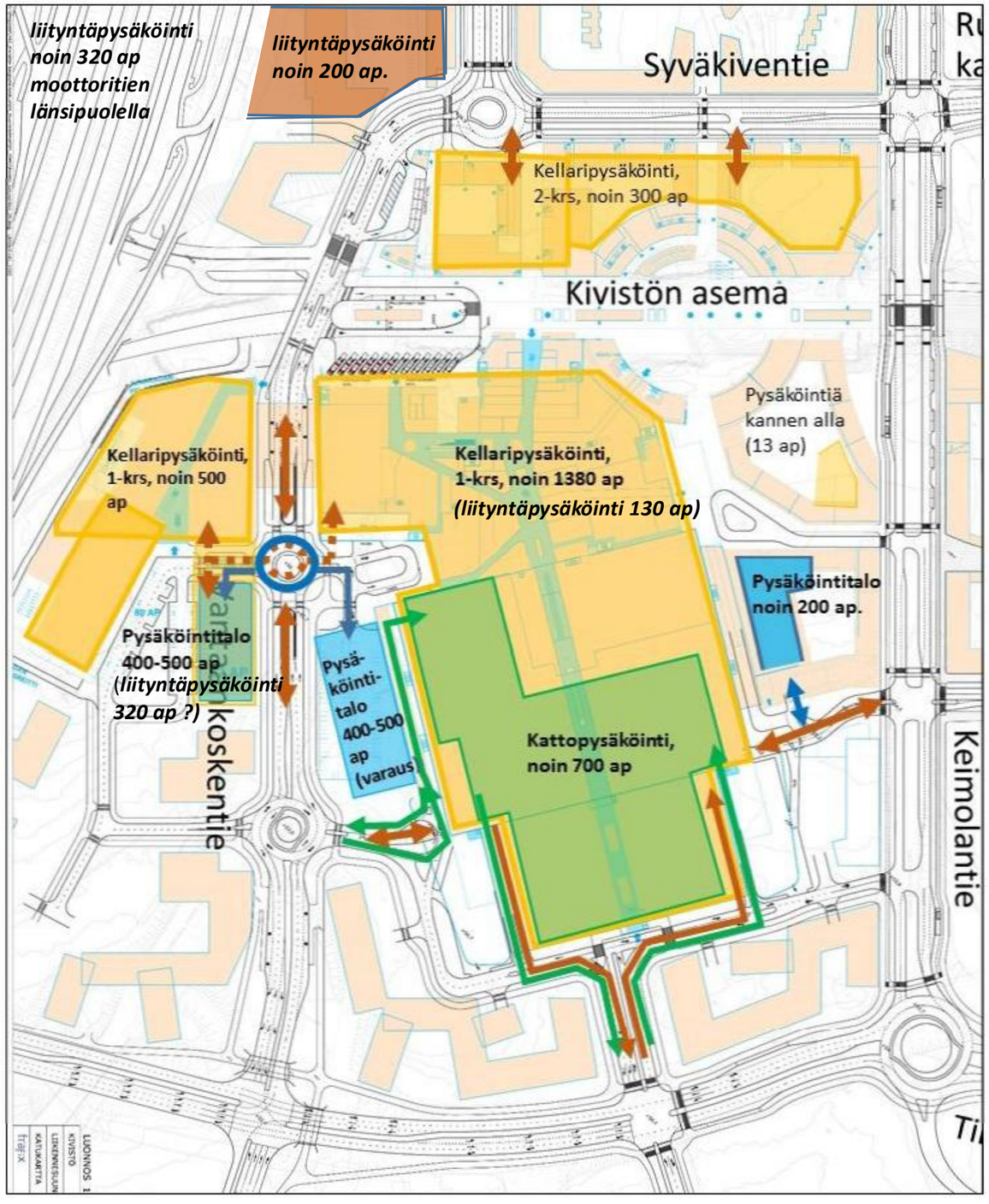
3. **Ajo Tikkurilantieltä kellaripysäköintiin ja kattopysäköintiin (II-vaihe). Sisään- ja ulosajo.**

4. **Ajo Keimolantieltä kauppakeskuksen kellaripysäköintiin ja asuinkortteleiden pysäköintitaloon. Sisään ja ulosajo. Samasta liittymästä erikoiskaupan huoltoliikenne.**

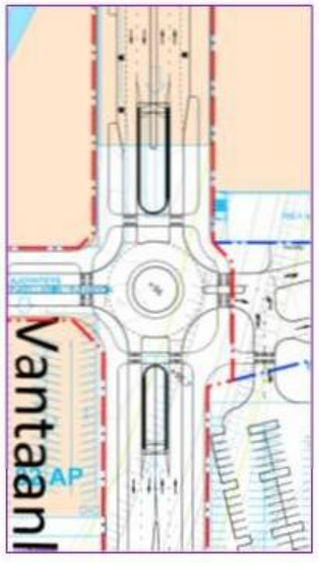
Sisäänajo alueelle

Ulosajo alueelta

PYSÄKÖINNIN PERIAATTEET

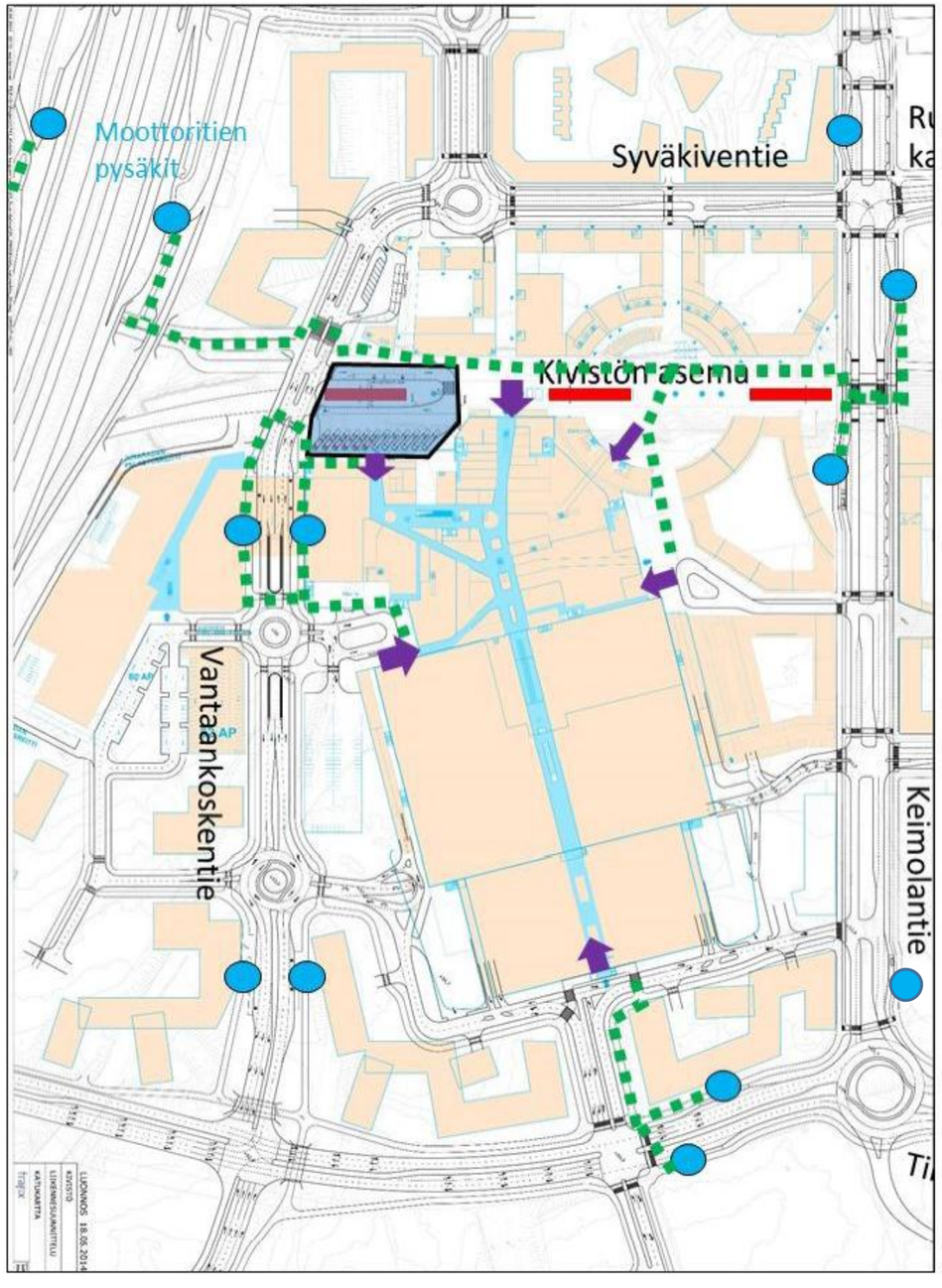




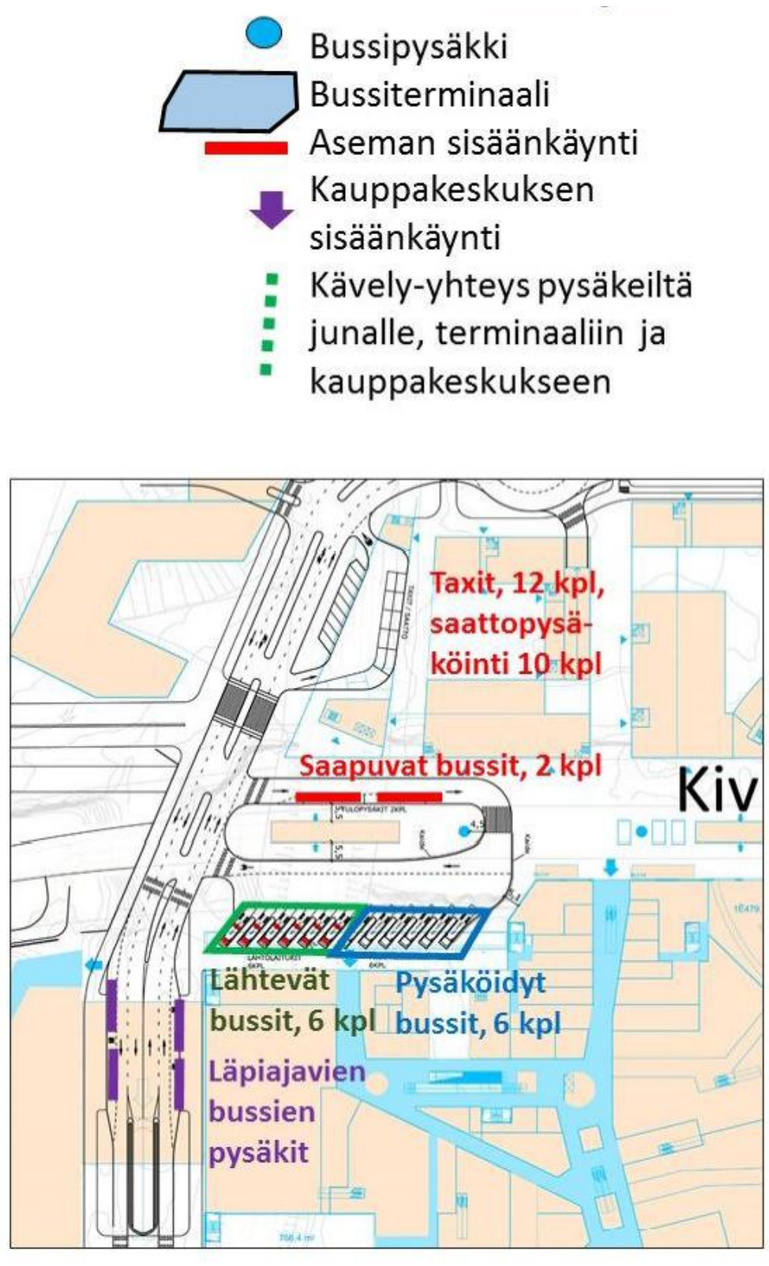


Vantaan-koskentie, ajoyhteydet pysäköinti-laitokseen ajoradan keskellä.

JOUKKOLIIKENTEEN PERIAATTEET



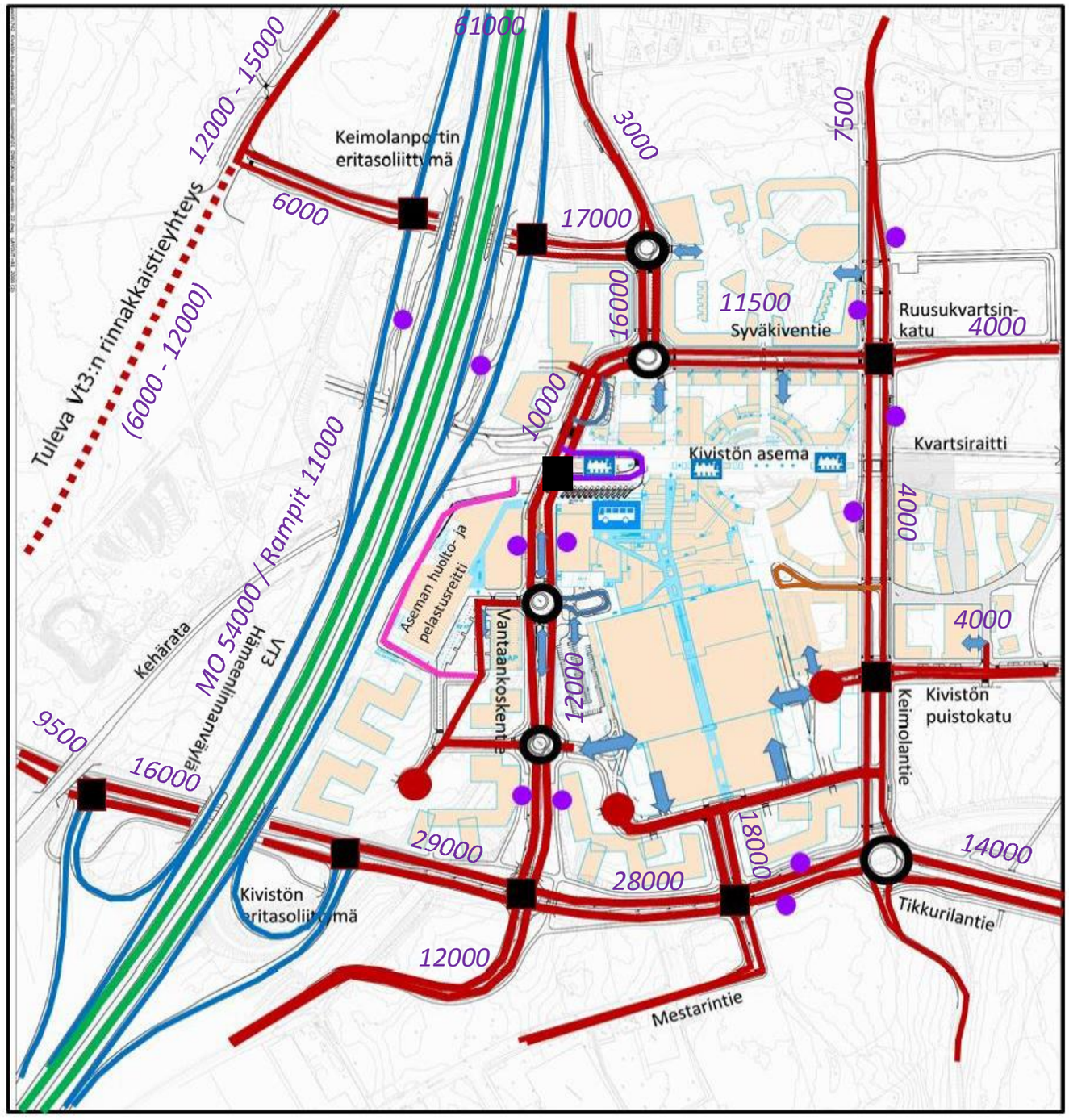
Joukkoliikenteen periaatteet; bussipysäkit, yhteydet pysäkeiltä terminaaliin ja kauppakeskuksen, aseman sisäänkäynnit, bussiterminaali



Bussiterminaalin periaatteet

trafix

LIIKENNEVERKKOKAAVIO



Merkintöjen selitykset:

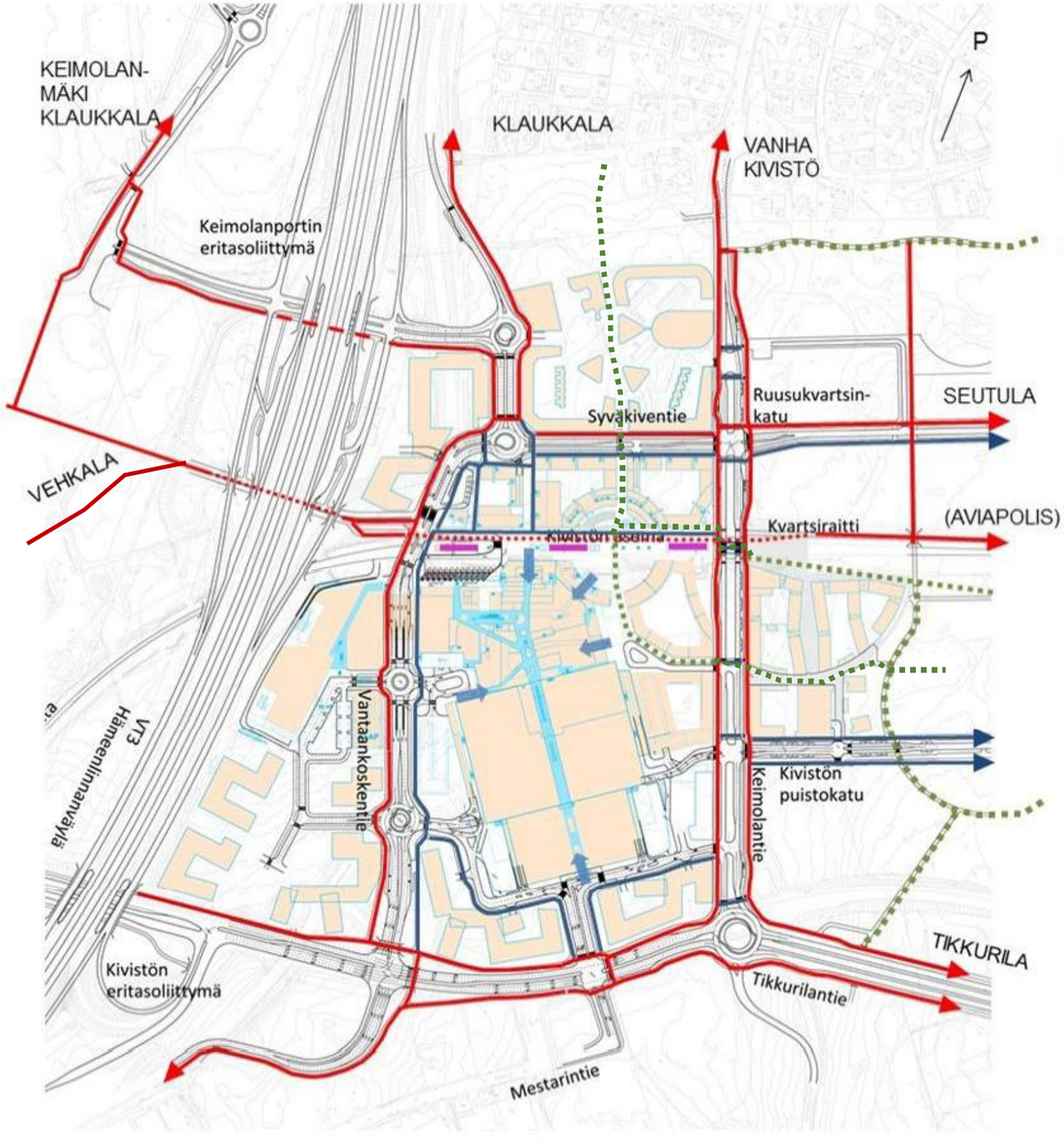
- Moottoritie (Vt3)
- Eritasoliittymän rampit
- Katu
- Kääntöpaikka
- Saattoliikenteen alue
- Pihakatu

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

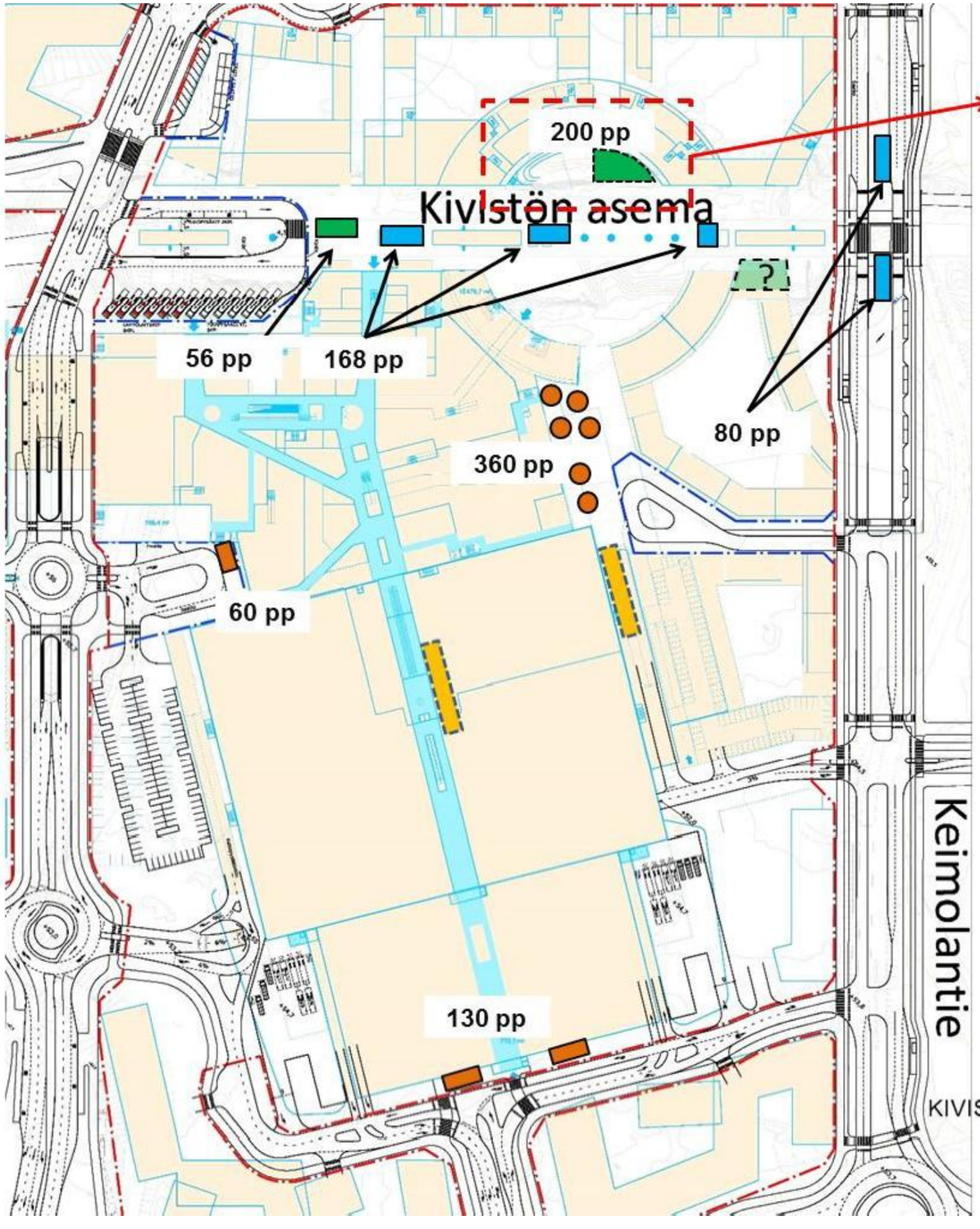
Osuus rakenteiden alla (mm. Kvartsiraitti)

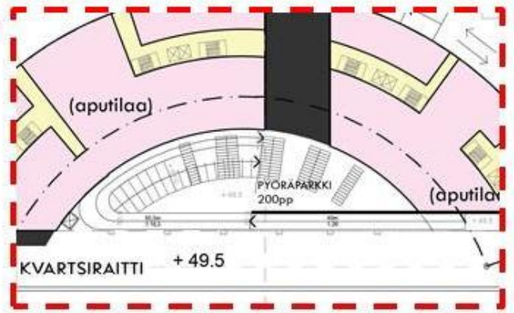
Alueverkko
Paikalliset ja alueelliset reitit

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.

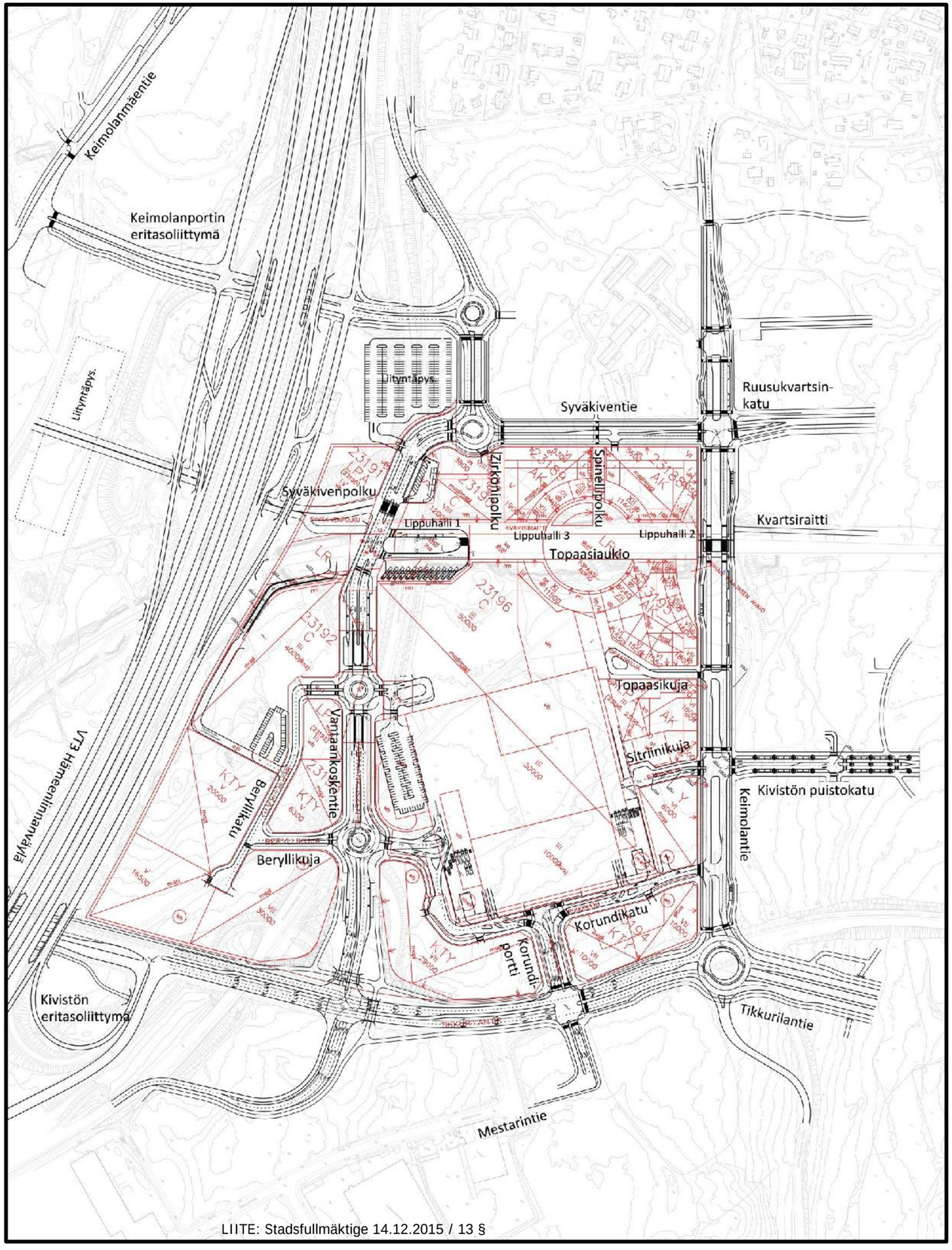
→ YHTEENSÄ ASIAKASPAIKAT 550 pp

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

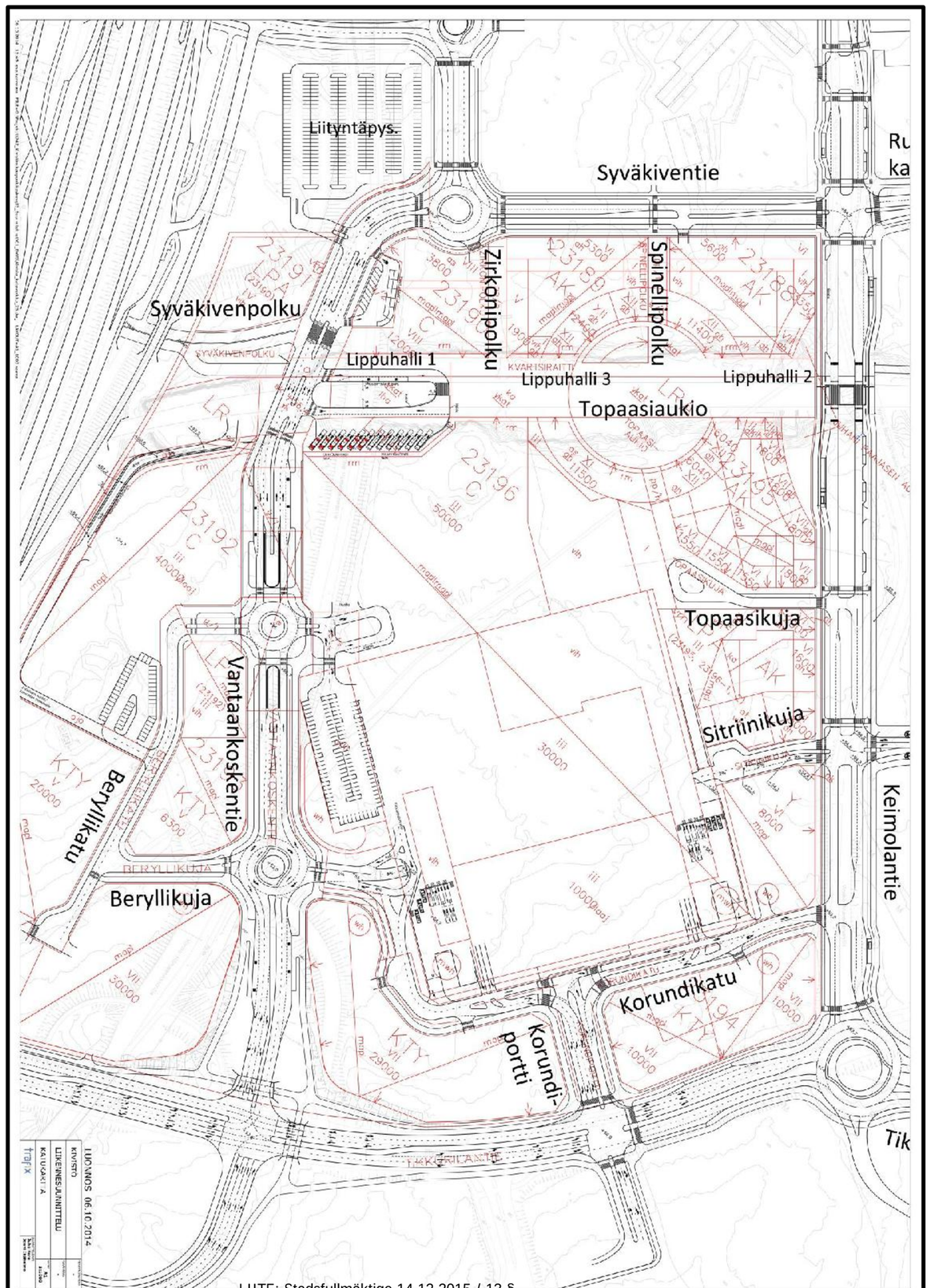


LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS,
LIIKENNE 6.10.2014

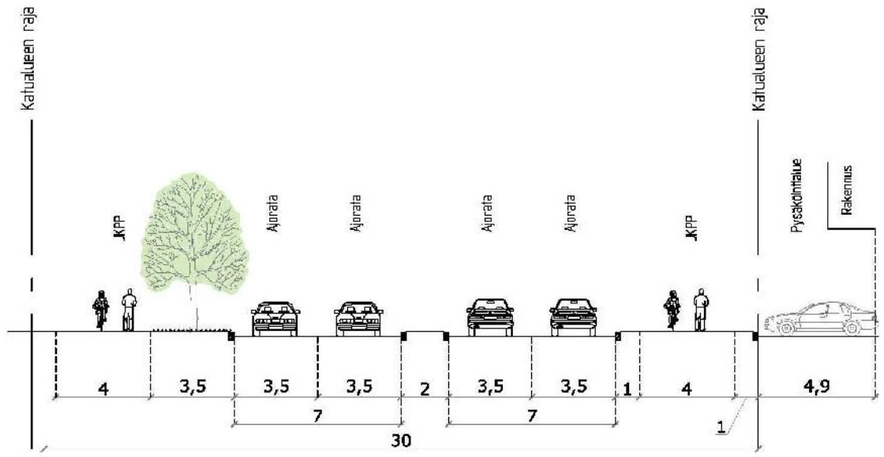
trafix



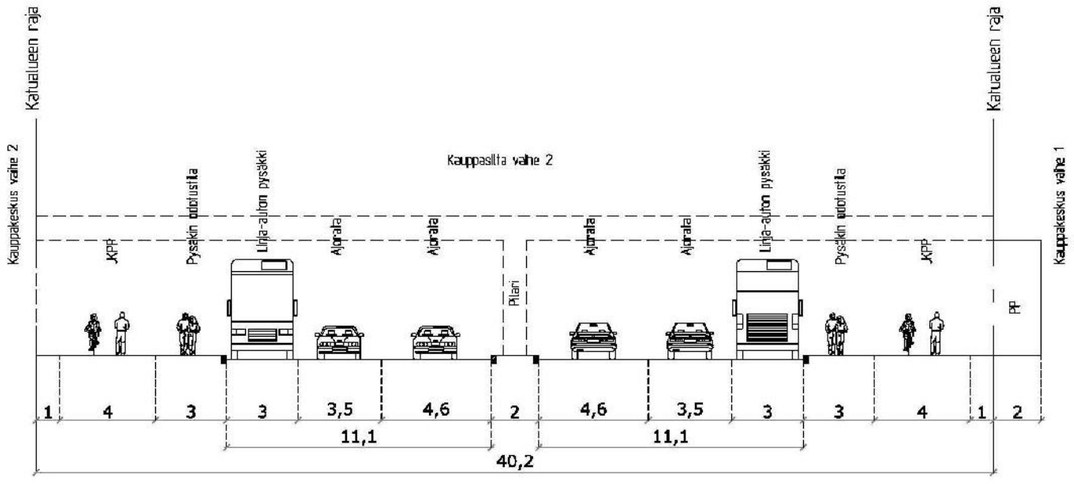
TIE- JA KATUVERKKO
(ei mittakaavassa)

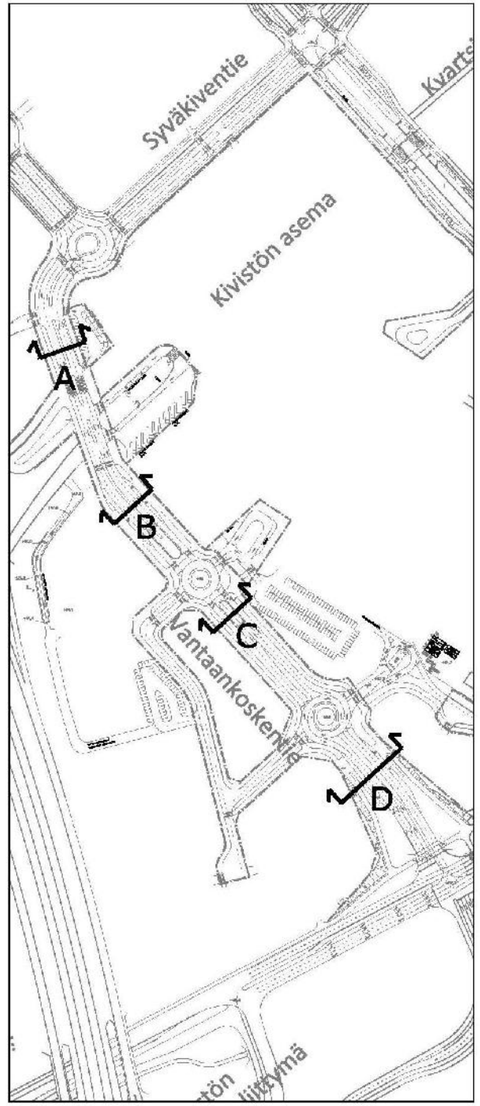
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

Poikkileikkauskuva A



Poikkileikkauskuva B





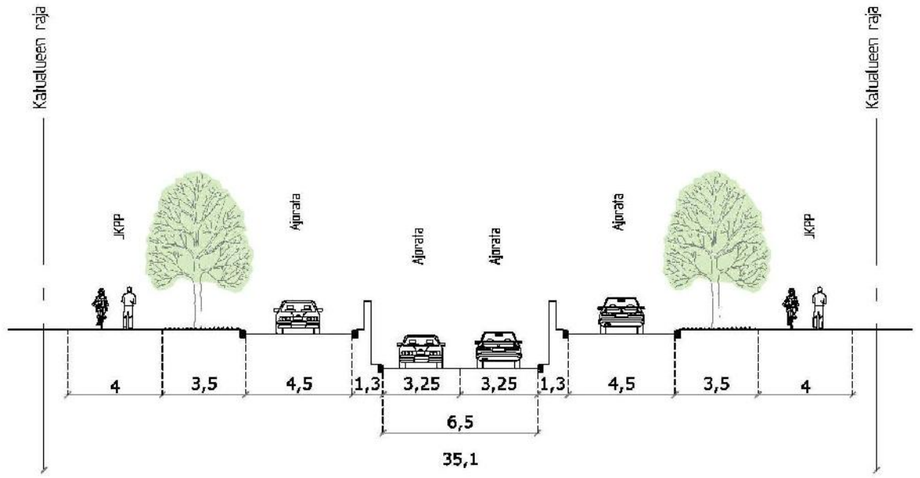
LUONNOS 05.10.2014

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PERUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT A JA B	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

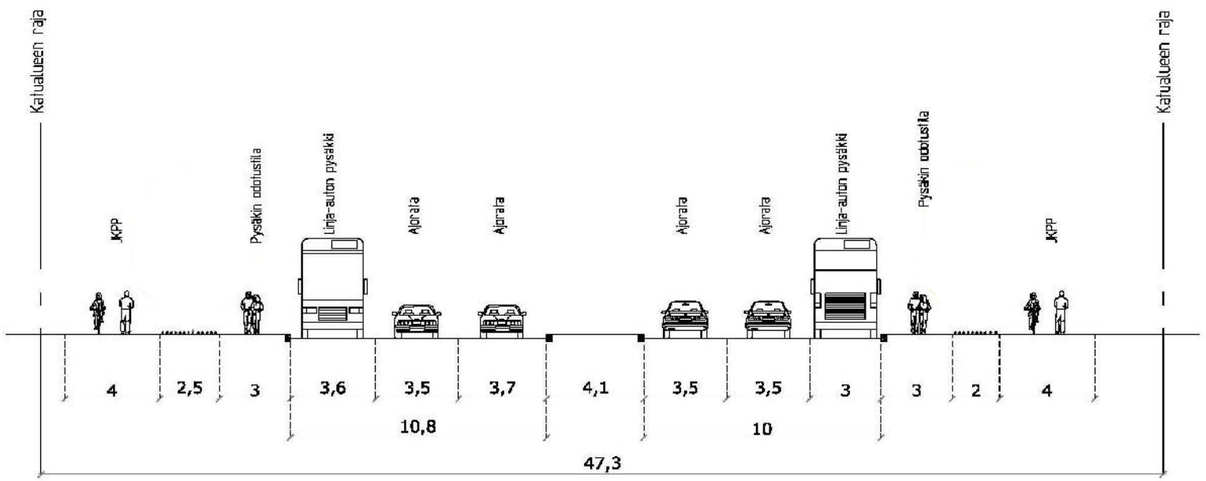
05.10.2014 18:40 esa.karvonen FILE=O:\Projektit\742_Kivistön kaupunkikeskus\03_Suunnitelmat\01_DWG\01_Arkisto\Vantaankoskentie, poikkileikkaukset.dwg LAYOUT=Poikkileikkaukset A ja B

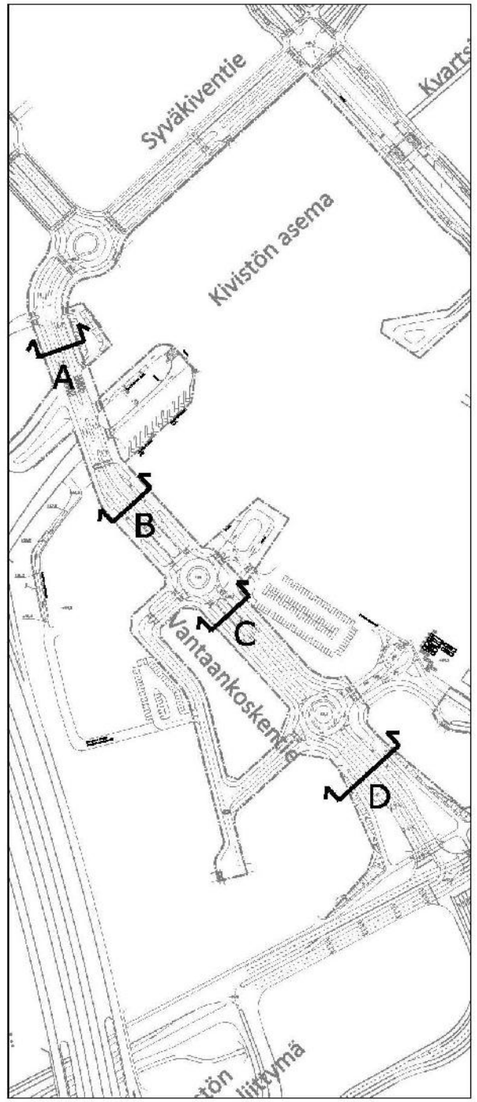
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)

Poikkileikkauskuva C



Poikkileikkauskuva D



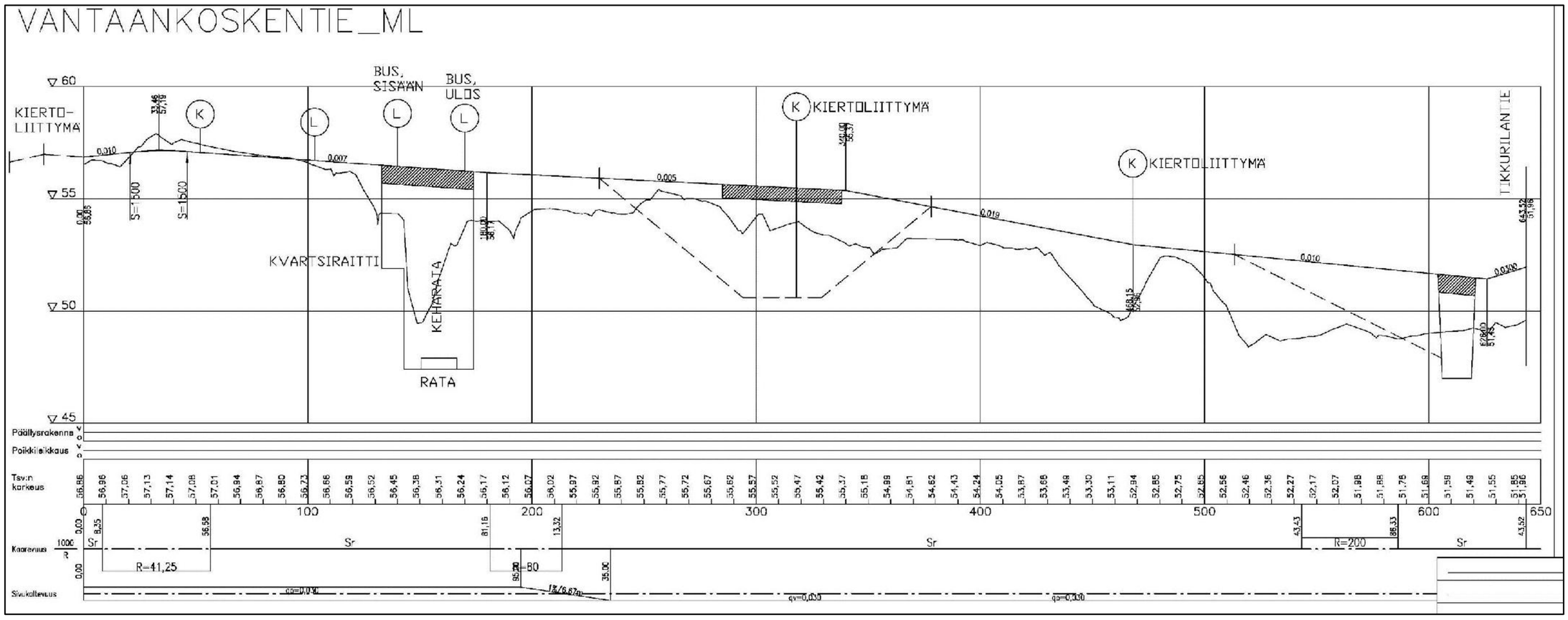


LUONNOS 05.10.2014

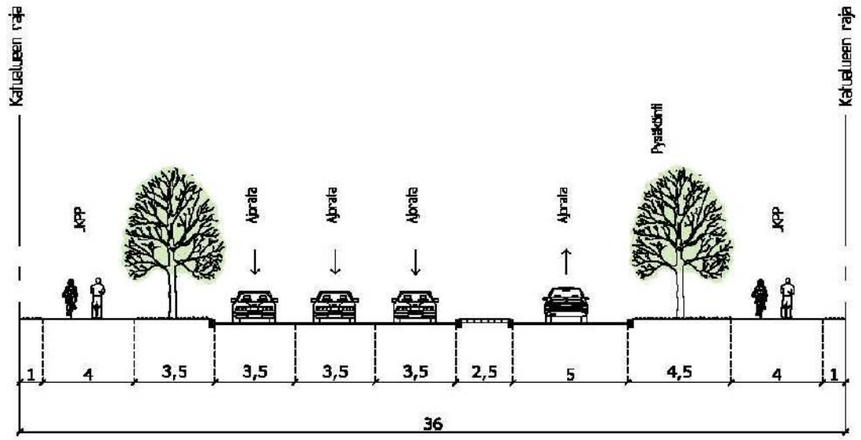
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	PIIRUSTUSNUMERO: -
LIIKENNESUUNNITTELU	PÄIVÄMÄÄRÄ: 27.6.2014
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUSKUVAT C JA D	SUHDE: 1:200 / A3
trafix	SUUNNITTELIJA(T): Sauli Sarjamo, Jouni Ikäheimo

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

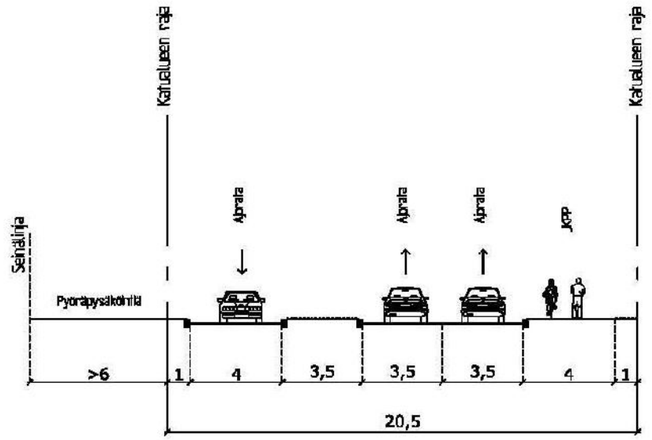
VANTAANKOSKENTIE, POIKKILEIKKAUKSET (ei mittakaavassa)



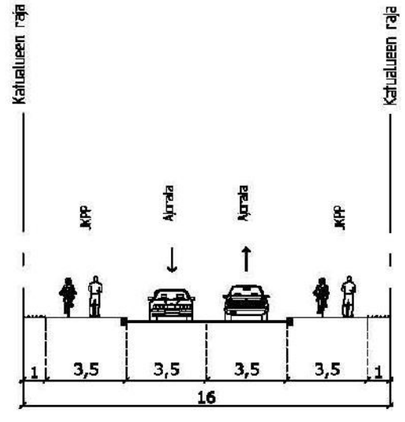
VANTAANKOSKENTIE, PITUUSLEIKKAUS
(ei mittakaavassa)



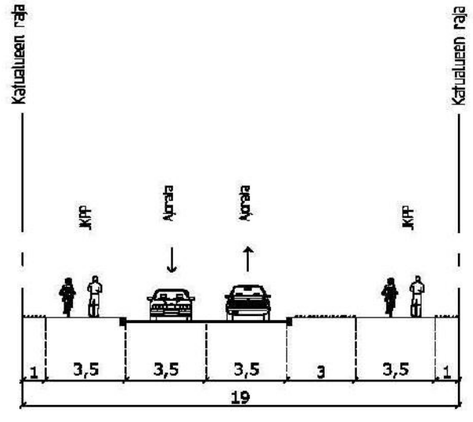
Korundiportti



Korundikatu



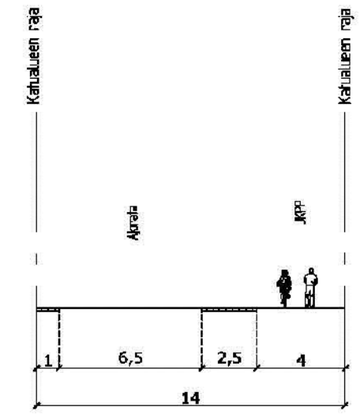
Beryllikatu



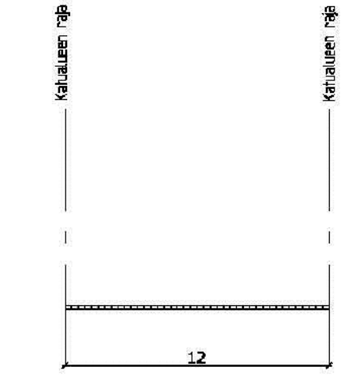
Beryllikuja

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

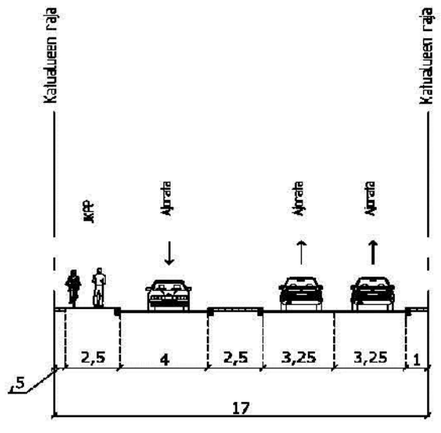
KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)



Topaasikuja



Zirkonipolku, Spinellipolku



Sitriinikuja

KATUJEN POIKKILEIKKAUKSET
(ei mittakaavassa)

Kivistön kaupunkikeskuksen liikenteen toimivuustarkastelut

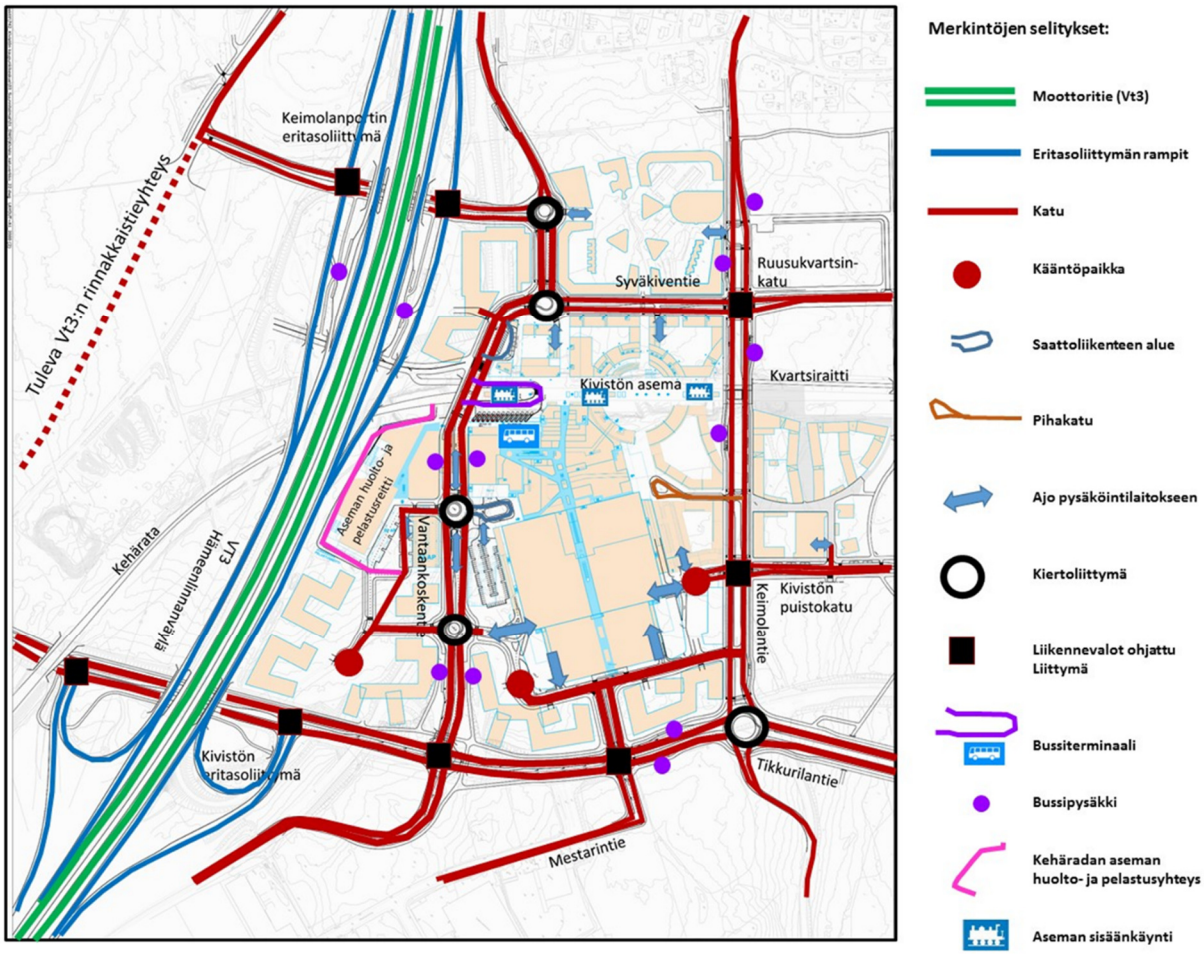
5.2.2015



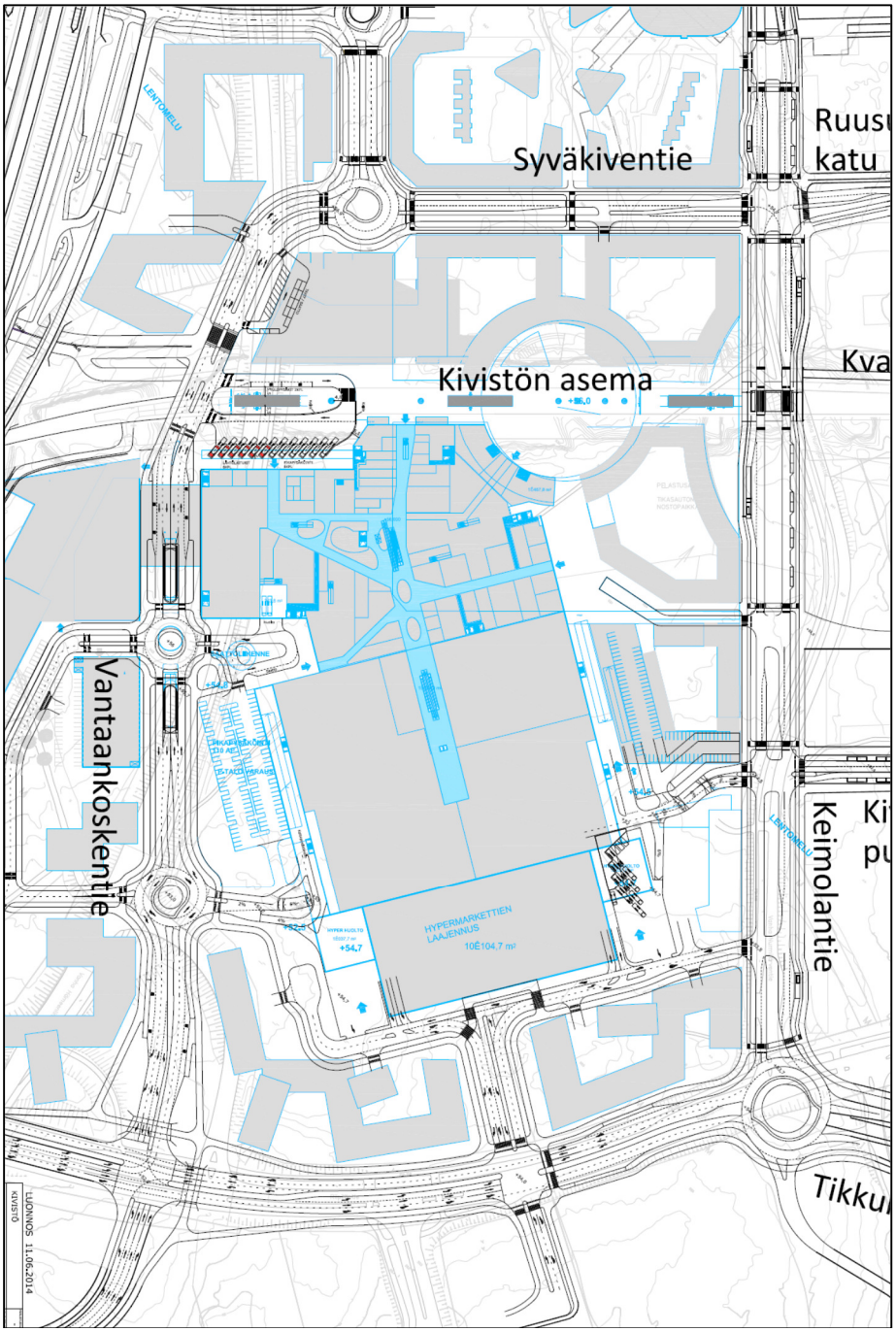
KIVISTÖN KESKUKSEN LIIKENTEEN TOIMIVUUSTARKASTELUT

LÄHTÖKOHDAT

Toimivuustarkasteluissa on tutkittu ohessa esitettyjen liikenneverkkosuunnitelmien toimivuutta iltaruuhkan 2035 ja 2020 liikennetilanteissa. Kaupunkikeskukseen on Hämeenlinnan moottoritieltä (Vt3) kaksi eritasoliittymää, pohjoisessa Keimolanportin eritasoliittymä ja etelässä Kivistön eritasoliittymä. Vantaankoskentie toimii Vt3:n itäpuolisena rinnakkaisyhteytenä (parannettu kokonaan) ja suunnitelmissa on varauduttu yleiskaavan mukaiseen Vt3:n länsipuoliseen rinnakkaisyhteyteen. Kaupunkikeskusta ympäröi Vantaankoskentien, Syväkiventien, Keimolantien ja Tikkurilantien muodostama katukehä jolta on syötöt kaupunkikeskuksen pysäköintiin ja huoltoon. Kauppakeskuksen korttelin pysäköintiin on katuverkolta 5 yhteyttä: Vantaankoskentien pohjoisempi risteys (rampit alas kellariparkkiin ja länsipuolen pysäköintiin, P-liikenteen kiertoliittymä alatasolla), Vantaankoskentien eteläisempi risteys (yhteys myös kattoparkkiin), Tikkurilantien risteys (kellari- ja kattoparkki + toimistotalojen P-liikenne), Keimolantien eteläisempi risteys (kellari- ja kattoparkki + toimistotalojen P-liikenne) sekä Keimolantien ja Kivistön puistokadun risteys (kellariparkki ja Keimolantien varren asunnot).



Kuva 1. Kivistön kaupunkikeskuksen liikenneverkon periaate (Trafix 9.10.2014)



Kuva 2. Kivistön kaupunkikeskuksen katuverkkoluonnos

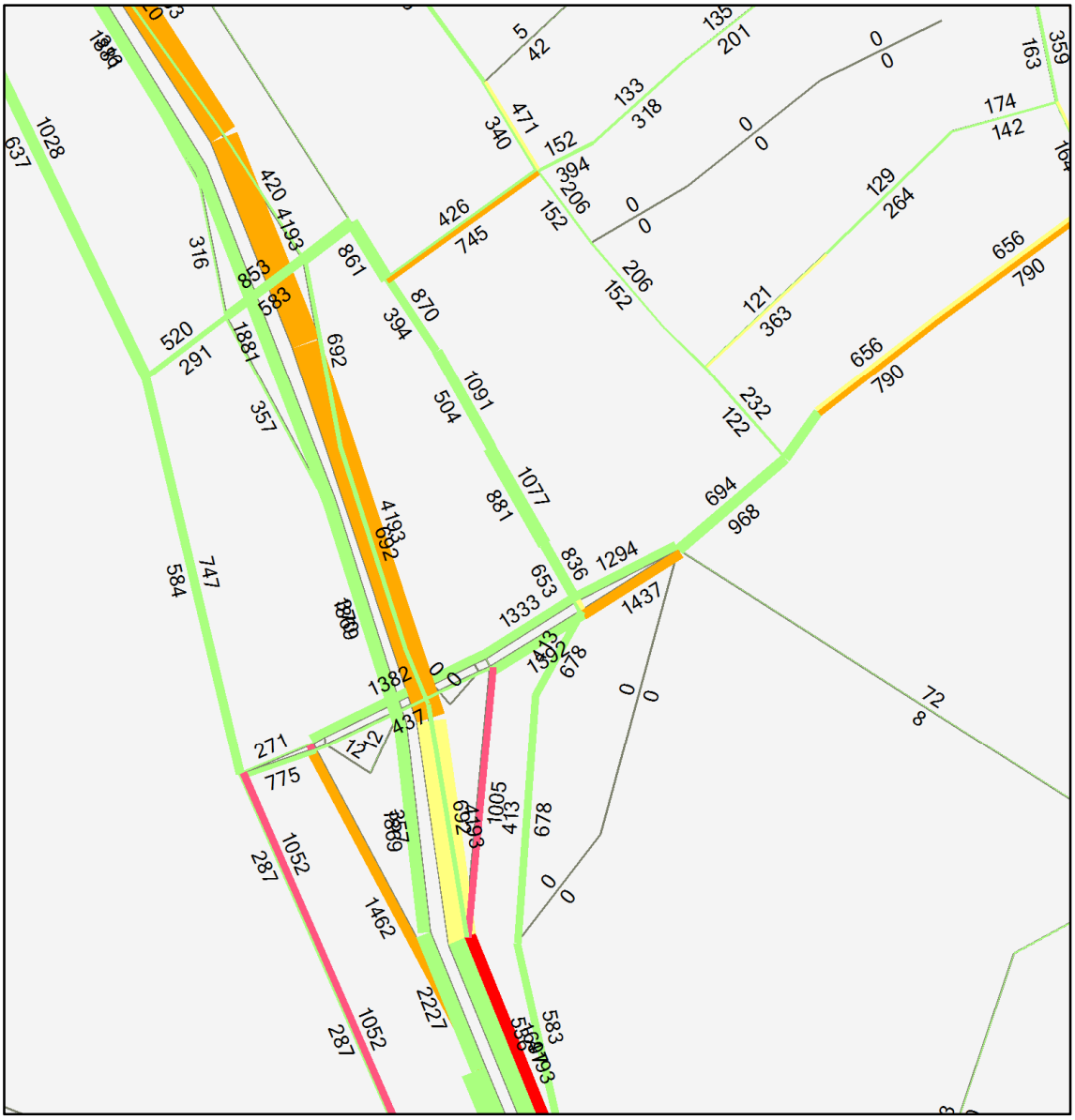
LIIKENNEMÄÄRÄT

Toimivuustarkasteluja varten alueen liikenne-ennusteita on päivitetty viimeisimpien (asemakaavaehdotus) maankäyttötietojen pohjalta. Ennusteet on laadittu vuoden 2035 ja 2020 iltaruuhkan tilanteisiin.

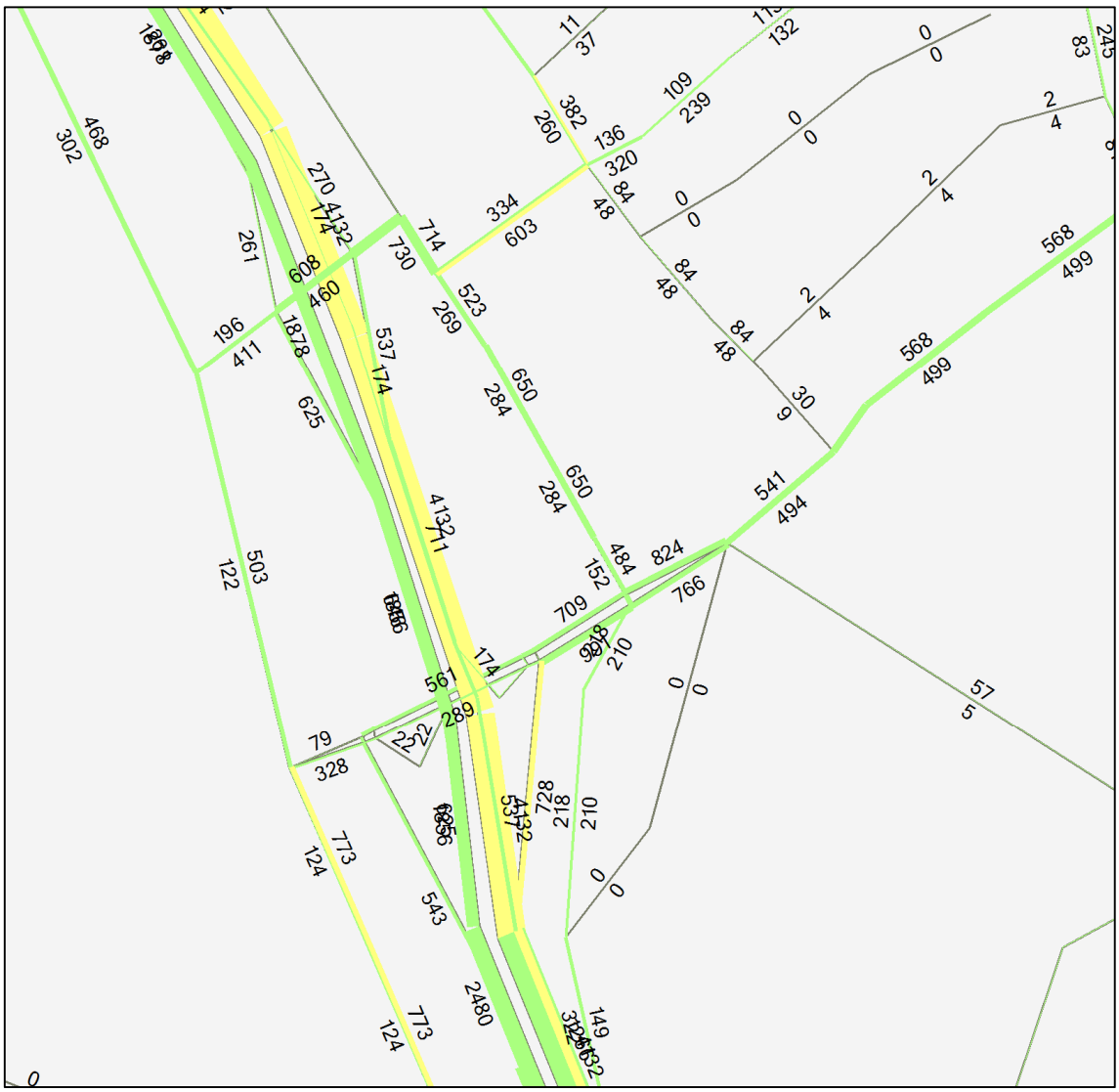
Kivistön kaupunkikeskuksen liikennetuotos on iltaruuhkan 2035 ennusteessa noin 2 000 ajon. sisään alueelle ja noin 2 900 ajon ulos alueelta / iltahuipputunti mukaan lukien asuinrakentaminen, Vantaankoskentien länsipuolen toimisto- ja liikekorttelit, arvioitu liityntäpysäköintiliikenne sekä radan pohjoispuolinen asuinalue.

Iltaruuhkan 2020 ennusteessa liikennetuotos vastaavalta alueelta on noin 1 350 ajon. sisään alueelle ja noin 1 250 ajon ulos alueelta / iltahuipputunti. Vuoden 2020 ennustetilanteessa alueen eteläreunan ja länsireunan toimistokortteleita ei ole toteutettu, kauppakeskus (hypermarketit) eivät ole vielä täydessä laajuudessaan ja liityntäpysäköintiä on vähemmän.

Ennusteen mukaiset iltaruuhkan liikennemäärät on esitetty seuraavissa kuvassa.



Kuva 3. Liikenne-ennuste, arjen iltahuipputunti 2035, ajon/h.



Kuva 4. Liikenne-ennuste, arjen iltahuipputunti 2020, ajon/h.

Toimivuustarkasteluissa liikennemäärien sijoittumista keskuskorttelin eri risteyksiin on tarkennettu ja tarkasteluun on lisätty liityntäpysäköinnin liikennemäärät.

Koko keskuksen liikennetuotoksesta on erotettu Keimolantien varren ja aseman pohjoispuolinen asuinalue sekä eteläreunan toimistokorttelit. Loppuosa liikenteestä käyttää keskuksen kellari- ja kattoparkkia. Kattoparkin liikenteen on arvioitu olevan noin 20 % tästä liikenteestä. Katon P-paikkamäärän suhteellinen osuus kaikista paikoista on noin 30–35 %, mutta yleensä kattoparkki ei ole yhtä suosittu kuin kellaritaso. Tällä oletuksella kattoparkin liikennemäärä 2035 iltaruuhkassa on noin 220 ajon/h ulos ja saman verran sisään. Liikennemäärä 2020 iltaruuhkassa on noin 140 ajon/h ulos ja saman verran sisään.

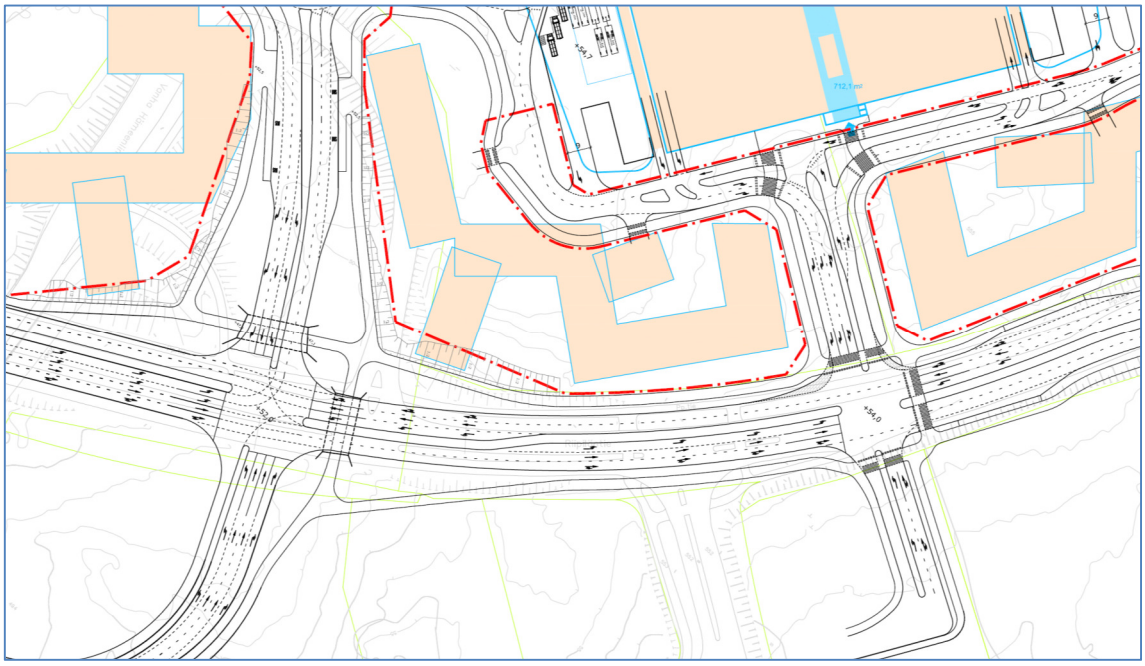
Liityntäpysäköintipaikoista on oletettu tyhjenevän noin 60 % iltaruuhkan aikana. Tämä tarkoittaa noin 300 ajon/h vuonna 2035 ja 90 ajon/h vuonna 2020. Poistuvan liikenteen on oletettu suuntautuvan VT3:lle pohjoiseen (50 %), MT130:lle Keimolan suuntaan (10 %), Keimolantielle pohjoiseen (20 %) ja Tikkurilantielle Tikkurilan suuntaan (20 %). Liityntäliikenne on lisätty varsinaisen ennusteen päälle. 2035 tilanteessa liityntäpysäköintiyhteys kulkee Vantaankoskentien kaksitasoisen kiertoliittymän alatason kautta ja 2020 tilanteessa Vantaankoskentien ja Syväkiventien kiertoliittymän eteläpuolelta. Iltaruuhkassa liityntäparkkiin saapuva liikenne on oletettu toimivuuden kannalta merkityksettömäksi.

LIIKENTEEN TOIMIVUUS, ILTARUUHKA 2035

Kokonaisuutena liikenteen toimivuus on tyydyttävä. Ruuhkan vilkkaimpina hetkinä toimivuus voi kuitenkin jäädä välttäväksi ruuhkaisimmissa kohteissa.

Tikkurilantien ja Vantaankoskentien valo-ohjattu risteys on alueen kuormittunein ja sen toimivuus jää ajoittain välttäväksi. Risteyksen kaikki tulosuunnat ovat herkkiä jonoutumaan ja jonoutuvat ajoittain melko pitkästi. Vantaankoskentien pohjoisen tulohaaran jonoutuminen on vaikeinta ja se voi ajoittain häiritä kauppakeskuksen ja toimistoalueen kiertoliittymää. Jonoutumisen aiheuttaa erittäin vilkas oikealle moottoritien suuntaan kääntyvä liikenne. Pohjoisella tulohaaralla on myös ajoittain ryhmittymisongelmia. Esimerkiksi toimistoalueelta Tikkurilantielle vasemmalle kääntyvien voi olla vaikeuksia päästä vasemmalle kääntyvien kaistalle. **Jonot ja häiriötilanteet purkautuvat kuitenkin pääosin nopeasti, ja välityskyky on riittävä.**

Tikkurilantien ja kauppakeskuksen/Mestarintien risteyksessä kauppakeskuksen suunnan kaistajärjestely on syytä toteuttaa siten, että oikealle kääntyy kaksi kaistaa ja kolmannelta kaistalta ajetaan suoraan ja vasemmalle. Tällöin ongelmallisimmat virrat moottoritien suunnasta vasemmalle ja kauppakeskuksen suunnasta oikealle saadaan ohjattua samassa, paljon vihreää vaativassa liikennevalovaiheessa. Moottoritien suunnasta vasemmalle kääntyvä kaista voi hetkittäin jonoutua täyteen, mutta jonot purkautuvat seuraavassa valokierrossa. Kauppakeskuksen tulohaaralla ryhmittyminen vasemmalle kääntyvälle kaistalle voi olla vaikeaa, koska se vaatii pahimmillaan kaksi kaistanvaihtoa lyhyellä matkalla. **Simuloinneissa toimivuus on kuitenkin tyydyttävä.**

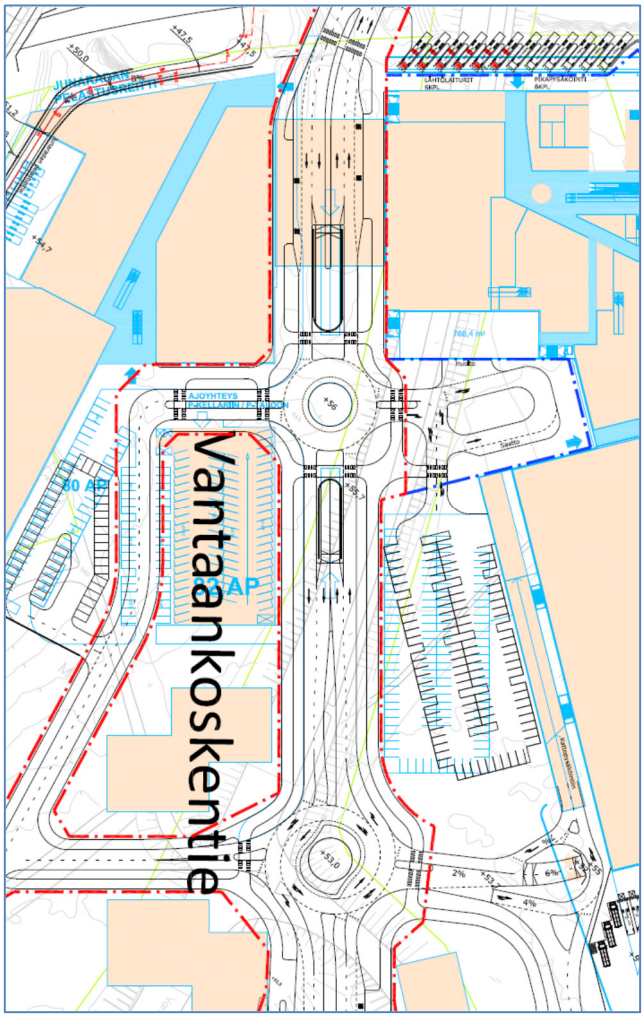


Kuva 5. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien ja Tikkurilantien ja Mestarintien valo-ohjatut liittymät.

Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen eteläisemmässä kiertoliittymässä toimivuus on valtaosin kohtuullinen tai hyvä. Kiertoliittymä jonoutuu kuitenkin nopeasti, jos Tikkurilantien risteyksen häiriöt yltävät kiertoliittymään. Häiriötilanteet purkautuvat kuitenkin nopeasti, kun Tikkurilantien risteyksen jonot lähtevät liikkeelle. Kauppakeskuksen tulohaaralla jonot voivat yltää melko usein kattoparkista laskevalle rampille asti, mutta tästä ei aiheudu merkittäviä ongelmia tai viivytyksiä.

Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen pohjoisemmassa kiertoliittymässä toimivuus on hyvä. Myös P-laitoksen alatason kiertoliittymä toimii hyvin. Etelään poistuvalla liikenteellä voi olla ajoittain ryhmittymisongelmia, koska etäisyys rampin päästä eteläisempään kiertoliittymään on melko lyhyt.

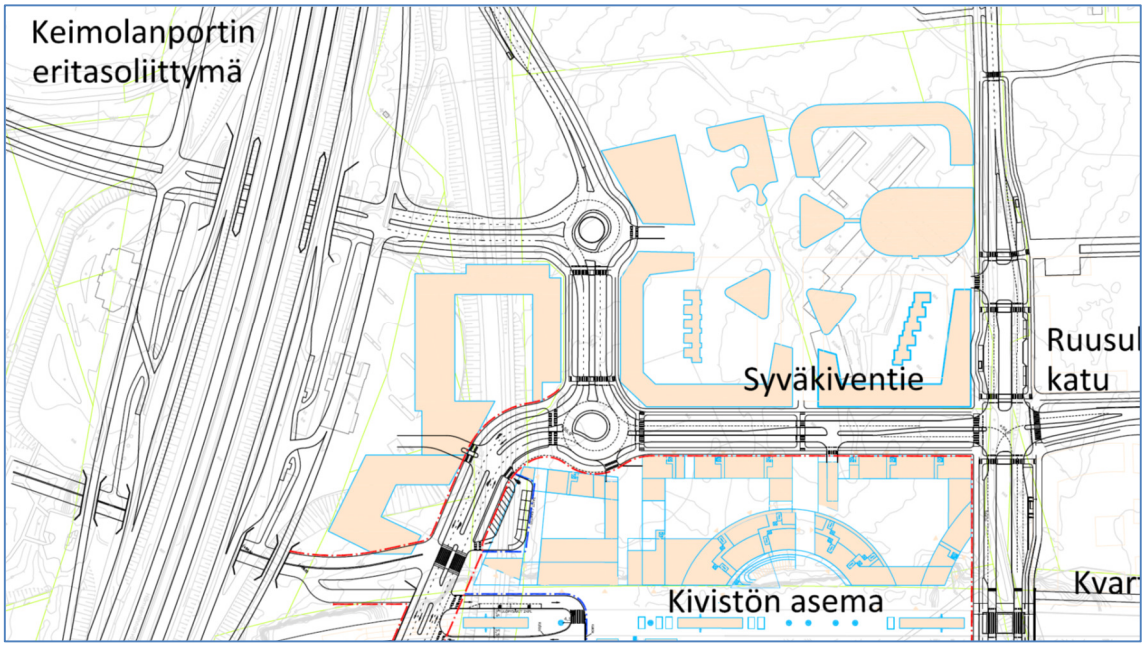
Kokonaisuutena Vantaankoskentien ja kauppakeskuksen kiertoliittymien ja koko Vantaankoskentien opastukseen on syytä kiinnittää erityistä huomiota.



Kuva 6. Vantaankoskentien eteläinen ja pohjoinen kiertoliittymä, yhteydet kauppakeskuksen pysäköintiin ja toimistoalueille.

Vantaankoskentien ja Syväkiventien kiertoliittymässä sekä **Keimolanportin eritasoliittymään johtavassa kiertoliittymässä** toimivuus on pääosin hyvä. Vantaankoskentien eteläinen tulohaara voi vilkkaimpina hetkinä jonoutua.

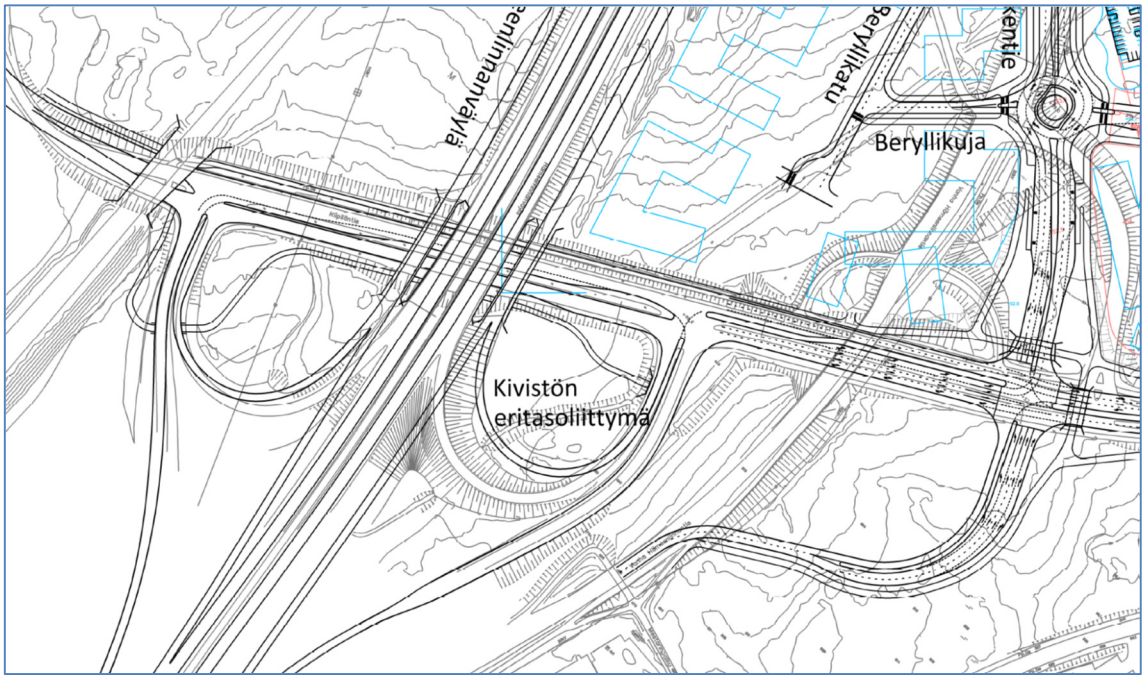
Syväkiventien ja Keimolantien risteyksessä on hetkittäin melko pitkiä jonoja. Jonot johtuvat vilkkaasta Syväkiventien tulosuunnan liikenteestä. Häiriöt ovat kuitenkin lyhytkestoisia ja todellisuudessa valo-ohjaus toimii mallinnettua paremmin.



Kuva 7. Vantaankoskentien pohjoisosa, Keimolanportin eritasoliittymän ramppien liittymät, Syväkiventie ja Syväkiventien ja Keimolantien liittymä.

Keskuskorttelin eteläpuolen sisäinen katuverkko ja P-laitoksen liittymät toimivat simuloinneissa kohtuullisesti. Lännestä vasemmalle P-laitokseen kääntyvät jonouttavat ajoittain katua. P-laitoksesta Tikkurilantien suuntaan poistuvalla liikenteelle voi olla ryhmittymisongelmia (varsinkin kattoparkista poistuvat ja Tikkurilan suuntaan pyrkivät). Katto- ja kellariparkin ajojärjestelyt poikkeavat tavanomaisesta melko paljon, joten opastukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Tikkurilantien ja VT3:n ramppien risteyksissä toimivuus on kohtuullinen. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien valo-ohjatusta risteyksestä voi hetkittäin yltää jonoja itäisen rampin pään risteykseen. Tämä ei kuitenkaan aiheuta jonoutumista tai merkittävämpiä häiriöitä Helsingin suunnasta nousevalla rampilla. Läntisen rampin päässä Kivistön suunnasta Helsinkiin johtavalle rampille kääntyvä suunta jonoutuu hetkittäin melko voimakkaasti pahimpina ruuhkahetkinä. Helsinkiin vasemmalle kääntyvä liikenne on vilkasta, ja se painottuu Tikkurilantien vasemmalle kaistalle. Tämä voi aiheuttaa ajoittaisia ryhmittymisvaikeuksia Tikkurilantiellä. Tikkurilantien toimivuus säilyy kuitenkin riittävänä, jos kuljettajat käyttävät kaistoja joustavasti. VT3:n pohjoisempien ramppien yläpäät toimivat tyydyttävästi.



Kuva 8. Tikkurilantie, Kivistön eritasoliittymän valo-ohjatut ramppiliittymät ja Vantaankoskentien valo-ohjattu liittymä.

Keskuskorttelin eteläpuolen sisäinen katuverkko ja P-laitoksen liittymät toimivat simuloinneissa kohtuullisesti. Lännestä vasemmalle P-laitokseen kääntyvät jonouttavat ajoittain katua. P-laitoksesta Tikkurilantien suuntaan poistuvalla liikenteelle voi olla ryhmittymisongelmia (varsinkin kattoparkista poistuvat ja Tikkurilan suuntaan pyrkivät). Katto- ja kellariparkin ajojärjestelyt poikkeavat tavanomaisesta melko paljon, joten opastukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.



Kuva 9. Maksimijonot ja keskimääräiset ajoneuvoviivytykset linkeillä simuloinnissa iltahuippu-tuntiennusteen 2035 liikennemäärillä.

LIIKENTEEN TOIMIVUUS, ILTARUUHKA 2020

Iltaruuhkan 2020 toimivuutta on tarkasteltu vuoden 2035 tilannetta vastaavalla katuverkolla seuraavin poikkeuksin:

- Vantaankoskentien länsireunan toimisto- ja liiketilat ja niiden kiertoliittymähaarat eivät ole toteutuneet (kiertoliittymissä ei länsihaaroja)
- Keskuksen eteläreunan toimistotilat
- Kattoparkkiin ajetaan vain Vantaankoskentien puolelta
- Liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat radan pohjoispuolella

Liikenteen toimivuus on kaikilta osin hyvä. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien risteyksessä moottoritien puoleinen tulosuunta jonoutuu maltillisesti. Muilla tulosuunnilla toimivuus on hyvä. Kiertoliittymissä ja keskuskortelin sisäisissä järjestelyissä ei ole ongelmia. Kattoparkin liikenne sujuu hyvin 2020 liikennemäärin yhtä rampistoa pitkin.

Ainut lievä poikkeus on Syväkiventien ja Keimolantien risteys, joka on jo 2020 melko kuormittunut.

One Planet Living –toimenpidetaulukko

Vantaan kaupunki / ***tilanne 25.5.2015.***

One Planet Living -konseptilla tavoitellaan tulevaisuutta, jossa onnellisen ja terveellisen elämän saavuttaminen on mahdollista kuluttamatta suhteettoman suurta osaa maapallon resursseista. Konseptin avulla elämäntapojen parantaminen tehdään kaikille houkuttelevaksi, helpoksi ja edulliseksi. One Planet Living -konsepti tarjoaa kokonaisvaltaista kestävän kehityksen lähestymistapaa. Se huomioi ekologisen kestävyyden lisäksi myös taloudelliset ja sosiaaliset kestävyyden näkökulmat.



One Planet Living -konsepti tarkoittaa kymmenen ekologisuuteen ja hyvinvointiin tähtäävän periaatteen noudattamista niin kaavoituksessa, rakentamisessa, alueen palvelujen suunnittelussa kuin alueen asukkaiden arkielämässä.

Tavoitteena on mm. vähentää hiilidioksidipäästöjä ja jätteen määrää, suosia lähiruokaa, paikallisia raaka-aineita ja tukea luonnon monimuotoisuutta.

Periaatteita arvioidaan ekologisen jalanjäljen laskentamenetelmällä.

Kivistöön kehitetään asumisen, palveluiden ja työssäkäynnin modernia ja elämyksellistä kaupunkikeskusta, jolle kestävä liikkuminen luo pohjan. Kehittämisessä korostetaan erityisesti ekotehokkuutta, monimuotoisuutta ja suvaitsevaisuutta. Vantaan kaupungin kehittäjäkumppaneina hankkeessa toimivat HOK-Elanto, Ruokakesko, NCC ja Skanska.



Havainnekuva Kivistön kaupunkikeskushankkeesta: Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Kaupunkikeskushankkeeseen sidottiin keväällä 2014 One Planet Living –konseptin kokeiluhanke, jossa kaupunkikeskushankeosapuolten lisäksi Vantaan kaupungin yhteistyökumppanina oli Sitra. Kokeiluhanke käsitti One Planet Living Action Plan -vaiheen eli kestävän kehityksen toimintasuunnitelman laatimisen kaupunkikeskushankkeelle. Seuranta ja sertifiointi eivät kuuluneet tähän kokeiluhankkeeseen. Kokeiluhankkeen myötä kaupunki tutkii mahdollisuuksia laajentaa kokeilua koskemaan koko Kivistön keskustaa.

Laskennallisesti suomalainen elämäntapa kuluttaa resursseja yli kolmen maapallon verran. Kivistön kaupunkikeskuksen kokeiluhankkeessa pyrittiin One Planet -yhteisön tavoitteeseen. One Planet -yhteisöllä tavoitellaan kulutuksen laskemista 1,9 maapalloon. Prosessin myötä opittiin, ettei kaupunkikeskuksen hankkeessa päästä 1,9 planeettaan ellei Kivistön koko keskustaan sidota konseptiin.

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 kunnianhimoiseen alle kahden maapallon tavoitteeseen. Kivistön kaupunkikeskuksen kestävän kehityksen toimintasuunnitelman mukaisilla toimenpiteillä saavutettiin laskelmien mukaan noin 2,1 maapallon taso.

Yhden maapallon tavoite saavutetaan vain jos myös One Planet -yhteisöä ympäröivän alueen jalanjälkeä pienennetään merkittävästi. Tulevaisuudessa Vantaan kaupunki voisi tavoitella One Planet –kaupunki sertifikaattia, joka mahdollistaisi yhden planeetan elämän Kivistössä ja kaikkialla Vantaalla.

Toimintasuunnitelman työstäminen aloitettiin kesällä 2014 työpajojen ja opintomatkojen avulla. Kesän aikana konsultti laski ekologisen jalanjäljen kehitteillä olevalle Kivistön kaupunkikeskuksen toimintasuunnitelmalle, sekä arvioi erikseen kaupantoimijoiden sitoutumista kestävään kehitykseen omissa liiketoiminnoissaan. Syksyllä kaupunki järjesti omia sisäisiä työpajoja ja konsultti esitteli ensimmäisen version toimintasuunnitelmasta sekä jalanjälkiarvion. Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavaehdotuksen erillisliitteeksi Kaupunkisuunnittelulautakuntaan (10.10.2014) koottiin Skanskan johdolla One Planet Living –tavoiteohjelma. Kokeiluhanke päättyi joulukuussa 2014: Bioregional toimitti laatimansa loppuraportin parannusehdotuksineen, hankeosapuolet kävivät lopetuspuhelun Bioregionalin kanssa, kokoonnuttiin Sitralle loppuyhteenvetoon kaupungin sekä Skanskan kanssa ja Bioregional toimitti selvityksen ja tarjouksen kaupunkikeskushankkeen sertifioinnista One Planet Living -yhteisöksi.

Keväällä 2015 kaupunki on päättänyt laatia ehdotuksen One Planet Living –konseptin kokeiluhankkeen laajentamisesta koskemaan koko Kivistön keskustaa. Ennen kokeiluhankkeen laajentamista kaupunki on keskittynyt työstämään kaupunkikeskuksen hankkeen One Planet Living –aineistoa eteenpäin.

Tämä kaupungin laatima One Planet Living –toimenpidetaulukko (tilanne 25.5.2015) liitetään Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaavan erillisliitteeksi Kaupunkisuunnittelulautakuntaan (1.6.2015). Toimenpidetaulukossa One Planet Living –tavoiteohjelmaan kirjattuja periaatetavoitteita on tarkennettu toimintasuunnitelman mukaiseksi. Jokaiselle kymmenelle periaatteelle on laadittu oma taulukkonsa. Taulukon yläosaan on kirjattu periaatetta koskeva strategia ja tavoitteet. Taulukko koostuu tavoitetoimenpiteistä joista jokainen avataan ja vastuutetaan suunnittelun, toteutuksen ja ylläpidon näkökulmista. Taulukko on työkalu, jota päivitetään hankkeen edetessä. Suunnitteluvaiheessa taulukkoon on täytetty tavoitetoimenpiteet ja niiden toteuttamista edistävät suunnitteluvaiheen toimet sekä vastaavat tahot.

Ei hiilidioksidipäästöjä			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan rakennuksista tulee energiatehokkaita ja niissä käytetään pääosin uusiutuvaa energiaa. Rakennetaan 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 tuottamiseen ja ostamiseen.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Rakennusmääräykset alittava E-luku .	Sopimuksiin kirjataan vähimmäistaso */Kaupunki* Suunnittelussa huomioidaan sopimusten vähimmäistaso */Kehittäjät* *Y* hteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
Energiatehokkaat laitteet ja koneet.	Tiloihin suunnitellaan käytönmukaiset, energiatehokkaat laitteet ja koneet */Kehittäjät, kiinteistönomistaja, käyttäjä, kaupunki ja kaupantoimijat*		
Energiatehokkaat kodinkoneet.	Tiloihin suunnitellaan käytönmukaiset, energiatehokkaat laitteet ja koneet */Kehittäjät, kiinteistönomistaja ja käyttäjä*		
Veden lämmittäminen	Sopimuksiin kirjataan toteuttaminen */Kaupunki* Suunnittelussa tutkitaan eri vaihtoehdot veden lämmittämiseksi */Kehittäjät* Yhteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
Lämmintä vettä säästävät hana- ja kalusteratkaisut.	Sopimuksiin kirjataan toimenpiteen toteuttaminen */Kaupunki* Suunnittelussa huomioidaan sopimusten toteuttaminen/*Kehittäjät* Yhteensovitus */Kaavoitusryhmä*		
LEED tai BREEAM ympäristö-sertifikaatti kauppakeskukselle.	Rakennuttaja asettaa tavoitetason ympäristösertifikaatille */Rakennuttajat*		
LED -valaistus	Suunnitellaan tarpeenmukainen LED-valaistus */Kaupantoimijat ja kaupunki (+kehittäjät)*		
Rakennusten energiasimulointi.	Selvitetään erilaisten energiansäästötoimenpiteiden mahdollisuuksia ja tehdään tilakohtaista energiamallinnusta sisäilman laadun, lämpötilan ja valoisuuden optimoimiseksi */Kehittäjät*		
Aurinkopaneelit.	Tutkitaan mahdollisuutta asentaa aurinkopaneeleja. */Kehittäjät*		
Asuntokohtainen energiankulutuksen mittaus.	Selvitetään reaaliaikaisen mittauksen tuomista asuntoihin. */Kehittäjät*		
Uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettu sähkö.	Asukkaita kannustetaan ostamaan uusiutuvilla luonnonvaroilla tuotettua sähköä. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Lauhdelämmön talteenotto ja hyödyntäminen.	Tutkitaan hypermarkettien kylmälaitteiden tuottaman lauhdelämmön talteenottoa ja sen hyödyntämistä kauppakeskuksen ja hypermarkettien lämmityksessä. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Ei jätettä!

Strategia ja tavoitteet

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. Jätteen syntyä ehkäistään, jätteiden kierrätystä ja hyötykäyttöä tehostetaan tavoitteena 0 % kaatopaikalle, rakentamisen jätteitä kaatopaikalle 0 %, 90 % jätteistä hyötykäytetään.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Jätesuunnitelmat.	Jokaiselle rakennushankkeelle tehdään jätesuunnitelma. Alle 5% rakennusaikaisesta jätteestä loppusijoitetaan kaatopaikalle. */Kaupunki, kaupantoimijat ja kehittäjät*		
Tietomallintaminen (BIM).	Tietomallintamisen avulla suunnittelu tehdään kokonaisuutena jolloin jätteen synty voidaan minimoida. / *Kehittäjät*		
Alueellinen jäteputkijärjestelmä.	Asuinrakennukset liitetään alueelle rakennettavaan jäteputkijärjestelmään. Harkitaan tunnistimien käyttöä, jolloin asukaskohtaisia jätemääriä voidaan seurata. */Kaupunki*		
Asunnoissa on riittävät tilat jätteiden lajittelulle.	Asuntoihin suunnitellaan riittävät tilat jätteiden lajittelulle. */Kehittäjät*		
Kierrätyspisteet jäteputkijärjestelmän ulkopuolelle jääville jakeille.	Jäteputkijärjestelmän ulkopuolelle jäävät jakeet, kuten lasi ja metalli, kerätään keskitettyihin kierrätyshuoneet. Kierrätyspisteiden sijainti suunnitellaan palvelemaan asukkaita. Kierrätyspisteitä kehitetään käyttäjäystävällisemmiksi kierrätysasteen nostamiseksi. Tutkitaan kauppakeskuksen ja asukkaiden kierrätyspisteiden yhdistämisen mahdollisuutta.*/Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Hypermarketit toteutetaan huomioiden tiedossa olevat, tulevat uudet määräykset mm. pakkausjätteen vastaanottamisesta.	Tulevat uudet määräykset mm. pakkausjätteen vastaanottamisesta huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa. */Kaupantoimijat ja kehittäjät*		
Ruokajätteen hyödyntäminen.	Hybermarkettien vanhentuva ruoka lahjoitetaan hyväntekeväisyysjärjestöille. Hypermarketit valistavat asiakkaitaan ruokajätteen vähentämisessä. */Kaupantoimijat*		
Asukastilan kierrätystoiminta.	Suunnitellaan riittävät asukastilat, jotta kierrätystoiminta mahdollistuu. / *Kaupunki ja kehittäjät*		

Vähäpäästöinen liikkuminen			
Strategia ja tavoitteet			
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. Kaikki tarvittava löytyy kivistöstä - Kivistöstä ei tarvitse liikkua pois.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Kehäradan Kivistön asema luo nopean ja tiheän raideyhteyden Tikkurilaan, Lentoasemalle sekä Helsingin keskustaan.	*/Kaupunki ja Suomen valtio*		
Bussiterminaali palvelee raideliikenteen syöttöliikennettä aseman välittömässä läheisyydessä.	*/Kaupunki ja kehittäjät*		
Juna-asemalla, bussiterminaalissa ja kauppakeskuksessa on joukkoliikenteen reaaliaikaiset infotaulut.	Suunnittellaan reaaliaikaiset infotaulut joukkoliikenteen käyttäjiä varten. / *Kehittäjät ja HSL*		
Pikapyörätie (Kvartsiraitti).	Pikapyörätie mahdollistaa sujuvan pyöräilyn alueen sisällä ja kaupunkikeskuksien välillä. */Kaupunki*		
Riittävät ja helppokäyttöiset polkupyöräpysäköintimahdollisuudet asemakeskuksessa, kauppakeskuksessa sekä asuinkortteleissa.	Alueelle suunnitellaan rittävät asuntokohtaiset pyörävarastot sekä riittävät pyöräliityntäpysäköintipaikat juna- ja bussiasemien välittömään läheisyyteen sekä kauppakeskukselle. / *Kaupunki ja kehittäjät*		
Henkilöautojen keskitetty pysäköinti, pysäköintipaikkoja yhteiskäyttöautoille ja latauspaikkoja sähköautoille.	Alueen autopysäköinti suunnitellaan keskitetyksi noudattaen kaupungin pysäköintinormia 1ap/130m2. Kaava mahdollistaa pysäköintipaikkoja yhteiskäyttöautoille ja latauspaikkoja sähköautoille. Tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa autottomia taloja/		
Kävely ja pyöräily on alueella turvallista.	/Kaupunki		
Liikenteen minimointi.	Hypermarkettien ja kauppakeskuksen huoltopihat suunnitellaan tehokkaiksi, turvallisiksi ja toimijoiden liiketoimintaa tukeviksi. Hypermarkettien tehokkaalla ja vähäpäästöisellä logistiikalla varmistetaan liikenteen minimointi alueella. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vähäpäästöinen rakennusaikainen logistiikka.	Rakennusaikainen logistiikka suunnitellaan vähäpäästöiseksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kestävät materiaalit			
Strategia ja tavoitteet			
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, laatua ja eettisyyttä. Hankintakriteereissä pyritään ottamaan huomioon kuljetusmatkat ja kuljetusten ympäristökuormitus. Käytön aikaiseen kierrätykseen ja vaihdantaan kannustetaan.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Materiaalien kestävä elinkaari.	Rakennusmateriaalit valitaan lopputuotteen elinkaaren vaatimusten perusteella. Ei valita liian kevyitä eikä liian järeitä ratkaisuja. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vähähiiliset materiaalit.	Käytetään vähähiilisiä materiaaleja soveltuvissa kohteissa. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää Kivistössä jo tuotettua luonnonvaratasapainotalo -hankkeeseen liittyvää tutkimusaineistoa. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Materiaalien sekä niiden hankinnan eettisyys ja oikeudenmukaisuus.	Jokainen rakentava organisaatio on vastuussa oman materiaalihankintansa eettisyydestä ja oikeudenmukaisesta toimintatavasta. Toimitusketjut on tunnettava. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Laadukkaat ja kestävät materiaalit.	Materiaalien laatuun ja kestävyyteen panostetaan. Pyritään myös huomioimaan ylläpidettävyyden helppous materiaaleja valittaessa. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Tietomallinnus (BIM).	Rakennusprosessien tehostamiseksi suositellaan käytettäväksi tietomallinnusta. Tehokkaasti käytettynä tietomallinnuksen on osoitettu pienentävän jätteen syntyä työmailla sekä tukevan hankintaprosessia. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Rakennusten muuntojoustavuus.	Rakennuksista, etenkin kauppakeskuksesta ja hypermarketeista, tehdään muuntojoustavia. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Käyttötavaroiden kierrätys ja vaihdanta.	Käyttötavaroiden kierrätystä ja vaihdantaa pyritään edistämään. Selvitetään mahdollisuutta tuoda kierrätysliiketoimintaa kauppakeskukseen tai kivijalkamyymälöihin. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kestävä lähiruoka

Strategia ja tavoitteet

One Planet tavoitteiden mukaan asukkailla on hyvät mahdollisuudet tuottaa ja hankkia terveellistä, paikallisesti tuotettua ja sesongin mukaista ruokaa. Luomuruokaa on helposti saatavissa. Ruokavalintojen tekeminen on viime kädessä asiakkaan, eli asukkaan vastuulla, mutta kaupungilla ja ruokakaupoilla on erityisen suuri vastuu lisätä asiakkaiden tietoisuutta vastuullisista ruokavaihtoehdoista ja ruoan terveellisyydestä, edistää asiakkaiden hyvinvointia auttamalla ja ohjaamalla asiakkaita vastuullisempaan ja terveellisempään elämäntapaan. Tuotteiden toimitusketjut läpinäkyviksi ja lyhyiksi. Paikallisen ruoan edistäminen.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Vastuullisuus hankinnoissa.	Hankinnoissa otetaan huomioon vastuullisuus ja kehitetään vastuullisuusohjelmia ja hankintamenetelmiä edelleen. */Kaupantoimijat*		
Toritoiminta alueella.	Topaasiaukion suunnittelun yhteydessä huomioidaan avoimen toritoiminnan edellytykset. */Kaupunki*		
Paikallistuotanto.	Kauppiaat ottavat kauppansa valikoimiin paikallisia tuotteita. */Kaupantoimijat*		
Kaupunkiviljely.	Varataan asuinkortteleiden pihasuunnitelmissa tilaa kaupunkiviljelylle. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Ruokapiiritoiminta.	Kannustetaan ruokapiiritoimintaan esim. varaamalla sille tilaa esim. asukastiloihin. */Kaupunki ja kehittäjät*		

Resurssiviisas vedenkäyttö

Strategia ja tavoitteet

One Planet tavoitteiden mukaan vedenkäyttöä rakennuksissa tehostetaan ja hulevedet käsitellään paikallisesti ja kestävästi tehokkaasta maankäytöstä huolimatta sekä estetään tulvimista ja vesistöjen pilaantumista. Suomessa ei ole pulaa käyttövedestä, mutta vedenpuhdistamiseen ennen ja jälkeen käytön kuluu luonnonvaroja (energia, kemikaalit jne). Erityisesti lämpimän talousveden osuus on saatava laskuun, sillä veden lämmitykseen kuluu keskimäärin 37 % kiinteistöjen lämmitysenergiasta. Suurin haaste on kuluttajakäyttäytymisen muuttaminen. Resurssiviisaan vedenkäytön suunnittelussa painotetaan erityisesti vedenkäytön ohjausta. Käyttöveden kulutustavoite 100-120 litraa/päivä/asukas.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Reaaliaikaisen vedenkulutuksen mittauksen näkyvyys.	Tutkitaan asuntokohtaisen vedenkulutuksen mittauksen tuomista reaaliaikaisesti näkyviin myös asukkaille. */Kehittäjät*		
Vettä säästävät, nykyistä perustasoa paremmat kylpyhuonekalusteet ja kodinkoneet.	*/Kehittäjät*		
Vettä säästävät, nykyistä perustasoa paremmat vesikalusteet (kauppakeskuksessa).	*/Kehittäjät*		
Kestävä ja paikallinen hulevesien hallinta.	Suunnitellaan hulevesien hallinta kestävästi ja paikallisesti toteutettavaksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Rakennusten katoilta kerättävien sadevesien hyödyntäminen.	Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa sadevedenkeräysjärjestelmä, jossa alueen rakennusten katoilta kerätty sadevesi käytetään kauppakeskuksen wc-pönttöjen huuhteluun tai istutusten kasteluun. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Tilavaraukset maavaraiselle kasvillisuudelle ja hulevesien viivytysaltaille.	Varataan tilaa maanvaraiselle kasvillisuudelle ja hulevesien viivytysaltaille. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Viherkatot.	Toteutetaan viherkattoja mm. pysäköintilaitoksiin ja kauppakeskuksen kattopuutarhaan. */Kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Maankäyttö ja luonto

Strategia ja tavoitteet

One Planet tavoitteiden mukaan yhteisöt suojelevat ja ennallistavat alueen luonnon monimuotoisuutta. Kivistön kaupunkikeskus rakennetaan tiiviisti eikä sen alueelle ole mahdollista jättää luonnontilaisia alueita. Keskus tukeutuu vahvasti muuhun Kivistöön, jossa lähietäisyydellä sijaitsevat viheralueet ja luonnonsuojelualue. Luontoarvot on selvitetty tarkasti ennen rakentamisen suunnittelun aloittamista. Tähän kokonaisvaltaiseen selvitykseen kuului mm. liito-oravien ja lepakoiden kartoittaminen alueella. Luonnon monimuotoisuudelle luodaan edellytykset viherrakentamisessa.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Sujuvat yhteydet kaupunkipuistoihin, ulkoilualueille ja isosuolle.	Suunnittelussa varmistetaan sujuvat yhteydet kaupunkipuistoihin, ulkoilualueille ja isosuolle. */Kaupunki*		
Hulevesien hallinnan opetuskohteet.	Viherkatto ja hulevesiaiheet toteutetaan laajona ja erityisinä kokonaisuuksina jolloin ne sellaisenaankin toimivat opetuskohteena. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Monimuotoisuutta tukevat lajivalinnat.	Lajivalinnat suunnitellaan monimuotoisuutta tukeviksi (esim. puulajivalinnat (ns. avainlajit), kukkakasvivalinnat (pölyttäjille tärkeät) ja syötävät kasvit (kuten omenapuita ja marjapensaita.)). */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Hyönteismaailmaa rikastuttavat vesielementit.	Vesielementit suunnitellaan hyönteismaailmaa rikastuttaviksi. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Monimuotoisuutta tukevat viherkatot.	Tutkitaan vaihtoehtoja monimuotoisuuden takaamiseksi: kotimainen kasvillisuus, luonnon kasvit, hyönteispesät jne. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		

Kulttuuri ja yhteisö			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan tuetaan kestävyyden kulttuuria ja yhteisöllisyyttä. Tavoitteena on vahvistaa yhteisön tietoisuutta kulttuuriperinnöstä ja rakentaa paikallista identiteettiä. Uuden kokonaisen asuinalueen kehittäminen ja rakentaminen luo mahdollisuuden uuden yhteisöllisen kulttuurin kehittymiselle. Olemassa oleva yhteisöllinen toiminta ja ympäröivän Vanhan Kivistön asukkaiden tuki luovat erinomaiset edellytykset toimivan yhteisöllisyyden kehittymiselle alueella. Tavoitteena on, että Kivistön houkuttelevuus asuinalueena näkyy asuntojen myynti- ja varausmäärissä.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Kaikkien yhteinen aluebrändi.	Luodaan alueelle brändi yhdessä asukkaiden kanssa */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Vuorovaikutus nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä alueen toimijoiden kanssa.	Ollaan jatkuvassa vuorovaikutuksesssa nykyisten ja tulevien asukkaiden sekä alueen toimijoiden kanssa. (Esim. yleisötilaisuudet, työpajat ja Kivistön kyläjuhla.) */Kaupunki ja kehittäjät*		
Kumppanuusohjelma lähialueen lasten ja nuorten liikuntaharrastuksien tukemiseksi.	Sitoutetaan alueen yrittäjät kumppanuusohjelmaan, joka tukee lähialueen lasten ja nuorten liikuntaharrastuksia. */Kaupantoimijat*		
Demograafinen monimuotoisuus.	Tuetaan alueen monimuotoisuutta erilaisilla asumisen hallintamuodoilla: omistusasumista, vuokra-asumista sekä tuettua palveluasumista. Demografiseen monimuotoisuuteen pyritään suunnittelemalla perheasuntoja, asuntoja yksineläville, senioriasuntoja, jne. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Hyvälaatuiset ja toimivat yhteistilat.	Suunnitellaan hyvälaatuiset ja toimivat yhteistilat. Yhteistiloilla tarkoitetaan tässä asuntojen yhteispihoja, pesutupia, saunatiloja ym. yhteisiä oleskelutiloja, sekä kauppakeskuksessa sijaitsevia kohtaamispaikkoja ja sosiaalitiloja. */Kaupinki ja kehittäjät*		
Topaasiaukiosta kansalaistori.	Mahdollistetaan Topaasiaukion toiminta kansalaistorina, tapaamis- ja toripaikkana. */Kaupunki*		

Oikeudenmukaisuus ja paikallinen talous			
Strategia ja tavoitteet			
One Planet -tavoitteiden mukaan tuetaan oikeudenmukaista työllisyyttä, aktiivisia yhteisöjä sekä kansainvälistä reilua kauppaa. Jotta Kivistö 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 luoda arjessa näkyvää yrittämisen ja kokeilemisen kulttuuria.			
TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Palveluja kaikille.	Turvataan palvelut kaikille tuomalla kaupunkikeskukseen ja kauppakeskukseen kaupallisten palveluiden lisäksi myös julkisia palveluja. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Uusia työpaikkoja.	Kauppakeskus luo satoja välillisiä työpaikkoja. Toimistoihin haetaan monipuolisesti erialojen toimijoita. Kauppakeskus työllistää paljon etenkin vantaalaisia nuoria ja osa-aikaisesti esim. opiskelijoita. Rakentajat tarjoavat harjoittelupaikkoja nuorille alaa opiskeleville osaajille, etenkin kesäaikana. */Kehittäjät* Kauppakeskuksen hypermarkettoimijat soveltavat omia nuorten, senioreiden ja maahanmuuttajien työllistämis- ja koulutusohjelmiaan. */Kaupantoimijat*		
Töitä nuorille.	Tutkitaan erilaisia ratkaisumahdollisuuksia nuorten työllistämiseksi kauppakeskuksessa. */Kehittäjät*		
Optimoidut tilat.	Tilatehokkuuksia optimoidaan yhdistelemällä palveluja toimiviksi kokonaisuuksiksi, esimerkiksi sovittamalla yhteen kirjastopalveluja ja nuorisotila. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Etätyö- ja pienyritystiloja.	Pienyrittäjyyttä tuetaan ensimmäisen kerroksen kivijalkatiloilla. Tutkitaan etätyö- ja pienyritystilojen järjestämistä asuin-, toimisto- ja kauppakeskustilojen yhteyteen. */Kehittäjät*		
Autopaikkojen kustannukset käyttäjille.	Pyritään erottamaan pysäköintipaikan kustannukset asuntojen hinnoista. Tarkoituksena on, että autopaikkojen kustannukset kohdistetaan niitä käyttäville. */Kehittäjät*		

Terveys ja onnellisuus

Strategia ja tavoitteet

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.

TAVOITETOIMENPIDE	SUUNNITTELU / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	TOTEUTUS / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*	KÄYTÖNAIKAINEN / *Vastaaja (vastuuhenkilö/-taho)*
Yhteisöllinen ja turvallinen kotikaupunki.	Rakennetaan yhteisiä leikkipihoja ja ulkoalueita luomaan yhteisöllisyyttä ja turvallisuuden tunnetta. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Hyvä sisäilma.	Sisätiloissa käytetään materiaaleja joiden päästöt sisäilmaan ovat alhaisia. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Miellyttävä sisäilman lämpötila.	Energiatehokkaalla, perusteellisella ja laadukkaalla rakentamisella varmistetaan ympärivuotinen miellyttävä sisäilman lämpötila. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		
Terveellinen ja paikallinen ruoka.	Autetaan asiakkaita valitsemaan terveellisiä ja paikallisia ruokatuotteita, joiden positiiviset terveysvaikutukset ovat suurempia ja ympäristövaikutukset pienempiä. */Kaupantoimijat*		
Kattavat ja kannustavat kevyenliikenteenverkostot ja julkiset ulkotilat.	Suunnitellaan kattavat pyöräily- ja jalankulkuverkostot sekä turvallisia, viihtyisiä ja aktiiviseen elämäntyyliin kannustavia julkisia ulkotiloja. */Kaupunki*		
Hiljentymistila.	Selvitetään mahdollisuutta toteuttaa hiljentymistila kauppakeskuksen yhteyteen. */Kaupunki ja kehittäjät*		
Tiukka työturvallisuus.	Sitoudutaan noudattamaan tiukkaa työturvallisuutta ja työhyvinvointia. */Kaupunki ja kehittäjät* Kauppakeskuksen hypermarkettoimijoiden vastuullisuusohjelmiin on kirjattu erilliset tavoitteet henkilöstön hyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyen. */Kaupantoimijat*		
One Planet Living -periaatteet kuuluvat kaikille.	Paikallisia toimijoita ja asukkaita kannustetaan omaksumaan One Planet Living -periaatteet. */Kaupunki, kehittäjät ja kaupantoimijat*		



One Planet Living -konseptin on kehittänyt englantilainen voittoa tavoittelematon organisaatio Bioregional yhteistyössä maailman luonnonsäätiön (WWF) kanssa.



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

SAFIIRIAUKIO

KORTTELI 1
piha n. +55.5

JUHANI PAAJASEN AUKIO

KEIMOLANTIE

TOPAASIAUKIO

kauppatori

yhteys kvartsirantille

JÄTEHUOLLON KOONTIPISTE +56,0

HULEVESIALLAS

+54.5

+57.5,ALLA AUTOHALLI

JÄTEHUOLLON KOONTIPISTE

AJOLIITTYMÄ ASUMISEN PELASTUS, KUNNOSSAPITO, HUOLTO, MUUTTO, TAKSIT

+55,5

katos PEL.T.

KIVIVIRTA

+55,5

SISÄÄNKÄYNTI KAUPPAKESKUKSEEN

VK:+65,2
+61,0
+57,5
+54,0

III
220 ap

KELLARI
+50,5

1. KATTOTASO +61.5

KATTO +67.0
PYS.TASO +63,2

AJO ASUMISEN P-LAITOS

AJO HUOLTO KK

AJO HYPERIEN PYSÄKÖINTIIN

+52,0

Palvelutalo

23150 "Hercules-kortteli"

kevyt liikenne

Pihakatu

"Akaatti-kortteli"

Pysä

+54,3

+54,1

+54,0

+52,6

+54,5

+55,5

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

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

SAFIIRIAUKIO

KORTTELI 1
piha n. +55.5

JUHANI PAAJASEN AUKIO

KEIMOLANTIE

TOPAASIAUKIO

kauppatori

yhteys kvartsirantille

JUNA ASEMA

Palvelutalo

23150
"Hercules-kortteli"

kevyt liikenne

Pihakatu

"Akaatti-kortteli"

JÄTEHUOLLON KOORTIPISTE +56,0

HULEVESIALLAS

23195 +54.5

+57.5,ALLA AUTOHALLI

JÄTEHUOLLON KOONTIPISTE

AJOLIITTYMÄ ASUMISEN PELASTUS, KUNNOSSAPITO, HUOLTO, MUUTTO, TAKSIT

+55,5

katos PEL.T.

KIVIVIRTA

+55,5

VK:+65,2
+61,0
+57,5
+54,0

23196

+55,5

SISÄÄNKÄYNTI KAUPPAKESKUKSEEN

III
220 ap

KELLARI
+50,5

1. KATTOTASO +61.5

KATTO +67.0
PYS.TASO +63,2

+54,3
+54,5

+54,1

+54,0

AJO ASUMISEN P-LAITOS

AJO HUOLTO KK

+54,5

+52,6

AJO HYPERIEN PYSÄKÖINTIIN

+52,0

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

ARKKITEHDIT ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



Asuintiloja

Asumista palvelevia tiloja

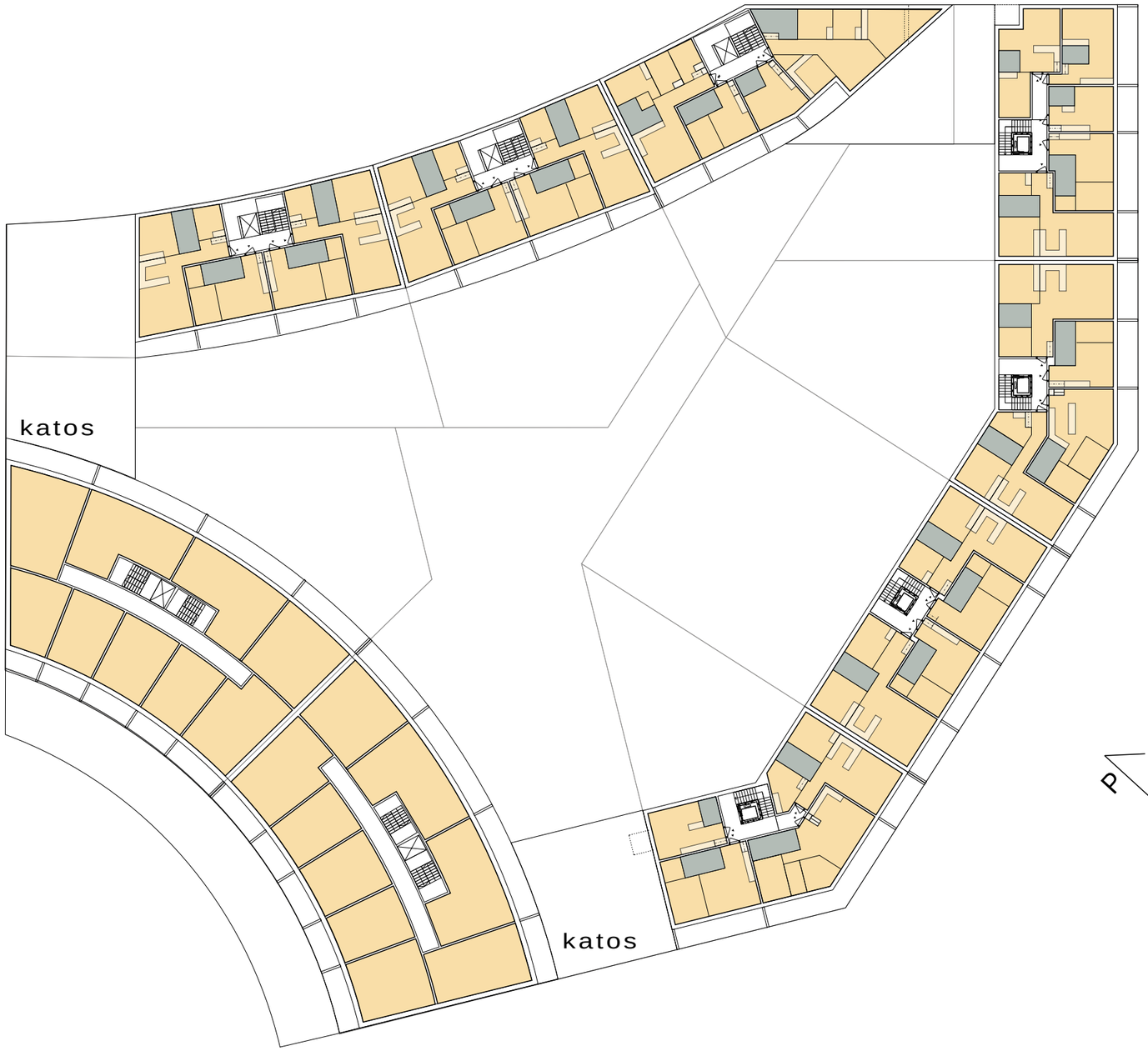
Liike- / työtiloja (kerroskorkeus 5 m)

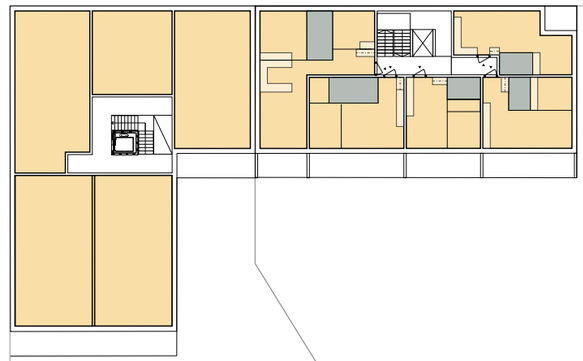
Liiketiloja / As. palv. tiloja

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

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

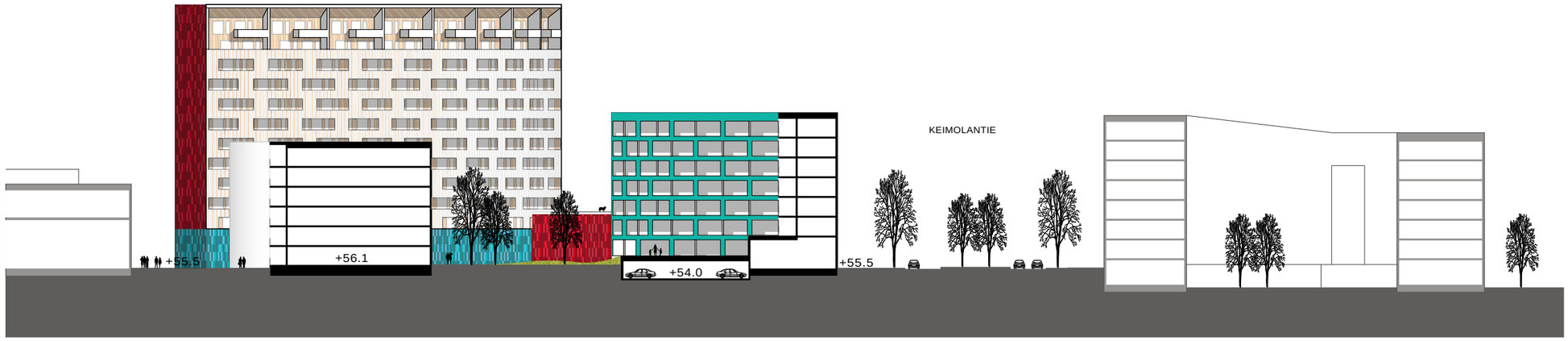




P

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

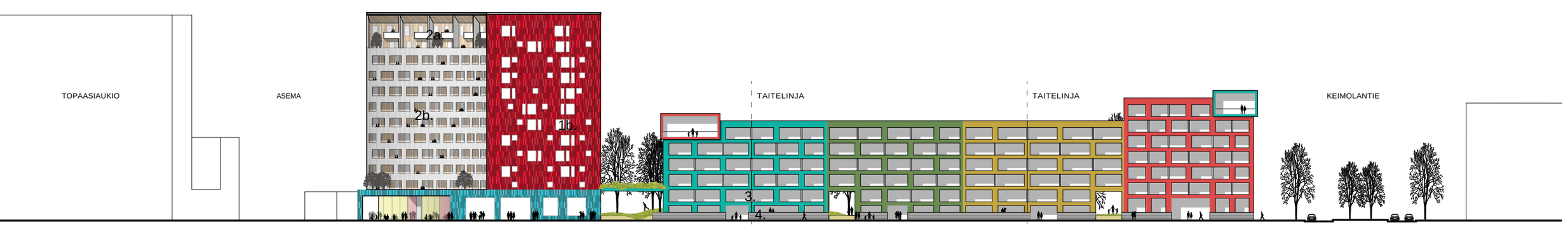
Vantaan kaupunki
Kivistön kaupunkikeskus 1
Asuinkorttelit radan eteläpuolella
NCC - Skanska
30.9.2014 - leikkaukset

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

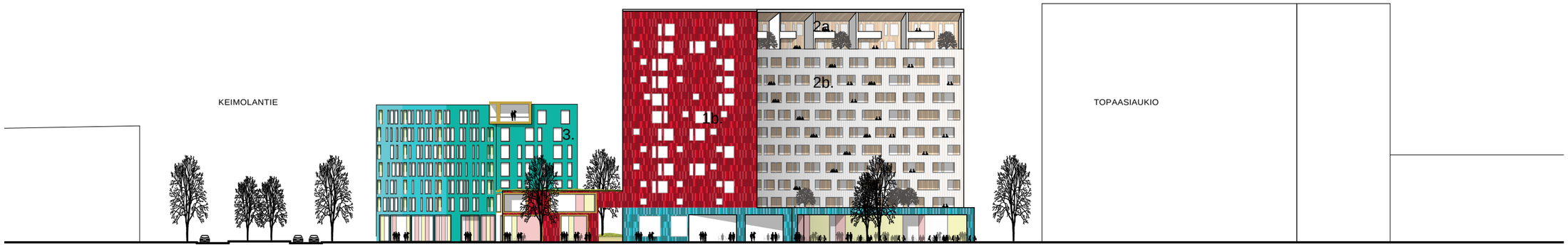
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



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

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

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.



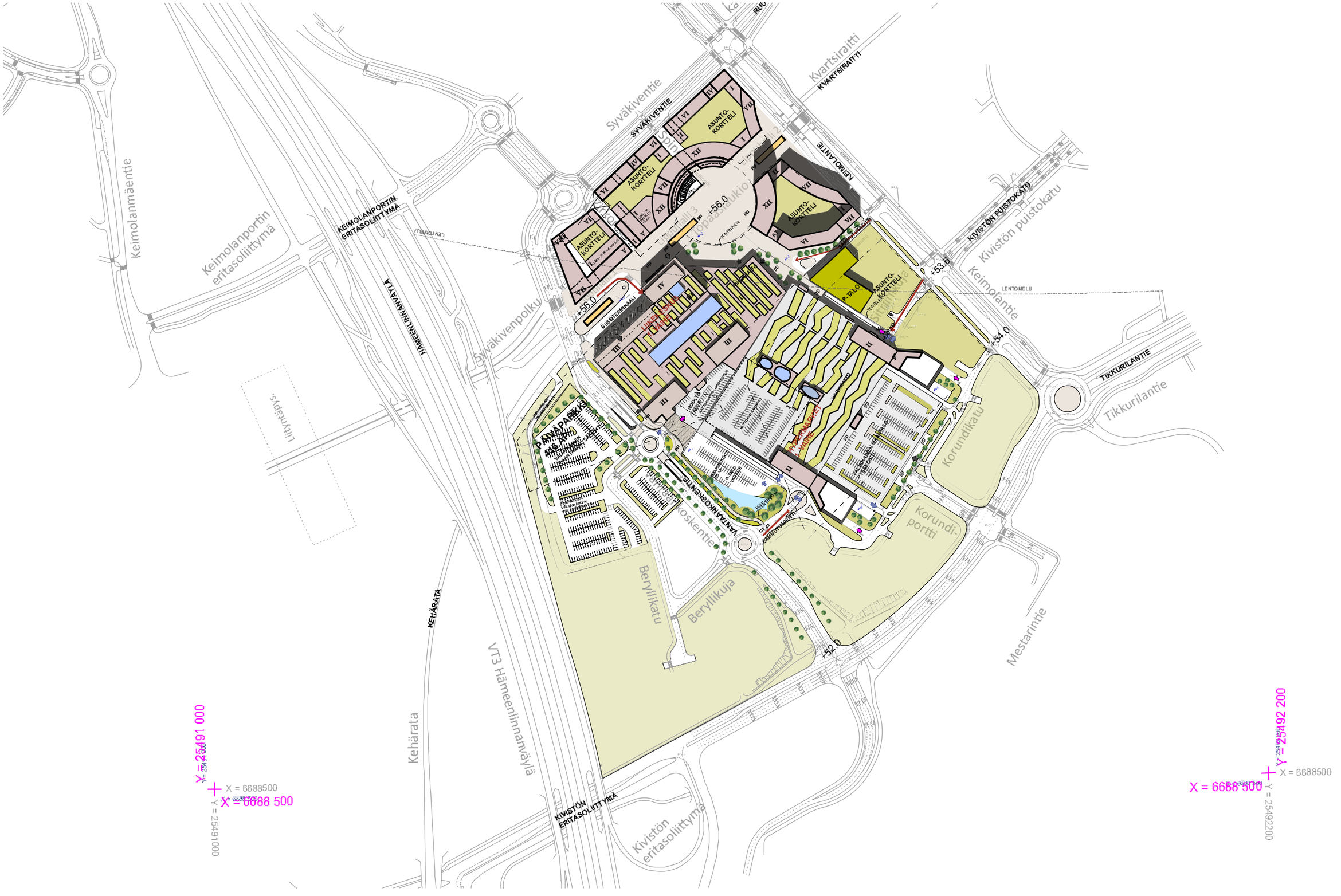
Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC - Skanska
Perspektiivikuva Juhani Paajasen aukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

Kivistön asemanseudun asuinkortteli
NCC – Skanska
Perspektiivikuva Topaasiaukiolta
17.9.2014

ARKKITEHDIT
ANTTILA & RUSANEN OY

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §


Keimolanmäentie
Keimolanportin eritasoliittymä
KEIMOLANPORTIN ERITASOLIITTYMÄ
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
Syväkiventie
SYVÄKIVENTIE
Kvartsiraitti
KVARTSIRAITTI
KEIMOLANTIE
Kivistön puistokatu
KIVISTÖN PUISTOKATU
Keimolantie
LENTOMELU
TIKKURILANTIE
Tikkurilantie
Korundikatu
Korundi-portti
Mestarintie
Syväkivenpolku
Liikennöinti
Kehärata
KEHÄRATA
VT3 Hämeenlinnanväylä
Koskentie
Beryllikatu
Berylliikuja
KIVISTÖN ERITASOLIITTYMÄ
Kivistön eritasoliittymä
ASUNTO-KORTTELI
R-TALO
+56.0
+53.6
+54.0
+52.0
+56.0
BUSSITERMINAALI
PYSÄKÖINTIPAIKKA
VANTAANKOSKENTIE
X = 6688500
Y = 2549000
X = 6688 500
Y = 2549200

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
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
+56.0
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TONTIN RAJA
ASUNTO-KORTTELI
+56.000
PÄIVÄPARKKI
416 AP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO
PYSÄKÖINTI 220 AP
+56.000
SKAITOULKENNE
PYÖRÄT 36 PP
JUNARADAN VÄLIAIKAINEN PELASTUSREITTI
+55.7
PYÖRÄT 50 PP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI 129 AP
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI 67 AP
PYÖRÄPUUT 360 PP
SAANTO-AUKENNE
HUOLTOAJOTIE
PYÖRÄT 110 PP
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
+52.45
MAANTASO-PYSÄKÖINTI 100 AP
TONTINRAJA
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
HYPER HUOLTO
+54.7
+53.7
VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI TLK1-TASOSSA
230 AP
HYPER HUOLTO
+54.7
POLKU-PYÖRÄT
LIIKETILA 1 11 757 m2
LIIKETILA 2 11 624 m2
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-VAIHE** | **1:2000,** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

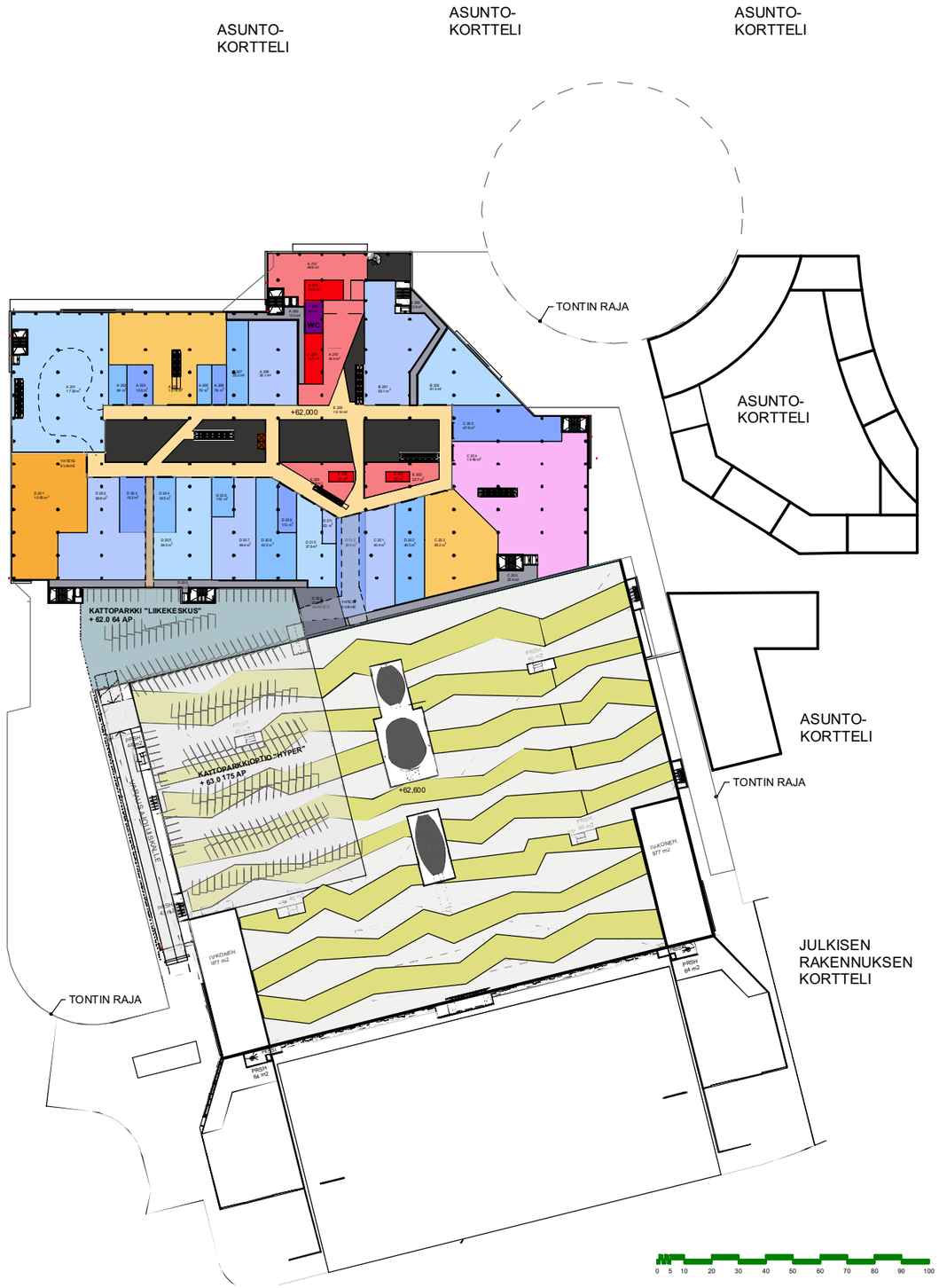
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN

- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

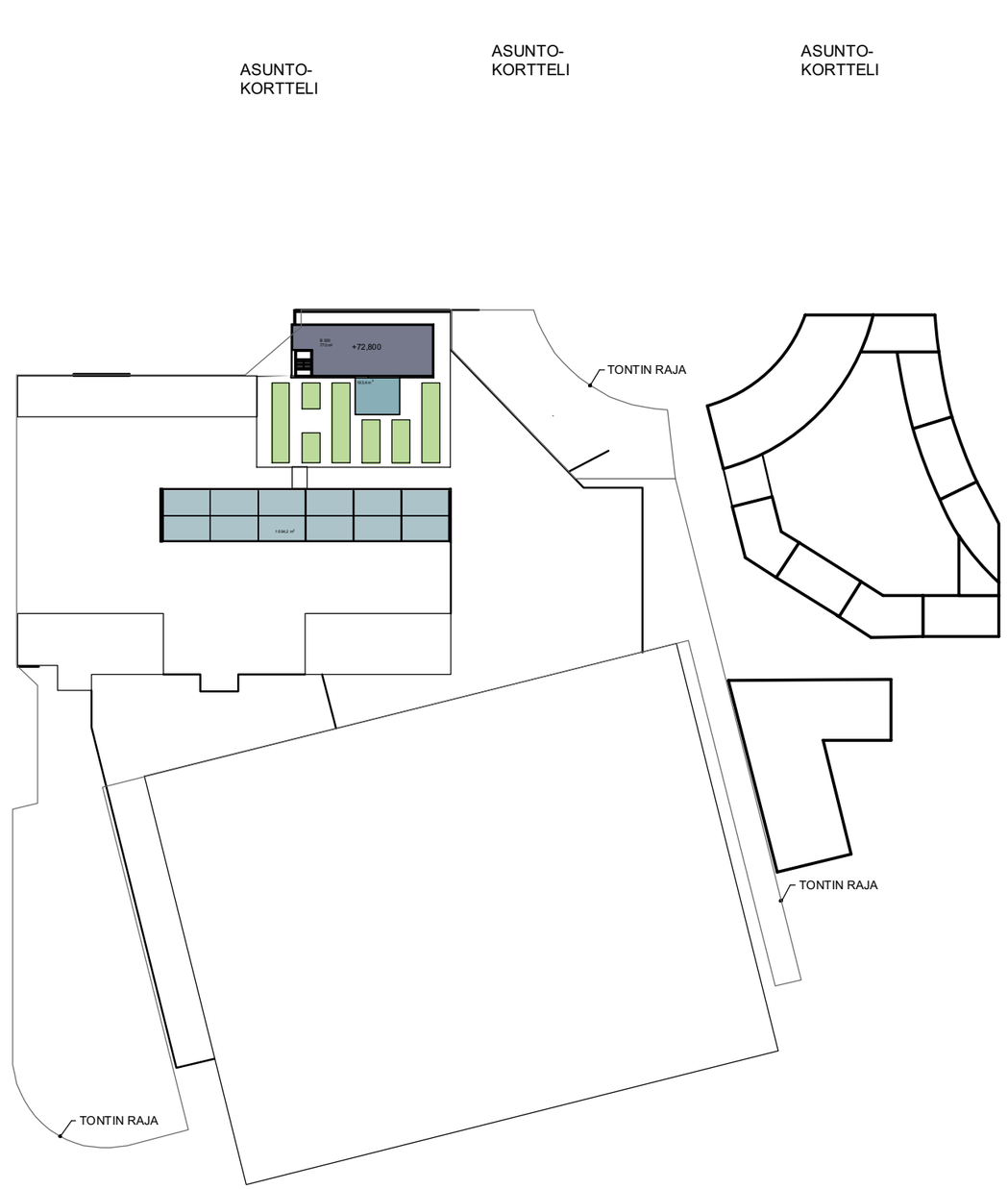
YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



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
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

KEHÄRATA

PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI

TONTIN RAJA

+47,500

+51,500

+52.0

+51.2

+50.0

+50.4

635 AP

766 AP

230 AP

NOUTOPISTE

VÄLIAIKAINEN MAANTASO PYSÄKÖINTI

TONTIN RAJA

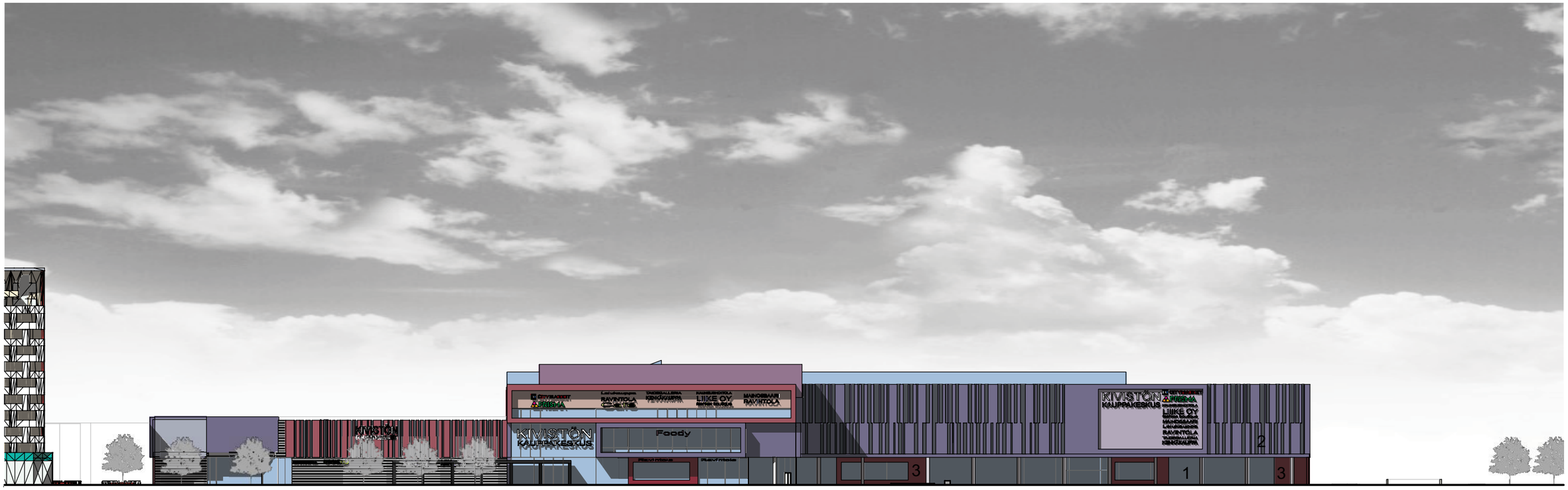
TONTIN RAJA

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

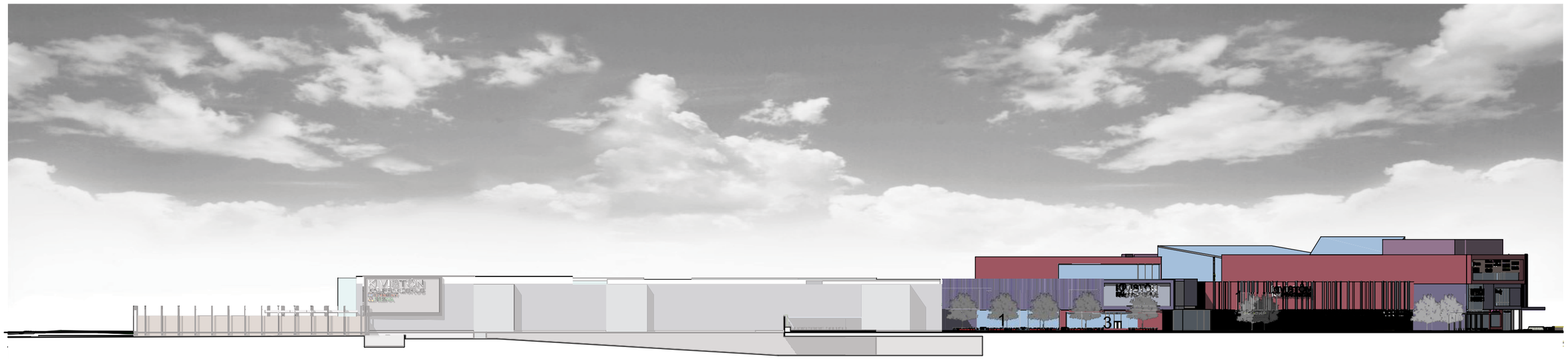
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

K1 POHJAPIIR. 1-VAIHE **1:2000,** **LUONNOS** **20.5.2015**

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



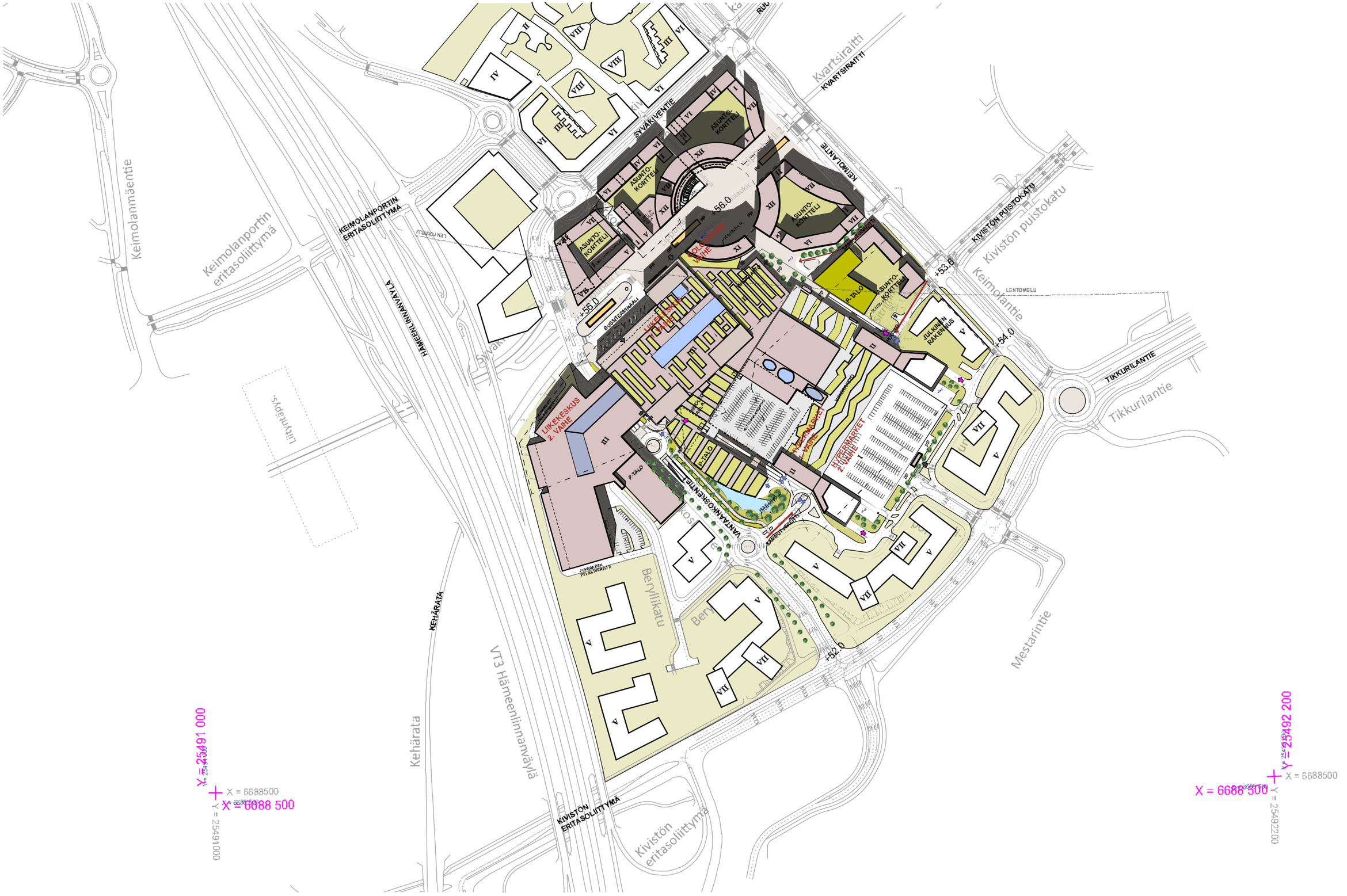
JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

ASEMAPIIRROS 1-2 VAIHE **1:4000** **LUONNOS** **20.5.2015**

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

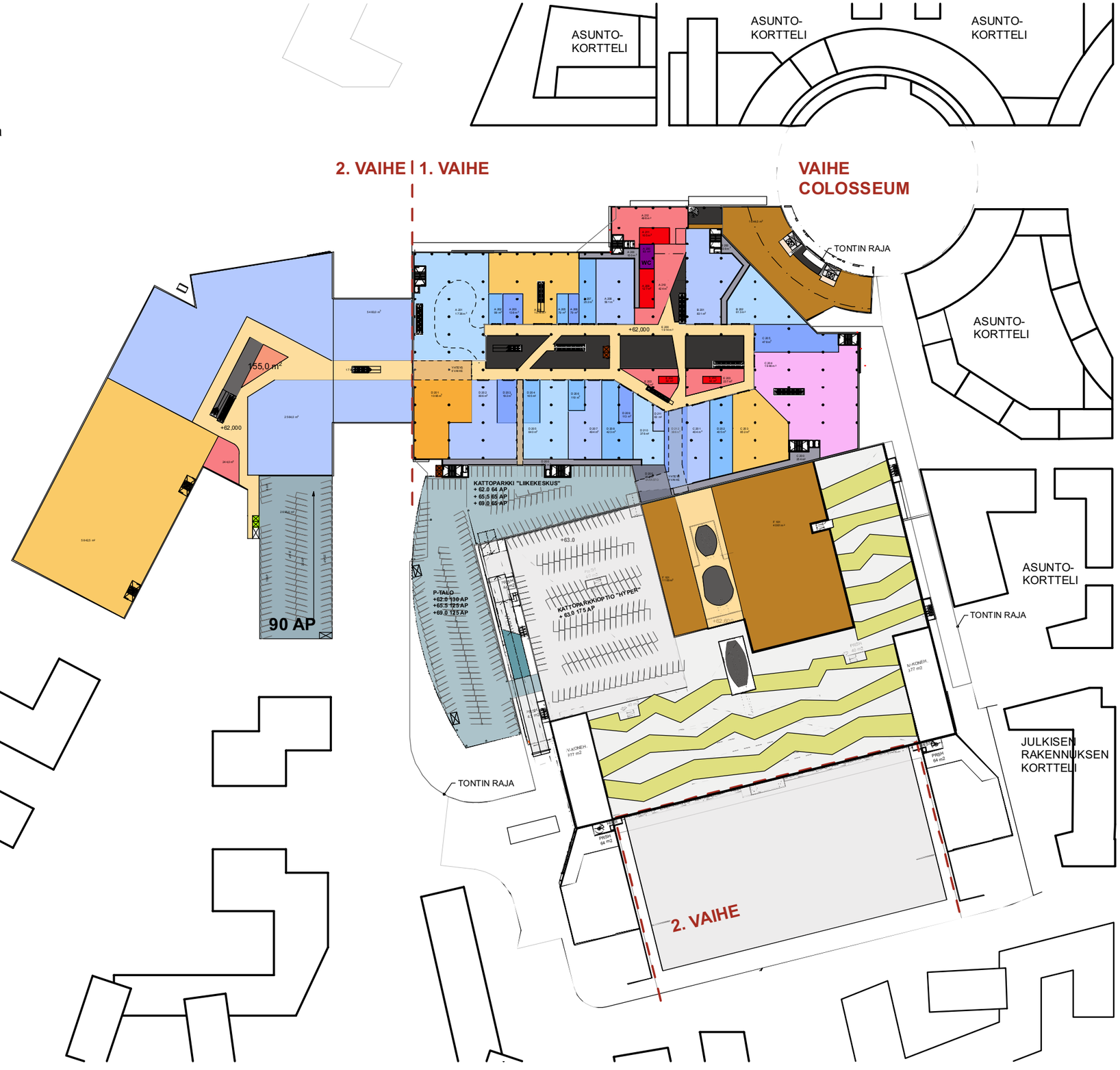
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
ASUNTO-KORTTELI
2. VAIHE | 1. VAIHE
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
POLKU-PYÖRÄT
JUNA-ASEMA
+56.0
VAIHE COLOSSEUM
BUSSITERMINAALI
TERASSI
TERASSI
TONTIN RAJA
JUNARADAN PELASTUSREITTI
SAATTOLIIKENNE
+56,000
PYÖRÄT 36 PP
AJOYHTEYS P-KELLARIIN / P-TALOON
+55.7
PYÖRÄT 58 PP
80 AP
68 AP
JUNARADAN PELASTUSREITTI
+ 55.0 SAATTOLIIKENNE, PIKAPYSÄKÖINTI HENKILÖKUNTA +110 AP
TONTIN RAJA
+53.7
+54.0
HYPER HUOLTO
+54.7
2. VAIHE
POLKU-PYÖRÄ
POLKU-PYÖRÄ
PYÖRÄPUUT 380 PP
SAATTOLIIKENNE
PYÖRÄT 110 PP
ASUNTO-KORTTELI
TONTIN RAJA
+53.0
+54.1
JULKISEN RAKENNUKSEN KORTTELI
HYPER HUOLTO
+54.7
LIIKETILA 1 11 757 m2
LIIKETILA 2 11 622 m2
HUOLTO
PYÖRÄT
WC

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **1.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE** | **1:2000, 1:1** | **LUONNOS** | **20.5.2015**

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

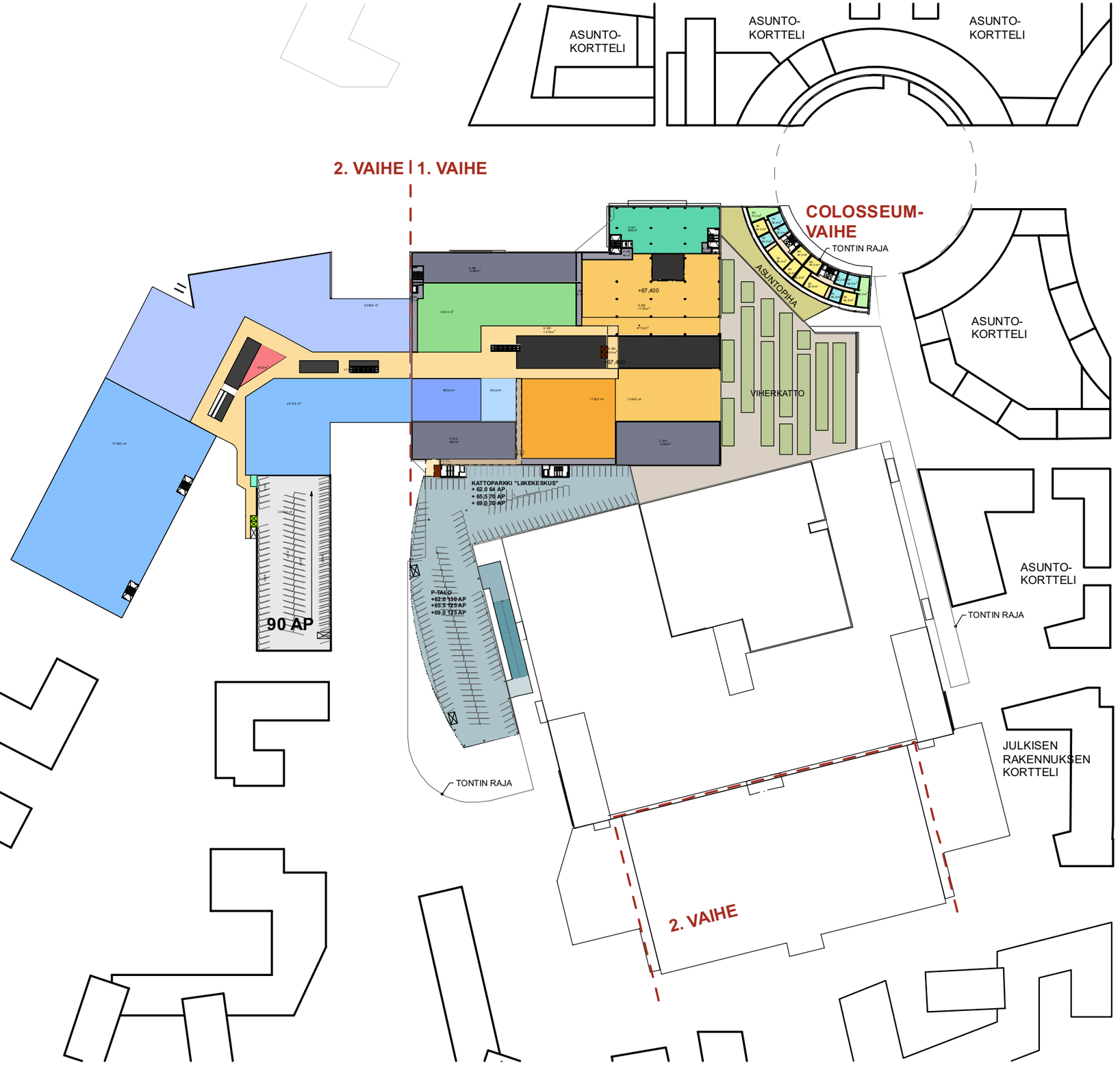
KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

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
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

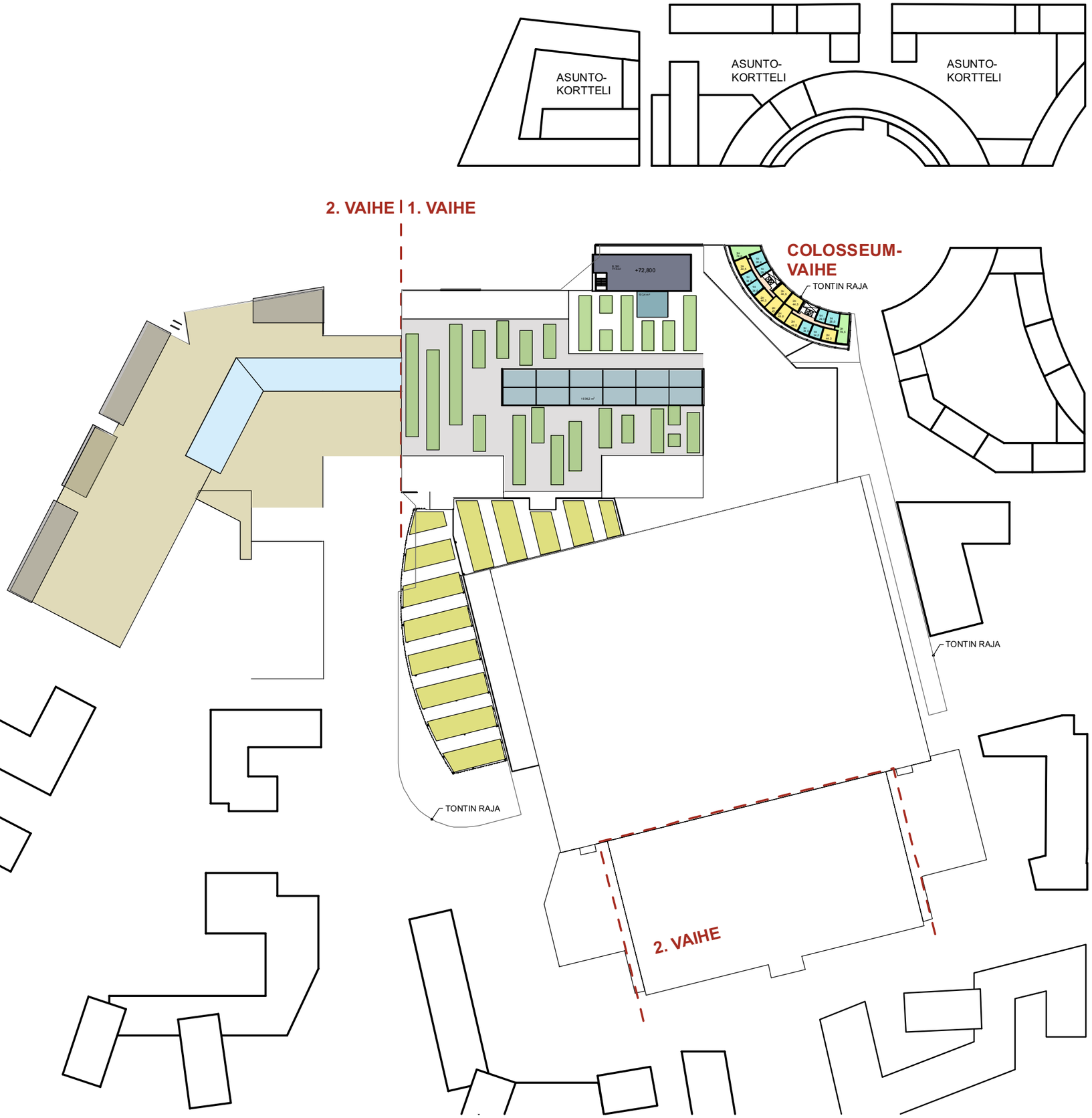


KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS	NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX	MAANKÄYTTÖLUONNOS	3.KRS POHJAPIIR. 1-2 VAIHE	1:2000, 1:1	LUONNOS 20.5.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
- Kahvila ja ravintola
- Tarjoilu
- Julkinen palvelu ja kulttuuri
- Vaate ja muoti
- Elintarvike ja päivittäistavara
- Terveys ja kauneus
- Vapaa-aika ja koti
- Muu 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
- Muu erikoisliike
- Käytävämyynti
- Tavaratalo
- Sosiaalitila
- Varasto
- Toimisto

YLEINEN
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

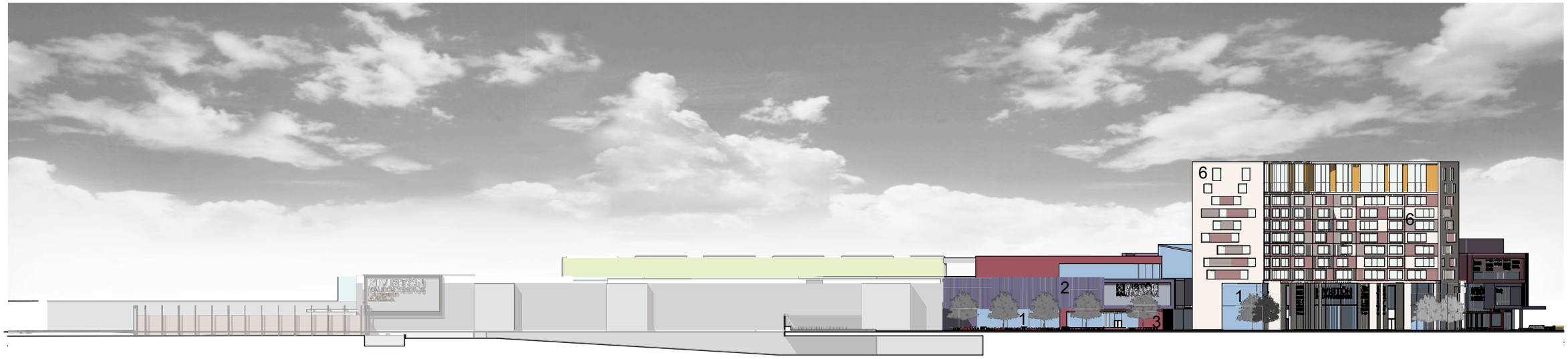
2. VAIHE
1. VAIHE
KEHÄRATA
VAIHE COLOSSEUM
+47,500
JUNARADAN PELASTUSREITTI
PÄÄLLÄ BUSSITERMINAALI
+52.0
TONTIN RAJA
+51,500
500 AP
+51.2
635 AP
1 460,0 m²
+50.0
NOUTOPISTE
+50.4
+51.2
P-TALO, K-1
+51,5 100 AP
766 AP
TONTIN RAJA
TONTIN RAJA
SISÄÄN +52.0
NOUTOPISTE
242 AP
2. VAIHE

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | K1 POHJAPIIR. 1-2 VAIHE | 1:2000, 1:1 | LUONNOS | 20.5.2015

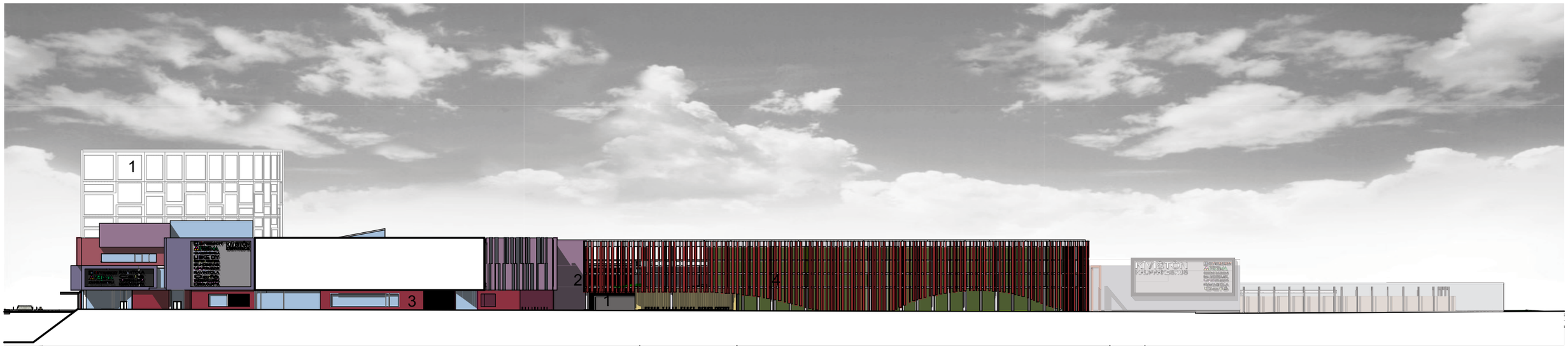
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



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



JULKISIVUMATERIAALIT
1 LASI
2 OSIN PERFOROITU METALLIKASETTI
3 KIVILAATTA / GRAAFINEN BETONI
4 PERFOROITU TERÄS / CORTEN
5 MAALATTU TERÄS
6 TIILI




KIVISTÖN
KAUPPAKESKUS




MAINOSBAARI
RAVINTOLA
Foody
CITYMARKET
PRISMA
KAUNEUSHOTOLA
RAVINTOLA
Café
TAIDEGALLERIA
KENKÄKAUPPA



LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §


ISTÖN
PAKESKUS



ESISOPIMUS KIINTEISTÖJEN KAUPASTA / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto yhteisesti / ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja / **Ruokakesko Oy** (jäljempänä Kesko) ja **Helsingin Osuuskauppa Elanto** (jäljempänä Hoke) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. Kesko ja Hoke ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat.**

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunginhallitus päätti 31.1.2011 antaa Keskolle ja Hokelle 31.12.2012 saakka voimassa olleen suunnitteluvarauksen kaupan suuryksiköiden toteuttamiseksi Kivistön kaupunkikeskukseen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.6.2012 Axel Sandellin kuolinpesän ja Greta Sandellin kuolinpesän kanssa 31.5.2007 allekirjoitetun yhteistoimintasopimuksen tarkennuksista, joilla täsmennettiin mm. kaupan suuryksiköiden tontinluovutusehtoja. Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 jatkaa Keskon ja Hoken yhteistä kaupan suuryksiköiden suunnitteluvarausta ehdollisena 31.12.2014 saakka. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Kesko ja Hoke ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä kauppakeskuksen toteuttajiksi 15.4.2013 valittujen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tullee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Keskon ja Hoken kaupan suuryksiköiden II-rakennusvaiheen laajennusalue yhteensä 10 000 k-m^2 on korttelissa 23196 (ohjeellinen tontti nro 9). Laajennus on mahdollista sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti laajennusaluetta koskevan suunnitteluvarauksen. Varausaluetta on mahdollista käyttää varausaikana pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarket-keskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m^2 suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m2:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m2 on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m2 suuruista vaihetta. Suurin osa

Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- sekä II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia,

c) NCC Property Development Oy (jäljempänä NCC) sekä Skanska Talonrakennus Oy (jäljempänä Skanska) yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7.

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostaja näin ilmoittaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y-tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki)

Ostaja: Ruokakesko Oy (y-tunnus 1636677-9) ja Helsingin Osuuskauppa Elanto (y-tunnus 1837954-9) perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä Ostajat)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:
Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti
- noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Määräalat yhdessä jäljempänä "Kaupan kohde".

Kaupan kohde on esitetty liitteessä 2.

Rakennettava tontti nro 8 muodostuu kahdella kaupalla, Kaupungilta tällä kauppakirjalla sekä Axel ja Greta Sandellin kuolinpesiltä toisella kauppakirjalla ostetuista määräaloista. Korttelin 23196 tontti nro 8 on jäljempänä "Tontti".

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksiköitä sekä muita liiketiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja (jäljempänä Hypermarketkeskuksen I-vaihe).

Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen pinta-ala on vähintään 18 000 k-m^2.

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa. Kauppahinta on sidottu elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että kauppahintaa tarkistetaan määrällä, joka vastaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulopäivänä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun ja kaupantekohetkellä tiedossa olevan viimeksi julkaistun indeksipisteluvun muutosta. Kauppahintaa ei kuitenkaan alenneta, vaikka indeksipisteluku alenisi tarkastelujaksolla.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) erässä seuraavasti:

1) Kauppahinnan ensimmäinen erä (etumaksu) seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa todetaan maksetuksi 4.12..2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Kauppahinnan toinen erä eli kolmemiljoonaa seitsemänsataaseitsemänkymmentäneljätuhatta kaksisataakolmekymmentäkuusi (3 774 236) euroa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kauppahinnan kolmannen erän – sekä em. indeksiehdon mukaisen kauppahinnan mahdollisen tarkistuserän – maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.

3) Kauppahinnan kolmas erä kolmemiljoonaa yhdeksäntoistatuhatta kolmesataakahdeksankymmentäkahdeksan ja 80/100 (3 019 388,80) euroa – sekä em. tavoin elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti määräytyvä kauppahinnan mahdollinen tarkistuserä – maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.5.2024. Kauppahinnan kolmannelle erälle – sekä em. indeksiehdon mukaiselle kauppahinnan mahdolliselle tarkistuserälle – maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan kauppahinnan kolmannen erän maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Kaupan kohteen omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Hypermarket-keskuksen IA-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 18 000 k-m^2 ja jossa vähintään 16 000 k-m^2 on käytetty kahteen hypermarkettiin valmiiksi siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä,

a) kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016. Muutoin kunnallistekniikan puolesta ei ole estettä rakennustöiden aloittamiseen Tontilla, kun kaava on tullut voimaan, ja

b) kun Ostajat ovat saaneet Tontin omistukseensa kokonaisuudessaan.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Edellä tässä kohdassa sanotulla kaupan kohteen luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "Ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä kaksi (2) miljoonaa euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3-4 on sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 7 Kauppakeskuksen I-vaiheeseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata yhtä aikaa. Näin ollen NCC:lle ja Skanskalle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön/pyyntöjen tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Hypermarketkeskuksen IA–vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden

yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Kaupan kohteen velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

19.2 Tontin ja tontin 7 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 7 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutosten mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä

- hypermarketkeskuksen Tontin toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Kauppakeskuksen tontin nro 7 kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen tontin nro 7 Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen Tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti hypermarketkeskuksen Tontti saa käyttää em. huoltoyhteyttä kauppakeskuksen tontin 7 osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä Tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentielle johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 **Tontin ja Kaupungin väliset rasitteet**

Tontin eteläreunassa oleva vesihuollolle varattu, asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen merkitty alue tulee Tontille rasitteeksi. Sille tulee olla pääsy korjauksia ja saneerauksia varten kaikissa tilanteissa.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Hypermarketkeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tikkurilantie ja sen kiertoliittymät sekä pääasiassa Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Hypermarketkeskuksen IA-vaihe vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Kellaripysäköintien luiskat tukimuureineen jäävät Tontin omistukseen kaikilta osin myös katualueella. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikenne- tai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikennevirasto hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan em. väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun kaava on tullut voimaan ja sopimukset, suunnitelmat sekä tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataatuhatta (600 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

22.3 Toisen rakennusvaiheen (Varausalue) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena kaksisataatuhatta (200 000) euroa. Tämä korvaus on arvonlisäveroton maksu. Tämä myöhemmin maksettava korvaus sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. II-vaiheen korvaus maksetaan Varausalueen tonttikaupan yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta.

23. Kauppakeskuksen puolelle ehdotetut liityntäpysäköintipaikat

NCC ja Skanska ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi kortteliin 23196 tontille 7 suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki ja Ostajat voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto vastaavat tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista kumpikin 50 %:n osuudella.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle, yksi Ruokakesko Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on seitsemänmiljoonaa viisisataaneljäkymmentäkahdeksantuhatta neljäsataaseitsemänkymmentäkaksi (7 548 472) euroa sidottuna elinkustannusindeksiin (1951:10=100) kauppakirjan ehdon nro 1 mukaisesti.

Kauppahinnasta seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että Kesko ja/tai Hoke ei ole tehnyt kohdassa I b mainittua investointipäätöstä tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) ei ole saatu alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa, niin Kaupunki palauttaa Keskolle ja Hokelle yhteensä 50 % etumaksusta ilman korkoa kolmesataaseitsemänkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakaksikymmentäkolme ja 60/100 (377 423,60) euroa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun seitsemänsataaviisikymmentäneljätuhatta kahdeksansataaneljäkymmentäseitsemän ja 20/100 (754 847,20) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet NCC:lle ja Skanskalle vahvistusta toteuttaa ja avata vähintään yhteensä 16 000 k-m^2 hypermarketteja ja
2) saaneet korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
    a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
    b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä

mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja

c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja

3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 7 omistajilta (NCC ja Skanska) vahvistettua tietoa Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) eivät ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai
- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Selvyyden vuoksi kuitenkin todetaan, että mikäli kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Ruokakesko Oy:lle, yksi Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Ruokakesko Oy:n
puolesta valtakirjalla

Antti Palomäki
aluejohtaja

Helsingin Osuuskauppa Elannon
puolesta valtakirjalla

Jyrki Karjalainen
kiinteistöjohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta, aluejohtaja Antti Palomäki valtakirjalla Ruokakesko Oy:n puolesta ja kiinteistöjohtaja Jyrki Karjalainen valtakirjalla Helsingin Osuuskauppa Elannon puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET:
Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta, pvm 14.12.2015
Liite 2: Kaupan kohde, määräalat määräaloista 92-413-7-2-M602 ja 92-409-3-131-M501
Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuukauppa Elannon kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavia määräaloja: Kaupungin omistama osuus asemakaavan mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti: noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 23.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

VALTAKIRJA

Valtuuttaja	Helsingin Osuuskauppa Elanto
Valtuutettu	Jyrki Karjalainen
Valtuutus	Valtuutamme valtuutetun puolestamme solmimaan kiinteistökaupan esisopimuksen, jolla Helsingin Osuuskauppa Elanto - yhdessä Ruokakesko Oy:n kanssa - perustettavan yhtiön lukuun sitoutuvat esisopimuksessa todettujen ehtojen täytyttyä ostamaan Vantaan kaupungilta Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraavat määräalat:

Kaupungin omistama osuus asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisesta C-korttelin 23196 tontista nro 8 seuraavasti

- noin 18 743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-413-7-2-M602 ja
- noin 2 461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-409-3-131-M501

Valtuutettu on oikeutettu allekirjoittamaan esisopimuksen ja tekemään muut esisopimuksen solmimisen edellyttämät toimet.

Helsingissä 3.12.2015

HELSINGIN OSUUSKAUPPA ELANTO

Juha Eronen

Mika Lehmusvuori

VALTAKIRJA

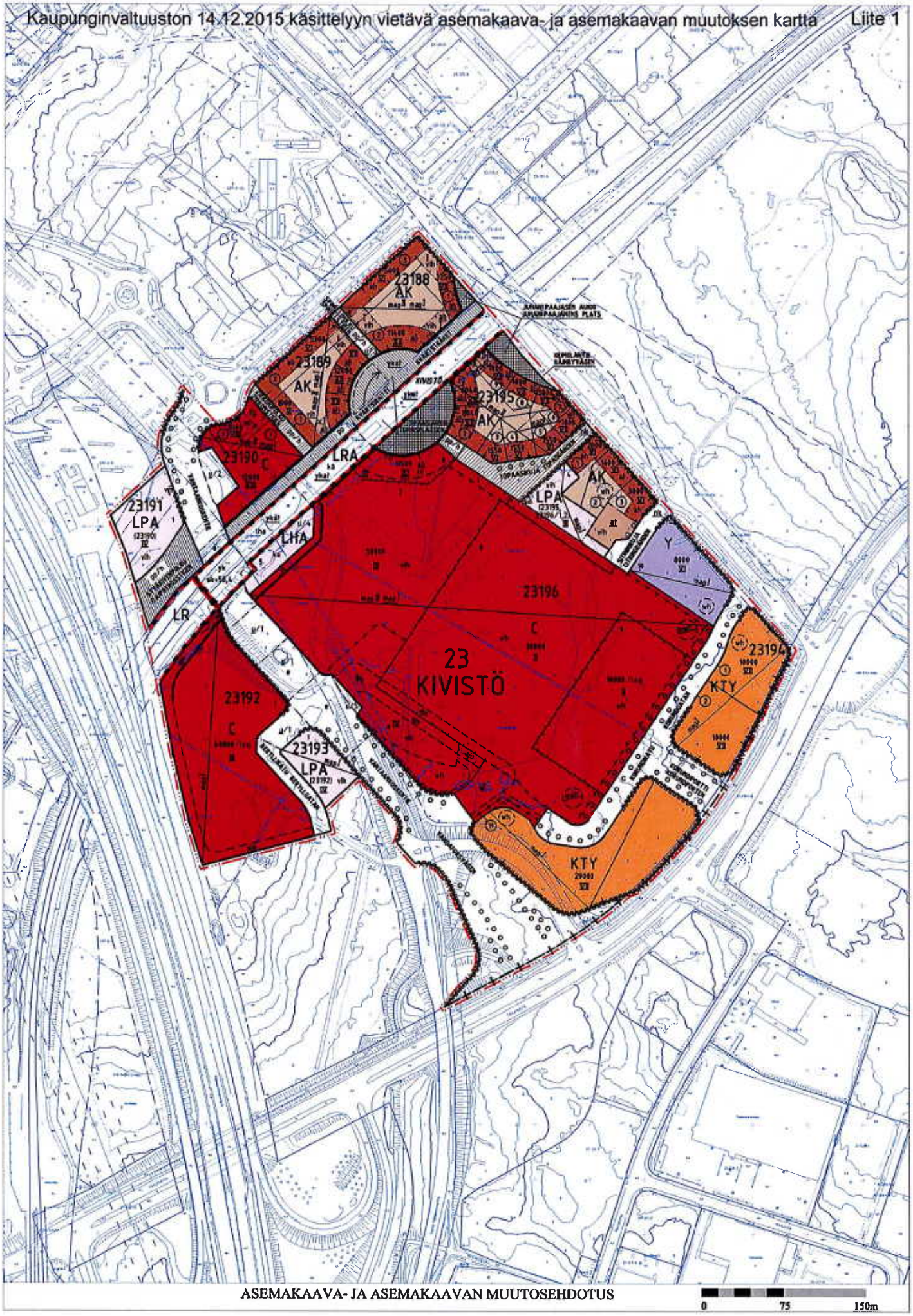
Valtuutamme johtaja Antti Palomäen allekirjoittamaan esisopimuksen, jolla Ruokakesko Oy sitoutuu yhdessä Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa ostamaan Vantaan kaupungilta perustettavan yhtiön lukuun yhteensä 7.548.472,00 euron kauppahinnalla noin 18743 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-413-7-2-M602 ja noin 2461 neliömetrin suuruisen määräalan määräalasta 92-409-3-131-M501 sen jälkeen, kun asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800, Kivistön Kaupunkikeskus 1, on tullut voimaan.

Helsingissä, joulukuun 3. päivänä 2015

RUOKAKESKO OY

Juhani Rontu

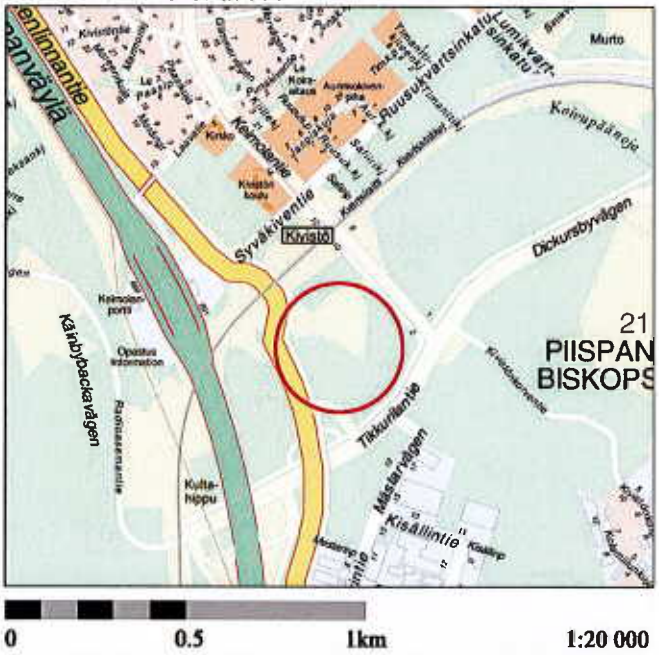
Markku Jantunen



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

KOHTEEN SIJAINTI

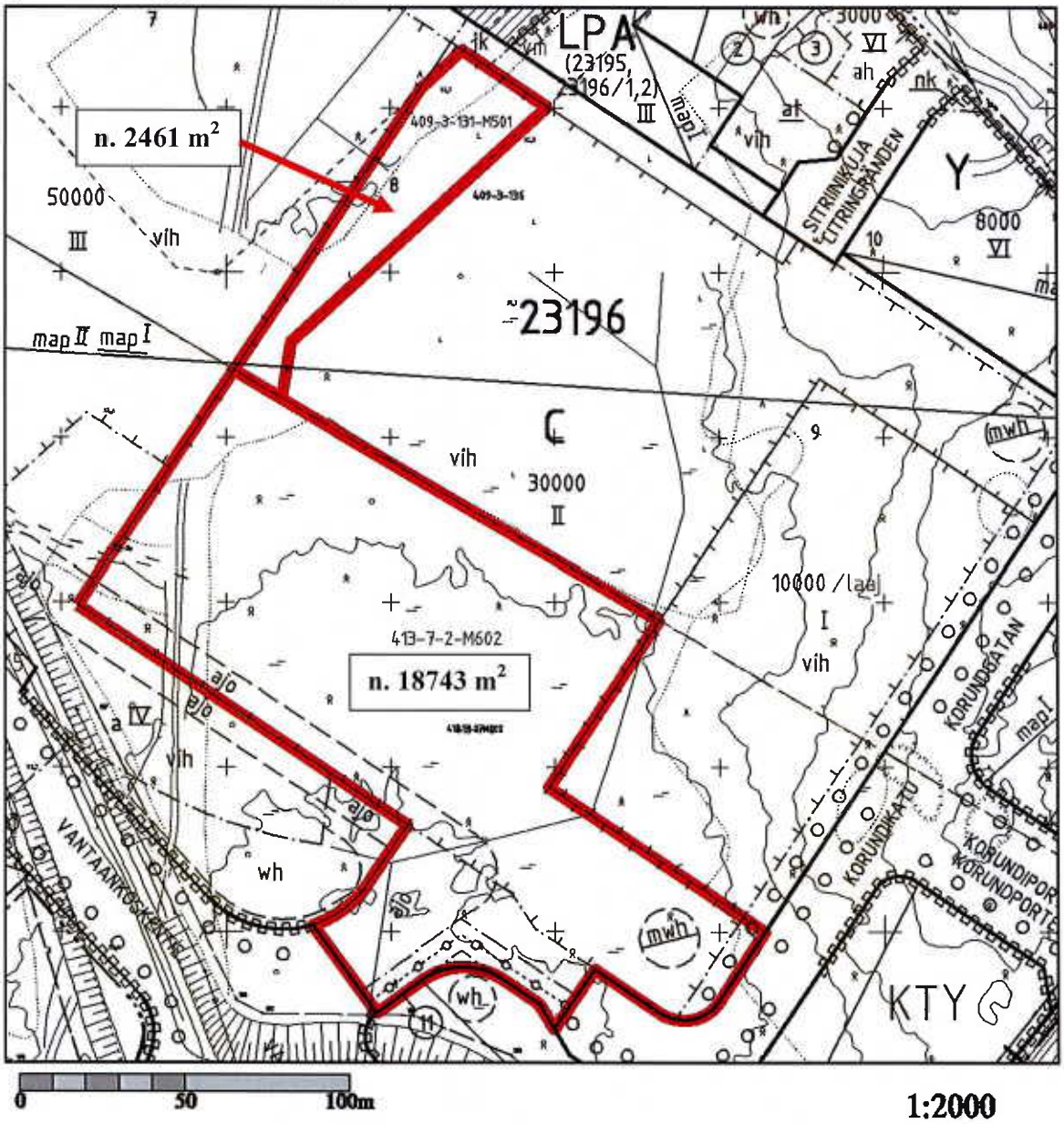


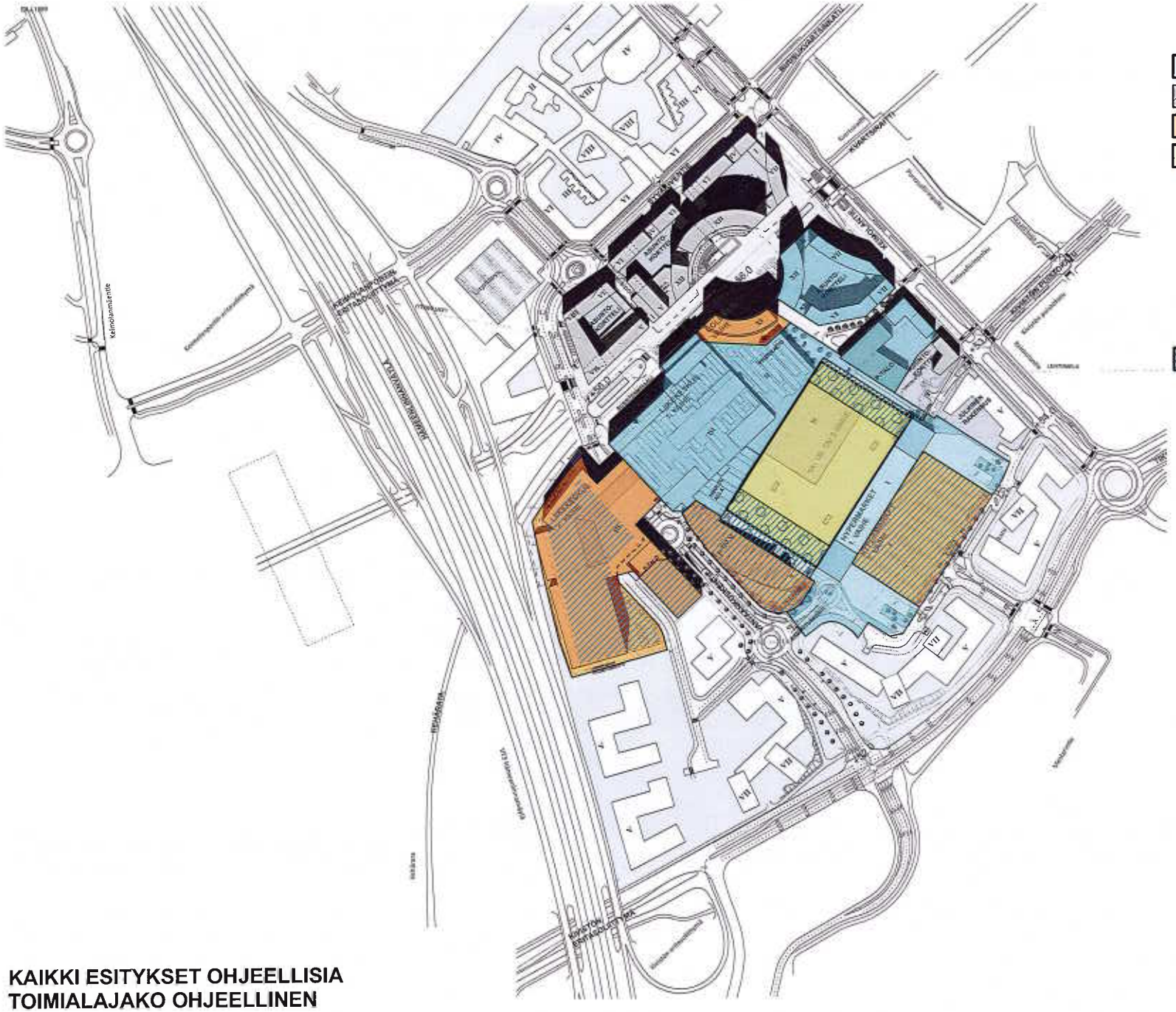
KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskunta Elanto perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylät: LAPINKYLÄ (409)
PIISPANKYLÄ (413)

n. 2461 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-409-3-131-M501
ja
n. 18743 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-413-7-2-M602
(yhteensä n. 21204 m^2)





KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | ASEMAPIIRUSTUS VAIHEET 1A 1B JA 2 1:4000 LUONNOS 24.11.2015

Liite 3

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

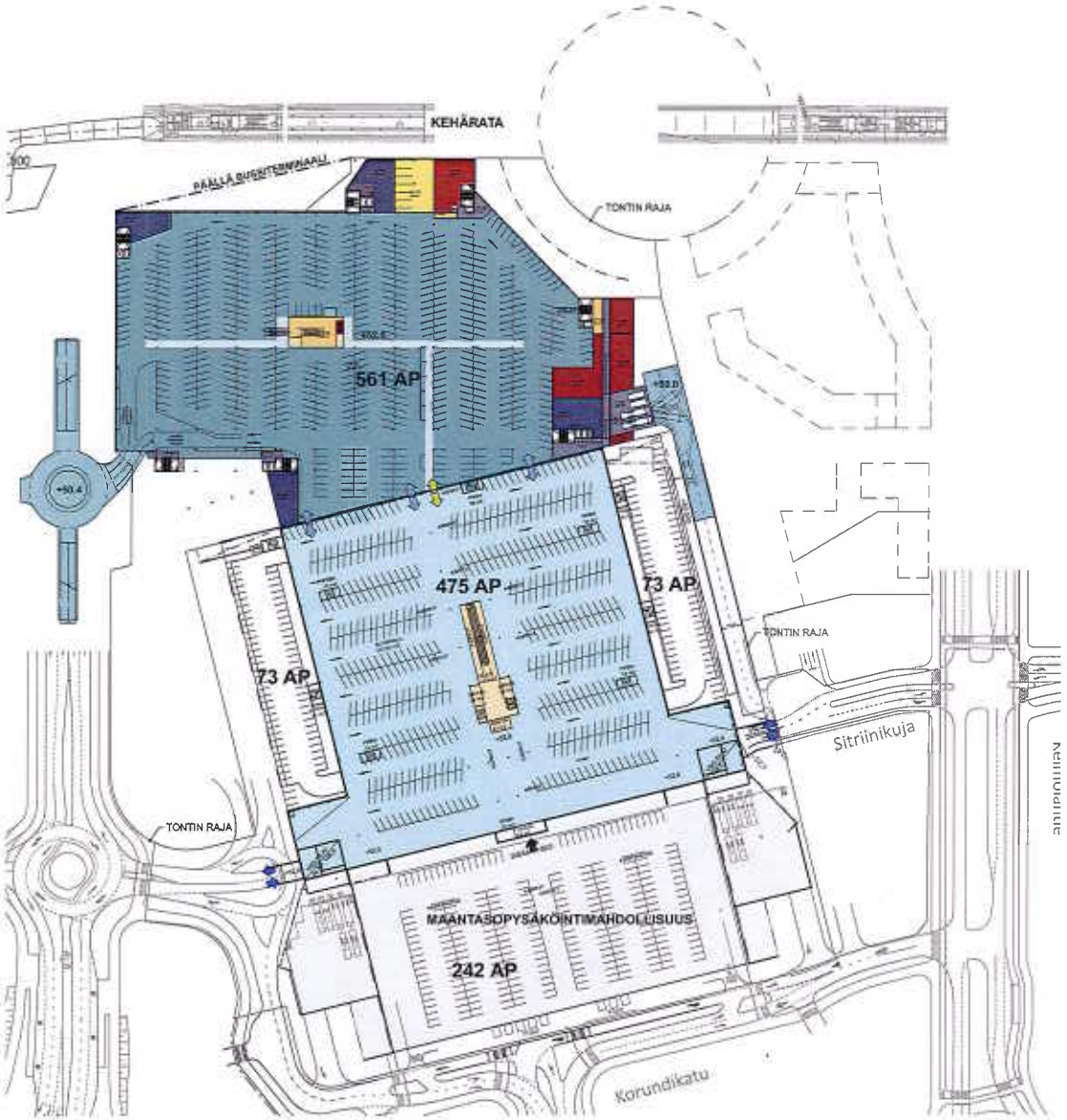
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

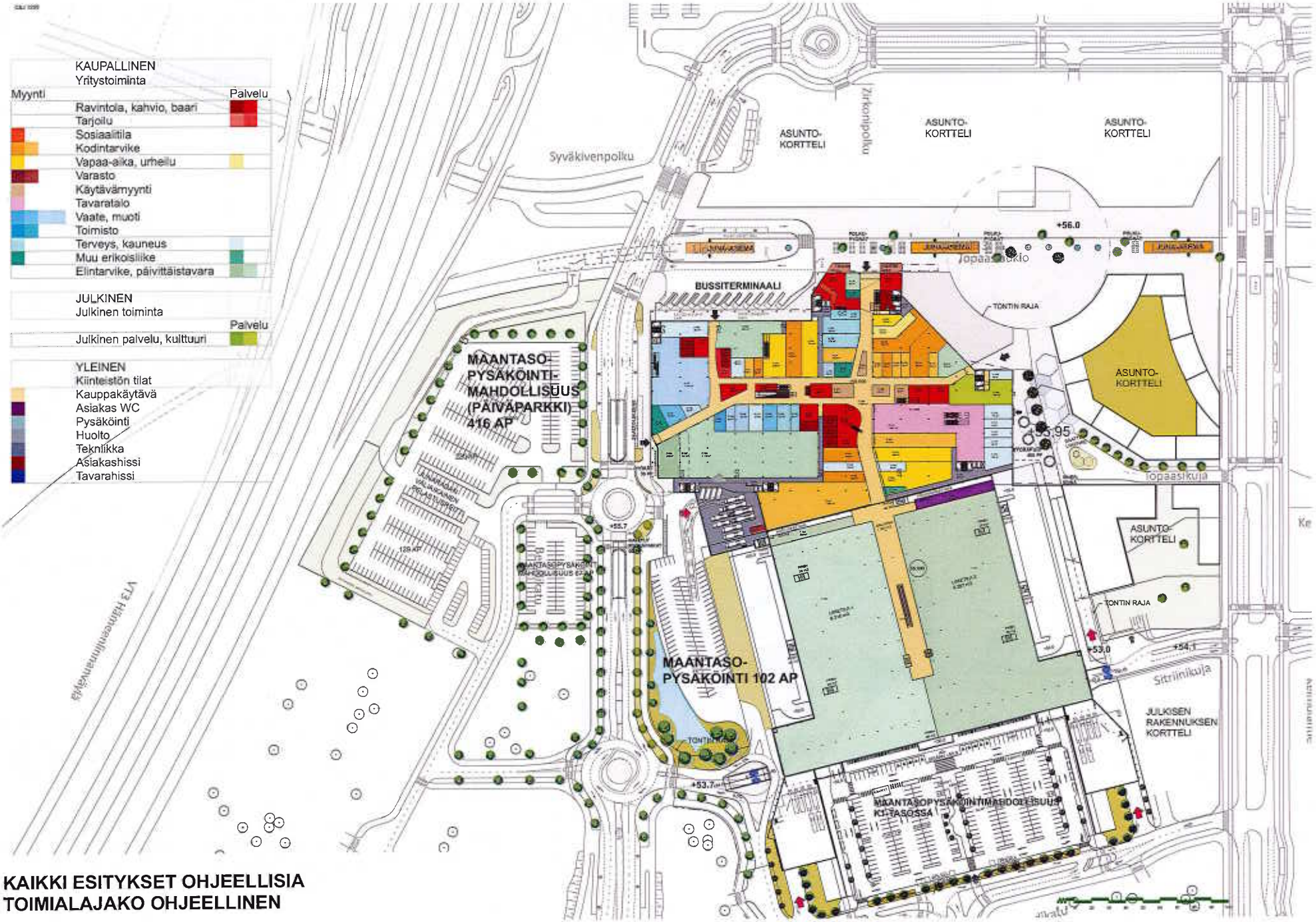
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

3

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



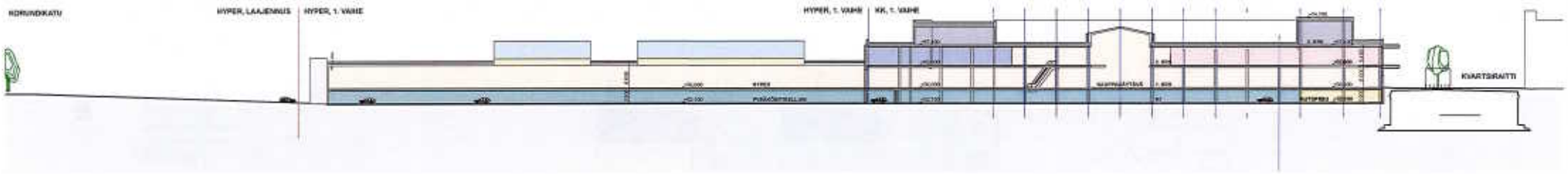
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A 3.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



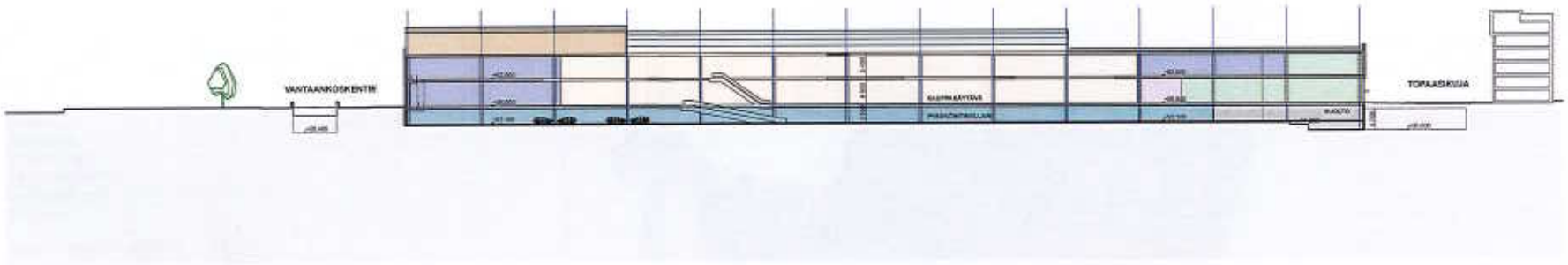
0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS B 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

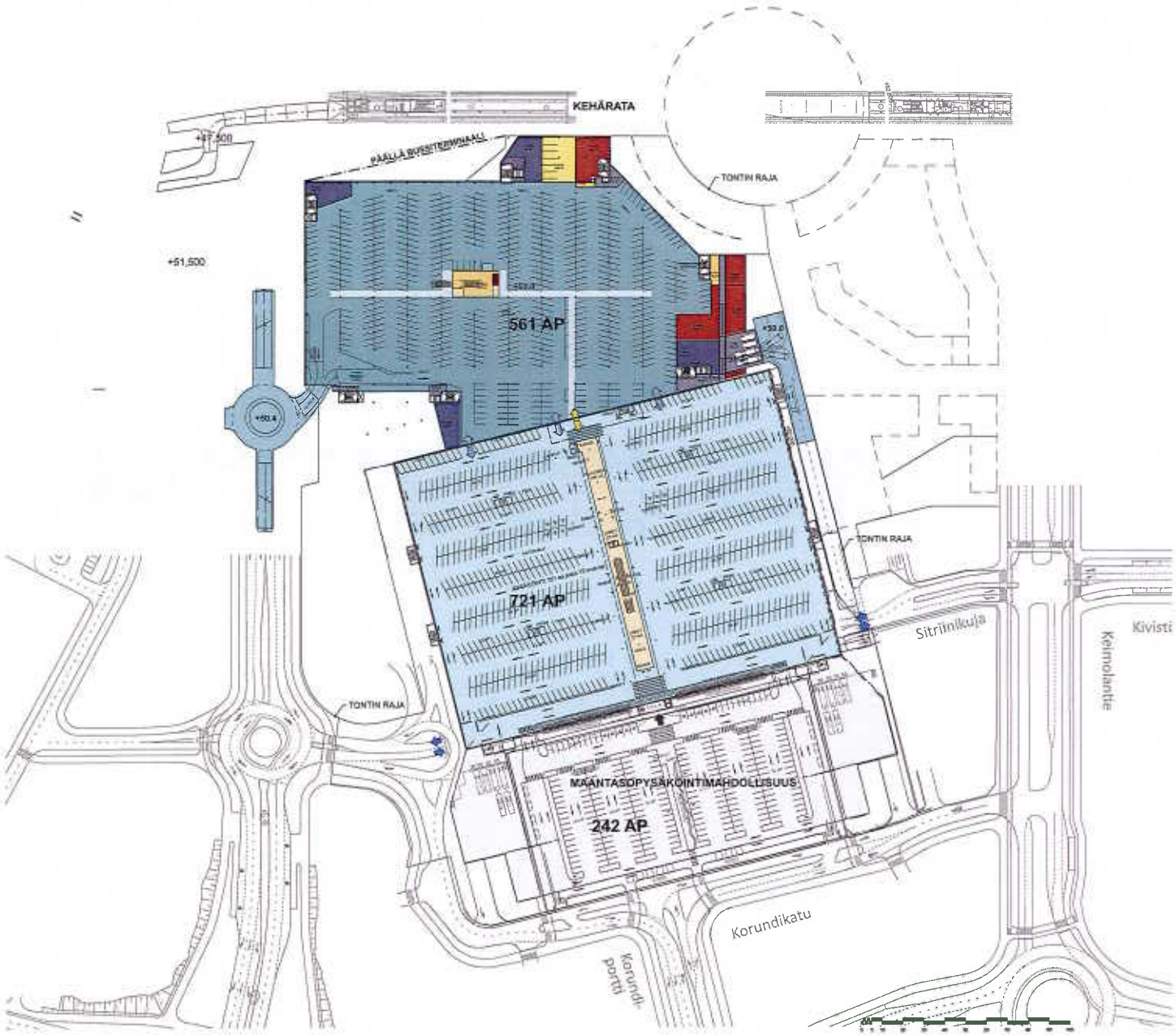
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1B K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

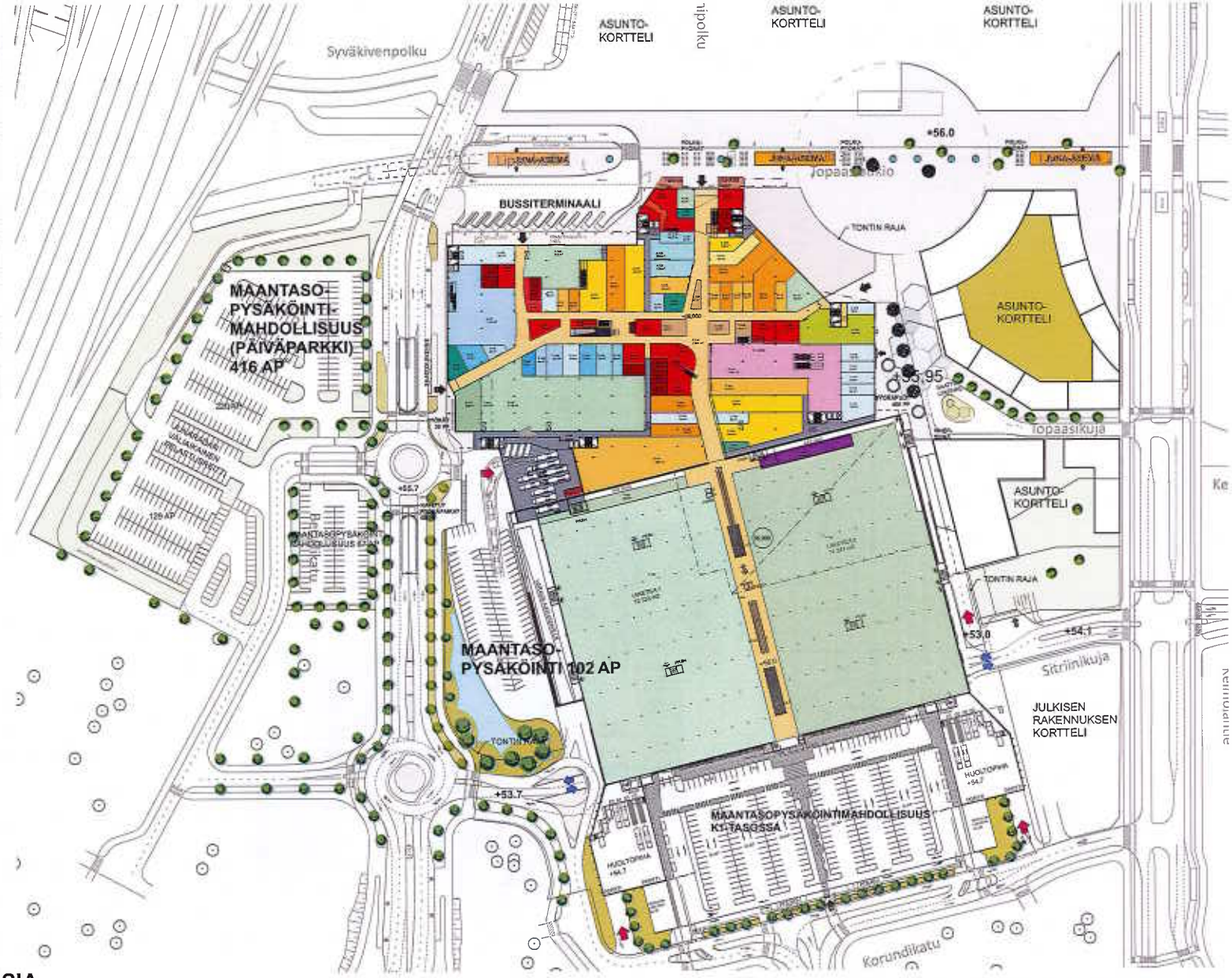
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE1B 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

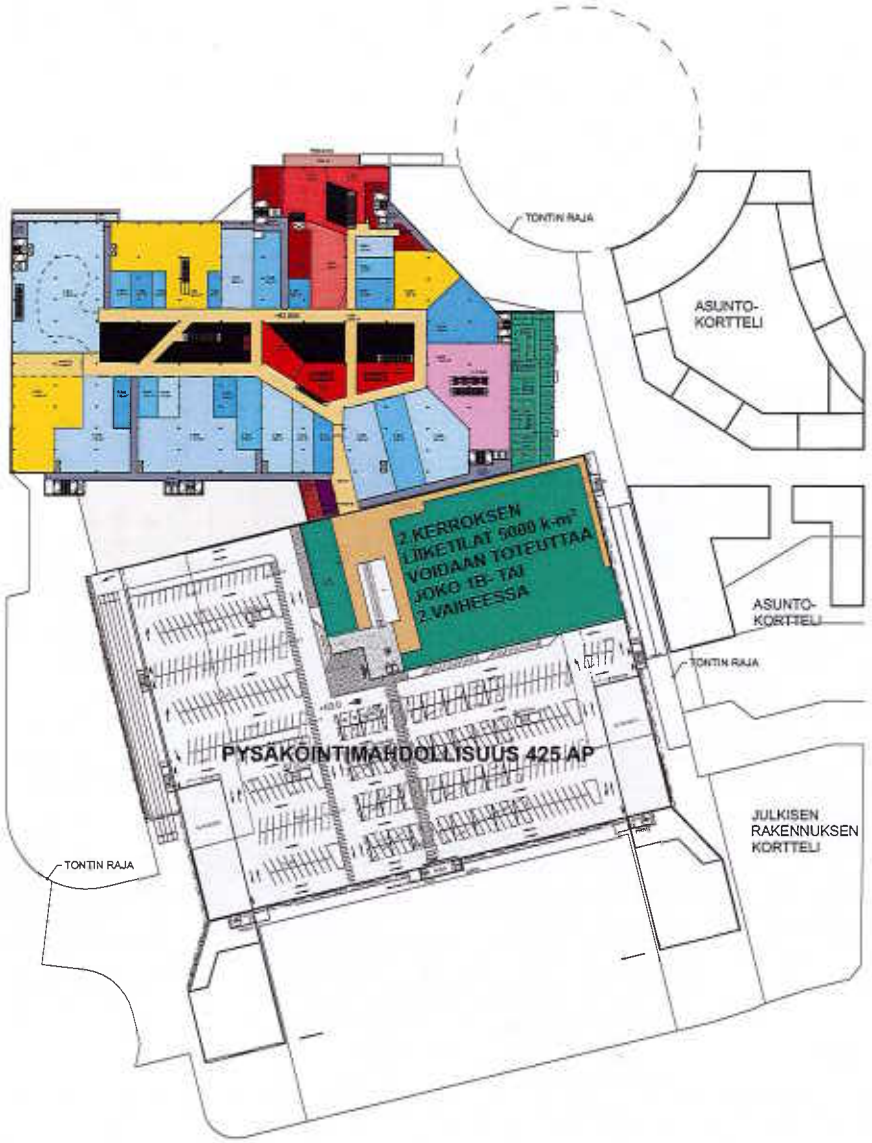
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B 3.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

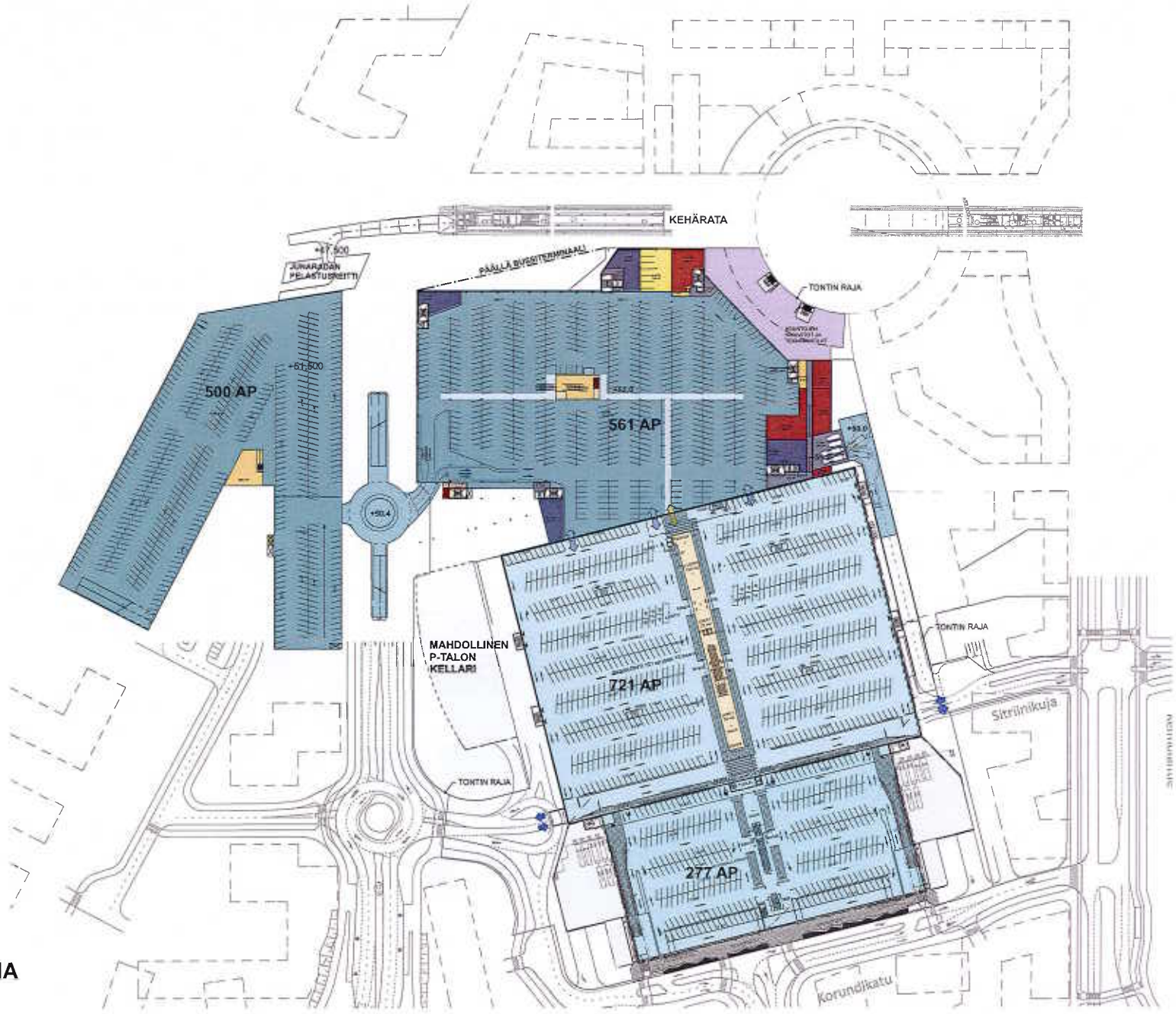
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA - APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 2, K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

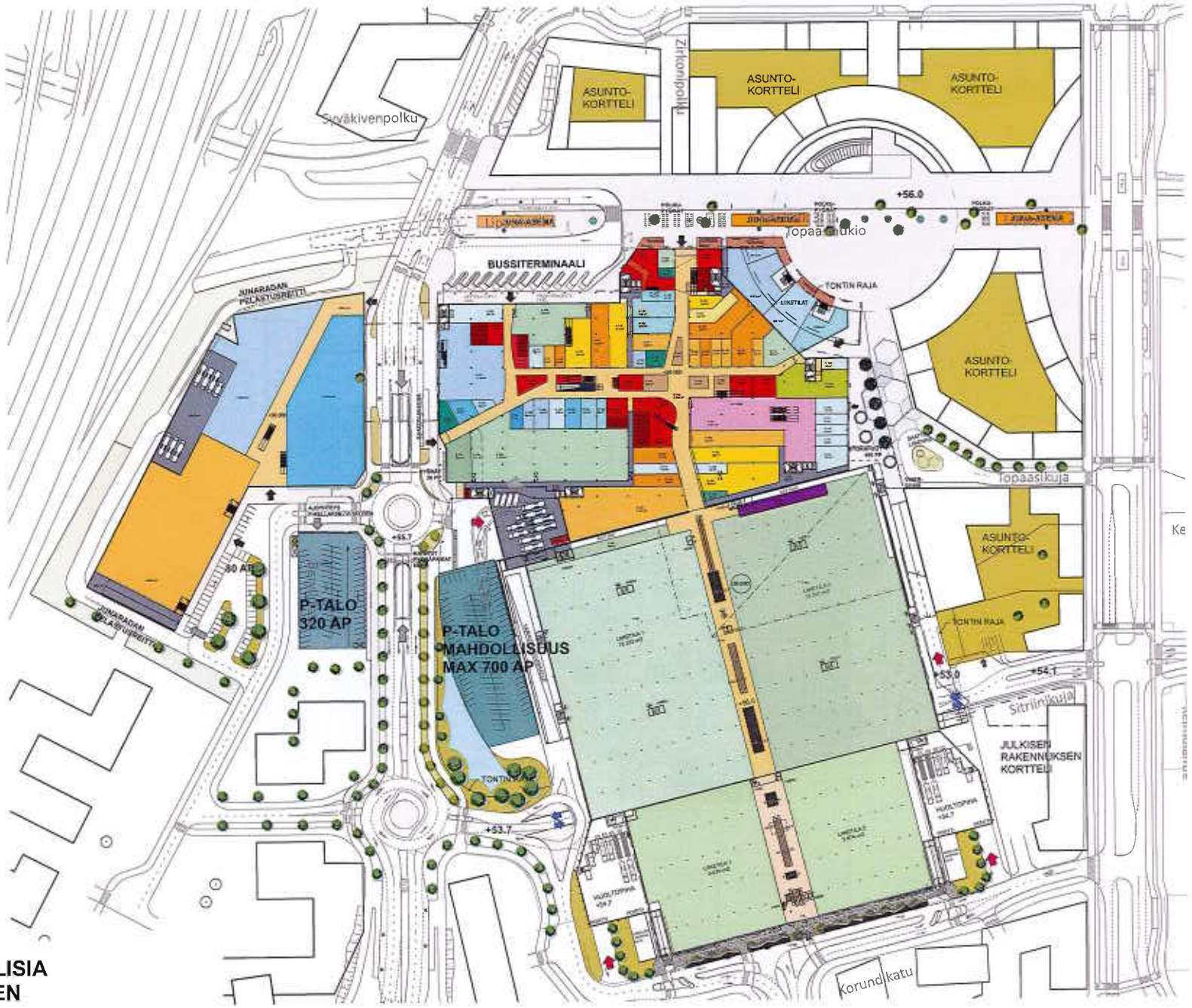
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA - APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | 2.VAIHE, 1.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

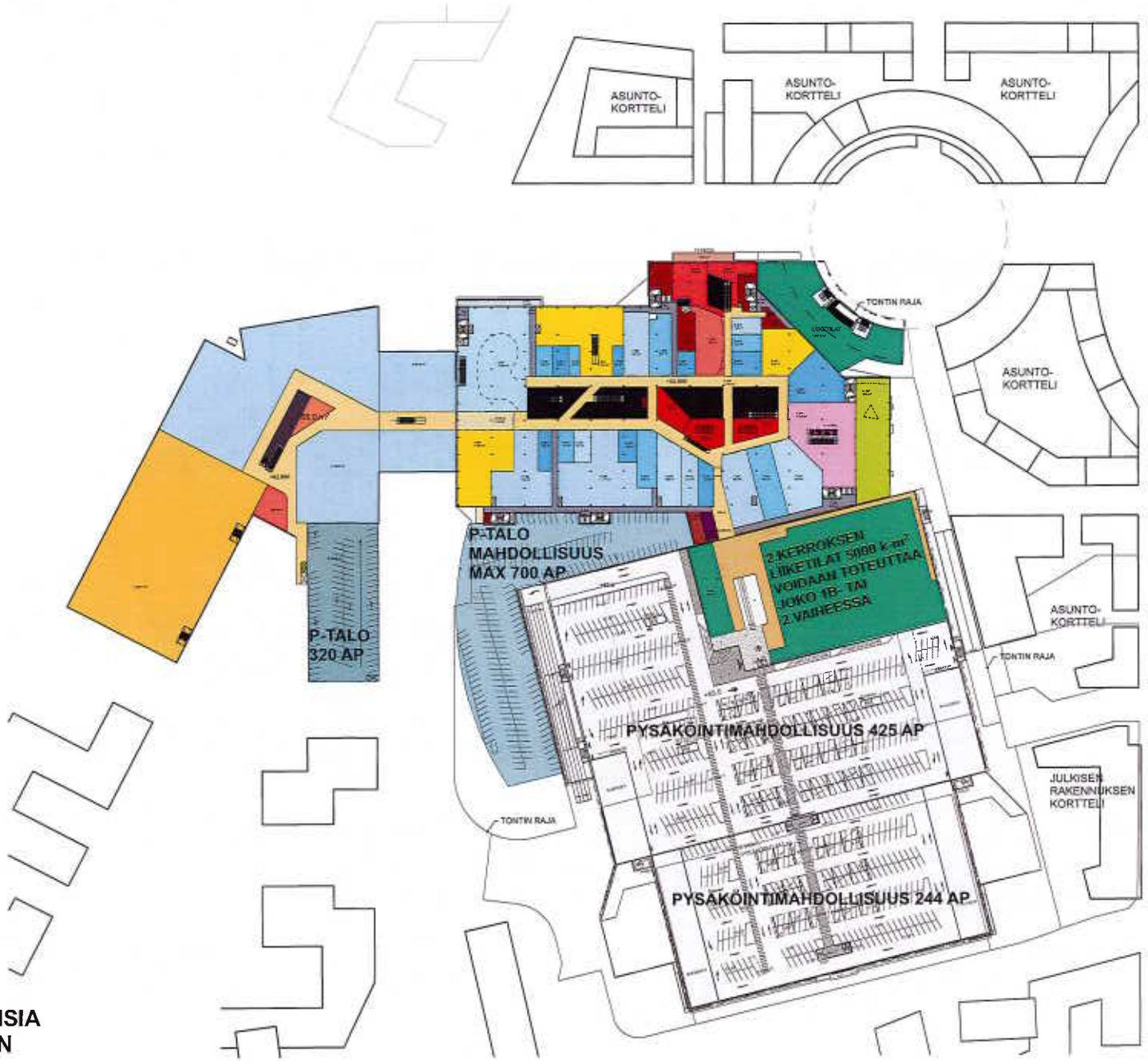
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

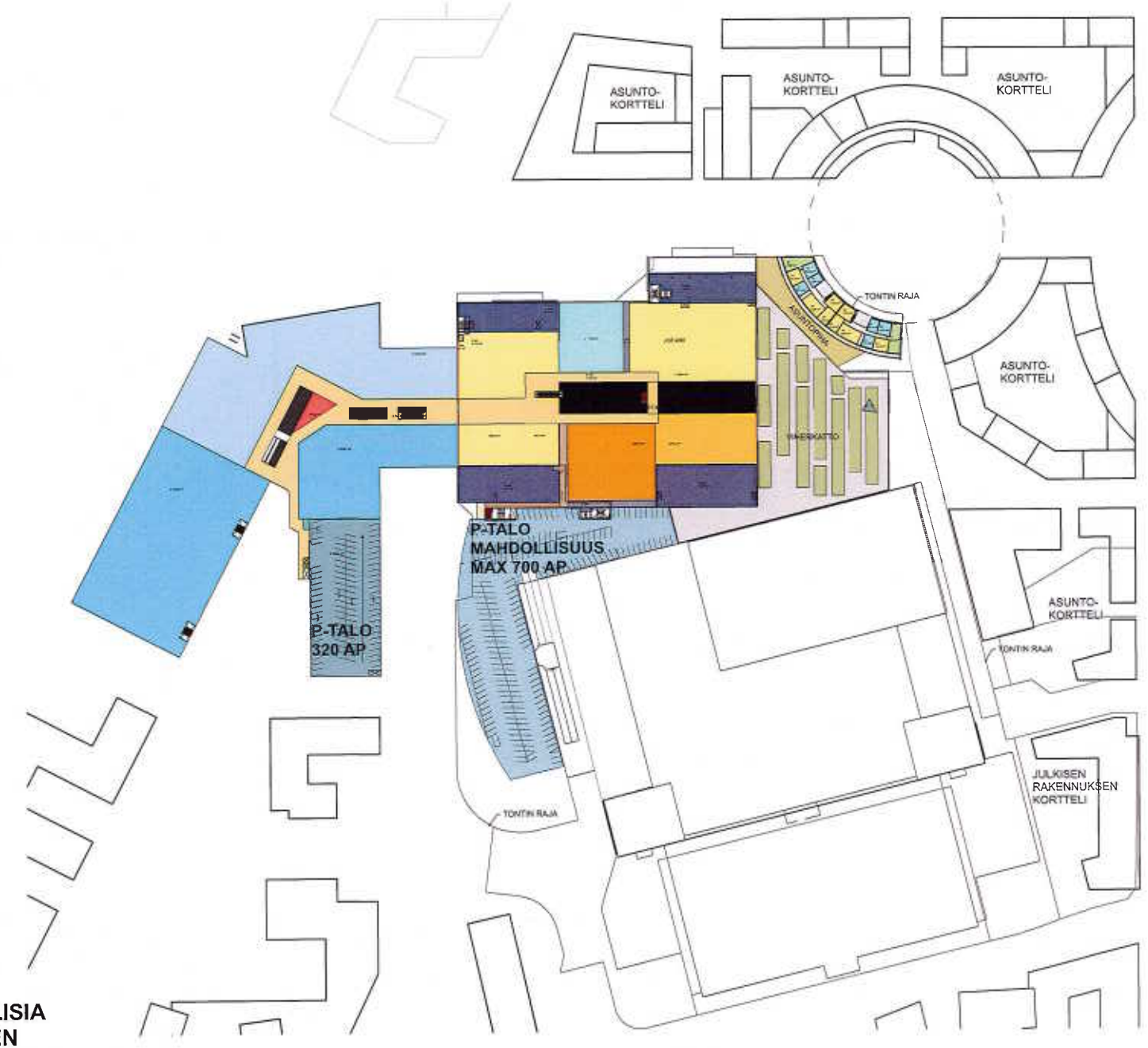
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JjulkINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

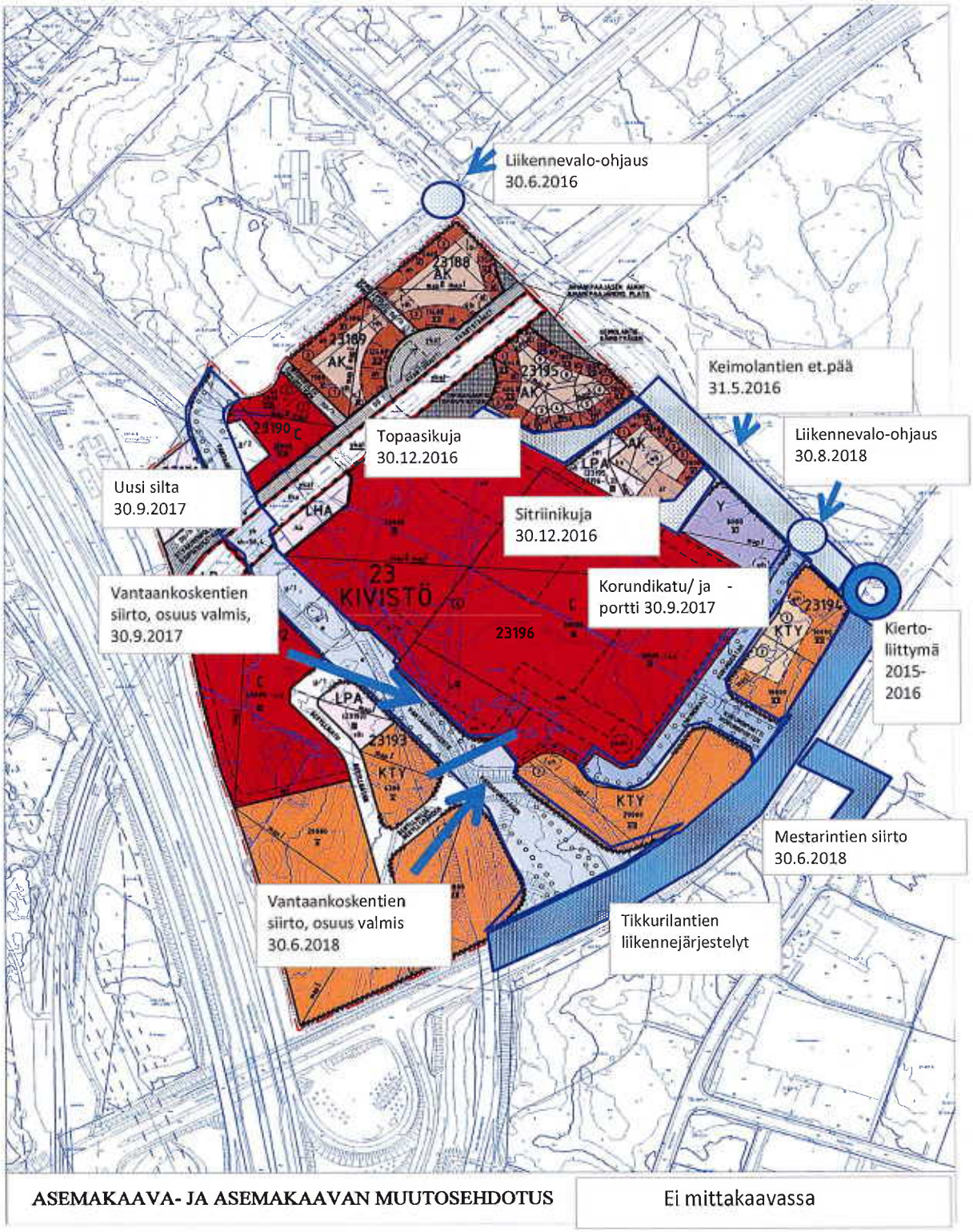


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | **2.VAIHE, 3.KRS POHJAPIIR.** | **1:2000** | **LUONNOS** | **24.11.2015**

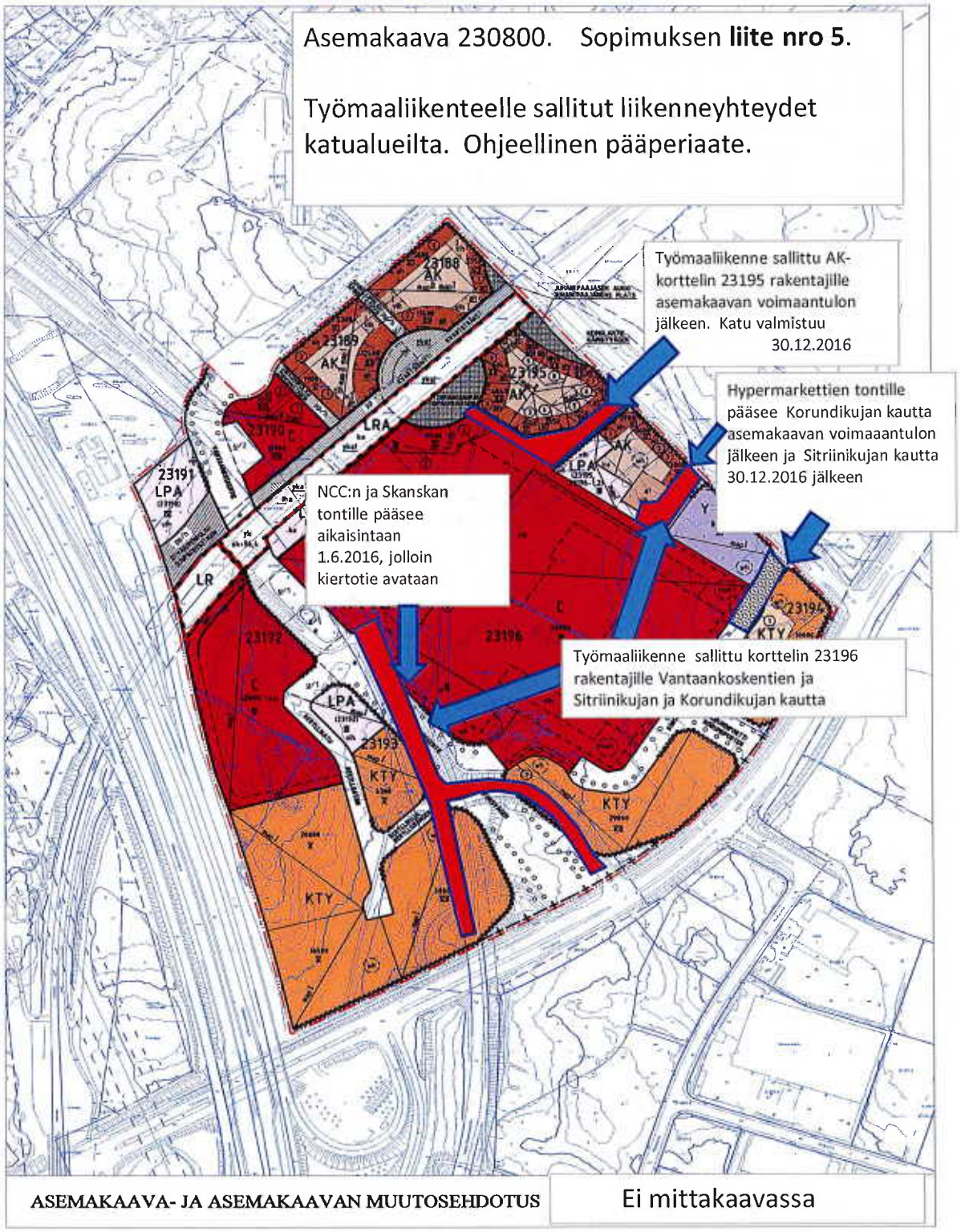
Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 4.**

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS Ei mittakaavassa

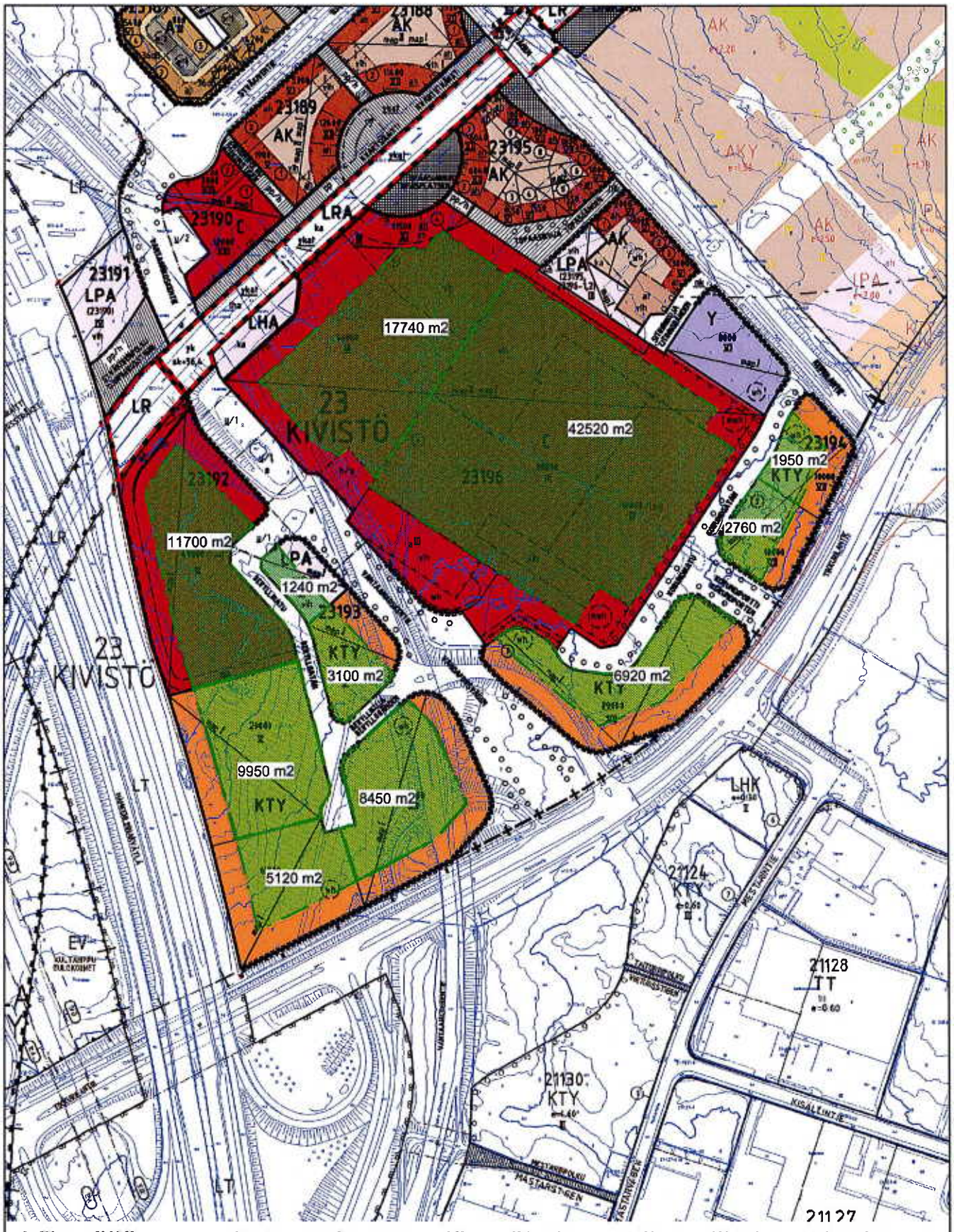
1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 5**.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
23188
AK
23189
AK
23190
23191
LPA
LR
LRA
23195
AK
LPA
AK
23192
23196
23194
KTY
LPA
23193
KTY
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 6



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

ESISOPIMUS KIINTEISTÖN KAUPASTA / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti/ ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ TONTTIJAKO NRO 230800, KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **NCC Property Development Oy** (jäljempänä **NCC) ja Skanska Talonrakennus Oy** (jäljempänä **Skanska**) **yhteisesti** tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan kohdassa II sanotuista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja. NCC ja Skanska ovat yhdessä jäljempänä **Ostajat.**

SOPIMUKSEN TAUSTAA

Kaupunki käynnisti huhtikuussa 2012 Kaupunkikeskuksen toteuttajien valinnan Kivistön uuteen keskustaan, Kehäradan juna-aseman eteläpuolelle. Eri toimijoiden tarjoutumisaineiston vertailun ja tarkentavien neuvottelujen jälkeen kaupunginhallitus valitsi kaavavaiheen kehittäjä- ja toteuttajakumppaneiksi NCC:n ja Skanskan sekä päätti 15.4.2013 antaa yhteisen suunnitteluvarauksen liike-, toimisto- ja palvelukeskuksen sekä asuntojen toteuttamiseksi kilpailualueelle. Päätöksen perusteluissa Kaupunki totesi, että yhdistämällä ja yhdessä kehittämällä NCC:n ja Skanskan tekemistä kilpailuehdotuksista on kehitettävissä Kaupungin ja muiden osapuolten tavoitteiden mukainen Kaupunkikeskus. Kaupunginhallitus hyväksyi 2.12.2013 suunnitelmien väliraportin ja vahvisti samalla varauksen jatkumisen 31.12.2014 saakka varauspäätöksen mukaisesti. Kaavasuunnitelmien edistyttyä tavoitteiden mukaisesti kaupunginhallitus jatkoi 17.11.2014 suunnitteluvarauksen voimassaoloa 31.12.2015 asti.

Varauspäätöksen mukaisesti NCC ja Skanska ovat teettäneet Kaupungin ohjauksessa kaavan lähtötiedoiksi tarvittavat arkkitehti- ja muut suunnitelmat yhteistyössä Ruokakesko Oy:n ja Helsingin Osuuskauppa Elannon kanssa, jotka olivat saaneet jo aikaisemmin oman varauksen kaupan suuryksikölle. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 13.10.2014 asemakaavaehdotuksen, asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijakoehdotuksen nro 230800. Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen aineiston nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaan tehtiin vähäisiä tarkennuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.6.2015 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 1.6.2015, kaupunginhallitus hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 15.6.2015. Kaupunginvaltuusto tullee hyväksymään asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 14.12.2015. Lautakunnan hyväksymä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kartta, joka on tarkoitus esitellä kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi 14.12.2015, on liitteenä 1.

Kauppakeskukseen on tulossa myös kaupungin käyttöön osoitettuja julkisen palvelujen tiloja. Sosiaali- ja terveyslautakunta on hyväksynyt 18.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/ hankesuunnitelman (päivätty 30.4.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön terveysaseman 1. vaiheen tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 7.5.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Opetuslautakunta on päättänyt 13.4.2015 ja vapaa-ajan lautakunta on päättänyt 14.4.2015 esittää tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselvitys-hankesuunnitelman (päivätty 18.2.2015). Tekninen lautakunta on hyväksynyt 19.5.2015 Kivistön kirjasto-, nuoriso- ja kulttuuritilan tarveselityksen/hankesuunnitelman ja 11.2015 päivätyn vuokrauksen esisopimuksen. Tarveselvitys-hankesuunnitelmia ja vuokrauksen esisopimuksia on tarkoitus vielä muuttaa, koska kauppakeskuksen suunnittelua edetessä niiden sijainti ja tilaratkaisut ovat muuttuneet. Tavoitteena on, että kukin lautakunta käsittelee ja hyväksyy omalta osaltaan muuttuneet suunnitelmat ja tekninen lautakunta myös vuokrauksen esisopimukset niin, että vuokrausten esisopimukset olisivat allekirjoitettavissa talvella 2016.

Asuntotonttien luovuttamisesta on valmisteltu Kaupungin sekä NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa erillinen yhteistoimintasopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa.

NCC:n ja Skanskan suunnitelmissa on varauduttu kauppakeskuksen laajentumiseen. Korttelin 23192 tontin 1 laajennus 40 000 k-m^2 (Varausalue 1) on mahdollista toteuttaa sen jälkeen, kun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet. Kaupunkikeskuksen koillisnurkan 11 500 k-m^2 (Varausalue 2) voidaan toteuttaa myös I-rakennusvaiheen yhteydessä (tontti 23196/6). Kaupunki on valmistellut tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti molempia laajennusalueita koskevat suunnitteluvaraukset. Varausaluetta 1 on mahdollista käyttää varausaikana mm. pysäköintiin korvausta vastaan.

MÄÄRITELMIÄ

Kivistön kaupunkikeskuksella tarkoitetaan tässä yhteydessä asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 230800 junaradan eteläpuolisten korttelien 23195, 23196 ja 23192 alueelle suunniteltua kokonaisuutta, joka sisältää liike-, palvelu- ja viihdetilojen lisäksi asuntoja sekä mahdollisesti myös hotellitiloja. Asemakaavamääräysten mukaisesti korttelissa 23196 tonteille 7 ja 8 saadaan 1. vaiheessa toteuttaa 80 000 k-m^2, josta 60 000 k-m^2 vähittäiskauppaa, kaupan suuryksiköitä ja muita liiketiloja.

Kivistön kaupunkikeskuksen I-vaihe tarkoittaa Kauppakeskuksen I-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IA-vaihetta sekä NCC:lle ja Skanskalle osoitettuja asuntotontteja, kaikkia yhdessä.

Kauppakeskuksen I-vaihe tarkoittaa tontille 23196/7 rakennettavaksi suunniteltua vähintään 20 000 k-m^2 suuruista kauppa-, ravintola-, viihde- ja palvelutiloja sisältävää erikoiskauppaan painottuvaa kauppakeskusosiota.

Hypermarketkeskuksen IA-vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunniteltua Keskon ja Hoken vähintään 18 000 k-m^2:n hypermarketkeskusta, josta enintään 2 000 k-m^2 on muussa kuin hypermarket-käytössä.

Hypermarketkeskuksen IB -vaihe tarkoittaa tontille 23196/8 rakennettavaksi suunnitellun Keskon ja Hoken Hypermarketkeskuksen toista laajuudeltaan enintään 12 000 k-m^2 suuruista vaihetta. Suurin osa Hypermarketkeskuksen IB-vaiheesta käytetään hypermarkettien laajennukseen, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan ennen Kauppakeskuksen I-vaiheen ja Hypermarketkeskuksen IA -vaiheen avausta. Laajennuksen sisällölle ei kuitenkaan aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli laajennuksen rakentaminen aloitetaan kauppakeskuksen I-vaiheen avaamisen jälkeen. Laajennuksen sisällölle ei myöskään aseteta muita kuin kaavan asettamat vaatimukset, mikäli Kauppakeskuksen I-vaihe ei ole avautunut 31.12.2020 mennessä.

Kivistön kaupunkikeskuksen II -vaihe tarkoittaa myöhemmässä vaiheessa rakennettavaksi suunniteltuja Kauppakeskuksen II-vaihetta ja Hypermarketkeskuksen IB- ja II-vaihetta. Niiden rakentaminen voi tapahtua eri aikaan.

Kauppakeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23192/1 myöhemmässä vaiheessa toteutettavaksi suunniteltua kauppakeskuksen laajennusta, LPA-tontille 23193/1 rakennettavaksi suunniteltua pysäköintilaitosta sekä tontille 23196/6 toteutettavaksi suunniteltua liike-, hotelli-, asunto- ym. rakennusta. Tontin 23192/1 toteuttaminen on mahdollista vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

Hypermarketkeskuksen II-vaihe tarkoittaa tontille 23196/9 myöhemmin toteutettavaksi suunniteltuja Keskon ja Hoken hypermarketkeskuksen laajennusta, joka on mahdollista toteuttaa vasta sen jälkeen, kun kaavan mukaiset laajennuskriteerit ovat täyttyneet.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

a) 14.12.2015 päivätty kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyssä ollut asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako nro 230800 Kivistön Kaupunkikeskus 1 on tullut voimaan, liitteenä asemakaavakartta (liite 1),

b) NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy yhteisesti (molemmat erikseen) tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 20 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Kauppakeskuksen I-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 7,

c) Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani on tehnyt investointipäätöksen noin 18 000 – 30 000 k-m^2 suuruisen Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen rakentamisesta kortteliin 23196 tontille 8, johon Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto toteuttavat monipuoliset kaupan suuryksiköt, joihin Hypermarketkeskuksen IA-vaiheen avauksessa sijoittuvat yhteensä vähintään 16 000 k-m^2:n suuruiset kaksi hypermarkettia

Lisäksi osapuolet toteavat, että lopullinen kauppakirja voidaan allekirjoittaa jo edellytysten a ja b toteuduttua, jos Ostajat näin ilmoittaa.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppanin, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman kaupan kohteen suoraan kaupungilta, eikä Kaupunki voi ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki (y- tunnus 0124610-9), Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä **Kaupunki**)

Ostaja: **NCC Property Development Oy** (y-tunnus 1765519-3) ja **Skanska Talonrakennus Oy** (y-tunnus 1772433-9) yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun tai kaupungin hyväksymä em. yhtiöiden yhteistyökumppani perustettavan yhtiön lukuun (jäljempänä **Ostajat**)

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) seuraava kiinteistö: 92-23-196-7, jonka kokonaisrakennusoikeus on 50 000 k-m^2

Kaupan kohde on esitetty ohjeellisesti liitteessä 2.

Kaupan kohde = korttelin 23196 tontti nro 7 = jäljempänä "Tontti"

Tontti on asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontin rakennusoikeus on yhteensä 50 000 k-m^2. Tontille saa kaavamääräysten mukaan sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluja, toimistoja, liiketiloja kuten vähittäiskauppaa (päivittäistavara- ja erikoiskauppaa) ja erikoiskaupan suuryksiköitä. Vähittäiskaupan liiketiloja (päivittäis- ja erikoiskauppaa, erikoiskaupan suuryksiköitä) saa olla enintään 30 000 k-m^2 sekä niiden lisäksi yksityisiä ja julkisia palvelutiloja, ravintoloita ja kahviloita, vapaa-ajan tiloja ja toimistoja enintään 20 000 k-m^2 (jäljempänä Kauppakeskuksen I-vaihe).

Kaavan osoittaman varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa kauppakäytäviä ja porrastiloja, rakennusta palvelevia väestönsuoja-, huolto-, lastaus- ja teknisiä tiloja, maanalaisia huolto-, huoltoajo- ja varastotiloja sekä pysäköintitiloja kaavamääräyksissä tarkemmin osoitetulla tavalla ja määrällä.

Kivistön kaupunkikeskuksen IA-, IB- ja II-vaiheen 19.11.2015 päivätyt ohjeelliset suunnitelmat ovat liitteenä 3.

Kauppakirjan ehdot: Tämän kaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. Kauppahinta Lopullinen kauppahinta määräytyy käytetyn rakennusoikeuden (k-m^2) perusteella eri kerrosten osalta seuraavasti:

1. ja 2.krs:n tilat:	
– liiketilat, ravintolat ja kahvilat	500 euroa/k-m^2
– yksityiset palvelut	250 euroa/k-m^2
– kirjasto 1.krs:ssa	125 euroa/k-m^2
– terveysasema 2. krs:ssa	125 euroa/k-m2
– 30 000 k-m^2:n ylittävältä osalta muut julkiset palvelut	125 euroa/k-m^2
– vapaa-ajan ja liikuntatilat	175 euroa/k-m^2
– viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi)	175 euroa/k-m^2
3.krs:n tilat:	
– liiketilat	250 euroa/k-m^2
– ravintolat ja kahvilat	250 euroa/k-m^2

- yksityiset palvelut 150 euroa/k-m^2
- julkiset palvelut (terveysasema ym.) 125 euroa/k-m^2
- vapaa-ajan ja liikuntatilat 125 euroa/k-m^2
- viihde (elokuva, urheilu, peli, tanssi) 125 euroa/k-m^2

Lopullinen kauppahinta määritetään kolmannen kauppahinnan osan maksuhetken mukaisista rakennuslupakuvista lasketuista pinta-aloista (k-m^2) ja edellä olevista neliöhinnoista.

Kauppahinta on kuitenkin vähintään 15 000 000 euroa kaikissa tilanteissa.

Kauppahinta maksetaan kolmessa (3) osassa seuraavasti:

1) Ensimmäinen kauppahinnan osa (etumaksu) miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa todetaan maksetuksi 4.12.2015 allekirjoitetun esisopimuksen yhteydessä.

2) Toinen kauppahinnan osa maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kauppakirjan allekirjoitusta. Toinen kauppahinnan osa on kymmenen miljoonaa (10 000 000) euroa. Ostajat luovuttavat kaupantekotilaisuudessa kolmannen kauppahinnan osan maksamisen vakuudeksi kaupungin hyväksymän vakuuden.

3) Kolmas kauppahinnan osa, joka on vähintään kolmemiljoonaa kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (3 666 667) euroa, maksetaan tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille viimeistään 31.12.2020. Lopullisen kauppahinnan määräytymisperusteet on esitetty edellä. Maksamattomalle kauppahinnalle maksetaan vuotuista korkoa kaupantekopäivästä lukien ja kertynyt korko maksetaan loppukauppahinnan maksamisen yhteydessä. Korko on 2 % lisättynä 6 kk euribor, kuitenkin vähintään 2 %.

Selvyyden vuoksi todetaan, että etumaksu on kokonaisuudessaan kaksi miljoonaa (2 000 000) euroa ja että samanaikaisesti tämän esisopimuksen kanssa on solmittu Kivistön kaupunkikeskuksen asuinkortteleiden toteuttamista koskeva yhteistyösopimus, jonka yhteydessä on maksettu etumaksuna kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666.667) euroa.

2. Omistus- ja hallintaoikeus

Tontin omistusoikeus ja hallinta siirtyy Ostajille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. Rakentamisvelvoite

Ostajat sitoutuvat rakentamaan Tontille asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja hyväksyttyjen rakennuslupasuunnitelmien mukaisen Kauppakeskuksen I-vaiheen, jonka kerrosala on vähintään 20 000 k-m^2 ja jossa 3. kerroksessa on vähintään 3 000 k-m^2, joka voidaan toteuttaa myös ns. raakatilana, siten, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi viiden (5) vuoden kuluessa siitä, kun Vantaankoskentien liikenne on siirretty väliaikaiselle kiertotielle kohdan 21.2 ja liitteen 5 mukaisesti pois Tontin alueelta. Liikenteen siirto voi tapahtua aikaisintaan 1.6.2016.

Kaupunki on solminut kiinteistökaupan esisopimuksen yhteydessä pitkäaikaisen (esi-)vuokrasopimuksen noin 1000 m^2:n terveysasematiloista 2. kerroksesta sekä noin 500 m^2:n kirjasto-, kulttuuri- ja nuorisotiloista 1. kerroksesta.

4. Vallintarajoitus

Ostajilla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta kaupan kohdetta ilman Kaupungin suostumusta. Kaupunki ei voi ilman perusteltua syytä kieltäytyä antamasta suostumusta.

Kaupunki on tietoinen, että Ostajilla on tarkoitus hakea Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttajaksi yhteistyökumppani, joka voi olla Kauppakeskuksen lopullinen omistaja tai toteuttaja. Ko. yhteistyökumppani voi ostaa myös rakentamattoman Tontin, eikä kaupungilla ole ilman perusteltua syytä kieltäytyä hyväksymästä ko. ostajaa.

Edellä tässä kohdassa sanotulla Tontin luovuttamisella tarkoitetaan myös tämän esisopimuksen kohdassa "ostajat" sanottua perustettavan yhtiön osakekannan luovutusta.

5. Sopimussakko

Mikäli Ostajat eivät täytä tai noudata mitä edellä kohdissa 3 ja 4 on määrätty, ovat Ostajat velvollisia suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa yhteensä (miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme) (1 333 333) euroa.

Mikäli Ostajat rikkovat tämän kauppakirjan ehtoja muilta osin, kuin kohdissa 3–4 sovittu, Ostajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa yhteensä satatuhatta (100 000) euroa.

Sopimussakkoa Kaupunki voi alentaa tai voi luopua sen perimisestä pätevästä syystä ja Kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen.

Osapuolet toteavat, että Tontin rakentamisaikataulu on sidoksissa tontin 8 Hypermarketkeskuksen I-vaiheen rakentamiseen, koska koko kauppakeskus on tarkoituksenmukaista avata samaan aikaan. Näin ollen Keskolle ja Hokelle rakentamisaikatauluun mahdollisesti myönnetty pidennys tulee koskemaan myös Ostajia.

Kaupunki voi kaupungin aiempaa käytäntöä noudattaen antaa perustellusta syystä Ostajille jatkoaikaa rakentamisvelvoitteeseen. Jatkoaikaa ei voida myöntää töiden keskeyttämisen takia.

Perusteltu syy on esimerkiksi, jos yleinen talous-, rahoitusmarkkina- tai muu suhdannetilanne tai Kauppakeskuksen I-vaiheen toteuttamisedellytykset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla tai toimitilamarkkinoilla tai kaupan alalla vallitsevan yleisen käsityksen mukaan tämän sopimuksen mukaisena rakentamisajankohtana niin heikot, ettei taloudellisia rakentamisen edellytyksiä rakennettaville toimitiloille ole, koska niihin ei todennäköisesti tulla saamaan sijoittajia, rahoittajia, ostajia ja/tai vuokralaisia normaalein liiketoiminnan kannalta hyväksyttävin ehdoin.

Ostajien pyynnön tulee sisältää perustelut ja selvitykset tarvittavine asiantuntijalausuntoineen sekä arvio lykkäytymisen vaikutuksesta Kauppakeskuksen I-vaiheen toteutusaikaan.

6. Vesihuoltoverkkoon liittyminen

Ostajat sitoutuvat liittämään Tontin ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja sadevesiviemäriin.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan liittymisestä vesi- ja viemäriverkostoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.

7. Kohteeseen tutustuminen

Ostajat ovat tarkastaneet Tontin, sen alueen ja rajat sekä tutustuneet alueen maasto-olosuhteisiin. Ostajat ovat verranneet näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Ostajilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Ostajat vastaavat rakennushankkeen suunnitteluun liittyvien maaperätutkimusten suorittamisesta sekä maaperän edellyttämistä hankkeen toteuttamiseen liittyvistä rakenteellisista ratkaisuista.

8. Maaperä

Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla ei ole aiemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Ostajat ovat velvollisia välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta ja siitä aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

9. Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajat ovat tutustuneet kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote, kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Tontin raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat rautatiealueella eivätkä ne rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Vaikka tontin rakenteita ei suunniteltaisi tuettavan Kehäradan tukimuureihin eikä siltaperustuksiin, on rakennettaessa rautatiealueen välittömässä läheisyydessä kuitenkin huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Kaavamääräykset edellyttävät, että Kehäradan läheisyydessä esitetään selvitys rakennuslupahakemuksen yhteydessä siitä, miten raideliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat on otettu huomioon rakennuksen suunnittelussa. Runkomelu- ja tärinähaittojen torjuminen ei saa vaikeuttaa rautatiealueen teknisiä järjestelmiä eikä rakenteita. Suunnitelma tulee hyväksyttää kuntatekniikan keskuksessa ja liikennevirastossa.

Ostajat ovat tutustuneet myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja kaavamääräyksiin sekä myöhemmin kaavoitettaviin lähialueisiin ja niiden olemassa oleviin suunnitelmiin.

Ostajien muut velvollisuudet

10. Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän kauppakirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaavat Ostajat. Ne verot ja maksut, joiden peruste on kauppaa edeltävältä ajalta, kuuluvat Kaupungin vastattaviksi.

11. Ostajat laativat tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Tontille Kaupungin johdolla ja yhteistyössä Taiteen konseptin, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy ennen rakennuslupien myöntämistä. Velvoite sisältyy asemakaavamääräyksiin ja tarkemmat työohjeet on annettu kaavasuunnittelun yhteydessä.

12. Ostajien velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana kaupan kohteeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyy sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta säädetään ja asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

13. Kaupungilla on oikeus sijoittaa Tontille sekä Tontille rakennettavaan rakennukseen tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa tarvittaessa Tontille kadun katuluiskat korvauksetta ilman eri sopimusta. Johdot, laitteet ja kiinnikkeet jäävät joko kaupungin tai em. johtojen ja laitteiden omistajien omistukseen ja ylläpitoon. Asennus- ja rakentamistöiden jälkeen Kaupunki on velvollinen saattamaan Tontin sellaiseen kuntoon, missä se oli ennen tällaisiin sijoittamistoimiin ryhtymistä ja joka ei ole välttämätöntä seurausta itse sijoitettujen johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden tai katuluiskien pysyvästä käyttämisestä.

Ostajille korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

14. Kaupungilla on oikeus Ostajia enempää kuulematta siirtää tähän kauppakirjaan perustuvat, vesihuolto- ja kaukolämpölaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa jo perustetulle tai mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle tai kaukolämmön osalta alueella toimivalle energiayhtiölle.

15. Kaupan kohdetta ei saa käyttää muuhun kuin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ja tämän kauppakirjan mukaisiin tarkoituksiin, eikä kaupan kohteessa saa harjoittaa toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

16. Ostaja sitoutuu ottamaan edellä kohdissa 6–15 sekä 19–23 mainitut sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin. Mikäli kaupan kohde luovutetaan Kaupungin suostumuksella rakentamattomana, on myös kohtien 3-5 ehdot otettava luovutuskirjaan.

17. Tästä kaupasta menevän varainsiirtoveron maksavat Ostajat.

18. Kiinnitykset Kaupunki luovuttaa Tontin velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

19. Perustettavat rasitteet, käyttöoikeudet ym. luvat

Osapuolet sitoutuvat tekemään kaikki tässä kohdassa 19. mainitut rasitesopimukset ko. kohdissa sanotuin ehdoin ennen kuin rakennus otetaan käyttöön.

19.1 Rakennusten perustusten, portaikkojen ym. ulottaminen katualueelle

Kaikille katualueelle sijoittuville maanalaisille ja maanpäällisille rakenteille kuten ajoluiskat, tunnelit. perustukset, portaat, putket, johdot, ulokkeet, merkit ja opasteet ym. tulee hankkia kunnallistekniikan keskuksen hyväksyminen suunnitelmille ja kaupungininsinöörin myöntämän sijoituslupa.

Kaupungilla on oikeus kiinnittää niihin tai asentaa niiden läpi HSY:n putkistoja ja HSL:n telematiikan laitteita sekä muita kaapeleita ja johtoja.

Vantaankoskentieltä Kauppakeskuksen pysäköintikellariin johtavat sisäänajoluiskat ja maanalaiset tunnelit sijaitsevat katualueella (sijaintikartta liite 7). Luvan niiden sijoittamiselle katualueelle myöntää kaupungininsinööri.

19.2 Tontin ja tontin 8 väliset rasitteet

Kaupunki edellyttää, että Tontin ja tontin 8 omistajat sopivat mm. seuraavien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaisten rasitteiden tai vastaavien käyttöoikeuksien perustamisesta tonttiensa välillä, kun suunnitelmat ovat tarkentuneet riittävän yksityiskohtaisiksi

- asiakasystävällinen jalankulkuyhteys Topaasiaukiolta Korundikadulle 1.krs:n kauppakäytävää pitkin
- esteetön ajo- ja jalankulkuyhteys pysäköintikellarissa tonttien välillä
- tontin 8 Hypermarketkeskuksen toisen kerroksen 5000 k-m^2:n liiketilan (elokuvat tms.) uloskäynti/kulkuyhteys saadaan johtaa Topaasikujalle Tontin kautta
- mikäli Vantaankoskentien varrelle rakennetaan kaavan mukainen pysäköintilaitos, toteutetaan sen ajo- ja kulkuyhteydet asiakasystävällisesti ja tarkoituksenmukaisesti
- Kauppakeskuksen Vantaankoskentien puoleisen huoltopihan ajoyhteys (joka kulkee tontilla 7 olevan auton säilytyspaikka-alueen kautta) saadaan johtaa Hypermarketkeskuksen tontin 8 kautta kadulle ja vastaavasti Hypermarketkeskus saa käyttää em. huoltoyhteyttä Kauppakeskuksen Tontin osuudella (mukaan lukien pullonpalautustilan huolto), mikäli se näin toteutetaan
- Mikäli Kauppakeskuksen I-vaiheessa ei toteuteta em. huoltoyhteyttä tontin 8 kautta, on Hypermarketkeskuksella oikeus käyttää Tontin 7 huoltopihan liikennealueen kautta ja edelleen pohjoisen kiertoliittymän kautta Vantaankoskentielle johdettavaa huoltoyhteyttä.

Todetaan, että tässä vaiheessa ei ole käytettävissä riittävän tarkkoja suunnitelmia, jotta sopimuksissa voitaisiin huomioida kaikki rasitteet tai vastaavat käyttöoikeudet. Em. sopijapuolet sitoutuvat tekemään niistä tarvittavat sopimukset myöhemmin oikea-aikaisesti ja noudattaen tasapuolisuutta, kohtuullisuutta ja pienimmän haitan periaatetta.

19.3 Lupa rakentaa kadun yli

Kaupunki antaa Ostajille luvan Kauppakeskuksen myöhempään laajentamiseen Vantaankoskentien yli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osoittamalla tavalla, mikäli laajentuminen tapahtuu erillisen varaussopimuksen mukaisessa aikataulussa. Kadun yläpuoliset rakennusosat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi (u-merkintä). Vapaan alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,6 m. Katualueelle sijoittuvat rakenteet edellyttävät kaupungininsinöörin myöntämän sijoitusluvan.

19.4 Mahdolliset liityntäpysäköintipaikat

Mikäli osapuolten kesken päädyttäisiin neuvottelujen jälkeen sopimukseen 24-kohdan liityntäpaikoista, niin siinä tapauksessa niistä tultaisiin perustamaan myös asiaan kuuluvat rasitteet.

19.5 Hissi pysäköintitasolta Kauppakeskuksen kolmanteen kerrokseen

Pysäköintilaitoksesta on järjestettävä hyvin saavutettava, suora asiakashissiyhteys Kauppakeskuksen 3. krs:een, mikäli 3. krs:een tulee Kaupungin palvelutiloja. Hissien pitää olla käytössä vähintään palvelutilojen aukioloaikoina.

20. Kunnallistekniikan rakentaminen

Tässä kunnallistekniikalla tarkoitetaan kaupungin teettämiä tai tekemiä, kaupungin omistukseen tulevia katuja ja muuta julkista kaupunkitilaa.
Tähän sopimukseen sisältyvät myös kaupungin rakennuttamat/rakentamat HSY:n omistukseen tulevat vesijohdot, jätevesi- ja hulevesiviemärit.

Ostajien tulee sopia rakennusaikataulunsa Kaupungin kanssa riittävän ajoissa, jotta Kaupunki voi toteuttaa kunnallistekniikan rakentamisen Kauppakeskuksen rakentamisen ja avaamisen edellyttämässä aikataulussa.

20.1 Kaupunki toteuttaa kustannuksellaan (asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaiset) katuyhteydet Kauppakeskuksen I-vaiheen avaamiseen mennessä yhteisesti sovittavan aikataulun mukaisesti siten, että Tonttia palvelevat katuyhteydet rakennetaan liikennöitävään kuntoon ja riittävän suurelle liikennekapasiteetille 30.8.2018 mennessä. Katujen ohjeellinen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet on liitteenä 4.

Em. aikataulu on Kaupunkia sitova sillä ehdolla, että Ostajat ilmoittavat 1.1.2017 mennessä pitävänsä kiinni omasta aikataulustaan avata Kauppakeskuksen I-vaiheen vuoden 2018 aikana. Muussa tapauksessa kaupunki pidättää oikeuden lykätä näiden katujen rakentamista ja sitoutuu toteuttamaan ne myöhemmin yhteisesti sovittavalla aikataululla.

Tontin omistaja sitoutuu suunnittelemaan ja rakentamaan katuihin liittyvät rakenteet samanaikaisesti katujen rakentamisen kanssa. Mikäli viivästys johtuu Ostajista ja se aiheuttaa Kaupungille lisäkustannuksia, korvaavat Ostajat lisäkustannukset Kaupungille.

20.2 Tontin puolella olevan tonttiliittymän rakentamisesta vastaa aina Tontin omistaja. Myöhemmin mahdollisesti rakennettavat tonttiliittymät toteuttaa Tontin omistaja kustannuksellaan ajoradalle asti.

20.3 Katualueella sijaitsevat kellaripysäköintien ajoluiskat tukimuureineen ja tunnelit jäävät kaikilta osin Tontin omistukseen. Tontin omistaja vastaa kustannuksellaan Tontille tulevien ajoväylien, ajoramppien ja maanalaisten rakenteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja ylläpidosta ja sopii tarkkojen omistusrajojen sijainnista Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Rakentamisen vastuurajat esitetään katusuunnitelmassa ja rakentajien sijoituslupahakemuksessa.

20.4 Kaupunki vastaa kustannuksellaan siitä, että Tontin rakentamista haittaavat, käyttöön jäävät putket ja johdot siirretään Tontilta ennen rakentamisen aloittamista. Todetaan tässä yhteydessä, että Tontin poikki kulkeneet vesi- ja viemärijohdot eivät ole enää käytössä. Tontin alueelle jääneiden putkien, kaivojen ym. vesihuoltolaitteiden purkaminen ja poistaminen suoritetaan Ostajien toimesta ja kustannuksella.

20.5 Tonttia palveleva vesihuolto rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Vesihuollon tonttiliittymät/liitoskohdat rakennetaan HSY:n vesihuollon yleisten toimitusehtojen mukaisesti. Tontin vesihuollon sopimukset Ostajat neuvottelevat suoraan HSY Veden kanssa.

20.6 Sprinkler-sammutusjärjestelmien kaikki kustannukset, mukaan lukien tarvittavat sammutusvesialtaat ja -pumppaamot, ovat Tontin vastuulla olevia kustannuksia. Kaupunki ei ole vastuussa HSY:n sprinkler-vesilähteiden riittävyydestä eikä rengasjohtoverkosta.

20.7 Tontti huolehtii hulevesien pidätyksestä Tontille annettujen ohjearvojen mukaisesti. Tontti vastaa kustannuksellaan Tontille tulevista hulevesilaitteista, -rakenteista, viherkatoista ja imeytysaltaista. Tontille mahdollisesti tulevat hulevesijärjestelmät liitetään Ostajien toimesta ja kustannuksella hulevesiviemäreihin.

20.8 Pohjaveden hallintasuunnitelma on hyväksytettävä kaupungin geotekniikkayksiköllä. Vedentiiviitä kellarin rakenteita ei vaadita, salaojiin kertyvät perusvedet voidaan pumpata osana hulevesien hallintaratkaisua. Rakennuskaivannon alueelta lopputilanteessa pumpattavien vesien määrää pitää rajoittaa moreeni- tai bentoniittipadolla niin, ettei ympäristökeskuksen hyväksymiä raja-arvoja ylitetä.

20.9 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen puolesta on mahdollista sijoittaa korttelin 23196 alueelle lämpökaivoja liitteen 6 osoittamalle alueelle. Liikennetai rata-alueiden läheisyydestä johtuen lämpökaivosuunnitelmille tulee tarvittaessa hankkia asianmukainen Liikenneviraston hyväksyminen sekä myös kaikki muut tarvittavat viranomaisluvat.

20.10 Kaupunki rakentaa lopullisen linja-autoterminaalin kauppakeskuksen pohjoispuolelle siten, että se on käyttöönotettavissa Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä.

21. Väliaikaiset liikennejärjestelyt

21.1 Kaupunki pyrkii ensisijaisesti toteuttamaan Vantaankoskentien ja sillan rakentamisen katkaisemalla Vantaankoskentien liikenteen noin 18 kuukauden ajaksi ja siirtämällä sen kautta kulkevan liikenteen kokonaisuudessaan Keimolantielle. Mikäli Kaupunki ei saa ELY-keskukselta lupaa em. liikennejärjestelyille, se rakentaa korvaavan tilapäisen liikenneyhteyden Vantaankoskentien länsipuolelle.

21.2 Kaupunki on valmis aloittamaan 21.1-kohdan mukaiset väliaikaiset liikennejärjestelyt sen jälkeen, kun lopullinen tonttikauppa on tehty. Liikenteen siirron ajankohdasta ilmoitetaan Ostajille kirjallisesti 6 kk etukäteen. Liikenteen siirron aikaisin ajankohta on 1.6.2016. *(Rakentamisvelvoitteen laskenta alkaa tästä Vantaankoskentien liikenteen siirrosta muulle reitille.)*

21.3 Työmaaliikenteelle sallitut ajoreitit ja niiden käyttöönoton aikataulut on esitetty liitteessä 5. Sen mukaisesti Tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä, kun 21.1-kohdan mukainen liikenteen siirto on toteutettu kaupungin toimesta ja kun kaava on tullut voimaan sekä sopimukset, suunnitelmat ja tarvittavat luvat ovat kunnossa.

21.4 Kaikissa työ- ja toteuttamissuunnitelmissa on huomioitava viereisillä tonteilla samanaikaisesti käynnistyvät rakennustyömaat sekä Kaupungin teettämät katu-, silta-, linja-autoterminaali- ym. kunnallistekniset työkohteet.

22. Uusi silta ja kadun siirto, maksettavat ulkoisen kunnallistekniikan korvaukset

22.1 Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 mukaisen uuden kadun (Vantaankoskentie) ja sillan Kehäradan yli siten, että liikenne on siirrettävissä uudelle sillalle ja katulinjaukselle viimeistään Kauppakeskuksen I-vaiheen kaupalliseen avaukseen mennessä. Kaupunki voi tehdä rakentamisen aloituspäätöksen ja aloittaa rakentamisen vasta sen jälkeen, kun Ostajat ovat maksaneet kaupungille 22.2-kohdan mukaisen korvauksen ja antaneet 22.3-kohdan mukaisesta korvauksesta Kaupungin hyväksymän vakuuden.

22.2 Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena uuden sillan rakentamisesta ja kadun siirrosta kuusisataakuusikymmentätuhatta (660 000) euroa tämän kauppakirjan allekirjoituksen yhteydessä. Kunnallistekniikan korvaus on arvonlisäveroton maksu.

Asuntotonttien osalta kunnallistekniikan korvauksesta on sovittu niiden ostajien kanssa tehtävässä erillisessä yhteistyösopimuksessa, jossa korvauksen suuruus on kuusisataaviisitoistatuhatta seitsemänsataa (615 700) euroa.

22.3 Myöhempien rakennusvaiheiden (Varausalueet 1 ja 2) osalta Ostajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä 900 000 euroa, joka jakautuu tonttikohtaisesti kahteen erään:

- tontti 23192/1; Kauppakeskuksen II-vaihe 660 000 €
- tontti 23196/6; Colosseum-vaihe 240 000 €

Myöhemmin maksettavat korvaukset sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10 = 100). Perusindeksinä on Kauppakeskuksen I-vaiheen korvauksen maksuajankohdan indeksipisteluku ja vertailuindeksinä myöhemmän korvauksen maksuhetkellä tiedossa oleva indeksipisteluku. Myöhemmät korvaukset maksetaan Varausalueiden tonttikauppojen yhteydessä, kuitenkin viimeistään kuuden (6) vuoden kuluessa sillan ja katujärjestelyjen valmistumisesta. Kunnallistekniikan korvaukset ovat arvonlisäverottomia maksuja.

23. Neuvotteluoptio liityntäpysäköintipaikoista

Ostajat ovat ehdottaneet Kaupungille selvitettäväksi Tontille suunnitellun pysäköintilaitoksen soveltuvuutta myös liityntäpysäköinnin käyttöön. Kaupunki sekä Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto voivat ottaa kantaa esitykseen sen jälkeen, kun pysäköintilaitoksen hankepäätökset on tehty ja suunnitelmat edistyneet riittävän pitkälle sekä HSL:n maksu- ym. linjaukset ovat selvinneet.

24. Irtaimisto

Tätä kauppaa ei seuraa mitään irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden myymisestä ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimusta.

25. Vastuu sopimusvelvoitteista

Tontin omistavan kiinteistöyhtiön omistaja vastaa yhteisvastuullisesti kiinteistöyhtiön kanssa kaikista tämän kauppakirjan Ostajia koskevista sopimusvelvoitteista ja tämä velvoite siirtyy kohdan 4. mukaisen kiinteistöyhtiön omistuksen siirron yhteydessä uudelle omistajalle.

26. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä kauppakirjaa on laadittu neljä yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN SOPIMUSEHDOT

1. Kauppakeskuksen omistajarakenne

Mikäli Hoke ja Kesko yhdessä päättävät muuttaa Hypermarketkeskuksen omistuspohjan sijoittaja-omisteiseksi, on Kauppakeskuksen I-vaiheen omistajalla ensioikeus neuvotella koko Kauppakeskuksen omistusratkaisusta Hoken ja Keskon kanssa. Kaupunki antaa osaltaan hyväksymisensä tälle yhden sijoittajatahon omistajarakenteelle.

2. Kauppahinta

Kauppahinta on vähintään viisitoistamiljoonaa (15 000 000) euroa. Kauppahinta määräytyy kohdan II.1 mukaisesti. Kauppahinnasta miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa on maksettu tilisuorituksena Kaupungin rahalaitostilille ennen tämän kiinteistökaupan esisopimuksen allekirjoitusta (jäljempänä etumaksu).

Todetaan, että samanaikaisesti solmitaan asuintontteja koskeva yhteistoimintasopimus, jossa yhteenlaskettu maksettu etumaksu on kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäseitsemän (666 667) euroa. Yhteensä etumaksu on siis kaksimiljoonaa (2 000 000) euroa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava ja asemakaavan muutos nro 230800 ei ole tullut voimaan 14.12.2015 päivätyssä muodossaan, niin Kaupunki palauttaa maksetun etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, mutta kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana siitä syystä, että NCC ja/tai Skanska eivät tee kohdassa I.b mainittua investointipäätöstä, tai mikäli jäljempänä kohdassa III/3 mainittuja vahvistuksia korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) ei ole saatu, alkuperäisessä 12+6 kuukauden tai III/3. mukaisesti enintään 33 kuukaudella jatketussa määräajassa, niin kaupunki palauttaa NCC:lle ja Skanskalle yhteensä 50 % etumaksusta (palautus yhteensä kuusisataakuusikymmentäkuusituhatta kuusisataakuusikymmentäkuusi ja 50/100 (666 666,50) euroa) ilman korkoa.

Mikäli kiinteistökauppaa ei allekirjoiteta sopimuksen voimassaoloaikana muusta syystä, Kaupunki palauttaa etumaksun miljoona kolmesataakolmekymmentäkolmetuhatta kolmesataakolmekymmentäkolme (1 333 333) euroa takaisin ilman korkoa.

3. Esisopimuksen voimaantulo ja lakkaaminen

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet
Kuitenkin mikäli Ostajat eivät ole vuoden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta

1) antaneet Hokelle ja Keskolle vahvistusta siitä, että Kauppakeskuksen I-vaiheen liiketiloista on vuokrattu:
    a. vähintään 50 % vuokrattavasta pinta-alasta tai
    b. Kauppakeskuksen I-vaiheen sijoittajasopimuksessa mahdollisesti rakentamisen käynnistämisen edellytykseksi määritelty edellä mainittua suurempi osuus, joka voi kuitenkin olla enintään 80 % vuokrattavasta pinta-alasta ja
    c. joka tapauksessa on vähintään 15 000 h-m^2 vuokrattavaa pinta-alaa, ja
2) saaneet korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistusta siitä, että ko. tontille toteutetaan kaksi yhteensä laajuudeltaan vähintään 16000 k-m^2 hypermarkettia ja
3) saaneet lisäksi korttelin 23196 tontin 8 omistajilta (Hoke ja Kesko) vahvistettua tietoa Kauppakeskuksen I-vaiheen kanssa yhteisen avaamisajankohdan varmistavasta toteutusaikataulusta,

niin lopullisen kauppakirjan tekemisen takarajaa siirretään Ostajien niin vaatiessa kunnes em. vahvistukset on annettu ja saatu, kuitenkin enintään 33 kuukaudella. Kauppakirjan tekemisen takarajaa siirrettäessä tämän kohdan mukaisesti, tulee lopullinen kauppakirja allekirjoittaa kuitenkin 3 kuukauden kuluessa siitä, kun tämän kappaleen kohtien 1-3 mukaiset kaikki vahvistukset on saatu ja annettu.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa, kun

- kaupunginvaltuusto ei ole hyväksynyt asemakaavaa ja asemakaavan muutosta nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta tai
- kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 14.12.2015 päivätyssä muodossaan kahdessa (2) vuodessa tämän sopimuksen allekirjoittamisesta ja asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut voimaan, eivätkä kaupan kohdan I mukaiset muut edellytykset (investointipäätökset) ole täyttyneet yhden (1) vuoden kuluessa tai edellä kuvatusti enintään 33

kuukaudella jatketussa määräajassa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta tai

- lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan allekirjoittamisen edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2022.

Mikäli kuitenkin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 kahden (2) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, mutta kaupunginvaltuuston asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, pysyy tämä esisopimus siinä tapauksessa voimassa 31.12.2022 asti. Mikäli mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaava ja asemakaavamuutos on tullut voimaan 31.12.2022 mennessä, tämä sopimus on voimassa kuusi (6) kuukautta asemakaavan ja asemakaavan muutoksen voimaantulosta, jonka aikana lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettava.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 230800 sen 1.6.2015 päivätyssä muodossaan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä tämän esisopimuksen lakkaamisen tai raukeamisen takia minkäänlaisia korvausvaatimuksia toisiaan kohtaan ottaen huomioon, mitä edellä kohdassa III/2 on sanottu etumaksun palautuksesta.

4. Erimielisyyksien ratkaiseminen

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse yksimielisyyteen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

Tätä esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi NCC Property Development Oy:lle, yksi Skanska Talonrakennus Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Property Development Oy

Mika Soini
toimitusjohtaja

Jukka Manninen
yksikönjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä toimitusjohtaja Mika Soini ja yksikönjohtaja Jukka Manninen NCC Property Development Oy:n puolesta ja toimitusjohtaja Tuomas Särkilahti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä esisopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET:

Liite 1: Kivistön kaupunkikeskus 1, nro 230800, asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta pvm. 14.12.2015
Liite 2: Kaupan kohde, tontti nro 92-23-196-7
Liite 3: Kivistön kaupunkikeskuksen ohjeelliset suunnitelmat IA-, IB- ja II-vaihe, 19.11.2015
Liite 4: Katujen valmistumisajat liikenteelle
Liite 5: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 6: Lämpökaivojen ohjeellinen alue (liitekartta)
Liite 7: Vantaankoskentien sisäänajoluiskat ja tunnelit (lopulliseen sopimukseen)

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

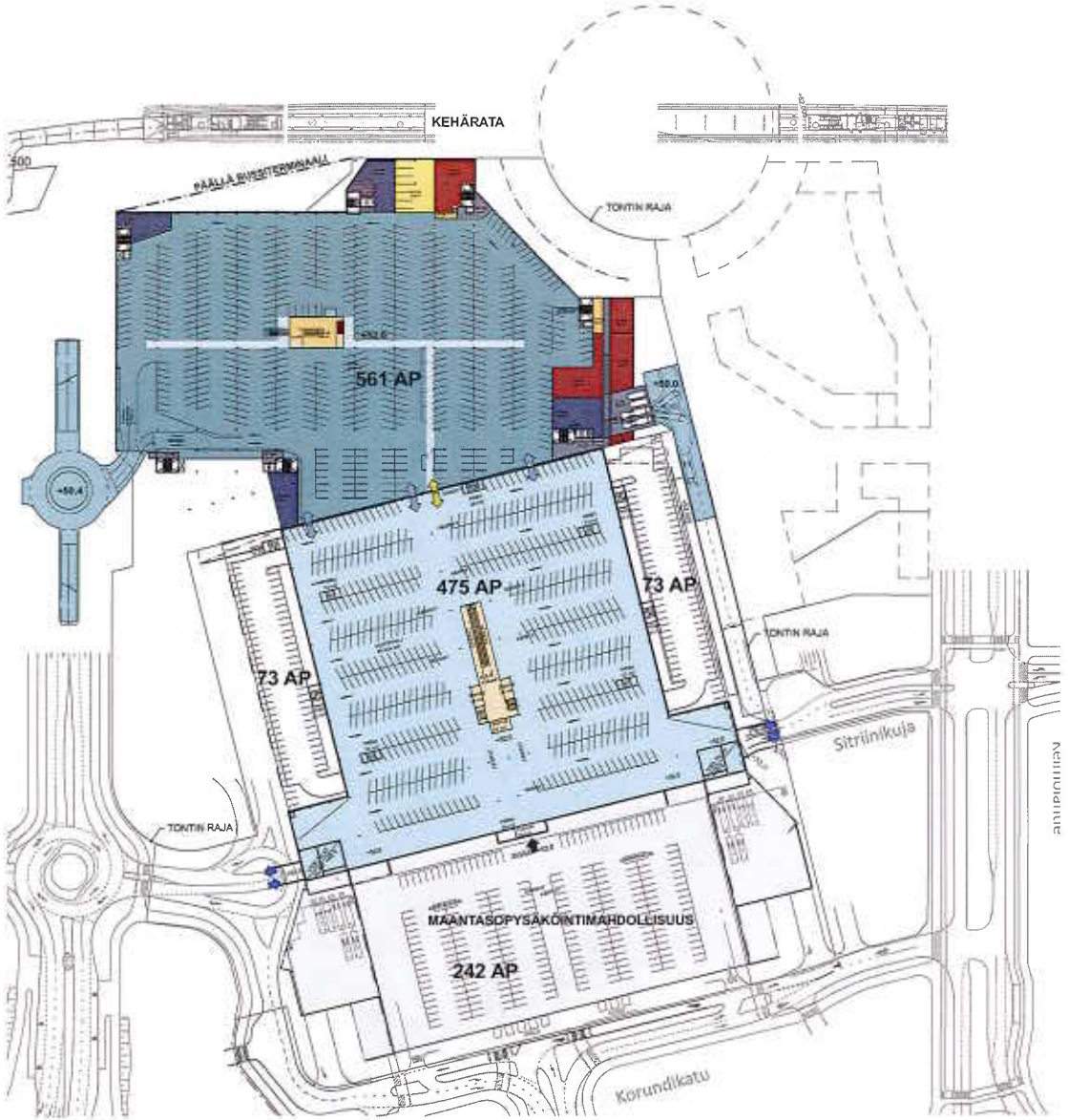
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JjulkINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN

- Kiinteistön tilat
- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

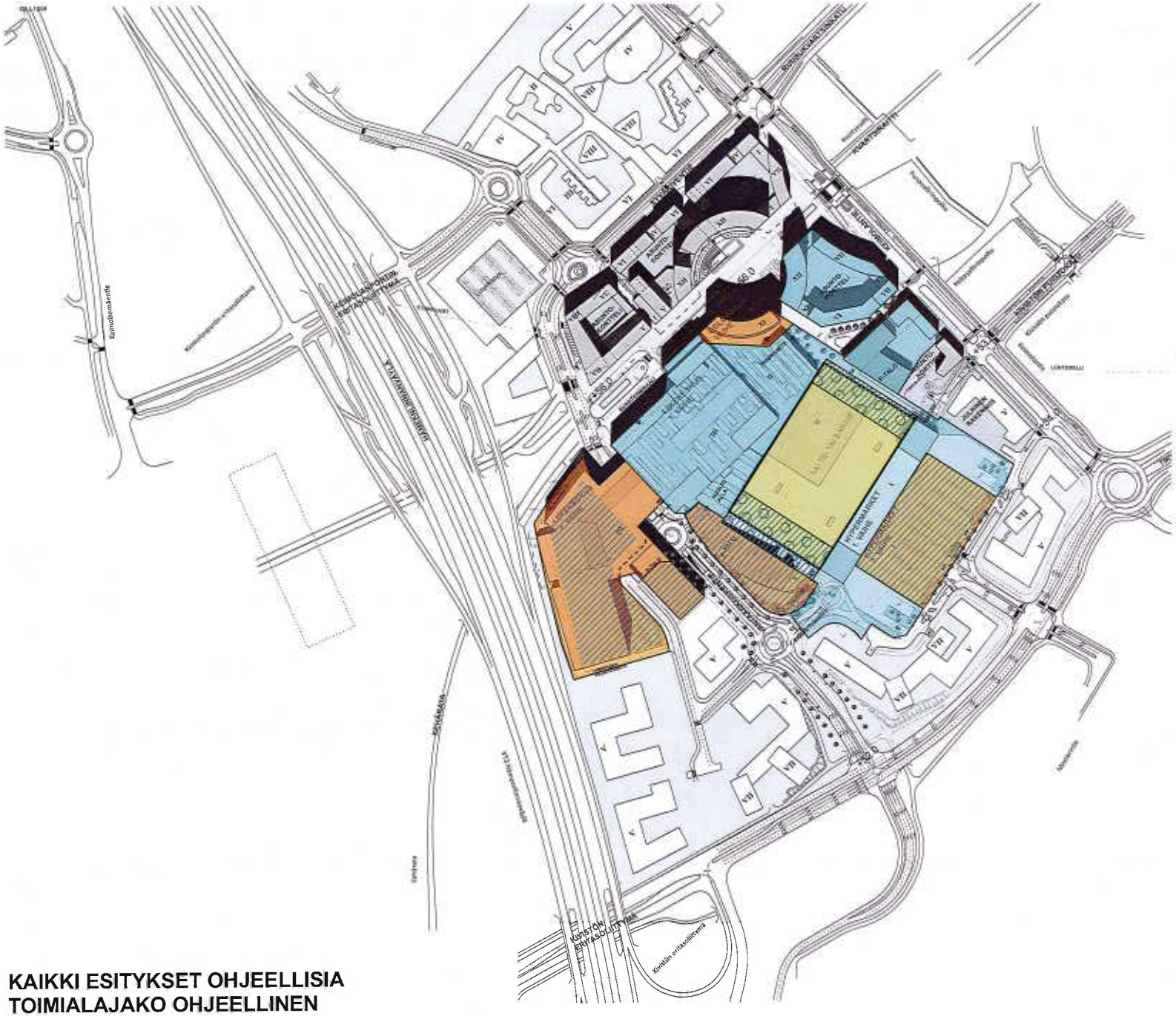


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX**

MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

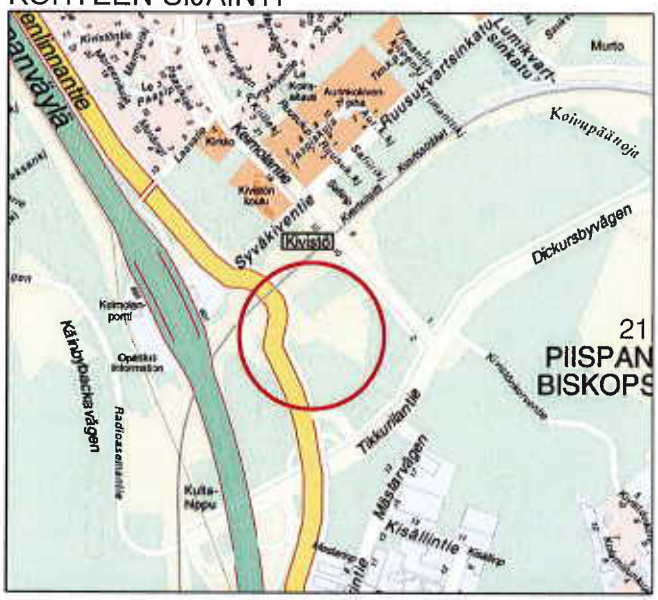
ASEMAPIIRUSTUS VAIHEET 1A 1B JA 2 1:4000 LUONNOS 24.11.2015

1

Liite 3

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KOHTEEN SIJAINTI



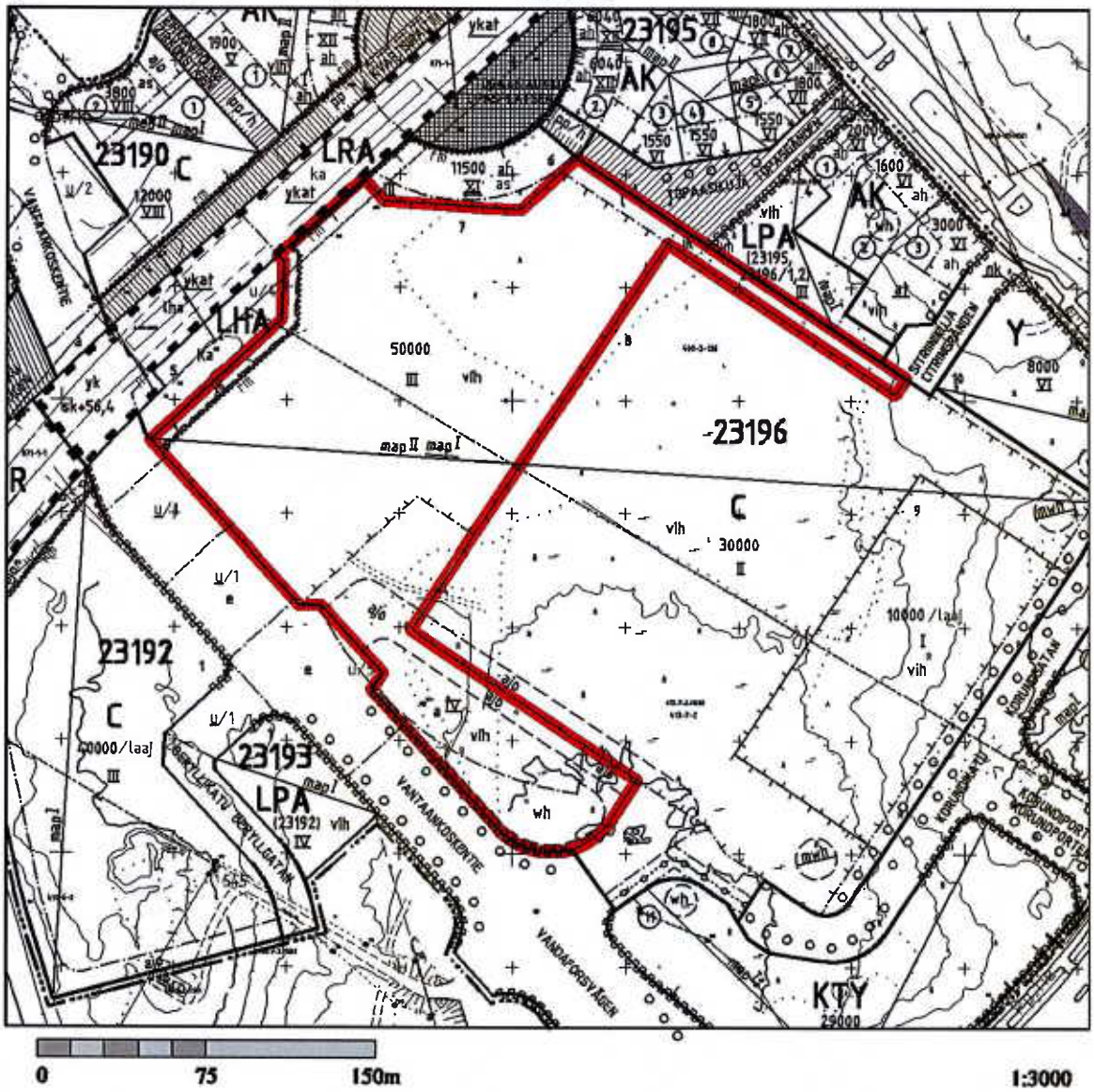
KIINTEISTÖKAUPPA /
myyjä: Vantaan kaupunki
ostaja: NCC Property Development Oy
ja Skanska Talonrakennus Oy
yhteisesti perustettavan yhtiön lukuun

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

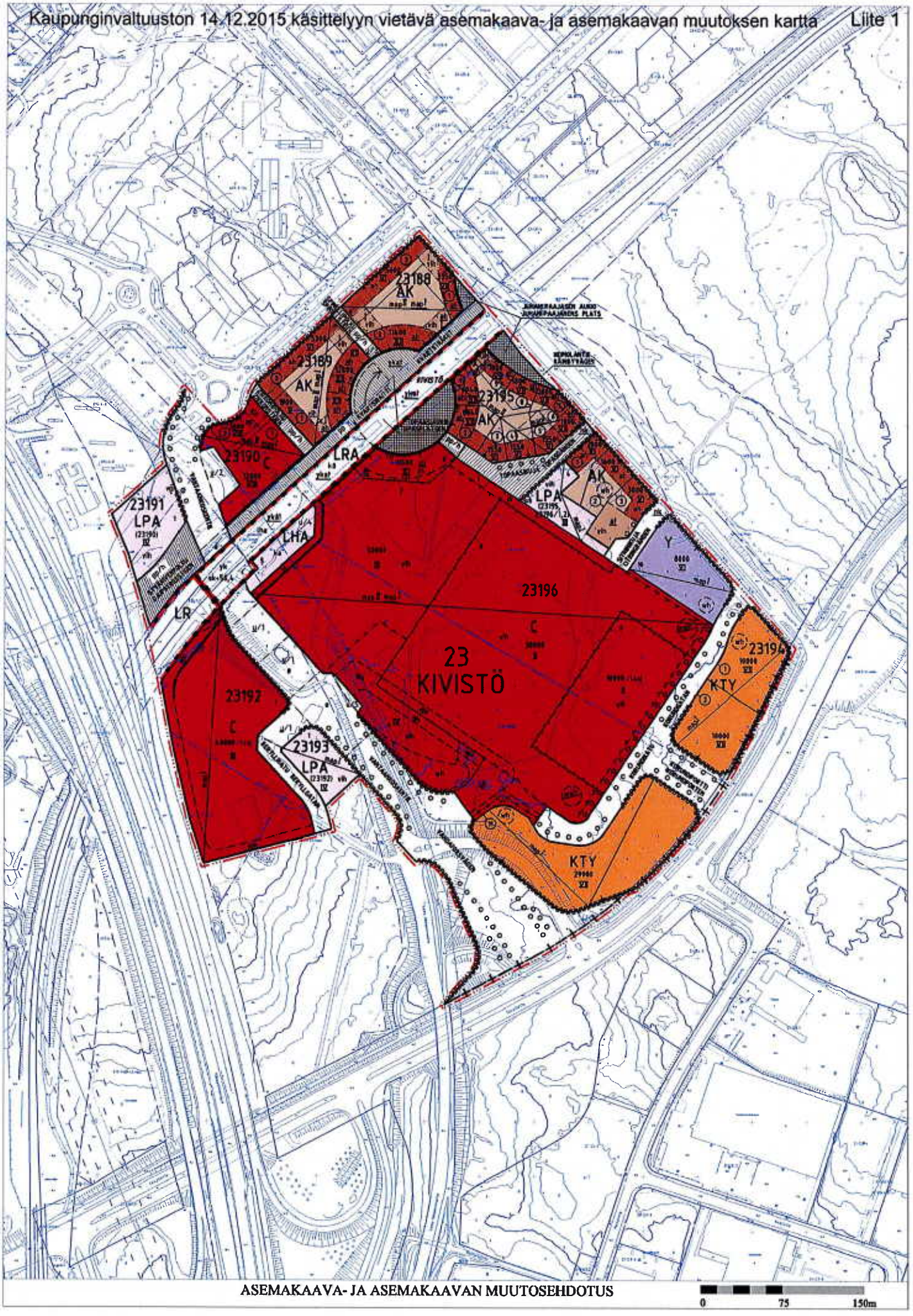
Kortteli: 23196

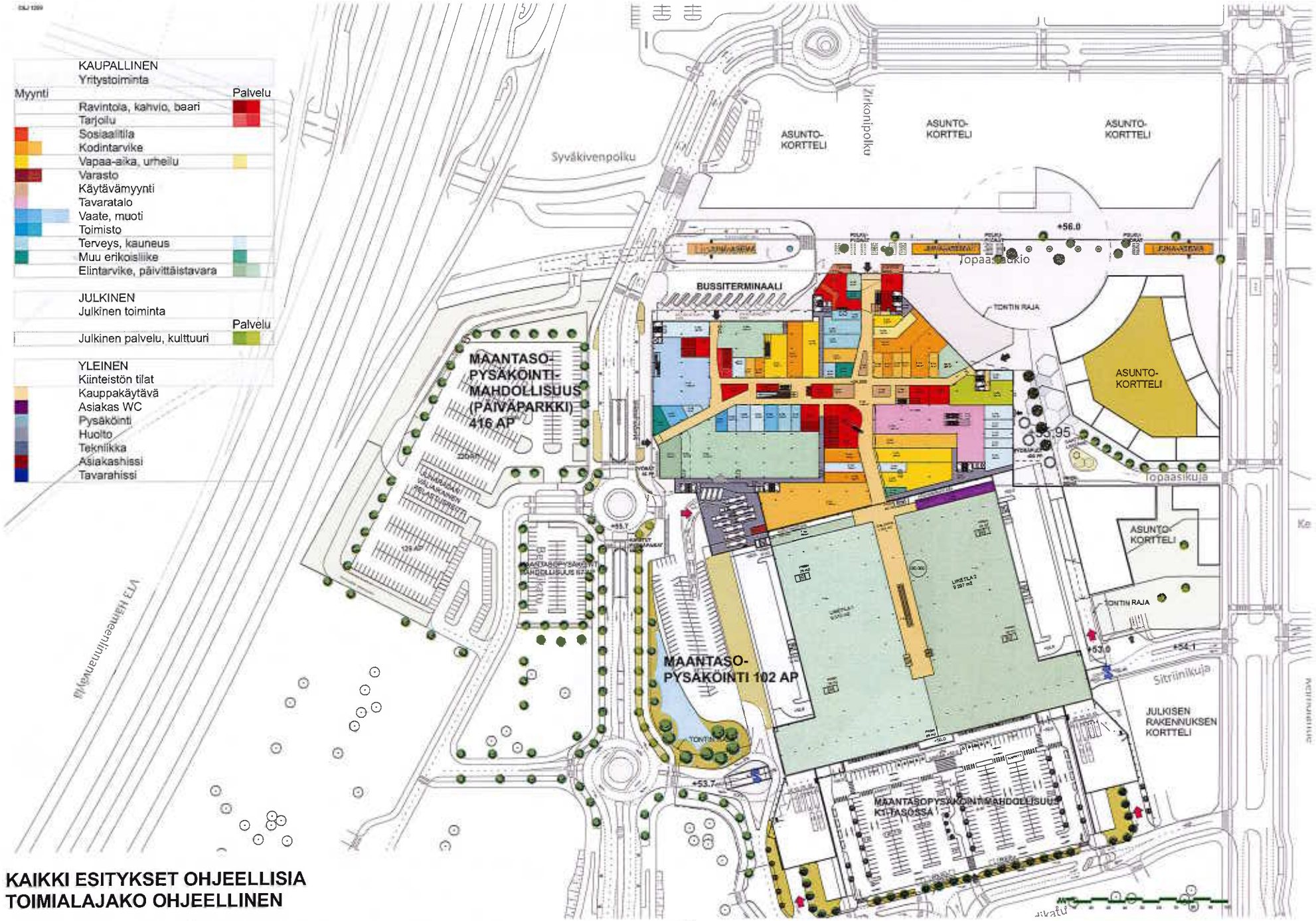
Ohjeellinen tontti 7 (n. 32541 m^2)
rakennusoikeus 50 000 k-m^2

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m 1:3000


Kaupunginvaltuuston 14.12.2015 käsittelyyn vietävä asemakaava- ja asemakaavan muutoksen kartta
Liite 1
23188
AK
23189
AK
23190
C
23191
LPA
23195
AK
LRA
LHA
LR
LPA
AK
Y
23196
C
23
KIVISTÖ
23192
C
23193
LPA
23194
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1A 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

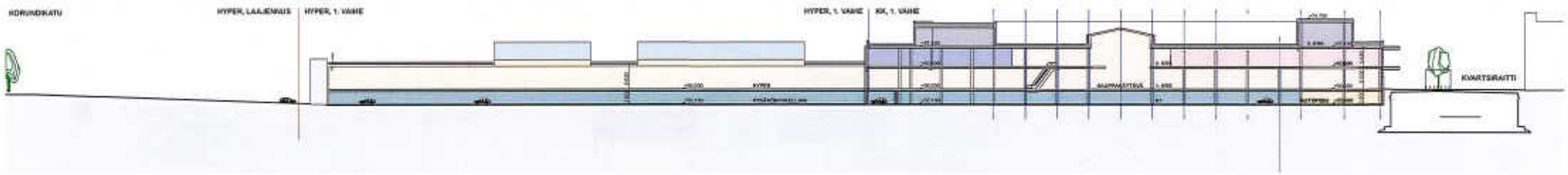
KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A 3.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

5

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



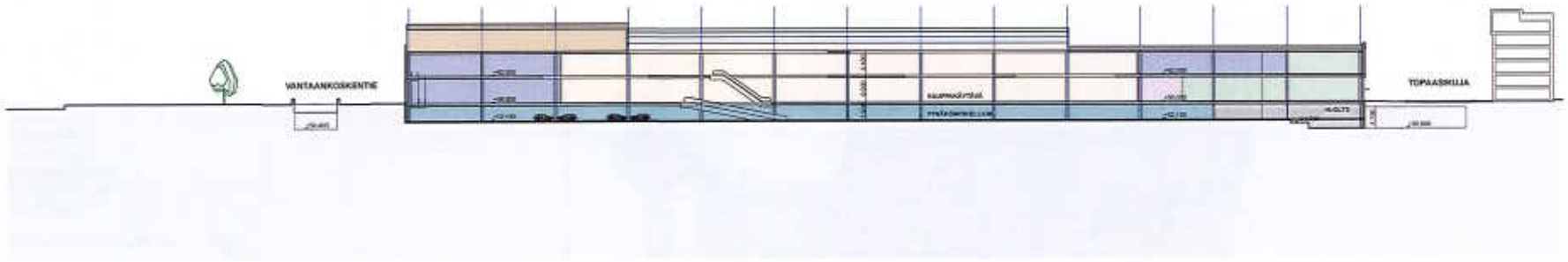
0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS D 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



0 5 10 20 30 40 50

KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1A LEIKKAUS B 1:1000 LUONNOS 24.11.2015

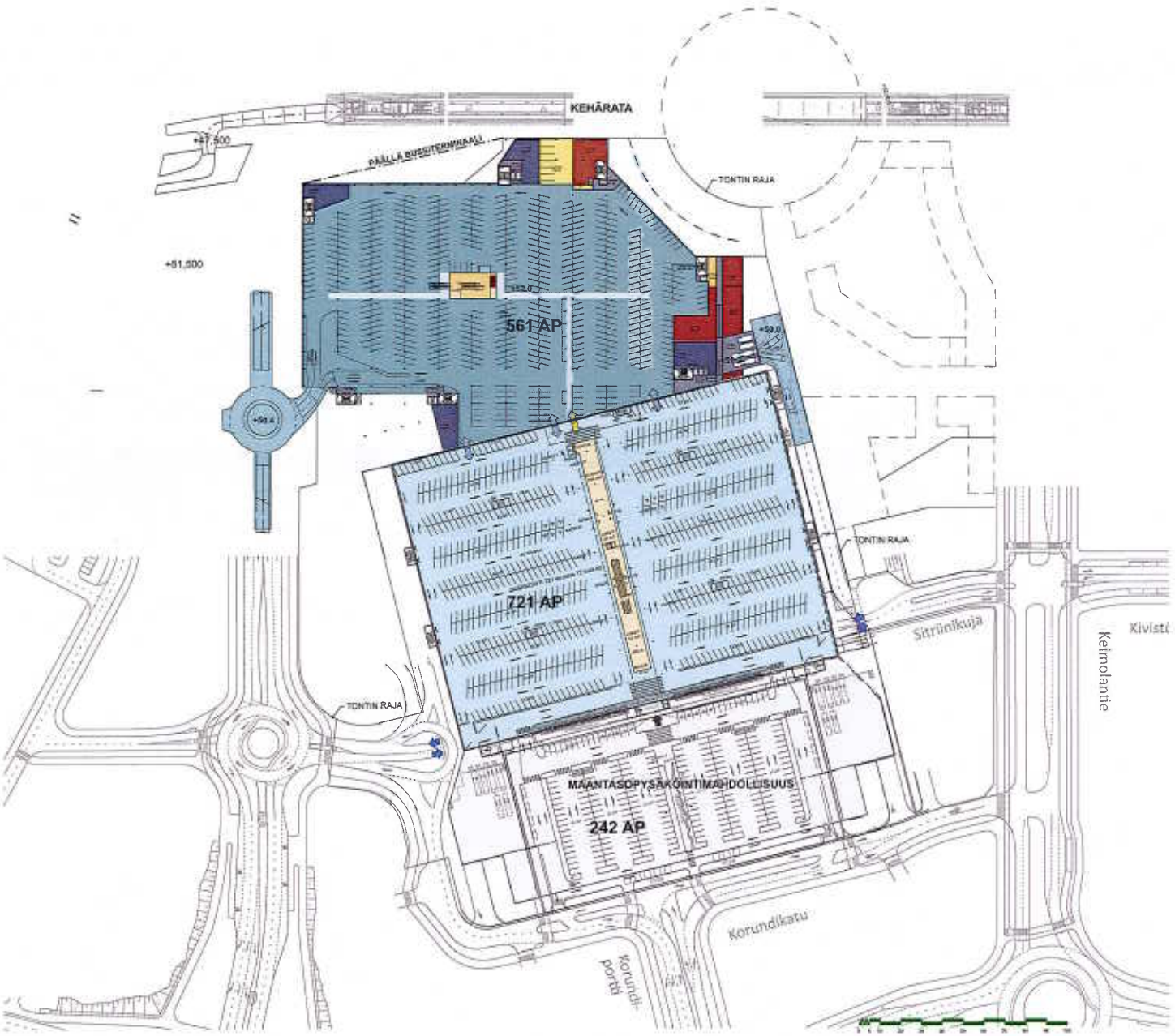
KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



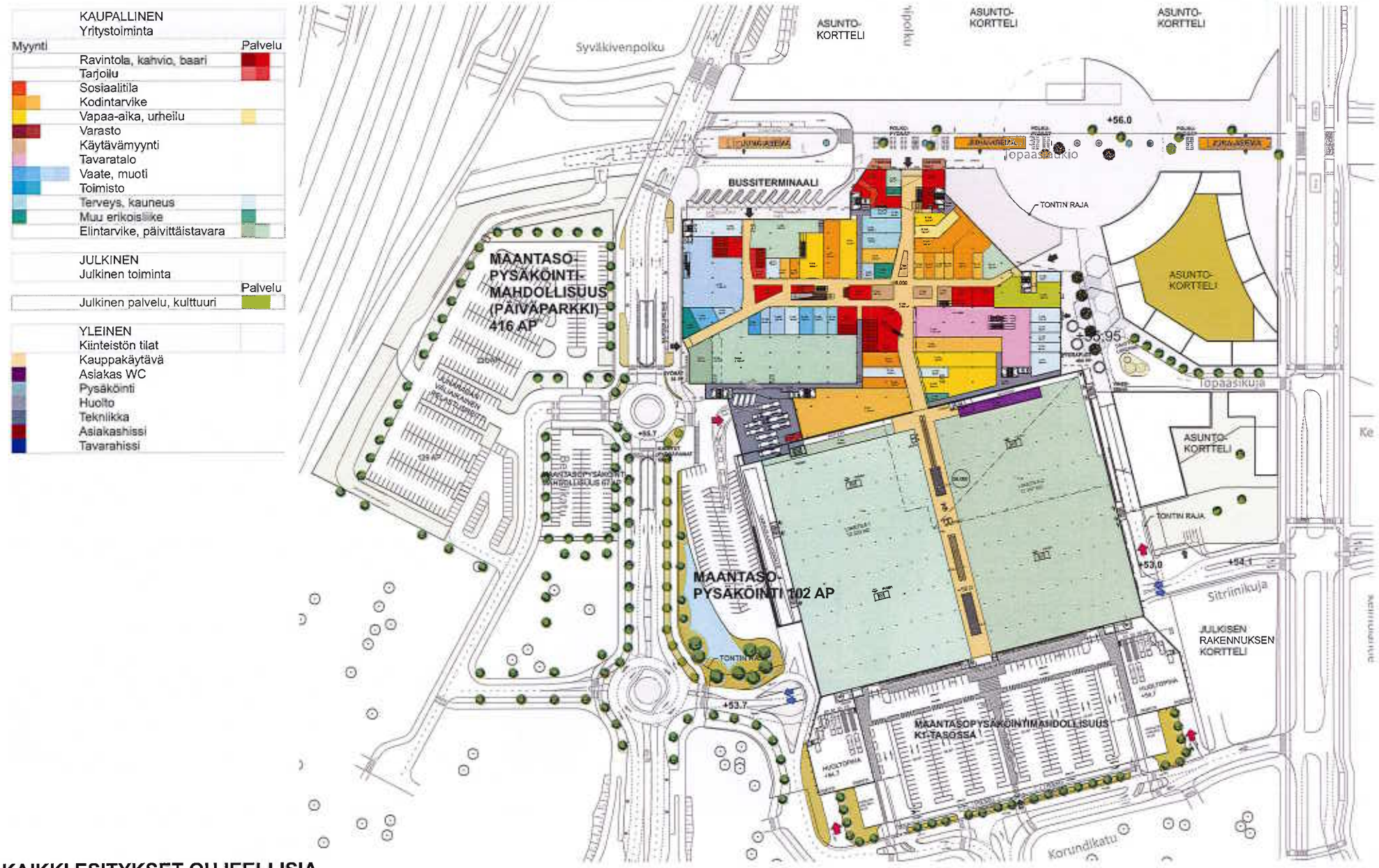
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA | APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS

VAIHE 1B K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

8

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE1B 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

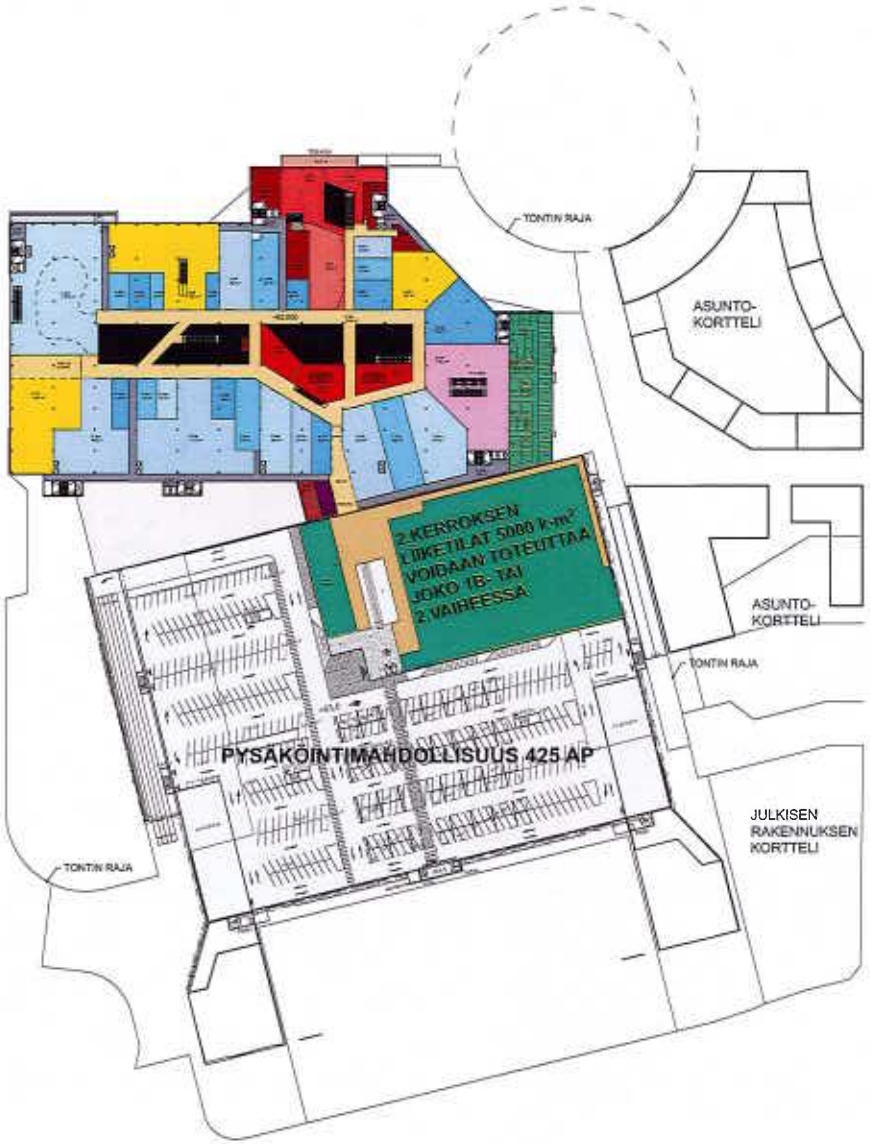
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA - APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 1B 2.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX | MAANKÄYTTÖLUONNOS | VAIHE 1B 3.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

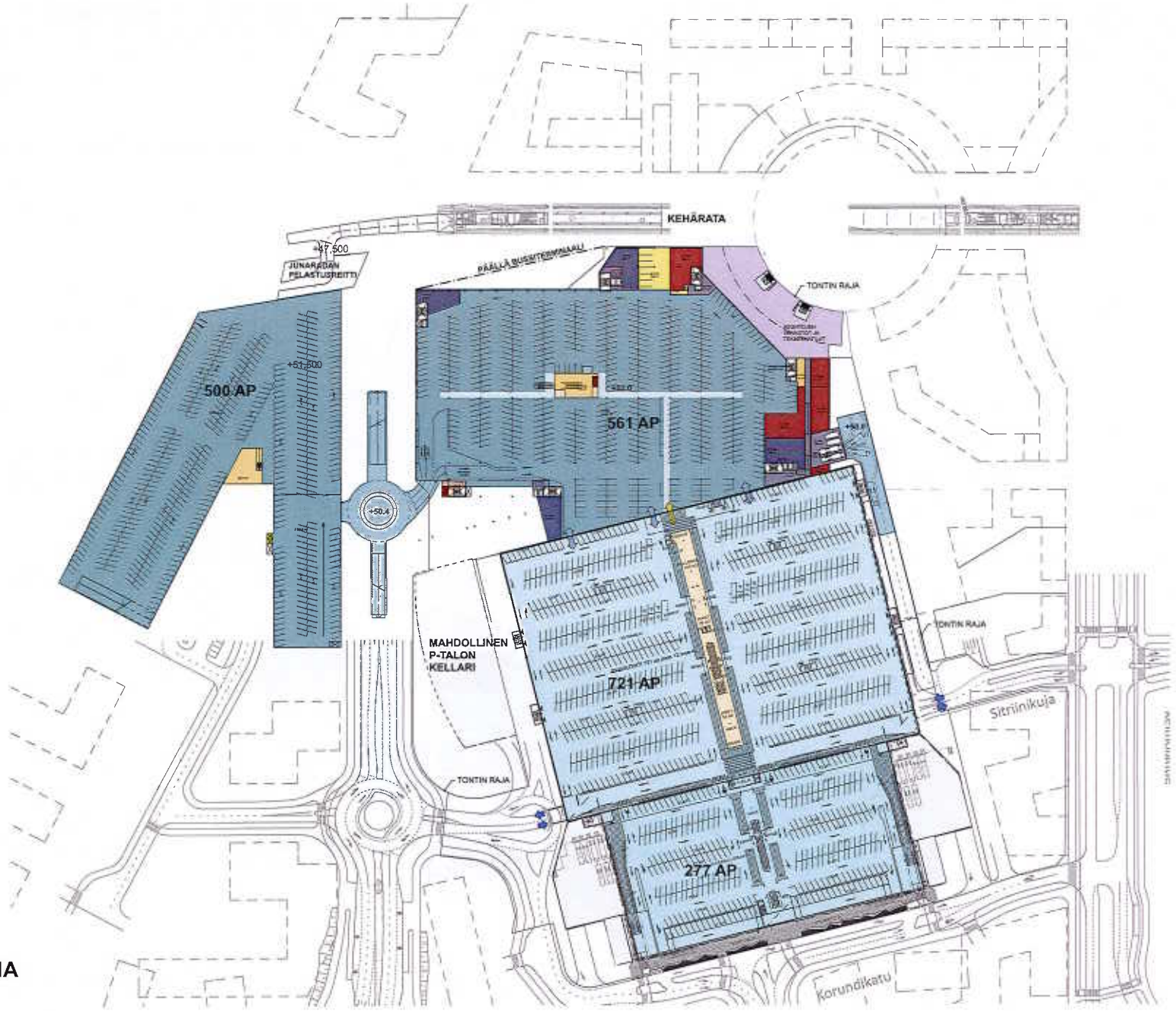
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

KAUPALLINEN Yritystoiminta	Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari		
Tarjoilu		
Sosiaalitila		
Kodintarvike		
Vapaa-aika, urheilu		
Varasto		
Käytävämyynti		
Tavaratalo		
Vaate, muoti		
Toimisto		
Terveys, kauneus		
Muu erikoisliike		
Elintarvike, päivittäistavara		

JULKINEN Julkinen toiminta	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN Kiinteistön tilat
Kauppakäytävä
Asiakas WC
Pysäköinti
Huolto
Tekniikka
Asiakashissi
Tavarahissi



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

VAIHE 2, K1 POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

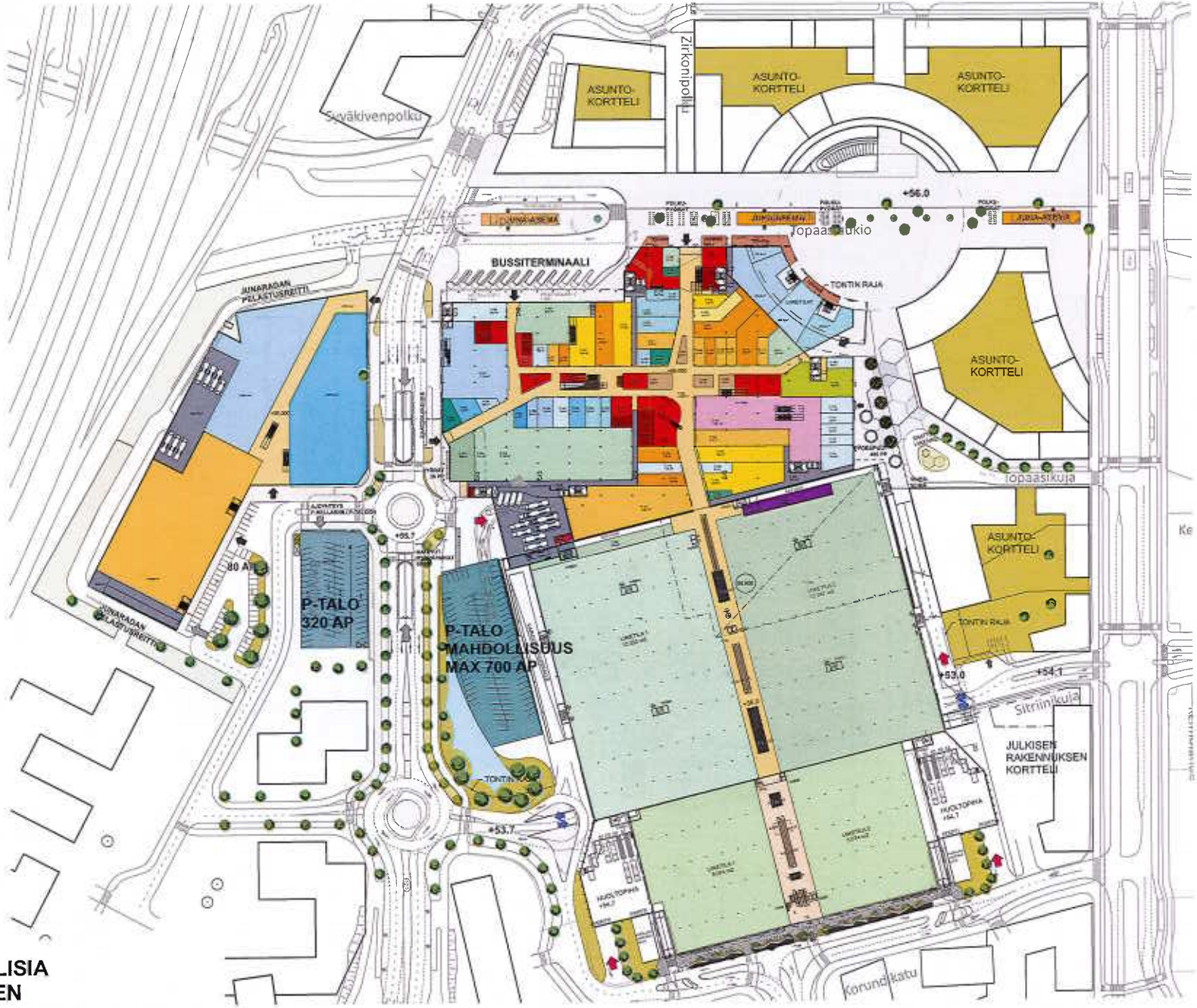
Myynti	Palvelu
Ravintola, kahvio, baari	
Tarjoilu	
Sosiaalitila	
Kodintarvike	
Vapaa-aika, urheilu	
Varasto	
Käytävämyynti	
Tavaratalo	
Vaate, muoti	
Toimisto	
Terveys, kauneus	
Muu erikoisliike	
Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

	Palvelu
Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi

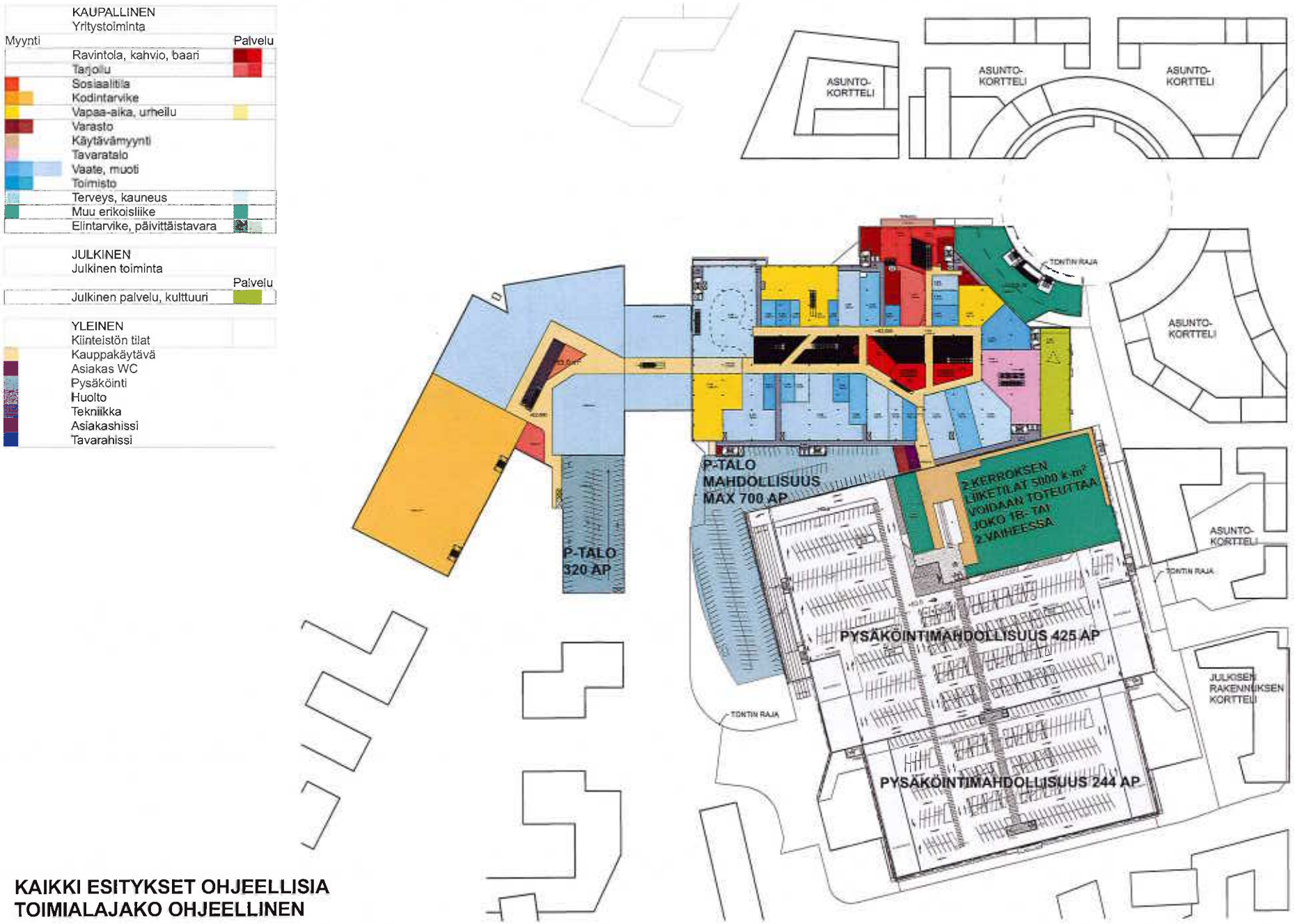


KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA** | **APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 1.KRS POHJAPIIR. 1:2000 LUONNOS 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §



KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS**

2.VAIHE, 2.KRS POHJAPIIR. **1:2000** **LUONNOS** **24.11.2015**

KAUPALLINEN
Yritystoiminta

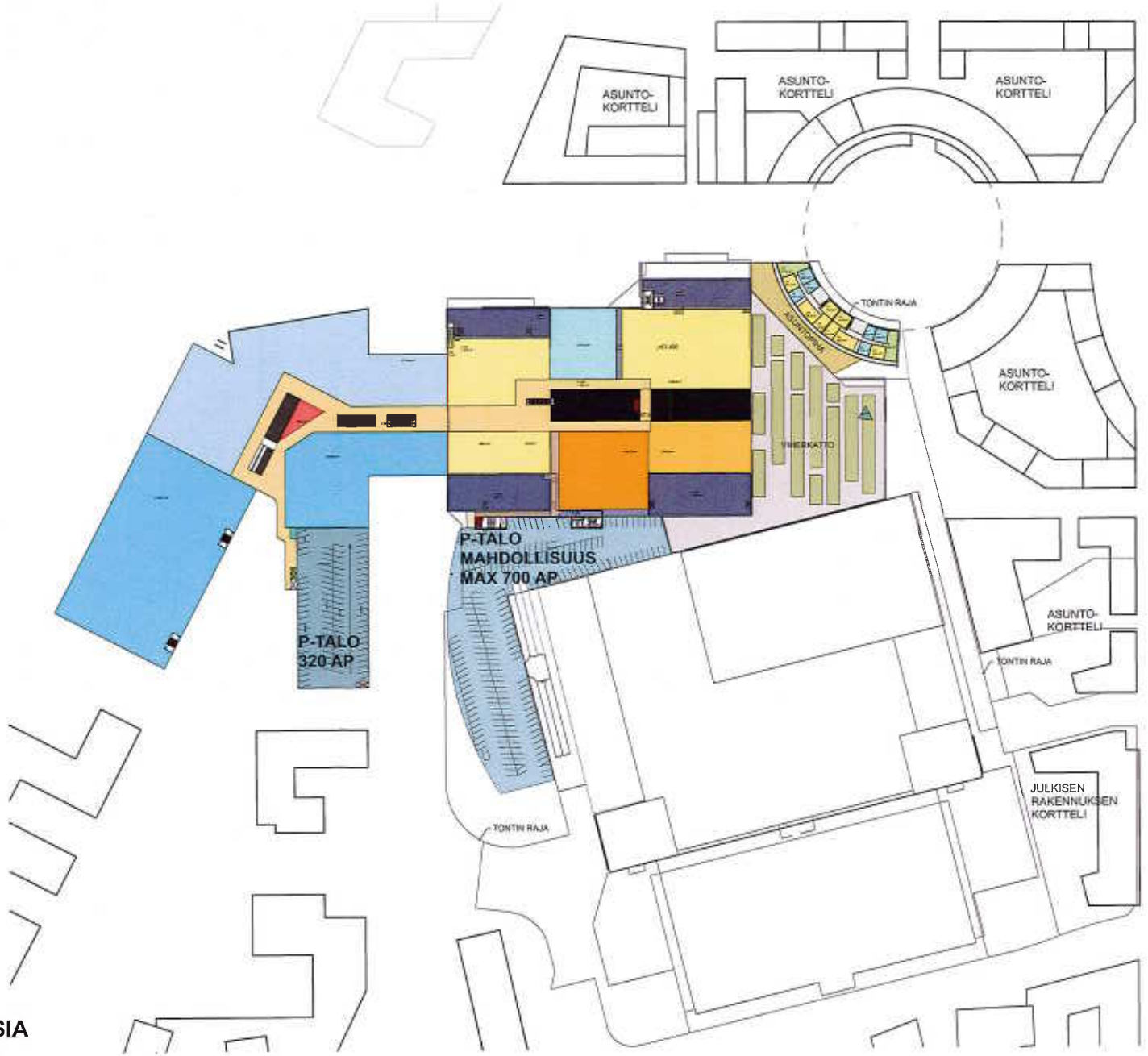
Myynti		Palvelu
	Ravintola, kahvio, baari	
	Tarjoilu	
	Sosiaalitila	
	Kodintarvike	
	Vapaa-aika, urheilu	
	Varasto	
	Käytävämyynti	
	Tavaratalo	
	Vaate, muoti	
	Toimisto	
	Terveys, kauneus	
	Muu erikoisliike	
	Elintarvike, päivittäistavara	

JULKINEN
Julkinen toiminta

		Palvelu
	Julkinen palvelu, kulttuuri	

YLEINEN
Kiinteistön tilat

- Kauppakäytävä
- Asiakas WC
- Pysäköinti
- Huolto
- Tekniikka
- Asiakashissi
- Tavarahissi



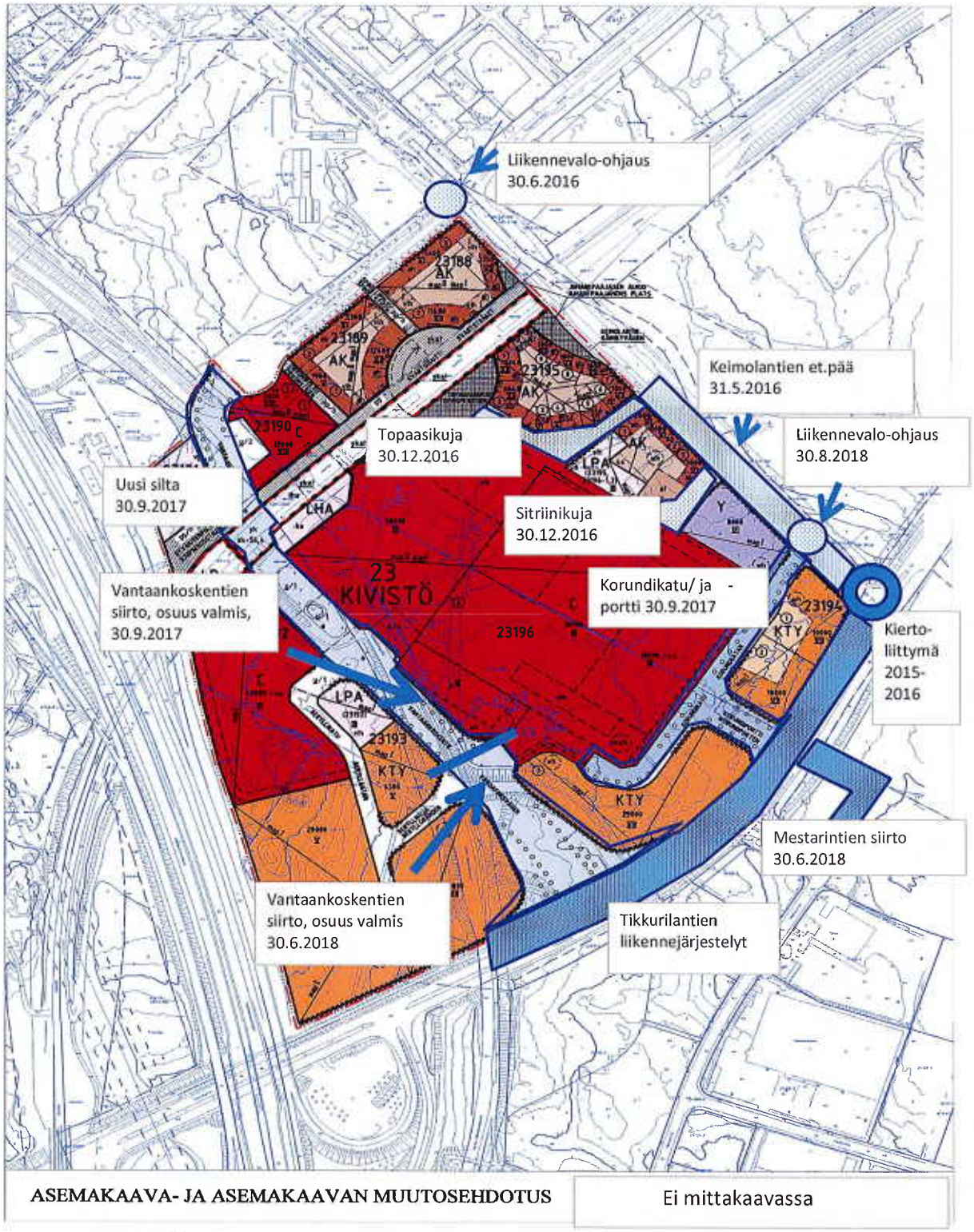
KAIKKI ESITYKSET OHJEELLISIA
TOIMIALAJAKO OHJEELLINEN

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS | **NCC - SKANSKA APRT - C&J - REALPROJEKTI - TRAFIX** | **MAANKÄYTTÖLUONNOS** | 2.VAIHE, 3.KRS POHJAPIIR. | 1:2000 | LUONNOS | 24.11.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 13 §

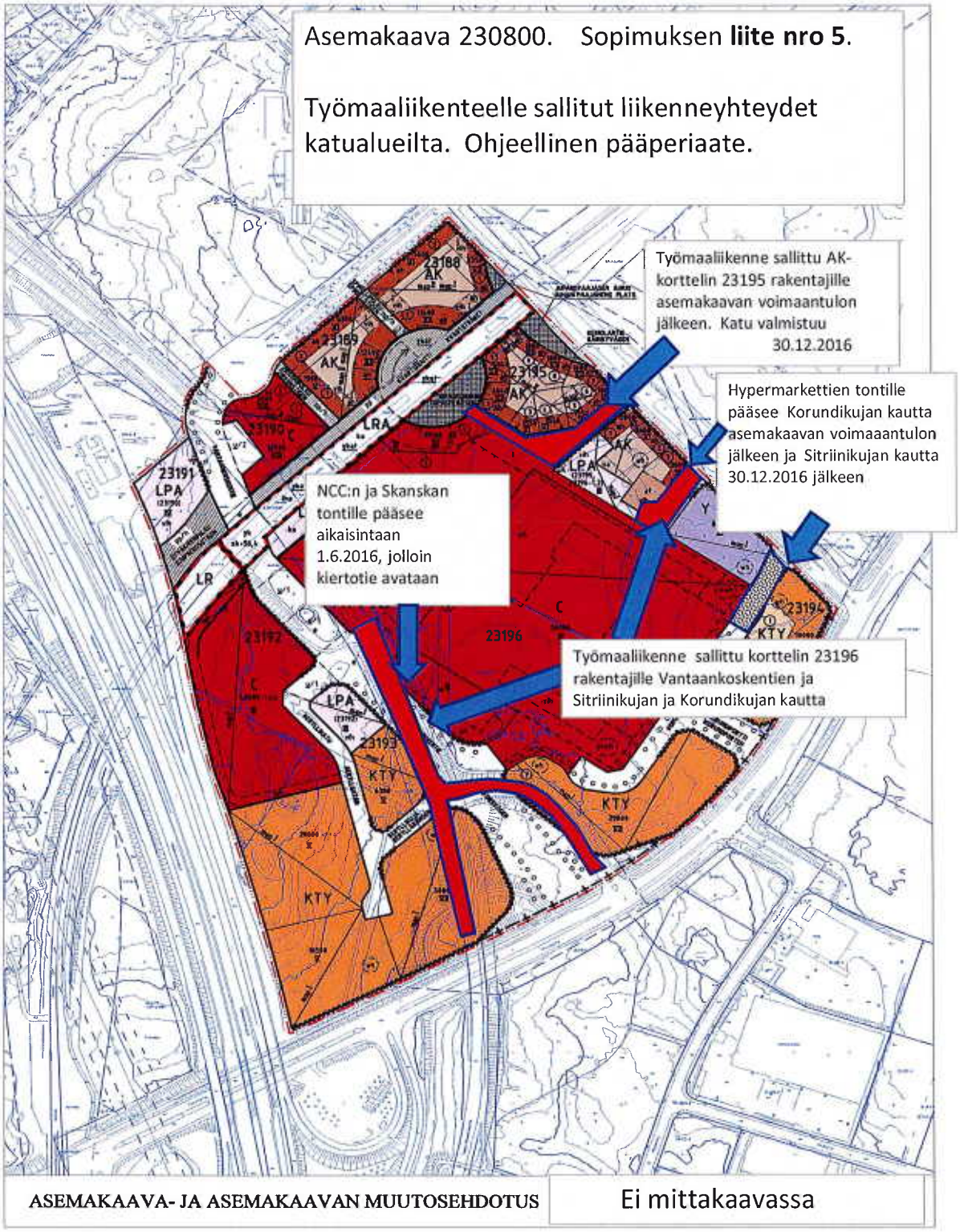
Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 4.**

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS Ei mittakaavassa

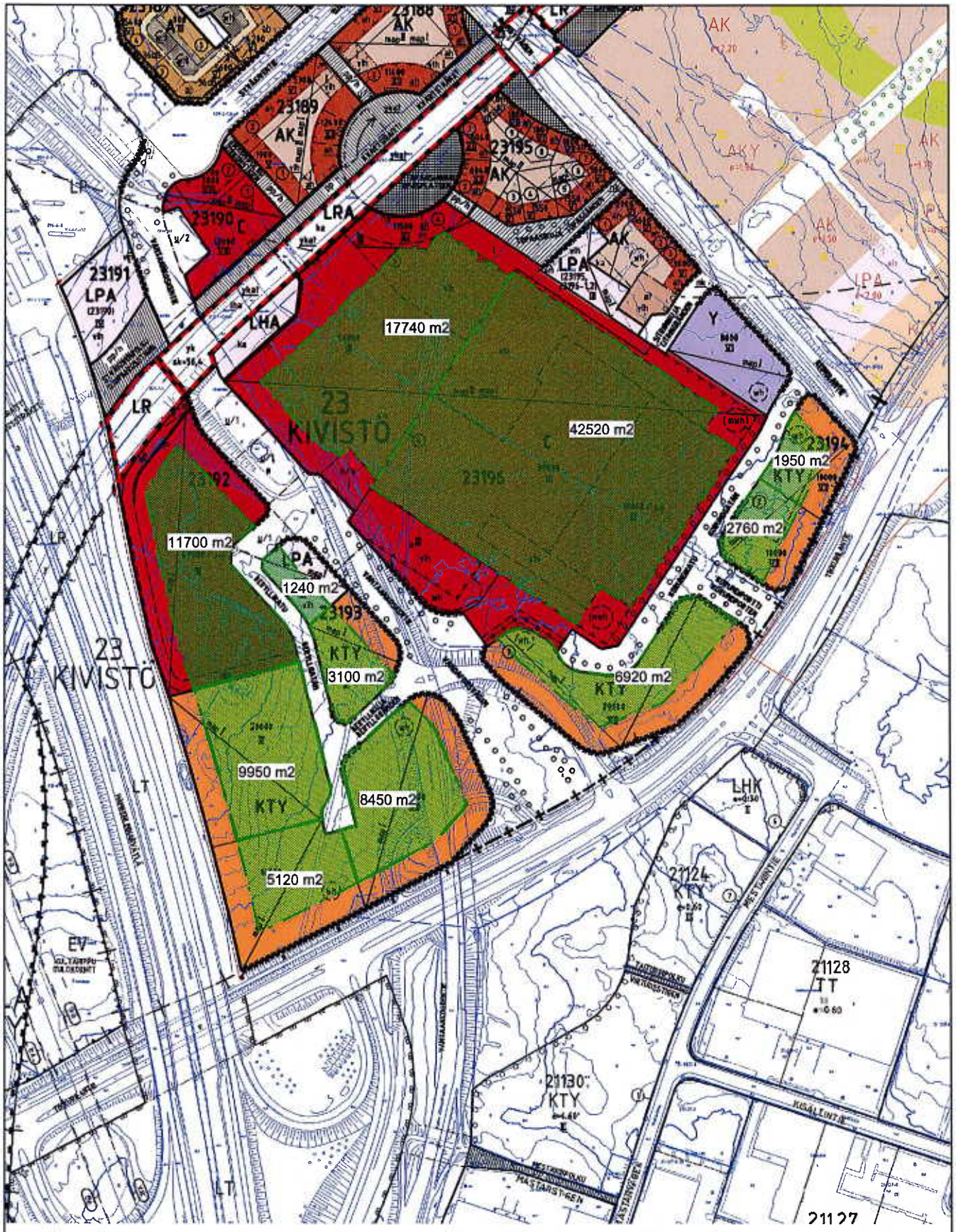
1.6.2015 HM


Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 5**.
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
23188
AK
23189
AK
23190
23191
LPA
LRA
LR
23192
23193
LPA
KTY
23194
KTY
23195
AK
LPA
AK
Y
23196
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Kivistö-projekti
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava

Liite 6



Vihreällä on osoitettu esitys maalämpökaivannolle sallituista alueista

3.12.2014 / GKo

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta esisopimuksen NCC Property Development Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosan (Kivistö) kiinteistöä 92-23-196-7.

Kaupunginhallitus on päättänyt esisopimuksesta kokouksessaan 30.11.2015 § 22.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

TOTEUTTAMISSOPIMUS/ ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTTAMISESTA
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,

Osakkaat:
Sandell, Carl-Gustaf

ja
Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

1.2 Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
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 suoritettu 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

ja
Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksensaaja:

Vantaan kaupunki (Y:0124610-9)
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. Luovutuksen kohteella sijaitseva puusto kuuluu Kuolinpesille ja Kuolinpesät poistavat sen..

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 ja esisopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yks Vantaan kaupungille, yksi kummallekin kuolinpesien osakkaalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4.päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Axel Edgar Sandellin kuolinpesä ja **Greta Helena Sandellin kuolinpesä**

Carl-Gustaf Sandell
omasta ja Per-Erik Sandellin puolesta valtakirjalla

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla sekä Carl-Gustaf Sandell omasta että Per-Erik Sandellin puolesta valtakirjalla Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien osakkaina ovat allekirjoittaneet tämän toteuttamissopimuksen ja esisopimuksen että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

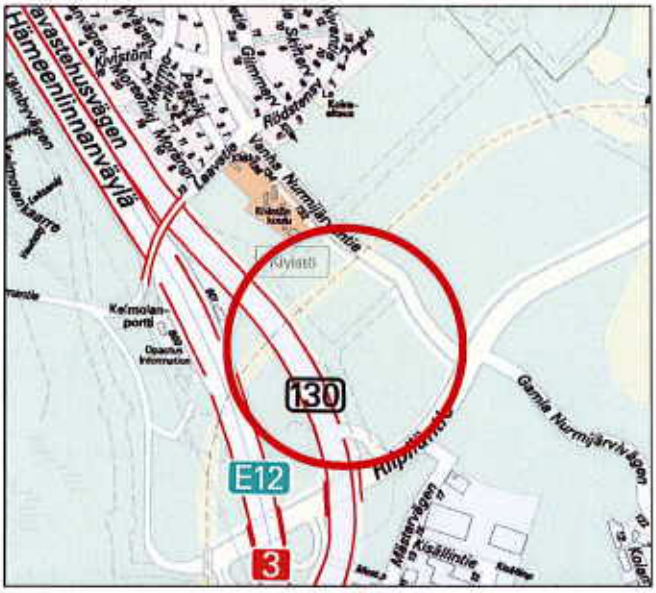
Vantaalla 4.päivänä joulukuuta 2015

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET

- Liite 1: Sopimusalue
- Liite 2: Esisopimus määräalan luovutuksesta

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

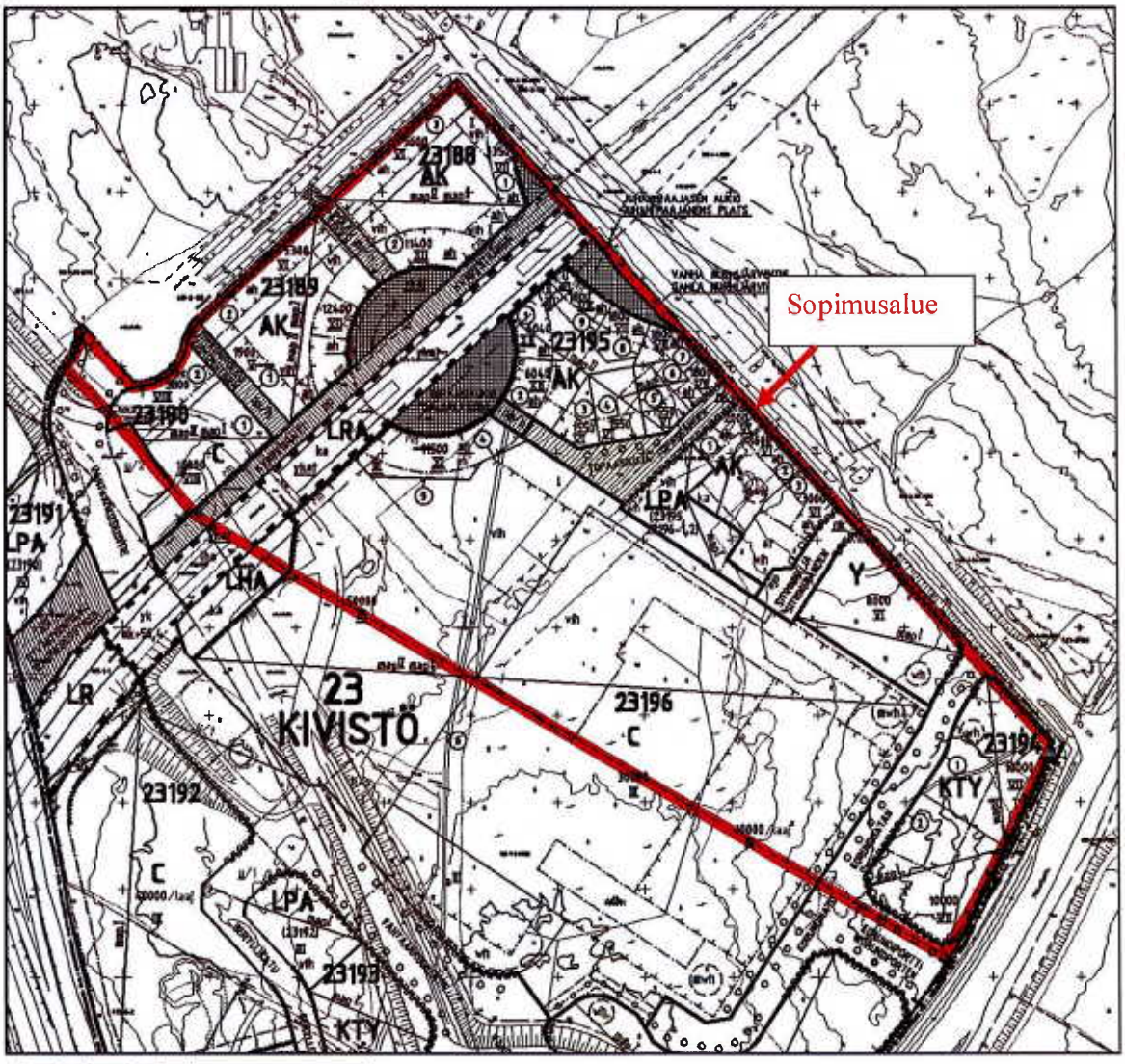
LIITE 1

SOPIMUSALUE /
ote asemakaavasta 230800

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)



0 100 200m 1:4000

KOHTEEN SIJAINTI



LIITE 2

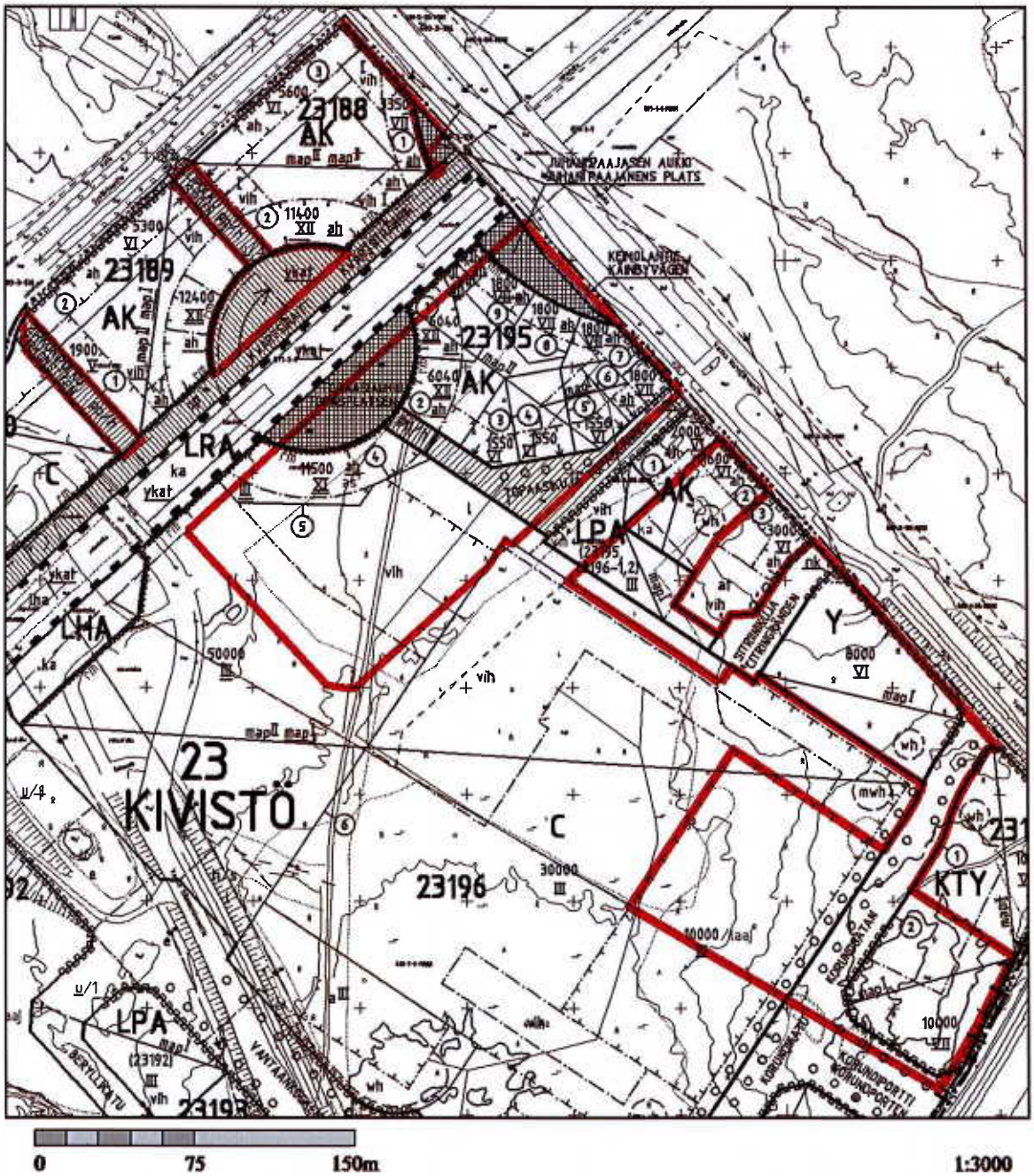
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Axel Sandellin kuolinpesä ja Greta Sandellin kuolinpesä

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 51008 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-409-3-136



VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta toteuttamissopimuksen Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomien kuolinpesien kanssa. Sopimus liittyy asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 230800 sekä tonttijakoon, Kivistön kaupunkikeskus 1.

Kaupunginhallitus on päättänyt toteuttamissopimuksesta kokouksessaan 20.10.2014 § 28.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

F U L L M A K T

Härmed befullmäktigar jag min broder, vicehäradshövdingen Carl-Gustaf Sandell att tillsammans med honom med Vanda stad ingå ett föravtal rörande överlåtelse av områden i anslutning till Kivistö järnvägsstation (planeutkastets kvarter 23190, 23194, 23195 och 23196) från vårt Klemets benämnda, med RN:r 3:136 betecknade hemman i Lappböle by av Vanda stad på villkor ombudet äger fastställa.

Vanda, den 17 november 2015

Per-Erik Sandell
veterinär, Vanda

Namnteckningens riktighet intygar:

YHTEISTOIMINTASOPIMUS KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1:N ASUNTORAKENTAMISESTA

Kivistön kaupunkikeskus 1 -alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan kummallakin puolella, sisältäen asuntorakentamista, kauppakeskuksen, liikerakentamista, toimitilarakentamista, pysäköintilaitoksia, linja-autoterminaalin, katualuetta ja Kehäradan rautatiealuetta. Yhteistoimintasopimuksen alue sisältää Kivistön kaupunkikeskuksen 1 – asemakaava- ja asemakaavan muutosalueesta asuntorakentamista sisältävän asuinkorttelin 23195 sekä korttelin 23196 tontit 1 ja 2 ja LPA-tontin kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha.

1. Sopijapuolet

1.1 **Vantaan kaupunki,** y-tunnus 0124610-9
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **NCC Rakennus Oy,** y-tunnus 1765514-2
PL 13, 00281 Helsinki
(jäljempänä NCC)

1.3 **Skanska Talonrakennus Oy,** y-tunnus 1772433-9
PL 114, 00101 Helsinki
(jäljempänä Skanska)

Jäljempänä Skanska Talonrakennus Oy:stä ja NCC Rakennus Oy:stä käytetään yhdessä nimitystä "Toteuttajat".

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön kaupunkikeskus 1:n asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon 230800 mukaisen asuntokorttelin 23195 sekä korttelin 23196 asuntotontit 1 ja 2 sekä LPA-tontin (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalue rajautuu luoteessa Kehärataan, lännessä Topaasiaukioon, lounaassa Topaasikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 8, kaakossa Sitriinikujaan ja korttelin 23196 tonttiin 3 sekä koillisessa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Juhani Paajasen aukioon. Sopimusalueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Sopimusalue on merkitty **liitekarttaan 1**.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 230800 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet. Maanluovuttajana Toteuttajille on yksin Kaupunki.

Sopimusalueeseen ei sisälly korttelin 23196 tontti 3, jonka maa-alueen nykyiset omistajat Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ovat pidättäneet omaan omistukseensa.

3. Sopimuksen tausta

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 antaa NCC:lle ja Skanskalle yhteisen suunnitteluvarauksen Kivistön kaupunkikeskuksen alueelle, joka sisälsi myös korttelien 23195 ja 23196 asuntotontit. Kaupunginhallitus päätti jatkaa NCC:n ja Skanskan yhteistä suunnitteluvarausta 2.12.2013 ja 17.11.2014. Jatkettu suunnitteluvaraus on nyt voimassa 31.12.2015 asti.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.10.2014 tekemästä esityksestä asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijakoehdotuksen nro 230800 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtä-

villä olon jälkeen tehtiin vähäisiä tarkistuksia. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 1.6.2015 päivätyn asemakaavan osaltaan 1.6.2015. Asemakaavakartta on **liitteenä 2**.

Asemakaavasuunnittelu perustuu kestävän kehityksen ja One Planet Living –konseptin eri osa-alueiden huomioimiseen.

Koska Sopimisaluetta ei ole tarkoitus toteuttaa NCC:n ja Skanskan yhteishankkeena, Sopimusalueelle sijaitsevat asuntotontit jaetaan Kaupungin toimesta kahteen osaan. Kaupunki on osoittanut toisen tonttikokonaisuuden NCC:n ja toisen tonttikokonaisuuden Skanskan toteutettavaksi. Toteuttajien toteutettavaksi tulevat tontit on eritelty jäljempänä kohdassa 13 sekä lisäksi **liitteessä 3**.

4. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 valitsemien Toteuttajien ja Kaupungin kesken Sopimusalueen asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueelle toteutettavasta jätteiden keräysjärjestelmästä aiheutuvista velvoitteista.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti, liikenteellisesti Kehäratan ja Kivistön asemaan tukeutuva tehokas asuntoalue yhteistyössä Toteuttajien kanssa osana Kivistön kaupunkikeskusta. Kokonaisuuden tulee täyttää kaavaselostuksessa esitetyt laatukriteerit.

5. Tehtäväjako

Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueillaan Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat tonttiensa suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan siltä varalta, että mikäli olisi kyse valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki luovuttaa tontit, kuten kohdassa 6.3 on todettu.

Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan Kaupungin yleisten käytäntöjen mukaisesti. Sopimusalueen ulkopuolisen kunnallistekniikan toteuttamisesta on sovittu kohdassa 10.

Kaupunki luovuttaa Sopimusalueen tontit siten, kuin jäljempänä kohdassa 13. on esitetty.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä 11. kohdassa on sovittu.

6. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

6.1 Kaavoitus ja taiteen konsepti

Kaupunki on laatinut yhteistyössä Toteuttajien ja konsulttien kanssa lopullisen asemakaavaehdotuksen sekä tarvittavat selvitykset luottamuselintensä hyväksyttäviksi. Kaupunki on vastannut ja vastaa kaavoituksen kustannuksista lukuun ottamatta varauspäätöksessä vahvistetun työnjaon mukaisten Toteuttajien valitsemien konsulttien suunnittelu- ja hankeselvittelykustannuksia.

Toteuttajat laativat yhteistyössä kaupungin kanssa korttelialueille taiteen konseptin, jonka mukaisesti taide huomioidaan kohteiden toteutussuunnittelussa. Taide liitetään asemakaavan mukaan suunnittelun alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja

ympäristösuunnitteluun. Taiteen konseptin hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ennen rakennuslupien myöntämistä.

6.2 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan, kaavasuunnitteluvaiheessa määriteltyihin laadullisiin tavoitteisiin sekä Taiteen konseptiin. Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta. Rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti edellä mainittuja, asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

6.3 Asuntorakenne

Sopimusalueen rahoitus- ja hallintamuodoista sekä asuntojakaumasta päättävät toteuttajat itse kuitenkin siten, että pääosa tulee olla omistusasuntoja.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista rakentaa /rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asunto-osakeyhtiö vuokraa tontin, voi Kaupunki myydä tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Mikäli tontille toteutetaan valtion tukemaa tuotantoa, niin Kaupunki luovuttaa tontin suoraan rakennuttajalle.

6.4 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että kunkin Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistyttävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä kohdan 13. mukaisesti toteutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä keskimäärin 18 kk:n välein vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kahdeksan (8) vuoden kuluttua kohdan 13. mukaisesti toteutettavasta ensimmäisestä tonttikaupasta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, pidennetään edellä mainittua kahdeksan (8) vuoden aikaa viivästyksen vaatimalla ajalla Kaupungin noudattaman käytännön mukaisesti.

Tonttien luovutuksessa sopimussakot määräytyvät kulloinkin kaupungissa noudatettavien Kaupungin asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti. Poikkeuksena niistä on sovittu ensimmäisen asuntorakennuskohteen käynnistymisen sopimussakoksi 333.333,50 euroa kummankin Toteuttajan osalta.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Sen lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 10. on sanottu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen ja kohdassa 12. kortteliin 23196 (LPA) toteutettavien autopaikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnittelu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Mikäli jompikumpi Toteuttajista kieltäytyy ilman perusteltua syytä toteuttamasta tonttia/tontteja, niin Kaupunki voi kieltäytyä myymästä sille muita tontteja Sopimusalueelta. Näin vapautuvan tontin/tontit Kaupunki voi myydä vapaasti kolmannelle osapuolelle, joka voi olla myös toinen Toteuttajista.

6.5 Kehäradan LRA -alueen viereen rakentaminen ja raideliikenteen melun- ja tärinäntorjunta

Asemakaava sallii rakentamisen Kehäradan LRA-alueen viereen. Ostajat ovat tietoisia Kehäradan toteutussuunnitelmista ja niiden hankkeelle aiheuttamista rajoituksista. Sopimusalueen raja kulkee rautatiealueen reunalla siten, että kaikki rautatien vaatimat kantavat rakenteet, laitteet ja kalustot sijaitsevat myytävien tonttien ulkopuolella, eivätkä ne siten rajoita kiinteistön kohteen käyttöä. Rautatiealueen välittömään läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava Liikenneviraston turvallisuusohjeet ja laadittava ohjeiden edellyttämä riskienhallintasuunnitelma Liikenneviraston hyväksyttäväksi.

Junaliikenteen aiheuttamasta runkomelu- ja tärinävaikutusten torjumisesta tulee laatia selvitys rakennusluvan yhteydessä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät tontit omistavien asuntoyhtiöiden omistukseen ja kunnossapitoon. Myös asemakaavassa on edellytetty runkomelun ja -tärinän huomioimista suunnitelmissa ja rakenteissa. Kaupunki sitoutuu neuvottelemaan Toteuttajien kanssa mahdollisista junaliikenteen aiheuttaman runkomelu- ja tärinävaikutuksen torjumisen rakennushankkeille aiheuttamien merkittävien ylimääräisten kustannusten korvaamisesta Toteuttajille. Päätösvalta on Kaupungilla ja lähtökohtaisesti Kaupunki noudattaa omaksumaansa käytäntöä vastaavissa tapauksissa.

6.6 Liikennemeluntorjunta, rakentamisjärjestys

Suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava myös tieliikennemelu, jonka torjunnasta on myös asemakaavassa määräyksiä ja ohjeita. Rakentamisjärjestys määräytyy osin meluntorjunnan perusteella, mistä syystä kaavassa on esitetty asuntotonttien toteutusjärjestys. Rakennusvalvonta voi hyväksyä muunkin järjestyksen, mikäli asiantuntijaselvityksillä voidaan osoittaa meluntorjunta ratkaistuksi muussa järjestyksessä.

7. Kaupungin koolle kutsuma yhteistyöryhmä Kivistön kaupunkikeskuksessa

Kaavan hyväksymisen jälkeistä suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki ja Toteuttajat valitsevat omat edustajansa yhteistyöryhmään, jonka puheenjohtajan nimeää Kaupunki.

Kaupungin koollekutsumassa kaupunkikeskuksen yhteistyöryhmässä keskustellaan mm seuraavista asioista:

- suunnittelun ja rakentamisen seuranta
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatutavoitteiden ja arvojen toteutuminen
- taiteen konseptin toteutuminen
- pysäköintijärjestelyt
- putkijätejärjestelmän aikataulu

Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista kattavasti Kivistön alueella. Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla.

8. Kunnallistekniikka ja tonteille pääsy

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan yleisten vantaalaisten suunnitteluohjeiden ja -periaatteiden mukaisesti soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia, Taidekivien ja -valojen DesignManualia.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius yhdeksän (9) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien, kuitenkin aikaisintaan 1.6.2016, jonka jälkeen tontin kaivu- ja muut rakennustyöt on mahdollista aloittaa ilman kunnallistekniikasta johtuvia viivytyksiä. Kaupunki ilmoittaa, että tonteilla sijaitsevat putket, johdot ja viemärit on jo poistettu käytöstä. Mahdolliset putkien, kaivojen ym. poistamiset suoritetaan kokonaisuudessaan Ostajien toimesta ja kustannuksella. **Liitteessä 4** on esitetty Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta.

Kaupunki rakentaa Topaasikujan liikennöitävään kuntoon sekä vesihuollon runkolinjastot katualueilla 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Sopimuksen **liitteenä 5** on Katujen alustava rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet.

Kaupunki toteuttaa Topaasikujan, Topaasiaukion ja Juhani Paajasen aukion viimeistelytyöt niihin rajoittuvien tonttien talonrakennustöiden valmistumisen jälkeen vaiheittain. Aikataulut määräytyvät sekä asuntokortteleiden että liikekeskuksen eri osien ja vaiheiden valmistumisaikatauluista.

9. Vesijohto-, viemäri- ja kaukolämpöverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat Toteuttajien vastuulle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Toteuttajat sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueelle kiellettyä.

10. Ulkoisen kunnallistekniikan korvaus

Kaupunki sitoutuu rakentamaan asemakaavan nro 230800 mukaisesti Vantaankoskentien ja sillan Kehäradan yli edellyttäen, että Skanska Talonrakennus Oy ja NCC Property Development Oy ostavat 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontin ja maksavat tonttia koskevassa esisopimuksessa määritellyn ulkoisen kunnallistekniikan korvauksen. Mikäli em edellytykset eivät täyty, kaupunki sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan alueelle mahdollisesti laadittavan asemakaavamuutoksen tai uuden asemakaavan edellyttämän kunnallistekniikan kaupungin laatiman uuden suunnitelman mukaisesti.

Toteuttajat sitoutuvat maksamaan Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen (ulkoinen kunnallistekniikka) kustannusten korvauksena 22,36 euroa/asuntotonttien asemakaavan mukainen rakennusoikeuskerrosneliömetri. Korvaus on arvonlisäveroton maksu. Kumpikin Toteuttaja maksaa korvaussumman ensimmäisen kiinteistökaupan yhteydessä.

NCC:n toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 12 740 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 284 926 euroa.

Skanskan toteutettavaksi tulevien asuntotonttien rakennusoikeus asemakaavan mukaan on yhteensä 14 790 k-m^2. Maksettavan korvauksen määrä on 330 774 euroa.

Korvaussumma on kiinteä, eikä sitä alenneta vaikka rakennusoikeus syystä tai toisesta laskisikin edellä mainituista kerrosneliömetrimääristä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen korvaamaan luovutettavaan tonttiin kohdistuvan korvauksen Toteuttajille. Edellä mainitussa tapauksessa maksettava korvaus ei ole sidottu mihinkään indeksiin. Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

11. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta.

Jokaisen Putkikeräysjärjestelmään liittyvän Kiinteistön omistaja/vuokralainen merkitsee KPJ:n B-osakkeita allekirjoittamalla osakassopimuksen, merkintäsopimuksen, suunnittelu- ja toteutussopimuksen sekä käyttösopimuksen KPJ:n kanssa. Sopimukset on allekirjoitettava 3 kk:n sisällä rakennusvalvonnan pitämästä työmaan ensimmäisestä aloituskokouksesta ja osakkeiden merkintämaksu on maksettava 14 vrk:n sisällä em. sopimusten allekirjoituksesta.

KPJ:n B-osakkeiden lukumäärä perustuu ko. kiinteistön asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuden määrään sekä mahdollisesti poikkeamisluvassa myönnetyn lisärakennusoikeuden määrään siten, että kutakin kerrosneliömetriä (asemakaava + poikkeamislupa) kohti merkitään yksi (1) KPJ:n B-osake.

Yhden osakkeen merkintämaksu vuonna 2015 on 59,92 €/k-m^2. Vuoden 2016 alusta B-sarjan osakkeen hinta tarkistetaan KPJ:n hallituksen päätöksen mukaisesti.

Toteuttaja sitoutuu putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän Tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuten liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistöliittymien urakkarajauksessa (**Liite 6**) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmä on esitetty liitteessä (**Liite 7**).

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä KPJ:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan KPJ:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen KPJ vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista jätehuoltomaksua.

Korttelia 23195 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa ja korttelin 23196 tontteja 1 ja 2 yksi (1) syöttöasema. Toteuttajat sitoutuvat siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen rakennettavien tonttien kesken.

Toteuttajien on lisäksi rakennettava kiinteistöihin korttelikohtainen kierrätyshuone suurikokoisen sekajätteen, keräyskartongin, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneen koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneiseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Kierrätysjätteiden tyhjennyksestä vastaa KPJ, elleivät tonttien omistajat ja KPJ yksimielisestä päätä muusta menettelystä.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa asiaankuuluvin liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on kadun suuntaan, ei sisäpihalle.

12. Pysäköintijärjestelyt

Toteuttajat rakentavat kaikki Sopimusalueen tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti osittain maanalle kortteliin 23195 ja pääosin kortteliin 23196 LPA-tontin pysäköintilaitokseen. Toteuttajat perustavat kortteliin 23196 toteutettavan pysäköintilaitoksen hallinnointia varten yhtiön tai muun vastaavan yhteisomistuksen, joka hallinnoi asukaspysäköintiä ja Toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee ja rakennuttaa tonttien asukaspysäköinnin.

Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym).

Kaupunki luovuttaa LPA -tontin veloituksetta suoraan Toteuttajille perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun 1. asuntotontin luovutuksen yhteydessä.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki siihen, että Kaupunki velvoittaa kolmannen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat rakennetut autopaikat ja maksamaan niistä Toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuksesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta (poistoa). Kaupunki ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueiden rakennusaloille viranomaisten niin salliessa. Tällä sopimuksella Kaupunki sitoutuu antamaan vuokraa /korvausta vastaan Sopimusalueella oikeuden käyttää omistamiaan/hallinnoimiaan tontteja tilapäiseen pysäköintiin ja tästä oikeudesta osapuolet tekevät erillisen sopimuksen tässä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

13. Tonttien luovuttaminen

Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit Kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 230800 voimaantulosta, kuitenkin aikaisintaan 31.5.2016 ja seuraavat tontit aina keskimäärin kahdeksantoista (18) kuukauden kuluttua edellisen tontin ostosta. Toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla toteutusalueella ennen, kuin Kaupunki myy sille seuraavan tontin/määräosan. Kaupungista ja Toteuttajasta riippumattomat viivästykset (esim. rakennuslupien lainvoimaisuus) rakentamisen aloittamisessa otetaan huomioon toteuttamisen aikatauluja arvioitaessa.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu, kuitenkin siten että tonttien myyntihinta on vahvistettu seuraavasti:

(a) Kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kahden ensimmäisen vuoden (1. – 2. v) aikana asemakaavan voimaantulosta.

(b) Kaavan voimaantulosta seuraavien 3. – 4. vuoden aikana aikaisempaan myyntihintaan lisätään toiset 10 %:a.

(c) Neljän vuoden jälkeen kaavan voimaantulosta luovutushetken perushinnan mukaan laskettuun aikaisempaan (3. – 4 v) hintaan lisätään vielä 10%:a.

Myyntihinta määräytyy sekä asemakaavan merkityn rakennusoikeuden että mahdollisesti myönnettyjen poikkeuslupien kerrosneliöiden mukaan ottaen lisäksi huomioon sen, mitä seuraavassa kohdassa on sanottu asuntojen rakentamisesta ah-rakennusaloille.

Mikäli ah-rakennusalalle rakennetaan asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja tai liike-, työ- ja palvelutiloja saadaan ah-rakennusalojen rakennusoikeus vastikkeetta asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Mikäli em. tilojen käyttötarkoitusta muutetaan poikkeamisluvalla asunnoiksi viiden (5) vuoden sisällä niiden käyttöönotosta, on muutosluvan yhteydessä maksettava Kaupungille korvaus aikanaan vastikkeetta luovutetusta rakennusoikeudesta. Mikäli ah-rakennusaloille halutaan rakentaa asuntoja, kaikki yli 10 m^2:n rakennusoikeuden ylitykset edellyttävät poikkeamispäätöksen ja niistä on maksettava tämän kohdan 13. mukaisesti määräytyvä tonttihinta.

Kadunpuoleisille alleviivatulla ah-merkinnällä (alleviivattu = velvoittava merkintä) osoitetuille rakennusaloille on kaavan mukaan rakennettava työ-, liike- ja palvelutiloja. Mikäli Kaupunki jossakin poikkeustilanteessa hyväksyisi asuntojen rakentamisen joltakin osin tälle ah-rakennusalalle, on lisääntyneestä asuntorakennusoikeudesta maksettava tonttihinta kuten edellisen kohdan ah-rakennusalojenkin tapauksessa.

Kaupungin luovuttamat yksitoista (11) tonttia jakautuvat Ostajien kesken seuraavasti:

NCC:n tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/1	6 040 k-m^2
23195/3	1 550 k-m^2
23195/4	1 550 k-m^2
23195/8	1 800 k-m^2
23195/9	1 800 k-m^2
Yhteensä	12 740 k-m^2

Skanskan tontit:

Tontti	Rak.oikeus
23195/2	6 040 k-m^2
23195/5	1 550 k-m^2
23195/6	1 800 k-m^2
23195/7	1 800 k-m^2
23196/1	2 000 k-m^2
23196/2	1 600 k-m^2
Yhteensä	14 790 k-m^2

Tonttien rakennusoikeus yhteensä 27 530 k-m^2. Sijaintikartta on **liitteenä 3.**

14. Kauppahinnan etumaksut

Tämän sopimuksen allekirjoituksen yhteydessä Toteuttajat maksavat kumpikin 333.333,50 euroa etumaksuna Sopimusalueen tonttien kauppahinnasta. Etumaksu huomioidaan vähentämällä kummankin Toteuttajan ensimmäisessä tonttikaupassa kauppahinnan osasuorituksena.

Todetaan, että tämän sopimuksen kanssa samanaikaisesti allekirjoitettiin esisopimus Skanska Talonrakennus Oy:n ja NCC Property Development Oy:n kanssa korttelin 23196 kauppakeskuksen I-vaiheen liiketontista, josta maksettiin etumaksua 1 333 333 euroa. Selvyyden vuoksi todetaan, että varauspäätöksen mukainen etumaksu on kokonaisuudessaan 2 000 000 euroa.

15. Tonttien muodostaminen

Tonttijako on esitetty asemakaavassa ohjeellisena. Erillinen tonttijako voidaan laatia Toteuttajien niin vaatiessa myöhemmin. Kuluista vastaa silloin se Toteuttaja, jonka vaatimuksesta erillinen tonttijako laaditaan.

Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille luovutettavat tontit myydään rekisteritontteina. Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Toteuttajat.

Mikäli tontteja ei ole lohkottu rekisteritonteiksi, niin ne myydään Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille määräalana / määräaloina ja Toteuttaja tai niiden toimesta perustettavat yhtiöt vastaavat tonttien lohkomisesta itse.

16. Alueen yleismarkkinointi, 3D-malli

Toteuttajat sitoutuvat osallistumaan Kivistön yhteismarkkinointiin ja maksamaan aluemarkkinointikorvauksena 2 €/k-m2 + alv. Korvaus erääntyy maksettavaksi tonttikohtaisesti Kaupungin lähettämää laskua vastaan 1 kk:n kuluessa jokaisen tontin kauppakirjan allekirjoituksesta. Yhteismarkkinoinnilla edistetään Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista Kaupungin, Toteuttajien sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä. Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä laatimaa viestintä- ja markkinointiaineistoa tavanomaisena pidettävässä kohteensa markkinoinnissa.

Toteuttajat ovat velvollisia toimittamaan Kaupungille viimeistään rakennuslupahakemuksen yhteydessä kunkin kohteen sähköisen 3D-mallin, jonka käyttämiseen myös Kaupungilla on vapaa käyttöoikeus Kivistöä koskevassa esittely- ja markkinointimateriaalissa. Vastavuoroisesti Toteuttajat voivat hyödyntää kohteittain täydentyvää aluemallia omassa suunnittelussaan ja kohdemarkkinoinnissaan.

17. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

18. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaava- ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 230800 Kivistön kaupunkikeskus 1, pvm. 14.12.2015 on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa 31.12.2025 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Sopimus raukeaa kuitenkin 31.12.2020, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaava ei ole tullut sitä ennen voimaan. Kumpikaan osapuoli ei esitä raukeamisen takia toisilleen vahingonkorvausvaateita.

Mikäli kaupunginvaltuusto on hylännyt asemakaavan, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Mikäli sopimuksen voimassaoloaikana asemakaava nro 230800 ei ole tullut voimaan, niin Kaupunki palauttaa etumaksuna maksetun kauppahinnan osan 333.333,50 euroa kummallekin Toteuttajalle takaisin ilman korkoa.

Mikäli asemakaava on tullut voimaan, mutta Toteuttaja ei allekirjoita ensimmäistä tonttikauppaa kohdan 13. mukaisessa aikataulussa, palauttaa kaupunki Toteuttajalle puolet maksetusta ennakkomaksusta.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida määrätä kaavoituksen lopputulosta. Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus lakkaa tai raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu neljä (4) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi kummallekin Toteuttajalle (2) ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

NCC Rakennus Oy:n
puolesta prokuralla

Markus Pitkänen
kiinteistökehitysjohtaja

Jyri Raunio
yksikön johtaja

Skanska Talonrakennus Oy

Tuomas Särkilahti
toimitusjohtaja

Juhani Aspara
aluejohtaja

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta, kiinteistökehitysjohtaja Markus Pitkänen ja yksikön johtaja Jyri Raunio NCC Rakennus Oy:n puolesta sekä toimitusjohtaja Tuomas Särkilahti ja aluejohtaja Juhani Aspara Skanska Talonrakennus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskus 1 koko korttelin 23195 ja korttelin 23196 tonttien 1 ja 2 toteuttamiseksi ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 4. päivänä joulukuuta 2015

Julkinen kaupanvahvistaja

Orvo Valtonen
Maanmittausteknikko
0927/16

LIITTEET:

Liite 1: Sopimusalue, Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntotontit /230800
Liite 2: Asemakaavakartta 230800, pvm. 1.6.2015
Liite 3: NCC:n ja Skanskan toteutettavaksi luovutettavat tontit, pvm. 1.6.2015
Liite 4: Työmaaliikenteelle sallitut /ohjeelliset liikenneyhteydet katualueilta
Liite 5: Katujen rakentamisaikataulu ja rakennettavat katuosuudet
Liite 6: KPJ/ Kiinteistöliittymien urakkarajaukset (lopulliseen sopimukseen)
Liite 7: KPJ/ Kiinteistöliittymän määritelmä (lopulliseen sopimukseen)

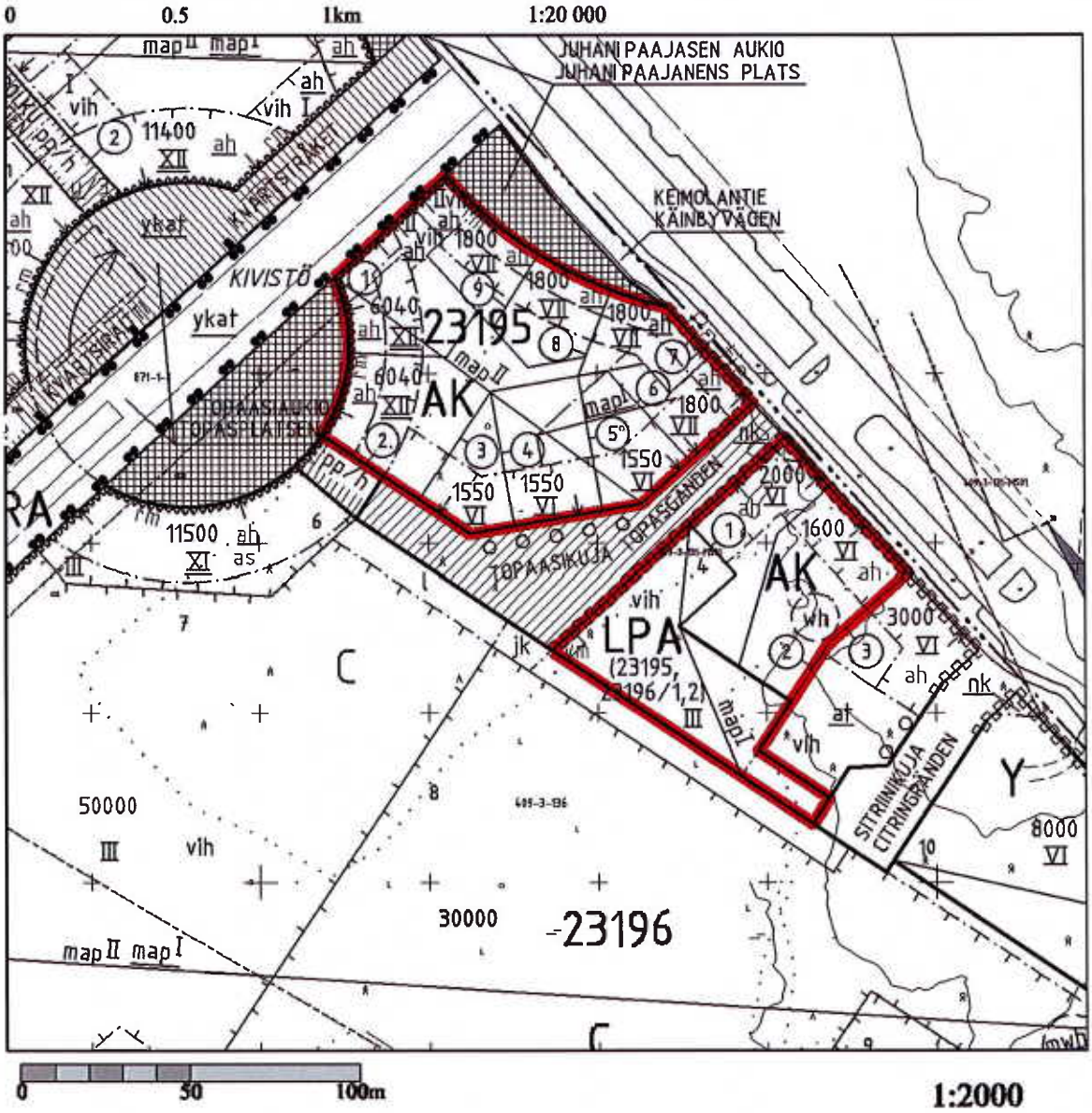
KOHTEEN SIJAINTI



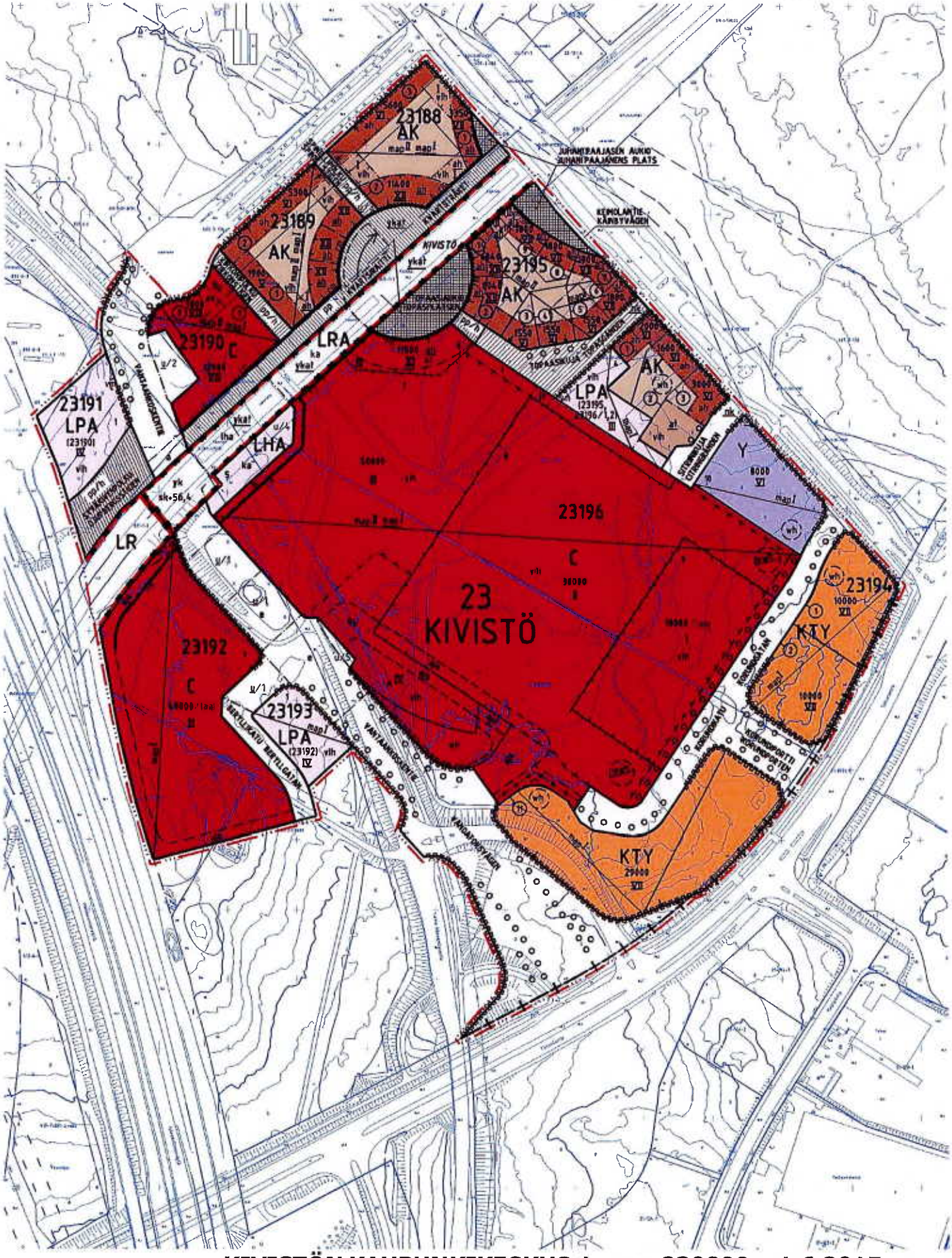
Sopimusalue,
Kivistön kaupunkikeskus 1:n asuntotontit / 230800

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Korttelit: 23195 tontit 1-9 ja
23196 tontit 1-2, 4



LIITE 2



KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1, nro 230800 1.6.2015

KOHTEEN SIJAINTI

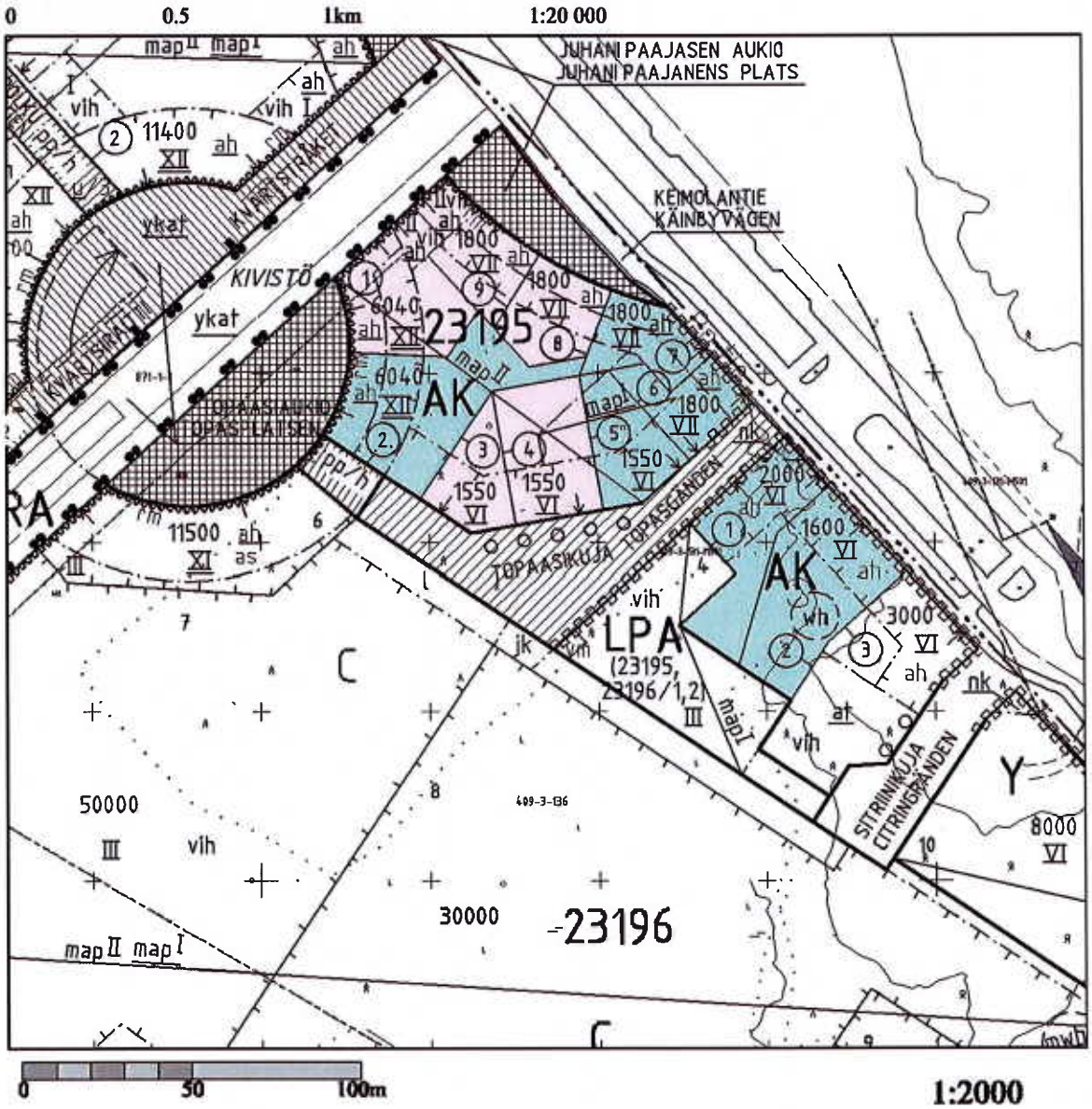


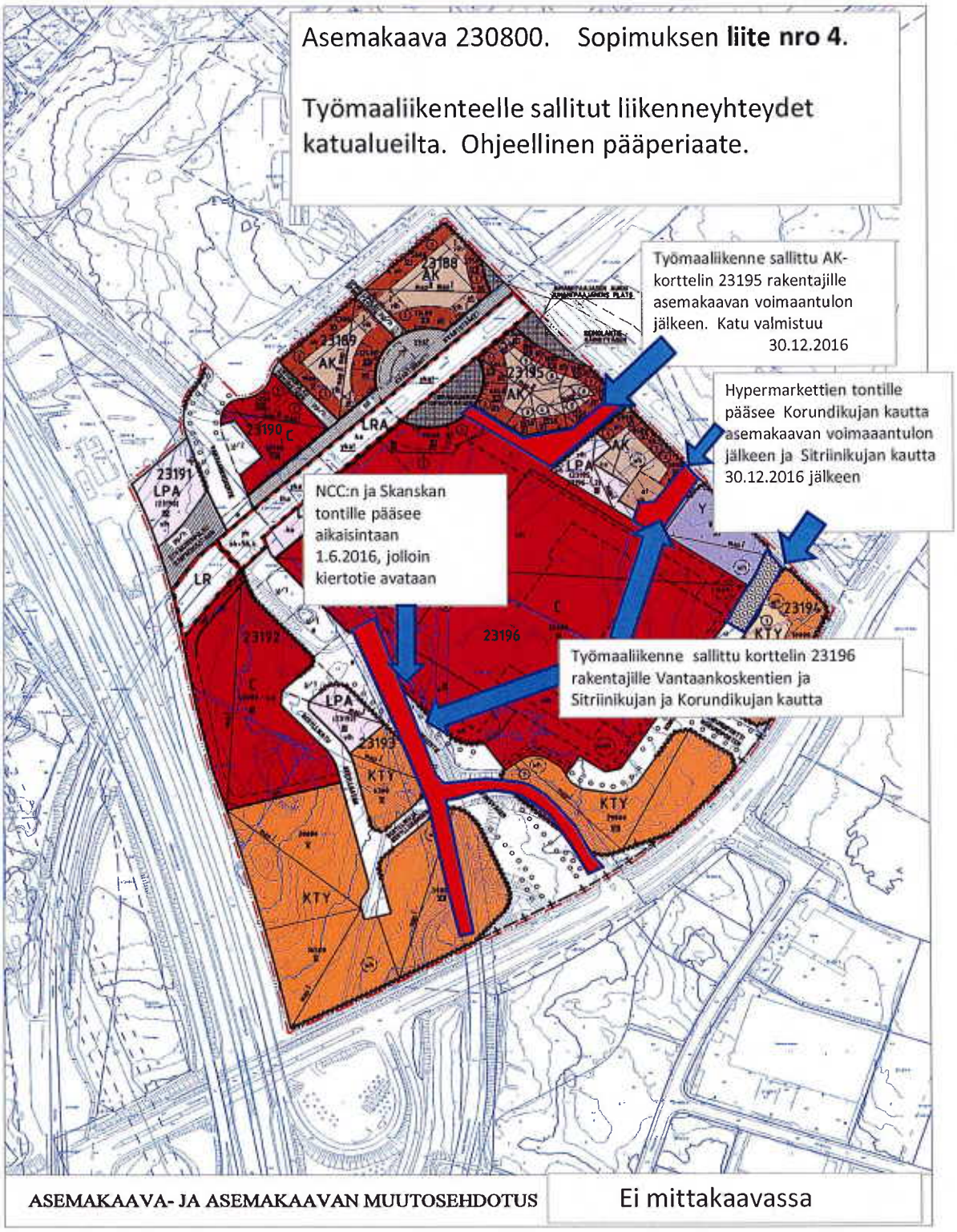
NCC:n ja Skanskan toteutettavaksi luovutettavat tontit

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

NCC:n tontit
23195 tontit 1, 3, 4, 8, 9

Skanskan tontit
23195 tontit 2, 5, 6, 7
23196 tontit 1, 2

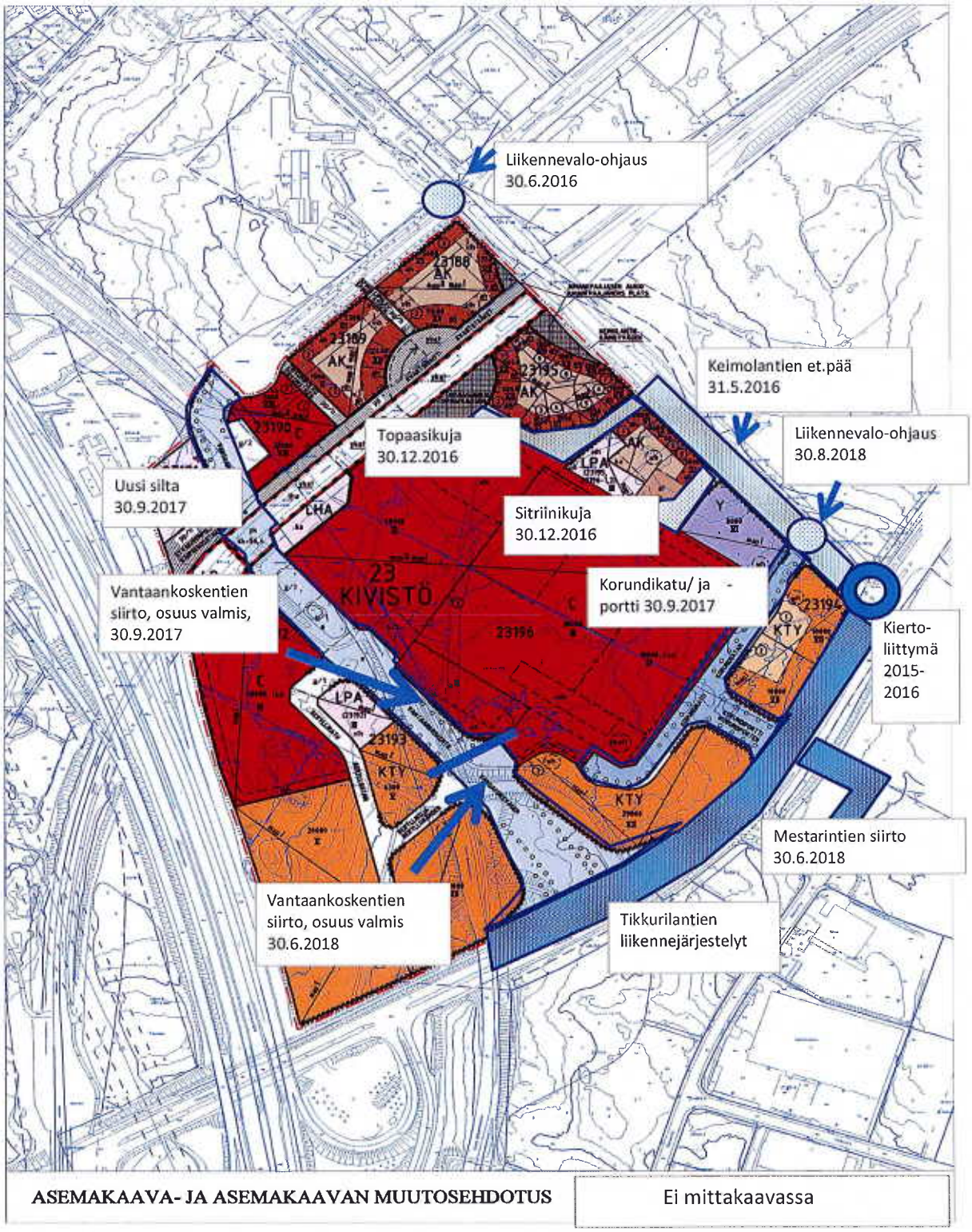



Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 4.**
Työmaaliikenteelle sallitut liikenneyhteydet katualueilta. Ohjeellinen pääperiaate.
Työmaaliikenne sallittu AK-korttelin 23195 rakentajille asemakaavan voimaantulon jälkeen. Katu valmistuu 30.12.2016
Hypermarkettien tontille pääsee Korundikujan kautta asemakaavan voimaantulon jälkeen ja Sitriinikujan kautta 30.12.2016 jälkeen
NCC:n ja Skanskan tontille pääsee aikaisintaan 1.6.2016, jolloin kiertotie avataan
Työmaaliikenne sallittu korttelin 23196 rakentajille Vantaankoskentien ja Sitriinikujan ja Korundikujan kautta
23188
AK
23189
AK
23190
C
23191
LPA
LR
LRA
23192
C
23193
LPA
KTY
23194
KTY
23195
AK
LPA
AK
Y
23196
C
KTY
KTY
KTY
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

Asemakaava 230800. Sopimuksen **liite nro 5.**

Kaupungin rakentamisvastuulla olevien katujen alustavat valmistumisajat liikenteelle. Tarkemmat ehdot kauppakirjassa . Alueelle tulevat vesihuoltolinjat ja hulevesilinjat rakennetaan katujen yhteydessä.



ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS Ei mittakaavassa

1.6.2015 HM

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: URAKKAOHJELMA, URAKKARAJAUKSET / LIITE 10
Sisältää vain kiinteistöliittymien urakkarajauksen

URAKKARAJAUKSET KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLA

Kivistön keskustan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän runkolinjojen laitetoimitukseen (toimittaja) kuuluvat työt ja velvoitteet suhteessa Tilaajaan on listattu alla olevissa taulukoissa

Kiinteistöliittymien urakkarajaus:

Työt ja yleiset velvoitteet	**Toimittaja**	**Tilaaja**
YSE 98:n 4 § mukainen työmaan johtovelvollisuus	X	X
Työmaahuoltorakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia tarpeita varten.	X	
Rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet	X	
Johtolinjan (putket, kaivot, syöttöasemat) maanrakennustekniset työt: - rakennuspaikalla tarvittavat mittaukset - tarvittavat raivaustyöt - kaivu ja täyttö (sis. louhinnan, asennusalustan tekemisen, alku- ja lopputäytön) - raivausjätteiden, ylijäämämaiden, kivien ja louheen poiskuljetus rakennus-, liikenne- ja piha-alueilta rakennuttajan osoittamaan paikkaan		X
Laitetoimittajan hankintaan kuuluvien putkijärjestelmän osien kuljetus asennuspaikkaan sekä koneelliset nostotyöt	X	
Johtolinjan tarkemittaukset		X
Rakennukseen sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden tilojen ja niihin liittyvien taloteknisten järjestelmien rakentaminen, mm. - LVISA - ikkunat, ovet, huoltoluukut, äänieristykset, ilmanottoaukot, jne. - jäteputkien ja kaapeleiden tarvitsemat läpimenoaukot ja –putket - läpivientien tiivistäminen - kiinnityselimien asentaminen		X
Parkkitilojen ym. maanalaisten tilojen kautta kulkevien betonisten putkikanavien rakentaminen		X
Työnaikaiset asennustelineet ja nostinlaitteet	X	
Laitteiden suojaaminen rakennus- yms. töiden aiheuttamalta vaurioitumiselta	X	X
Rakennusalueiden viimeistely ja loppusiivous		X
Työmaan tietoliikenteen hoitaminen	X	

Kiinteistöliittymälinjaan liittyvät hankinnat ja asennukset varusteineen, mm: - kiinteistöliittymäputki putkivarusteineen ja tukineen alkaen runkohaaran liitoksesta - ohjauskaapelit ja paineilmaputket suojaputkineen alkaen lähimmästä tarkastuskaivosta runkoverkossa - tarkastus- ja venttiilikaivot (sisältäen myös putkiläpivientien teon ja tiivistämisen) - jätteen syöttöasemat, sisältäen mm. o syöttöputket o venttiilit toimilaitteineen o murskaimet, ym. toimittajakohtaiset laitteet ja varusteet - korvausilmaventtiilit	X	
Rakennuksen ulkopuolelle sijoittuvien jätteen syöttöpisteiden edellyttämät maanrakennustyöt		X
Tarvittaessa koneiden ja laitteiden korroosionestomaalaukset	X	
Tarvittaessa putken ja laitteiden äänieristys (Ei maahan sijoitetut putket)	X	
Toimitukseen kuuluvien laitteiden kiinnitys rakenteisiin sisältäen mm. työpiirustukset, kiinnitys- ja tuentatapojen määrittelyn sekä kaikki kiinnitystarvikkeet. Valutyön yhteydessä asennettavat kiinnitys-, läpivienti-, ym. tarvikkeet asennusohjeineen toimitetaan pääurakoitsijalle ennen valutyön aloittamista.	X	

KIVISTÖN KESKUSTAN ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Liite sisältää kiinteistöliittymiä koskevia otteita tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntöasiakirjat tulevat Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimuksen liitteeksi. Kivistön Putkijäte Oy on tehnyt hankintapäätöksen 27.11.2013. Hankintasopimus ja urakkasopimus tehdään, kun hankintapäätös on lainvoimainen.

ASIAKIRJA: HANKINTASOPIMUS / LIITE 1

1.4 Määritelmät

Kiinteistöliittymä	tarkoittaa Putkikeräysjärjestelmän runkolinjaan liittyvää, yhtä tai useampaa kiinteistöä tai korttelia varten rakennettua Putkikeräysjärjestelmän osaa, johon kuuluvat muun muassa jätteen Syöttöpisteet, korvausilmaventtiilit sekä jäteputken runkolinjan ja Syöttöpisteiden välinen osuus.

ASIAKIRJA: PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄN TARJOAMINEN / LIITE 14

1.2 Kiinteistöliittymät (tontin sisällä)

Määräluettelon täydentäminen

Kiinteistöliittymien tarjoaminen perustuu ja tehdään kaikille toimittajille yhtäläisillä yksikkömäärillä Tilaajan antamien lähtötietojen mukaisesti. Kiinteistöliittymien kappalemäärät on esitetty Tilaajan antamissa lähtötiedoissa. Kiinteistöliittymään kuuluva putkimateriaalin metrimäärä on vakioitu (**20,0 m**), mutta toimittaja voi itse määrittää kiinteistöliittymän putkikoon. Vakioituun metrimäärään sisältyvät tontin sisäpuoliset putkiston korkeusaseman muutoksiin tarvittavat mutka- ja käyräkappaleet sekä niiden liitososat.

Kiinteistöliittymän (tontin sisäpuolinen osuus) määräluettelon mukainen putkiosuus (20,0 m) sisältää tarvittavat putkiliitokset sekä järjestelmän toimilaitteiden ohjauskaapelit ja paineilmaputket asennettuna kaikkine liitoksineen ja suojaputkineen. Lisäksi tarjoaja määrittää määrä- ja yksikköhintaluetteloon tarvittavan määrän rivejä sektoriventtiilien ja tarkastusluukkujen lisäämiseksi (ks. kappale 1.3). Kiinteistöliittymien yksikköhinnan erittelyn lisäksi toimittaja määrittää tarjouslomakkeeseen putkikoon, -materiaalin, -paksuuden sekä yksikön tyyppimerkin, jonka kukin tarjoaja määrittelee käyttämiensä komponentti- ja materiaalivalintojen mukaan.

Mikäli kiinteistöliittymän putkikoko poikkeaa runkoverkon putkikoosta, kuuluvat supistuskappaleet runkoverkkoon ja kiinteistöliittymä alkaa tämän jälkeen.
Tilaajan lähtötiedoissa antama kiinteistöliittymien positiointi on suuntaa-antava.

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta yhteistoimintasopimuksen Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta NCC Rakennus Oy:n ja Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus on päättänyt yhteistoimintasopimuksesta kokouksessaan 15.6.2015 § 30.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

14 § Detaljplaneändring 002178 och tomtindelning samt ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen

KA/3217/10.02.04.01/2012
HP/LM-H/TLA/TKA/JOR/SRU/JB/KW

Syftet med planändringen är att i Mårtensdals centrumområde möjliggöra byggandet av bostadsvåningshus på 18 350 m2-vy som är högklassigt till arkitektur och utförande samt en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme på sammanlagt 1 130 m2-vy.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 17568 samt gatu- och torgområden i stadsdel 17, Mårtensdal. Ändringen gäller kvarter 17568 och en del av kvarteret 17567 samt gatuområden i den detaljplan som upphävs.

Tomtindelningen och ändringen av tomtindelningen gäller en del av kvarteret 17568.

Området ligger i ett område som avgränsas av Mårtensdalsvägen, Mårtensdalsgränden, Mårtensdalsstigen och Bredängsvägen. På tomt 17-568-1 ligger affärscentrumet Martinkeskus och dess parkering i den östra delen av tomten. På den västra sidan finns ett allmänt parkeringsområde (LP), som förutom av köpcentrumets kunder, i någon mån även används av konsertsalen Martinus besökare.

Den som ansöker om detaljplanen
Vanda företagsservice och Martinlaakson liikekeskus Oy

Markägare
Planläggningsområdet ägs för LP-områdets och gatuområdenas del av staden och för tomt 17-568-1:s del av Martinlaakson liikekeskus Oy.

Deltagare i beredningen av planen
Utöver stadens egna sakkunniga har arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy och Sito Oy deltagit som konsulter i beredningen av planförslaget.

Ansökningar som bifogats till planen
Ansökan om detaljplaneändring 2.10.2009, KA 3438/2009/122,planändring nr 002085

Generalplan
I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 17.12.2007 är planändringsområdet ett område för centrumfunktioner (C).

Detaljplaneändringen
Vanda företagsservice och Martinlaakson liikekeskus Oy har ansökt om detaljplaneändring, så att det nuvarande köpcentrumet rivs och det i stället anvisas bostadsbyggande och affärslokaler. Syftet med planändringen är att i Mårtensdals centrumområde möjliggöra byggandet av bostadsvåningshus som är högklassigt till arkitektur och utförande samt en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme. Vid planeringen har man betonat gemenskap och strävat efter att hitta en lösning som passar för områdets atmosfär och stadsbilden. Planändringen görs separat från planändringen för området i norr (Laajavuoren koulus tomt, planändring 002031), men de möten som behövs har ordnats om en samordning av planerna.

Planändringen inleddes med numret 002085 (ansökan om detaljplaneändring 2.10.2009, KA 3438/2009/122). Då fick projektet dock vänta på beslutet om en eventuell rivning av Martinkeskus. I Vanda har det just gjorts en utredning över gamla köpcentrum byggda under åren 1961–1986. De flesta av dessa behöver renoveras eller så har deras verksamheter och läge i stadsstrukturen har förändrats. I utredningen har för varje köpcentrum sammanställts basuppgifter om köpcentrumet, planläggningsläget, tidigare inventeringar och utredningar. Varje köpcentrum har bedömts med hjälp av fyra kriterier, som är kulturhistoria, stadsbild, servicenät och skick/renoveringsmöjligheter. Stadsplaneringsnämnden beslutade 18.5.2015 att godkänna de riktlinjer som presenteras i rapporten till att följas som bakgrundsmaterial vid beredningen av kommande planläggningsarbeten.

Uppgifterna om varje köpcentrum har sparats på ett uppgiftskort. Korten uppdateras vid behov. I utredningen hörde inte Martinkeskus till gruppen mest betydande köpcentrum i Vanda.

År 2013 beviljade Vanda stad Martinlaakson Liikekeskus Oy en planeringsreservering för ordnandet av en planeringstävling. Till tävlingsområdet hörde, förutom Martinkeskus tomt, även det bredvidliggande parkeringsområdet som ägs av staden. Staden utarbetade basuppgifter i samarbete med Martinlaakson Liikekeskus Oy för ordnandet av tävlingen. Arkitekt- och entreprenadtävlingen genomfördes våren 2014 utgående från Vanda stads mål och utgångspunkterna. Syftet med tävlingen var att hitta en köpare och genomförare av projektet, genom vilket det skapas en ny och högklassig kvartershelhet istället för det gamla affärscentrumet. Tävlingens mål baserade sig långt på utgångspunkterna i utvecklingsbilden för Mårtensdal, där centrumområdet har planerats som en helhet. Invånarnas åsikter beaktades i utgångspunkterna för tävlingen, vilka baserade sig både på de åsikter som inkommit i skedet för programmet för deltagande och bedömning (2008, i anslutning till Laajavuoren koulus tomt) och på den respons man fått om utvecklingsbilden för Mårtensdal. Fordonstrafiken som bekymrat invånarna ordnades, så att rutten till den parkeringsanläggning som ligger under gårdsdäcket till bostäderna på Laajavuoren koulus tomt har anvisats via Martinkeskus tomt i en tunnel under Mårtensdalsstigen. På så vis kan den öppna platsen vid Mårtensdalsstigens och Bredängsvägens korsning fredas från invånartrafik.

Förslaget lämnades in av Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy och YIT Oy. Tävlingen avgjordes utgående från förslagens helhetsidé, kvalitetsbedömning, funktionalitet och utvecklingsduglighet samt erbjudet pris (€/m²-vy) och betalningsvillkor. Som det förslag som hade den bästa helhetsidén valdes Pohjola Rakennus Oy Uusimaa, där Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy och Sito Oy är planerare. I förslaget har anknytningen till omgivningen, de stadsbildsmässiga faktorerna och de övriga funktionerna getts en utmärkt lösning.

Det nya bostadsbyggandet 300 m från Mårtensdals station stöder stadens mål för kompletteringsbyggande och centrumens utveckling. I den helhet som byggs ska placeras dagligvaruhandel samt specialaffärer i stenfoten på våningshusen utmed Mårtensdalsvägen och i ändan av Mårtensdalsstigen i anslutning till den planerade öppna platsen. På detta sätt fås fler invånare till Mårtensdals centrum och i närheten av stationen, tryggas närservicen och byggs en högklassig stadsbild. Genom en plan för tomtanvändningen strävar man efter att stärka stadsbilden för både Mårtensdalsvägen och Mårtensdalsstigen och bevara serviceutbudet i området.

För närvarande är planläggningsområdet ett allmänt parkeringsområde (LP) samt ett kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). Enligt den nuvarande detaljplanen är byggrätten för hela tomten cirka 4 850 m2-vy. Den våningsyta som har byggts omfattar 4 589 m2-vy. På LPA-området får enligt den aktuella detaljplanen placeras bilplatser för kvarteret 17565.

Genom detaljplaneändringen ändras området för tomt 1 i kvarteret 17658, LP-tomten och en smal remsa gatuområde i den västra delen till kvartersområde för flervåningshus (AK) och i den östra delen till kvartersområde för affärsbyggnader (KL). I kvartersområdet för flervåningshus görs en separat tomtindelning. I kvartersområdet för flervåningshus (AK) anvisas 18 350 m2-vy bostäder och 630 m2-vy affärsutrymme i stenfoten på bostadshusen. I kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) anvisas 500 m2-vy för en dagligvaruaffär och övrigt affärsutrymme (kafé). Exploateringstalet för den tomt som planeras är e=1,9. Planen gör det möjligt att bygga ett kvarter för omkring 460 nya invånare.

Nybyggnationen utgörs av byggandet av 6-8 vånings bostadshus. Affärsbyggandet utförs i två våningar utmed Mårtensdalsvägen och i en våning utmed Mårtensdalsstigen. Bostadsbyggandet har delats in i fyra byggnadsytor där det tillåts åtta våningar och tre byggnadsytor, där det tillåts sex våningar. Mot innergården avgränsas tre gårdsområden, vilka förenar det funktionella gårdsområde som är gemensamt. Affärsbyggnadens bilplatser har placerats i markplanet på Mårtensdalsvägens sida. Kvarterets övriga bilplatser har anvisats under gårdsdäck i en parkeringsanläggning. I den norra delen av kvarteret anvisas vid Mårtensdalsstigen tre torgområden och ett gatuområde reserverat för gång- och cykeltrafik. Utmed Mårtensdalsstigen har dagvattenområden markerats. Genom kvartersområdet för affärsbyggnader har anvisats ett körservitut och en underjordisk körförbindelse till den underjordiska parkeringsanläggningen i kvarteret 17657.

Våningsytor:

AK-kvartersområdet, kvarteret 17658: bostadsvåningsyta 18 350-5-vy + våningsyta för affärslokaler 630 m2-vy, tomtareal 9 765 m2, e = 1,9
KL-kvartersområdet, tomt 17658/2: våningsyta totalt 500 m2-vy, tomtareal 2 213 m2, e = 0,23

I detaljplanen antecknas tomtindelning och ändring av tomtindelningen:
Av en del av tomt 1 i kvarteret 17658 tonttia 1 och ett gatuområde bildas tomt 2 i kvarteret 17658.
En del av nuvarande YO-kvartersområdet i kvarter 17567 ändras till gatuområde 002178.

Förfarande för deltagande och växelverkan
Ett program för deltagande och bedömning i enlighet med MBL 63 § gjordes upp 14.11.2014.

I Vantaan Sanomat har meddelats om att planen blivit aktuell i enlighet med MBL 62 § och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Femton åsikter lämnades in. I åsikterna betonades behovet av gemensamma utrymmen och tillräckligheten i fråga om bilplatser. Önskemål uttrycktes om att församlingens klubblokaler ska bli kvar i området. Några invånare ville att bevara Martinkeskus i området. (Närmare i planredogörelsen)

Stadens markpolitiska riktlinjer
Detaljplanearbetet följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 17.12.2012).
Planläggningsarbetet gäller delvis mark som ägs av Vanda stad och medför en ny bostadsvåningsyta (18 350 m2-vy, ca 323 bostäder).

Avtal
Till detaljplaneändringen hänför sig ett verkställighetsavtal.

Ändringskostnaderna betalas av sökanden Martinlaakson Liikekeskus Oy och för stadsstyrelsen kommer att föreslås att avgiftsklass 4 (13 000 €) plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €, fastställs.

Stadsplaneringsnämnden 1.6.2015 § 15

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende i flervåningshus och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 1.6.2015, läggs fram i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
b) stadsplaneringen berättigas till att begära nödvändiga utlåtanden.
c) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €.

Behandling:
Det antecknades att ordföranden Sirkka-Liisa Kähärä, ledamoten Tarja Eklund, ersättaren Anneli Karhunen och stadsstyrelsens representant Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Mötet leddes av vice ordförande Timo Karén.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 8.6.2015 § 35

Förslag av tf. biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:
Stadstyrelsen beslutar att
lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende i flervåningshus och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 1.6.2015, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §
b) berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden, och att

c) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (620 €), sammanlagt 13 620 €.

Behandling:
Det antecknades att stadsstyrelsens ledamot Lauri Kaira avlägsnade sig från sammanträdesrummet på grund av samfundsjäv för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.
Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Framläggning
Förslaget till detaljplaneändring samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen hölls framlagt 12.8–10.9.2015 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades inga anmärkningar.

Planutlåtanden
Stadsstyrelsen beslutade 8.6.2015 berättiga stadsplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Tre utlåtanden begärdes och tre inlämnades av Vanda Energi, stadsmuseet och NTM-centralen.

Utförda justeringar
Efter framläggningen gjordes även smärre justeringar i plankartan och planbestämmelserna. I KL-kvartersområdet lades ett ledningsservitut till och i AK-kvartersområdet beteckningen för riktgivande transformator. AK-kvartersområdets bilplatsbestämmelse justerades enligt följande: I parkeringsanläggningen ska placeras 10 (tidigare 12) bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Justeringarna i planen är inte väsentliga och därför behövs ingen ny framläggning.

Den gällande tomtindelningsavgiften för högst två tomter är 775 €.

Stadsplaneringsnämnden 9.11.2015 § 14

Stadsplaneringsdirektörens förslag:
Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att
a) utlåtandena ges svar i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs, och att
b) avgiftsklass 4 fastställs och det konstateras att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 €), sammanlagt 13 775 €.
c) förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsstyrelsen 16.11.2015 § 31

Biträdande stadsdirektörens för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö förslag:
Stadstyrelsen beslutar att
a) ge utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
b) fastställa avgiftsklass 4 och konstatera att sökanden Martinlaakson liikekeskus Oy betalar ändringskostnaderna (13 000 €), plus en extraavgift för att utarbeta tomtindelningen (775 €), sammanlagt 13 775 €.
c) föra förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015, till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:
Förslaget godkändes.

———

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 14

Stadsstyrelsens förslag:
Stadsfullmäktige beslutar att godkänna förslaget till detaljplaneändring nr 002178 samt förslaget till tomtindelning och förslaget till ändring av tomtindelningen, 17 Mårtensdal/Boende och affärslokaler utmed Mårtensdalsvägen, som daterats 9.11.2015.
Beslut:
Förslaget godkändes.

Bilagor:
– Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015, del 1
– Redogörelse för detaljplaneändringen 9.11.2015, del 2
– Utlåtanden och svar 9.11.2015 / detaljplaneändring 002178
– Avtal om byggande av kommunalteknik och föravtal om överlåtelse av outbrutet område / Martinlaakson Liikekeskus Oy / detaljplaneändring nr 002178, 7.12.2015

Anvisningar för sökande av ändring: 1. Besvärsanvisning

Närmare information: Timo Kallaluoto, områdesarkitekt, tfn 09 8392 2675
Johanna Rajala, detaljplanerare, tfn 09 8392 2238
fornamn.efternamn(at)vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002178

M a r t i n l a a k s o

Kerrostaloasumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen





Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos,
joka koskee 9.11.2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002178

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

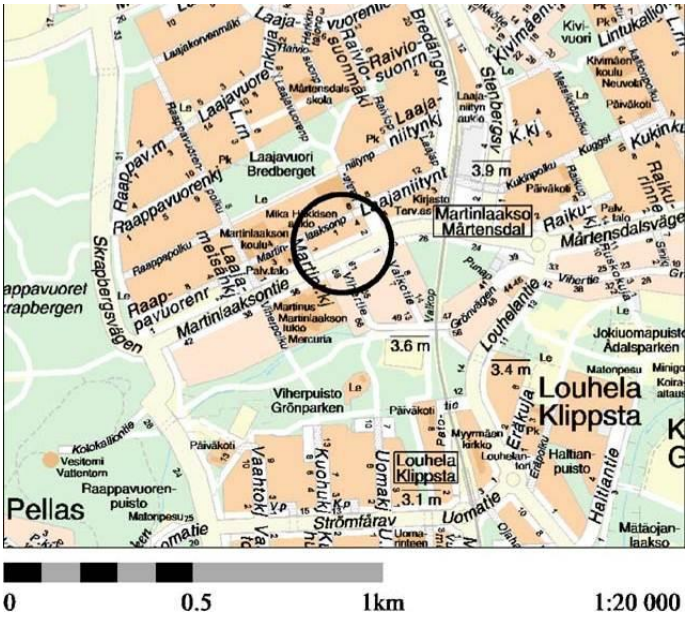
Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos
- Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet
- (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa korttelia 17567 sekä katualueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
- Osa korttelia 17568

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa. Varsinainen suunnittelualue sijoittuu Martinlaaksontien, Martinlaaksonkujan, Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien rajaamalle alueelle. Tontilla 17-568-1 sijaitsee liikekeskus Martinkeskus ja sen paikoitusta tontin itäosassa. Länsipuolella on yleistä pysäköintialuetta LP, jota käyttävät kauppakeskuksen asiakkaiden lisäksi jonkin verran myös Martinus-konserttisalin vierailijat.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden Martinlaakson kehityskuvan tavoitteet. Kaavamuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Suunnittelualue on on LP-alueen ja katualueiden osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä muuta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

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 7
3 Lähtökohdat 8
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2 Luonnonympäristö 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö 9
3.1.4 Maanomistus 11
3.1.5 Palvelut 11
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 12
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 12
3.2 Suunnittelutilanne 12
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 12
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 14
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 15
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 15
4.3.1 Osalliset 15
4.3.2 Vireille tulo 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 15
4.4 Asemakaavan tavoitteet 18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 21
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 21
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 25
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 30
5 Asemakaavan kuvaus 31
5.1 Kaavan rakenne 31
5.1.1 Mitoitus 32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 32
5.3 Aluevaraukset 32
5.3.1 Korttelialueet 32
5.3.2 Muut alueet 33
5.4 Kaavan vaikutukset 33
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 33
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 34
5.4.3 Vaikutukset väestöön 34
5.5 Ympäristön häiriötekijät 34
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 34
5.7 Nimistö 34
6 Asemakaavan toteutus 35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 35
6.2 Aikataulu 35
Liitteet 36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.6.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Liikennesuunnitelmat 29.6.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Taustaa

Asemakaavamuutosalue oli mukana vuonna 2008 vireille tulleessa Laajavuoren koulun alueen kaavamuutoksessa (002031). Osallistuminen järjestettiin 9.4. - 16.5.2008. Aluetta oli kuitenkin tarpeen tarkastella laajemmin. Martinlaaksosta on nyt tehty kehityskuva, jossa on otettu kantaa koko alueen suunnitteluun. Yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu neuvottelivat Liikekeskuksen edustajien kanssa kaavamuutoksesta.

Neuvotteluissa todettiin, että ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Kaavamuutos aloitettiin numerolla 002085 (asemakaavanmuutoshakemus 2.10.2009). Tällöin hanke jäi kuitenkin odottamaan päätöstä Martinkeskuksen mahdollisesta purkamisesta.

Vantaalla on juuri laadittu selvitys vanhoista vuosina 1961 – 1986 rakennetuista ostoskeskuksista. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnat ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla, jotka ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.5.2015 hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa. Selvityksessä Martinkeskus ei kuulunut Vantaan merkittävimpien ostareiden joukkoon.

Lähtökohdat

Vantaan Yrityspalvelut sekä Martinlaakson liikekeskus Oy ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle osoitetaan asuinrakentamista sekä liiketilaa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Martinlaakson keskusta-alueelle arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista, päivittäistavarakauppa sekä mutta liiketilaa. Suunnittelussa on painotettu yhteisöllisyyttä ja pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Kaavamuutosta tehdään erillään pohjoispuolisen alueen (Laajavuoren koulutontti, kaavamuutos 002031) kaavamuutoksesta, mutta suunnitelmien yhteensovittamisesta on järjestetty tarvittavia kokouksia.

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten. Toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas

korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

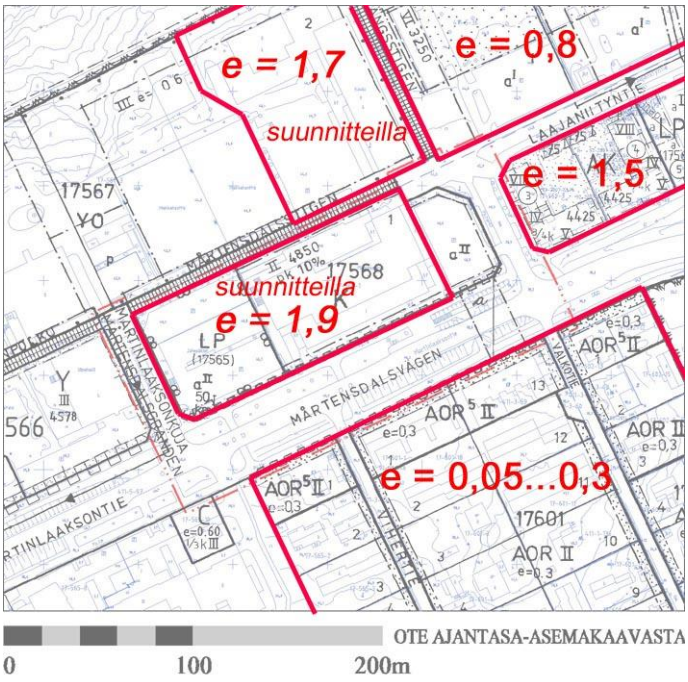
Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti.

Esitetty uusi asuinrakentaminen 300 m:n päähän Martinlaakson asemasta tukee kaupungin täydennysrakentamis- ja keskustojen kehittämistavoitetta. Toteuttamiskokonaisuuteen tulee sijoittaa päivittäistavarakauppa sekä kerrostalojen kivijalkaan erikoisliikkeitä Martinlaaksontien varteen ja Martinlaaksonpolun päähän suunnitellun aukion yhteyteen. Tällä tavoin saadaan Martinlaakson keskustaan ja aseman läheisyyteen lisää asukkaita, turvataan lähipalvelut sekä rakennetaan laadukasta kaupunkikuvaa. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan sekä Martinlaaksontien että Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään palvelutarjontaa alueella.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Konsultteina hankkeessa ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Näkymä Oy sekä Sito Oy

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,8 – 1,5 (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkoti. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, e = 1,9
KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, e = 0,23

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2. Osa nykyistä YO-korttelialuetta korttelissa 17567 muutetaan katualueeksi 002178.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on juuri tehty koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



Kuva 4. uutta asuntorakentamista Martinlaaksossa

3.1.2 Luonnonympäristö

1970-luvun alussa rakennettu Martinlaakso suunniteltiin metsäisille kallioselänteille. Laajavuori, kaikkein korkein kalliomäki, jätettiin kaupunginosan keskeiseksi viheralueeksi, jonne pääsee helposti kevyen liikenteen teitä pitkin. Kerrostalokorttelien keskelle suunniteltiin suuret pihat, joilla ennen rakentamista vallinnut luonnontila pistää esiin: kalliot ja kalliometsien puut. Nämä suuret, luonnonläheiset kerrostalopihat ovat edelleen Martinlaakson vahvuus.

Laajavuoren puistoalue sijaitsee suunnittelualueen lähellä pohjoispuolella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, joka hyväksytään osana kaavaa. Hulevesiä pyritään ensisijaisesti imeyttämään, mutta mikäli imeyttäminen ei onnistu, tulee hulevesiä viivyttää tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Nykyinen vesihuoltoverkosto sijaitsee Martinlaaksonkujalla. Kaavaa varten rakennetaan yleiset jätevesi- ja hulevesiviemärit ja vesijohto Martinlaaksonpolulle, joihin tontit liittyvät.

Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



MAAPERÄKARTTA

0 100 200m

KALLIO Sr SORA Si SILTTI Lj LIEJU T TÄYTTÖ- JA / TAI TOIMINTA-ALUE
Mr MOREENI Hk HIEKKA Sa SAVI Tv TURVE (Kar. syvyys n. 1m)

kuva 5.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.



Kuva 6.

Rakennusperintökohteiden kulttuurihistoriallista merkittävyyttä arvioidaan Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämässä rakennus-perintökohteiden luokituksessa (Kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta KIRSTI) seuraavilla perusteilla: harvinaisuus, tyypillisyys, edustavuus, alkuperäisyys, historiallinen todistusvoimaisuus ja historiallinen kerroksisuus:

Suunnittelualueella tällä hetkellä sijaitseva Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä. Kaupunginmuseo on arvioinut Martinkeskuksen ostarin inventointitietojen pohjalta luokkaan R2:

- Rakennushistorialliset arvot: Erittäin tyypillinen ja onnistunut oman rakennusaikansa tämän rakennustyypin edustaja, niin materiaaleiltaan, massoittelultaan kuin julkisivujen käsittelyltäänkin. Puolustaa myös paikkaansa kaupunki-suunnittelullisesti, merkittävä julkinen rakennus aluerakennus-kohteen sisällä.
- Historialliset arvot: Ilmentää hyvin aikakautensa kauppakeskus- / ostoskeskusrakentamista. On mahdollista sovittaa myös uusiin tarpeisiin.

- Säilyneisyysarvot: On säilyttänyt erittäin hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Alkuperäinen toiminta sisältäen liiketiloja on jatkunut tähän päivään.
- Rakennustaiteelliset, esteettiset ja visuaaliset arvot: Kohteen on suunnitellut kokenut arkkitehti Erkki Karvinen, joka suunnitteli pääkaupunkiseudulle monia ostoskeskuksia. Ostoskeskuksessa on toteutettu komeita arkkitehtonisia aiheita. Se on kuitenkin kokonaisuutena hieman epätasainen. Erityisesti mainitsemisen arvoista on korkea keskusaula, jonka päädyissä ja eteläsivulla on suuret yläikkunat, joista osassa on värillistä lasia.
- Ympäristölliset ja maisemalliset arvot: Paikallisesti merkittävä, kaupunkikuvallista arvoa sisältävä rakennus. Sopii hyvin ympäristöönsä. Aluerakentamiskohteen luonteenomainen osa.

(Katso myös kohta 2.2)



Kuva 7. Martinkeskus

Suunnittelualueen lounaispuolella on Martinlaakson koulu, joka on arvioitu luokkaan R1.



Kuva 8. Martinlaakson koulu

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaaksontiehen, idässä Laajaniityntiehen, lännessä Martinlaaksonkujaan sekä pohjoisessa kevyen liikenteen raittiin Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asema on noin 300m päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Heinäkuusta 2015 alkaen Martinlaaksossa pysähtyvät myös Kehäradan paikallisjunat, joilla pääsee Kivistöön, lentoasemalle ja Tikkurilaan. Suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja. Liikenteeltään pääosin ulkosyöttöisessä Martinlaaksossa on iso yhtenäinen autoton jalankulkualue, joka koostuu lähinnä yhdistetyistä jalankulku- ja pyöräteistä.

Martinlaaksontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 7000 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta 10 % on raskasta liikennettä. Illan liikenteellisenä huipputuntina liikennemäärä on noin 700 ajoneuvoa. Nykytilanteessa kaava-alueella on ainoastaan kaupallista toimintaa (Martinkeskus). Autopaikkoja on noin 150 ja vuorokauden arvioitu liikennetuotos on noin 1100 ajoneuvoa. Martinkeskuksen liikenne liittyy Martinlaaksontielle Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan kautta. Molemmat liittymät Martinlaaksontiellä ovat valo-ohjaamattomia liittymiä, jossa sivusuunnat ovat väistämisvelvollisia. Liittymien toimivuus nykytilanteessa on riittävä. Laajaniityntie on kokoojakatu, jolla on vähäistä läpiajoliikennettä. Martinlaaksontiellä liikennettä aiheuttavat uimahalli ja Martinlaakson koulu.

Yhdyskuntatekninen huolto

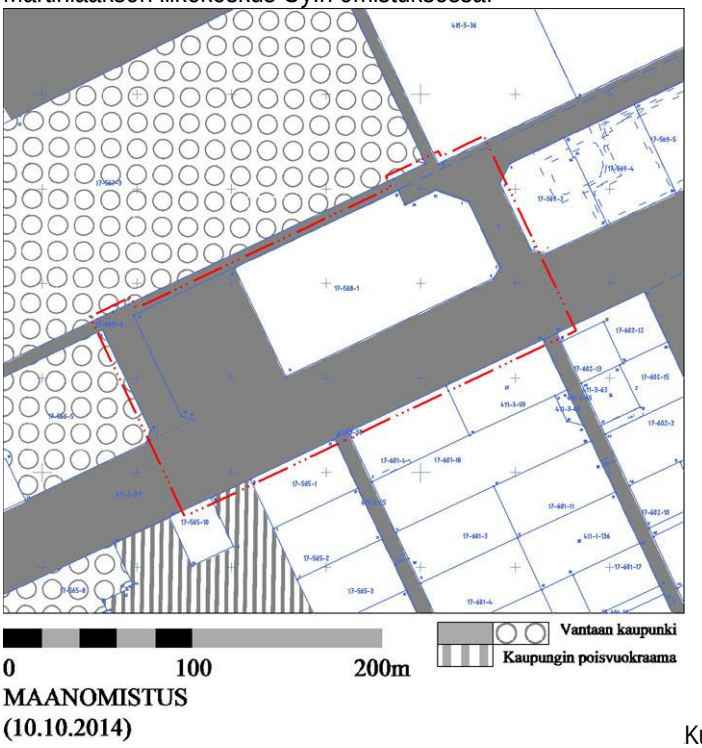
Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto Martinlaaksonkujalla ja hulevesiviemäri Laajavuorentiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat alueella +86.00…+96.00 mvp (merenpinnasta) välillä.

Alueen jätevedet johdetaan lounaaseen Vapaalan ja Hämevaaran kautta Espoon Lintuvaaraan. Lintuvaarasta jätevedet ohjataan Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueella on nykytilanteessa purettava koulurakennus, jonka kuivatusvedet on johdettu yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesiviemärissä vedet johdetaan etelään Viherpuistossa virtaavaan Pellaksenojaan. Pellaksenoja johtaa vedet länteen Varistonojaan, josta vedet päätyvät lopulta Espoon Pitkäjärveen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on LP-alueen osalta kaupungin omistuksessa sekä tontin 17-568-1 osalta Martinlaakson liikekeskus Oy:n omistuksessa.



Kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat nykyisessä Martinkeskuksessa. Päivittäistavarakauppa tulee palveluna säilymään korttelissa. Martinlaakson uusi ostari on muutaman sadan metrin päässä. Lähin virkistysalue on 150 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue.



Kuva 10. Martinlaakson uusi ostari aseman vieressä

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Melunlähteet ja niiden vaikutukset tutkitaan kaavamuutostyön yhteydessä. Suunnittelualue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. Myös Martinlaaksontien tieliikennemelu huomioidaan suunnitelmissa.

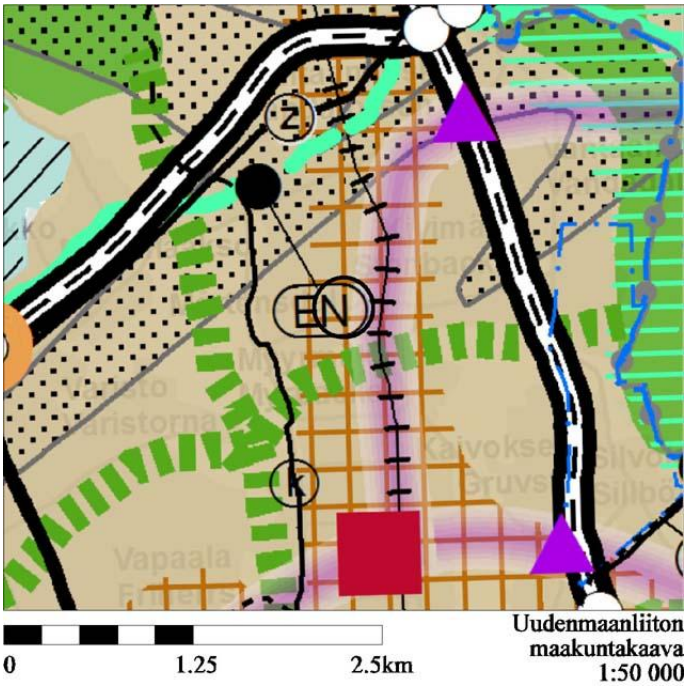
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö
Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi 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.

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.

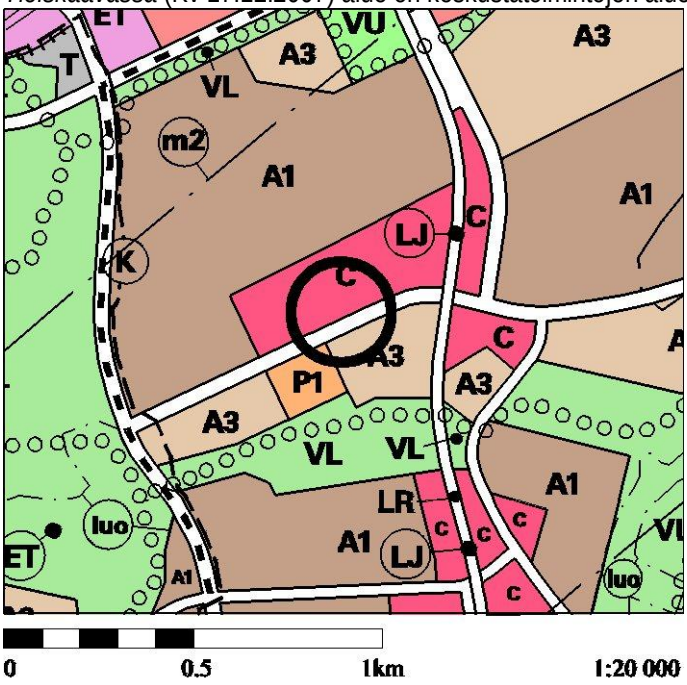
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



kuva 11.

Yleiskaava

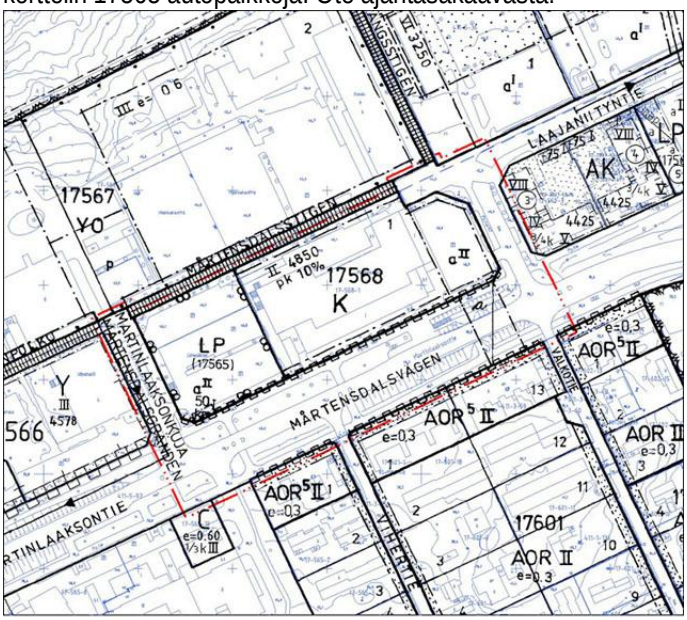
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on keskustatoimintojen aluetta (C).



kuva 12.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja. Ote ajantasakaavasta:



kuva 13.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue. **AOR** Rivitalojen tai erillisten pientalojen korttelialue. **K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. **LP** Yleinen pysäköintialue. **Y** Yleisten rakennusten korttelialue. **YO** Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. **YS** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. **P** Puisto. **17567** Korttelin numero. e=0,60 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan. III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

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 asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehnyt Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Näkymä Oy.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988
- Martinlaakso 000680 Kh 12.6.1989
- Martinlaakso 001842 Kv 14.2.2005
- Martinlaakso 002159 Kv 17.11.2014

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 14.11.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 18.5.2015/ Arkkitehtitoimisto Rouhiainen Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 13.5.2015/ Näkymä Oy
- Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 13.5.2015
- Liikennesuunnitelmat 15.5.2015/ Sito Oy
- Martinlaakson kaavamuutos, liikennetarkastelut/ Sito Oy 19.2.2015
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- Martinlaakson kehityskuva Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, kaupunkisuunnittelulautakunta 18.5.2015
- Vantaan kaupunki (kala 28.10.2013) / Suunnitteluvaraus Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi kaupungin omistamalle LP-alueelle

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Martinlaakson liikekeskus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 8.6.2012.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2014 ja kevään 2015 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:
● 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 2014 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 14.11.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.11.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 5.1.2015 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 15 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä ja kannanotoista (lyhennettyinä):

- 1. Tuula Viitala
  Kuntosali eläkeläisille, lisää yhteisöllistä ulkotilaa
  ➔ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle.*
  ➔ *Kommentit otetaan huomioon tarkemmassa rakennussuunnittelussa sekä yleissuunnitelmassa, joka koskee mm. Martinlaaksonpolun julkista ulkotilaa.*
- 2. Olotila Kahvila + 10 allekirjoitusta
  Martinristin tilojen ja Olotila-kahvilan tulisi säilyä alueella
  ➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 3. Urpo Pakarinen, suntio
  Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella
  ➔ *katso vastaus mielipiteisiin 4 ja 9*
- 4. Tarja Andersson, diakoni, Vantaankosken srk, Martinristi
  Olen ehdottomasti vastaan Martin Liikekeskus Oy:n purkamista ja uudelleen rakentamista. Martinristin tilojen tulisi säilyä alueella.

➔ *Ostoskeskuksen nykykunto on huono ja liiketiloja on runsaasti tyhjillään. Vuonna 2011 Martinlaakson asemalle valmistunut ostoskeskus on vähentänyt Martinkeskuksen ostoskeskuksen vetovoimaa entisestään. Uhkana on, että vanha Martinkeskuksen ostoskeskus tyhjenee entisestään, taantuu ja rapistuu. Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Osalle alueen asukkaista ja laajemminkin nuorisolle ostari on tapaamispaikka, jossa vietetään vapaa-aikaa. Rakennuksen yhteisölliseen käyttöön on kuitenkin ollut vaikea löytää rahoitusta. Rakennuksen kunto on välttävä/tyydyttävä, mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt. Rakennus tarvitsisi pian perusteellisen remontin, joka voi tulla melko kalliiksi, kun myös uudet rakentamismääräykset otetaan huomioon. Näiden näkökohtien valossa kaupunki esittää rakennuksen purkamista ja korvaamista sekä asunto- että liikerakentamisella siten, että palveluiden säilyminen alueella mahdollistetaan. Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

➔ *Purkamisen vuoksi suunnittelussa on haluttu painottaa yhteisöllisyyttä: Martinlaaksonpolun julkiseen ulkotilaan panostetaan siten, että siitä muodostuu viihtyisä ja vehreä raitti toriaukioineen.*

- 5. Timo Lehtinen

  Martinlaakson vanha ostoskeskus on suojeltu kohde. Koska kyseinen rakennus Euroopan ensimmäinen ostoskeskus! Olen asunut Martinlaaksossa yli 30 vuotta ja asioin kyseisessä rakennuksessa päivittäin. Mielestäni ko. rakennus Pitäisi remontoida purkamisen sijaan.

  ➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 6. Marja Koskinen

  Mielestäni rakennuksella on tunnearvoa lähi asukkaille ja niille tulevat kauempaa. He kohtaavat "vanhalla ostarilla". Kysynkin eikö olisi kunnostus ideoita sisältä ja päältä? Jotta saisimme pitää tämän suojelukohteen. Vanha ostari olisi hyvä turistikohde josta Länsivantaalaiset ovat ylpeitä. Palvelutalon asukkaille ostari on todella tärkeä ja myös opiskelijoille, lähellä olevat asukkaat mielellään käyttävät ostarin palveluita. Moni yrittäjä haluisi kahvilapalveluja perustaa ostariin jos se olisi mahdollista. Uimahallikin säilytettiin voisiko säilyttää tälläisen historiallisen rakennuksen?

  ➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 7. As. Oy Vihertie 61

  Pysäköintitilaa on liian vähän. Alueen yleisen liikkuvuuden ja kevyen liikenteen kannalta talot tulee sijoittaa vähintään samalle etäisyydelle Martinlaaksontiestä kuin nykyinen Martinkeskus. Martinlaaksontien varteen ei tule sijoittaa pysäköintipaikkoja. Martinlaaksontien varteen tulevien talojen parvekkeet tulee mielestämme lasittaa. Yleisen palvelutason säilyttämiseksi alueen liiketilat tulee varata päivittäistavara- ja erityyppisille kivijalkakaupoille.

  ➔ *Pysäköintinormi vastaa Vantaan keskustoissa käytettyä uuttaa pysäköintimitoitusohjetta. Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei kuitenkaan estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja.*

  ➔ *Suunnittelualueesta laajemmin on tehty liikenneselvitys.*

  ➔ *Martinlaaksontien varteen tulevat parvekkeet lasitetaan.*

  ➔ *Kortteliin on suunnitteilla nykyisen korvaava päivittäistavaraliike sekä kivijalkaliiketilaa. Seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 8. Ritva Ja Esko Rouhiainen/ Martinlaakson Autokoulu Oy

  Vastustamme asemakaavamuutosta 002178 koskien Martinlaakson aluetta. Yrityksemme Martinlaakson Autokoulu Oy on toiminut Martinlaaksossa 31 vuotta aikaisemmin vanhalla ostarilla joka purettiin ja nyt Martinkeskuksessa. Haluaisimme edelleen jatkaa Martinlaaksossa. Mikäli asemakaava toteutuu, tuskin yrityksellemme

löytyy enää paikkaa. Kivijalkaliikkeisiin joita suunnitellaan eivät kaikki mahdu ja monelle yritykselle ne eivät ole asiakkaita tuova liiketila. Myöskin suunnitteilla oleva korkea talo pilaa maiseman. Lisäksi Martinkeskus on suojeltu kohde ja Euroopan ensimmäinen ostoskeskus joten se tulee suojella. Rakennuksella on tunnearvoa ja sitä on hiljattain kunnostettu. Kaupat ovat nykyisin lähellä Martinkeskuksessa ja eläkeläisilläkin kohtuu matka kauppaan.

➔ *Katso vastaus mielipiteeseen 4.*

- 9. Kirsti Viitasaari

  Toivon, että alueelle rakennettaviin taloihin varattaisiin pienempiä ja ehkä suurempiakin kokoontumistiloja erilaisille yhdistyksille, seuroille jne. Olisi hyvä, että eri alueilla olisi ns. yhteisiä olohuoneita, joissa ihmiset voisivat viettää aikaa yhdessä, harrastaa erilaisia asioita jne.

  ➔ *Pohjoispuoliseen kortteliin (kaavamuutos 002031)on tulossa päiväkoti, jonka yhteyteen suunnitellaan yhteistilaa, joka mahdollistaa vapaa-ajan käytön. Tilaan järjestetään erillinen sisäänkäynti. Yhteistila ja sen edusta liitetään toiminnallisesti viereiseen toriaukioon. Yhteistilan avautuu suurin ikkunapinnoin toriaukiolle. Myös seurakunnan kerhotilat siirtyvät pohjoispuolisen uuden korttelin rakentamisen yhteyteen katutasoon yhteisöaukion viereen.*

- 10. Anu Paavola, seurakuntapastori, Vantaan ruotsinkielinen seurakunta

  Toivon, että suunniteltaessa otettaisiin huomioon seurakuntamme tilatarve ja tätä tarvetta suunniteltaisiin yhteistyössä Vantaan ruotsinkielisen seurakunnan lapsityön, Vantaankosken seurakunnan lapsityön, Vantaan seurakuntayhtymän kiinteistöosaston ja Fyndet ry:n kanssa, joka on alueella toimiva yksityinen ruotsinkielinen varhaiskasvatustoimija. Haluamme edelleen palvella ruotsinkielistä Länsi-Vantaata kävelyetäisyydellä varhaiskasvatuksen toimitiloista, kohtuuhintaisissa tiloissa.

  ➔ *katso vastaus mielipiteeseen 9*

- 11. Vantaan kaupunginmuseo

  Vuonna 1970 rakennettu arkkitehti Erkki Karvisen suunnittelema Martinkeskus on Vantaan rakennusperintökohde luokituksella R2 (kohteen rakennusperintöarvot ovat merkittävät). Martinkeskuksen rakennusperintöarvoja on selvitetty yksityiskohtaisemmin muun muassa *Laatua laitakaupungilla. Vantaan ostoskeskukset 1961–1986* inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2008). Inventoinnin jatkotyötä on tehty kaupungin sisällä virkamiestyönä vuosina 2013–2014. Näissä selvityksissä Martinkeskuksen arvoiksi on mainittu muun muassa harvinaisuus, edustavuus, alkuperäisyys ja historiallinen todistusvoimaisuus.

  Martinkeskus kertoo niin kauppakeskusrakentamisen kuin aluerakentamisen ja lähiöiden historiaa. Martinlaaksossa palvelut toteutettiin kiinteästi osana aluerakentamista. Martinkeskus rakennustyyppinä edustaa koko Suomen mittakaavasta katsottuna ensimmäisiä ns. kauppakeskusrakennuksia, jossa liiketilat ovat sijoitettuna sisätilaan kauppakujan varrelle. Rakennus on säilyttänyt hyvin alkuperäisiä ominaispiirteitään. Vain keskusaulan avoimuus on jonkin verran kärsinyt myöhemmistä muutoksista. Myös alkuperäinen toiminta on jatkunut tähän päivään.

  Laatua laitakaupungilla -inventoinnissa on tuotu esiin suojeluperusteita heikentävänä piirteenä Martinkeskuksen arkkitehtoninen epätasaisuus. Etenkin Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu jää katukuvassa takapihamaiseksi verrattuna rakennuksen eteläpuoleiseen yhtenäiseen betonijulkisivuun, jota elävöittää lähes koko julkisivun mittainen yläikkuna värikkäine laseineen.

  Martinlaaksonpolun varrella on 1970-luvulla rakennettujen julkisten rakennusten keskittymä, johon myös Martinkeskus sitoutuu. Martinkeskuksen välittömässä läheisyydessä on vireillä asemakaavoja, jotka toteutuessaan mahdollistavat tämän kokonaisuuden osista nuorisotalon sekä Laajavuoren koulurakennuksen purkamiset. Kaupunginmuseo ei ole esittänyt näiden rakennusten kaavasuojelua niiden vaatimattoman kulttuurihistoriallisen arvon takia.

  Kaupunginmuseon näkökulmasta Martinkeskuksen arkkitehtoniset arvot eivät itsessään ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Kun huomioon otetaan kaupunkikuvallisen kokonaisuuden heikentyminen, voidaan todeta suojeluperusteiden edelleen vähenevän. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä Martinkeskuksen suojelemista kaavassa, vaikka toteutuessaan kaava aiheuttaakin liikekeskusrakentamisen historiaan ja alueen identiteettiin liittyvien arvojen katoamisen alueelta.

  Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

  ➔ *ok.*

- 12. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL
  Suunnittelualue rajautuu Martinlaaksontiehen, jolla sijaitsee Martinkeskuksen linja-autopysäkit. Alueen edustalla tulee säilyttää pysäkit myös tulevaisuudessa. Muilta osin HSL puoltaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä maankäytön kehittämistä, eikä näe tarpeelliseksi osallistua kaavoitusprosessiin sen myöhemmissä vaiheissa.
  ➔ *ok.*
- 13. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
  Vesijohtoverkoston kapasiteetti ja asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Mahdolliset muutokset esitetään kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
  ➔ *ok.*
- 14. Museovirasto
  Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelman huomautettavaa.
  ➔ *ok.*
- 15. Vantaan Energia
  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
  Kaukolämpöverkko: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
  ➔ *Vantaan Energian kanssa neuvotellaan erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*

Asukastilaisuus

25.11.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin sekä Martinkeskuksen alueen että Laajavuoren koulutontin asemakaavamuutoksista 002178 ja 002031. Vantaan kaupungin edustajien lisäksi paikalla oli yleisöä noin 100 henkeä. Lisäksi paikalla olivat rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Keskustelussa tuli esiin erityisesti autopaikkojen riittävyys. Muutama asukas toivoi Martinkeskuksen säilyvän. Muuten varsinaista rakentamista ei erityisemmin vastustettu.

Katso myös kohta 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet: *Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. 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. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Suunnittelun tavoitteissa on erityisesti painotettu yhteisöllisyyttä ja elävää kaupunkitilaa.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *'urbaanin sykkeen alueita'*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Suunnittelussa on ollut vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle. Kaavamuutosalue sijoittuu juuri tälle alueelle.

Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka saa kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

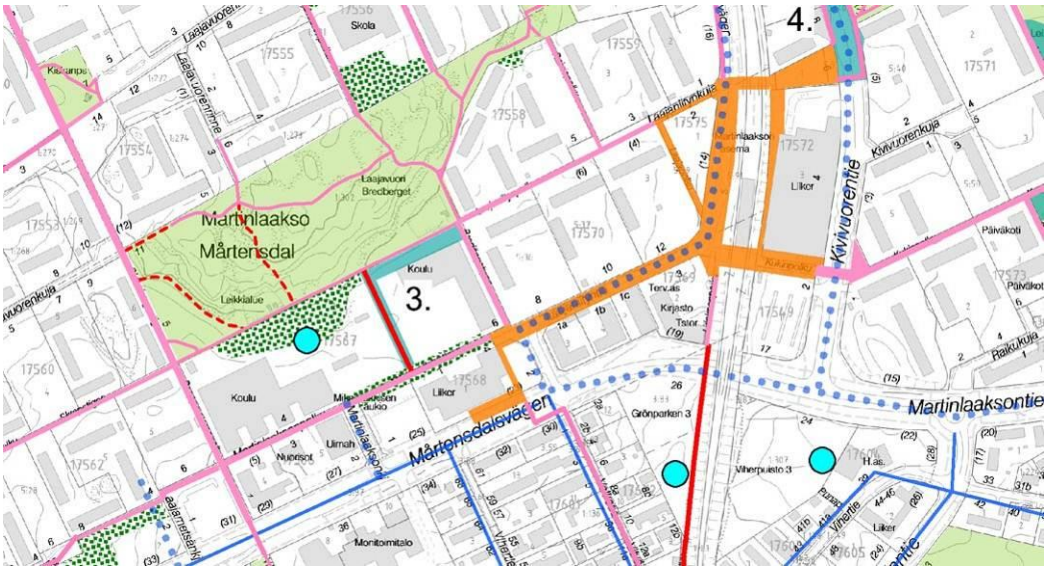
Olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja, Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: *Martintori* uuden ostarin edustalla (uusi aukio Martinlaaksonpolun ja Laajaniitynpolun risteyksessä) ”*yhteisöaukio*” uuden päiväkodin edustalla sekä uudistunut *Mika Häkkisen aukio*. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 14. Martinlaakson kehityskuva yleiset periaatteet



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 16. Suhde maisemaan kehityskuvan mukaan

Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset. Korttelisuunnitelmalla pyritään mahdollistamaan myös pienilmastollisesti suotuisa piha-alue.

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

Suunnittelukonsepti



Kuva 17. Tontinkäytön lähtökohdat

Kaupunkikuvallinen ajatus on, että Martinlaaksonpolun vartta rytmittävät 8-kerroksiset kapearunkoiset asuinrakennukset, jotka samalla varjostavat pohjoispuolisia tontteja vähemmän kuin polun suuntaiset rakennusmassat. Martinlaaksontien puoleiset rakennusmassat tulee olla korkeintaan 6-kerroksisia ja Martinlaaksonpolun varteen sijoittuva rakentaminen tulee jakaa neljään 8-kerroksiseen osuuteen. Rakennusmassat rajaavat sisälleen piha-alueet. Toiselta yhteispihalta aukeaa näkymä Laajavuorenpuistoon, toiselta pohjoispuolisen uuden asuinrakentamisen suuntaan. Pihojen liittyminen katuun suunnitellaan viihtyisäksi osaksi katutilaa esimerkiksi pergoloin, paviljonkimaisin asukastiloin, puuistutuksin tms. Myös suunnittelualueen pohjoispuolelle rajautuvat kolme aukiota huomioidaan suunnitelmissa.

Liikenteellisten lähtökohtien ja tavoitteiden perusajatus on turvata kevyelle liikenteelle turvallinen kulku Martinlaaksonpolulla. Siksi ajoyhteys Laajavuoren koulutontille järjestetään ajotunnelin kautta. Martinlaaksonpolku ja uusi aukio tulee rauhoittaa autoliikenteeltä. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin.

Toteutus- ja suunnittelukilpailu

Vantaan kaupunki myönsi vuonna 2013 suunnitteluvarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnittelukilpailun järjestämiseksi. Kilpailualueeseen kuului Martinkeskuksen tontin lisäksi viereinen kaupungin omistama pysäköintialue. Kaupunki laati yhteistyössä Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa lähtötiedot kilpailun järjestämistä varten.

Martinlaakson liikekeskus Oy:n järjestämä toteutus- ja suunnittelukilpailu käytiin keväällä 2014 Vantaan kaupungin tavoitteiden ja lähtökohtien pohjalta. Kilpailun tarkoitus oli löytää ostaja ja toteuttaja hankkeelle, jolla luodaan vanhan liikekeskuksen tilalle uusi laadukas korttelikokonaisuus. Kilpailun tavoitteet perustuivat pitkälti Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin, jossa keskusta-aluetta on suunniteltu kokonaisuutena. Asukkaiden mielipiteet otettiin huomioon kilpailun lähtökohdissa, jotka perustuvat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma-vaiheessa (2008, liittyen Laajavuoren koulutonttiin) saatuihin mielipiteisiin että Martinlaakson kehityskuvassa (2013-2014) saatuun palautteeseen. Asukkaita huolestuttanut ajoneuvoliikenne järjestettiin siten, että kulku Laajavuoren koulutontin asuntojen pihakannen alla olevaan parkkilaitokseen on osoitettu Martinkeskuksen tontin kautta tunnelissa Martinlaaksonpolun ali. Tällöin Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien risteyksen aukio saadaan rauhoitettua asukasliikenteeltä.

Kilpailuehdotuksia saatiin 4 kpl määräaikaan mennessä. Ehdotuksen jättivät Lujatalo Oy, Pohjola Rakennus Oy, SRV Oy sekä YIT Oy. Ehdotusten arvioinnissa oli mukana edustajat Vantaan kaupungilta, Martinlaakson Liikekeskus Oy:sta sekä Realprojekti Oy:sta. Kilpailu ratkaistiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteutuskelpoisuuden sekä

tarjotun hinnan (€/k-m²) ja maksuehtojen perusteella. Kaikki 4 kilpailuehdotuksen jättänyttä tahoa olivat toteuttajaorganisaatioltaan uskottavia ja niiden referenssit suunnittelutehtävään nähden riittäviä. Ehdotuksista annettu tarjoushinta vaihteli huomattavasti eri kilpailuehdotusten kesken. Lisäksi ehdotetuissa rakennustehokkuuksissa oli vaihtelua. Ehdotukset olivat myös laatutekijöiltään ja kilpailuohjelman tavoitteet huomioiden vaihtelevia.

Kilpailuehdotukset lyhyesti:

<u>1-vaihtoehto: Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy</u>

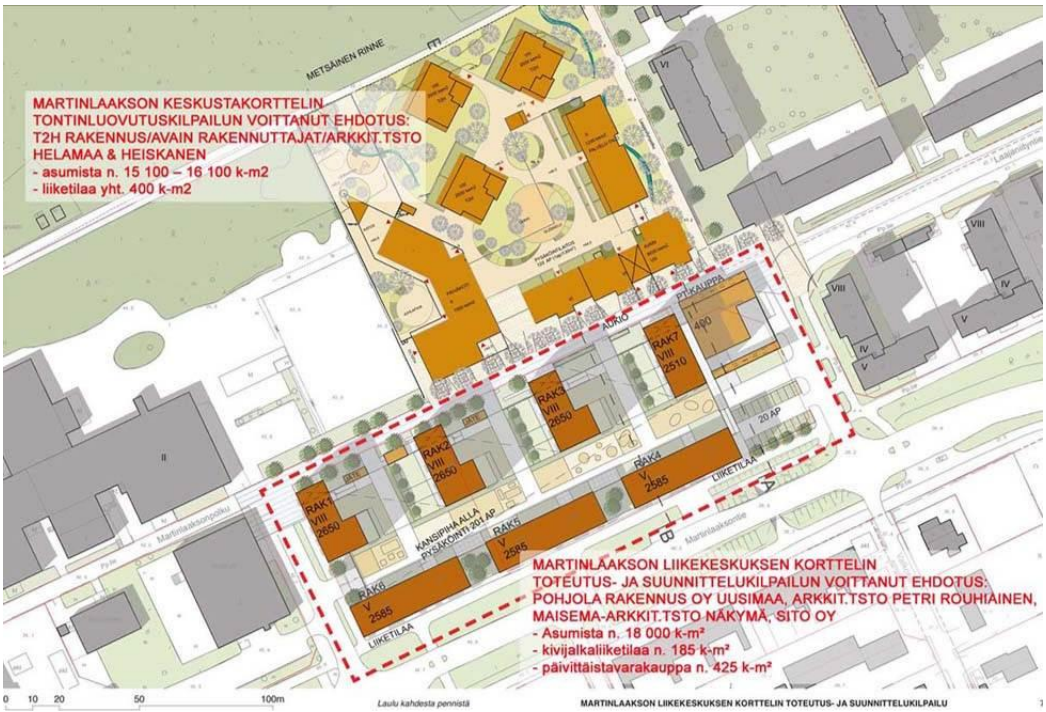
- Asumista n. 16 599 k-m², kivijalkaliiketilaa 280 k-m², päivittäistavarakauppa 600 k-m²
- Parasta suunnitelmassa on asuntojen muunneltavuus ja asuntopiha.
- Rakennuksen rungosta ulkonevat ”reppuasunnot” on kiva ja raikas idea.
- Elinkaarirakentaminen otettu hyvin huomioon muuntojoustavassa asumiskonseptissa.
- Suunnitelmassa esitetty Martinlaaksonkujan ajoyhteys kannelle pienentää Mika Häkkisen aukion kokoa.
- Kaikkia toteutuksen kannalta ongelmallisia kohtia ei ole pystytty ratkaisemaan.
- Maanpäällisen pysäköintilaitoksen esittäminen suunnittelualueen länsipäähän ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- PT-kauppa ja kahvila yhdistyvät hyvin Laajaniityntien pään aukioon ja ehdotus on kaupan kannalta toimiva.
- Piha ja hulevedet on hyvin mietitty, viherkatot ja viljelypalstat ovat miellyttäviä.
- Liikennejärjestelyt ovat sekavat, mm. huolto-, asiakas- ja asukasliikenne risteävät



Kuva 18. kilpailuehdotus Luja

2-vaihtoehto: Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

- Asumista n. 18 207 k-m², kivijalkaliiketilaa 186 k-m², päivittäistavarakauppa 425 k-m²
- PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon, mutta tilat ovat pienehköt. Mahdollisessa jatkosuunnittelussa tulisi tutkia tarkemmin kaupan tilatarpeita ja liittymistä asiakaspysäköintiin.
- Suunnitelma istuu hyvin Martinlaakson olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Myös liittyminen ympäröiviin katutiloihin ja raitteihin on esitetty erinomaisesti.
- Martinlaaksontielle katutasoon osoitettu aputiloja -> tulisi olla enemmän kivijalkaliiketilaa
- Arkkitehtuuriltaan korkeatasoista, onnistuneet väri- ja materiaalivalinnat, kiinnitetty huomiota myös yksityiskohtiin
- Keskustalle saadaan näyttävä julkisivu, hienoa arkkitehtuuria, kaupunkikuvalliset ongelmat hallittu



Kuva 19. kilpailuehdotus Pohjola

3-vaihtoehto: SRV Oy

- Asumista n. 18 461 k-m², kivijalkaliiketilaa 538 k-m², päivittäistavarakauppa 395 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista tehokkain kokonaisuus
- Ei rajaudu eikä liity toiminnoin aukioihin (Laajaniityntien pää ja Mika Häkkisen aukio)
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja: mm. Laajaniityntien aukiolle parkkipaikkoja, ei muodosta toria.
- Pysäköintilaitosratkaisu ei ole kilpailuohjelman mukainen.
- Omintakeinen ilme on veistoksellinen, mutta katujulkisivu tuntuu kuitenkin hieman massiiviselta
- Maantasokerroksen julkisivukäsittely laadukkaista materiaaleista (mm. tumma uritettu luonnonkivi)
- Martinlaaksonpolun varren 8-kerroksiset pistetalot ovat onnistuneita.



Kuva 20. kilpailuehdotus SRV

4-vaihtoehto: YIT, Arkkitehtiryhmä A6

- Asumista n. 12 900 k-m², kivijalkaliiketilaa 150 k-m², päivittäistavarakauppa 500 k-m²
- Tarjotuista ehdotuksista kerrosalaltaan pienin kokonaisuus.
- Pyöreä PT-kauppa yhdistyy hyvin Laajaniityntien pään aukioon
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille on esitetty parkkipaikkoja
- Suunnitelmassa esitetty kaupan huolto ei ole hyvä, koska huoltoautot peruuttavat Laajaniityntieltä lastauslaiturille. Peruutuskohta on lähellä Martinlaaksontien liittymää.
- Suunnitelmassa ei ole esitetty, miten korttelin hulevedet hallitaan.



Kuva 21. kilpailuehdotus YIT

Kokonaisidealtaan parhaaksi valittiin Pohjola Rakennus Oy Uusimaan tekemän ehdotus, jossa suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy ja Sito Oy. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät sekä muu toiminnallisuus on ratkaistu erinomaisesti. Voittajaehdotus käsittää noin 18 200 k-m2 sekä 260–300 asuntoa sisältäen asumisen eri hallintamuotoja.



Kuva 22. kilpailualue sekä voittanut kilpailuehdotus Pohjola/Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 12.11.2014 kummankin kaavahankkeen (002031 Laajavuoren koulutontti ja 002178 Martinlaakson liikekeskus) yhteissuunnittelukokouksena. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi rakennuttajien ja konsulttien edustajat. Palaverissa käytiin läpi kaavahankkeiden yhteensovittamiseen liittyviä haasteita, lähtökohtia ja tavoitteita.

Päivittäistavarakaupan kokoa ja sijaintia muutettiin hieman verrattuna kilpailuehdotukseen. Sisäänkäynti kauppaan osoitettiin alatasolta Martinlaaksontien puolelta. Toriaukion puolelle tehdään katutilaan avautuva kahvila. Myös muiden toriaukioiden paikat täsmentyivät suunnittelun edetessä. Martinlaaksontien varteen esitettiin kaupungin vaatimuksesta enemmän liiketilaa kuin kilpailuehdotuksessa.

Kaupan tontin kautta kulkevan ajotunnelin paikka, katutilojen mitoitus ja rakennushankkeiden muut kaavaan liittyvät yksityiskohdat ja vaatimukset täsmentyivät jatkosuunnittelussa. Viitesuunnitelmia peilattiin sekä kilpailujen että Martinlaakson kehityskuvan lähtökohtiin ja tavoitteisiin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen
Kevään 2015 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiaisen selostus hankkeesta
Martinlaaksontien suuntaiset kuusikerroksiset lamellitalomassat ja niiden vyöhykeparvekkeet muodostavat korttelin pääjulkisivun kaupunkirakenteessa, sekä suojaavat sisäpihan oleskelualueita tieliikenteen melulta ja pienhiukkasilta. Martinlaaksonpolun varrella kahdeksankerroksisten pistetalojen rivistö rytmittää massoittelua ja rajaa sisäpihan pienempimittakaavaisia sisäänkäyntipihoja. *Martintorin* äärelle, korttelin koillisnurkkaan, sijoittuu päivittäistavarakauppa ja pieni kahvila. Aukion saaman luonnonvalon kannalta on eduksi, ettei korttelin muita rakennuksia matalampi liikerakennus muodosta pitkiä varjoja. Samasta syystä kahteen kerrostasoon sijoittuva myymälärakennus on voitu sijoittaa lähemmäs pohjoispuolelle suunniteltuja asuinrakennuksia ja näin aukiolle muodostuu intiimi mittakaava. Korttelin ulkokehän julkisivumateriaaliksi valittu vaalea tiilipinta sopii alueen vaaleaan, muttei valkeaan, yleisilmeeseen. Lähietäisyydellä tiilipinnan detaljit tuovat julkisivuun uuden mittakaavan elävöittäen arkkitehtuuria rakennuksen vierustoilla. Sisäpihan puoleiset julkisivut on rapattu neutraalin valkoisiksi. Valkeasta pinnasta siroava aurinko valaisee pihaa tasaisesti siltä puolelta, joka kulloinkin on suoralta paisteelta varjossa. Asuinrakennusten maantasokerroksen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Katutasossa jalankulkijan visuaalista ympäristöä elävöittävät sinne varta vasten suunniteltavat yksityiskohdat, pihan ja katutilan varusteet sekä julkisivuihin liittyvät rakennelmat, kuten aidat, portit ja katokset. Arkadimaisissa sisäänkäyntiväliköissä ja ylempien kerrosten ikkunakentästössä käytetään myös tehostevärejä.

Päivittäistavarakaupan julkisivussa katseenvangitsijana ovat graafiseen betoniin muodostetut kuva-aiheet. Suuren korttelitehokkuuden mahdollistaa se, että asukkaiden pysäköinti on sijoitettu oleskelupihana toimivan kannen alle. Liikerakennuksen autopaikat ovat kadulta helposti havaittavia maantasopaikkoja, jotka ovat kuitenkin kävelyalueilta katsoen katseilta suojassa. Pysäköintihallin ajoyhteydet korttelin molemmissa päädyissä ovat yksinkertaisia ja suoraviivaisen toiminnallisia, tilaa on jätetty myös pohjoispuolelle rakentuvan korttelin pysäköintiyhteydelle. Suunnitelma noudattaa 2014 järjestetyn toteutus- ja suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ja korttelin aiempien esiselvitysten periaatteita. Suunnittelussa on alusta asti huomioitu teknisen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden vaatimukset, kuten vaiheittaisuus, huolto- ja pelastusreitit, rakenneratkaisut ja monipuolisen asuntotuotannon edellytykset.

Paikalta purettavan ostoskeskuksen poistuminen muuttaa alueen ilmettä, muttei aiheuta naapurustoon suurta toiminnallista muutosta. Martinlaaksonpolkuun tukeutuva kevyen liikenteen reitti alueen tärkeänä sisäisenä yhteysväylänä korostuu ja sen yhteydessä oleva aukio kaupan edessä rajautuu aiempaa selkeämmin pariksi samamittakaavaiselle Mika Häkkisen aukiolle sekä toiselle uudelle aukiolle raitin puolivälissä.



Kuva 23.

Liikenne

Korttelin pysäköinti järjestetään pääosin pihakannen alle. Suunnittelualueen länsipäähän varataan autopaikkoja yleiselle pysäköinnille 27, pohjoispuolisen suunnitteilla olevan korttelin päiväkodin henkilökunnalle 10 autopaikkaa sekä päiväkodin saattoliikenteelle 8 autopaikka Martinlaaksonkujalta. 2 lisäpaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle ovat pysäköintihallissa, josta järjestetään oma käynti Martinlaaksonpolulle. Liikenne Laajavuoren koulun tontille tulee kulkemaan eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin kautta Martinlaaksonpolun ali. Martinlaaksonpolku ja uudet toriaukio rauhoitetaan autoliikenteeltä. Ainoastaan päiväkodin huoltoliikenne ja pelastusajo on sallittu Martinlaaksonpolulla. Muu liikenne estetään ajoestein. Aukiolle sijoittuvien kivijalkaliikkeiden huolto voidaan kuitenkin hoitaa aukiolta tietyin kellon ajoin. Martinlaaksonpolun rakenteet vahvistetaan pelastusajoneuvoja kestäväksi.

Kaavatyön yhteydessä on tehty Sito Oy:n toimesta liikenteen toimivuustarkastelu, jossa on otettu huomioon sekä Laajavuoren koulutontin että Martinkeskuksen tontin suunnitelmien liikennemäärät. Kaavamuutoksen jälkeen liikennetuotoksen oletetaan pysyvän samana kuin kaava-alueen nykyinen liikennetuotos, kun otetaan huomioon pohjoisen korttelialueen tuottamaliikenne. Martinlaaksontien liikenteellistä toimivuutta on tarkasteltu tavoitetilanteessa vuonna 2030. Martinlaakson liikennemäärä (KVL) on kasvanut noin 40 %. Martinlaakson kaavamuutos on toteutunut. Kaavamuutos vähentää kaava-alueen liikennetuotosta. Martinlaaksontien liittymissä ei esiinny merkittävää haittaa aiheuttavaa viivytystä tai jonoutumista. Liittymäjärjestelyt ovat kaavamuutoksen jälkeen riittäviä.

Liikenteestä laadittiin kumpaakin kaavahanketta (002031 ja 002178) koskeva katukartta sekä putkivaraustarkastelut Sito Oy:n konsulttien toimesta. Martinlaaksontien varteen osoitettiin muutamia taskupysäköintipaikkoja, jotka palvelisivat viereisiä kivijalkaliiketiloja. Osasta kaupan pysäköintipaikoista tehdään vuorottaiskäyttöisiä eli niitä voi käyttää myös vieraspysäköintiin.

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän

pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 197 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys
Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Katso kohta 5.4.1.
Hulevesien hallintasuunnitelman alueesta on tehnyt Näkymä Oy.
Noin 12 m2 kokoinen kiinteistömuuntamo sijoitetaan pihakannen länsipäähan, sisäänajon eteläpuolelle.

Pihat
Asuinkortteli jakautuu kolmeen rakennusten erottamaan pihaan, joita yhdistää itä-länsi-suuntainen ”toimintapalkki”-alue, johon korttelin leikkipaikat ja oleskelualueet on keskitetty. Pihan sommittelu on Martinlaakson alueen hengen mukaisesti linjakasta. Pienipiirteisyys ja vaihtelevuus saadaan aikaan toimintapalkissa vaihtelevalla pinnankäsittelyllä, turva-alustojen ja kovien pintojen väritykselläkin, houkuttelevilla leikkivälineillä ja oleskelupaikoilla.

Muualla pihoilla pienipiirteisyyttä pihoille tuovat jätetilat ja muuri, jotka ovat tilaa rajaavia elementtejä Martinlaaksonpolun suuntaan sekä pensasistutukset ja korotetut istutusaltaat, jotka rajaavat maantasoasuntojen pihoja. Näihin korotettuihin istutusaltaisiin on mahdollista istuttaa myös puita rytmittämään muuten tasaista kansipiha-aluetta.

Pihat ovat lähes kokonaan pysäköintihallin kannen päällä. Pergoloin ja katoksin luodaan toiminta-palkkialueelle suojaisia ja puoliavoimia oleskelupaikkoja. Oleskelun viihtyisyys ja leikkialueiden houkuttelevuus kannustaa pihalla oleskeluun ja sitä kautta yhteisöllisyyteen. Maantasokerrokseen sijoittuva kerhohuone, joka on yhteydessä yhteisiin piha-alueisiin lisää myös pihan yhteiskäyttöä. Pihan koville pinnoille on mahdollista varata tilaa kaupunkiviljelyyn.

Viherpinnoilla, joissa ei ole oleskelu- tai toimintatarvetta, kasvillisuus toteutetaan nurmen sijaan matalalla maanpeitekasvillisuudella tai yksinkertaisella kivi-, heinä- ja maksaruohopinnalla. Nurmi- ja matalat viherpinnat viivyttävät kovaa pintaa paremmin hulevesiä. Muu hulevesien viivytys tapahtuu korttelin pysäköintikannen ulkopuolisilla alueilla Martinlaaksonpolun varsien kasvillisuusalueilla.

Asukkaiden kädenjälki ja yhteisöllisyys
Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyy ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Martinlaakson kehityskuvan tavoitteena on ollut, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (’mixed land uses’/ ’mixed uses’). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä on inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi raitin ja aukioiden suunnittelussa on kiinnitetty huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat".

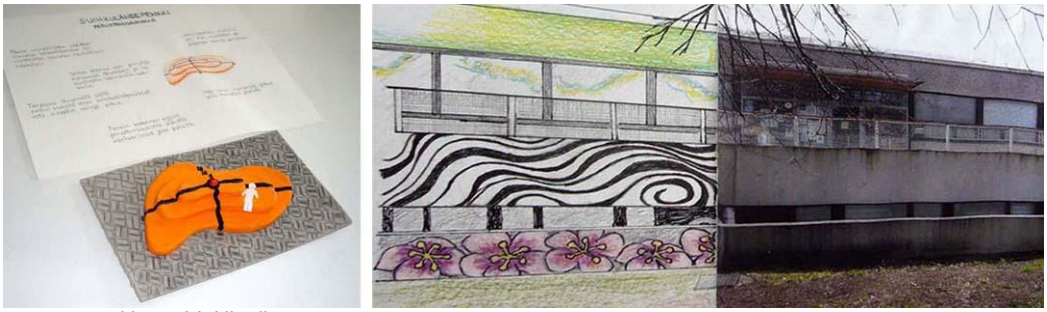
- Esimerkkejä:
  - *ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat*
  - *pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa*
  - *opasteet, kyltit, tienviitat*
  - *kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.*
  - *arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu*
  - *taide: tekstit ja kuvat graafisella betonilla, silkkipainetussa lasissa tms.*





Kuvat 24- 25.

Martinlaakson asukkaat sekä paikalliset koululaiset ja opiskelijan ovat saaneet vaikuttaa Martinlaakson keskustan kehittymiseen jo Martinlaakson kehityskuvassa. Tällöin järjestettiin kaksi työpajatyyppistä asukastilaisuutta sekä kaksi nettikyselyä. Lukiolaisille järjestettiin taidekilpailu ideoista urbaanin sykkeen alueille (julkiset ulkotilat ja toriaukiot Martinlaakson polun varrella). Nämä näkemykset ja ideat on pyritty huomioimaan keskustan kaavamuutoksissa Martinlaaksonpolun varrella.



Kuva 26. Lukion taidekilpailun satoa

Martinlaaksonpolun yleissuunnitelmaluonnoksesta sekä korttelialueisiin liittyvistä taideaiheista on osallistettu asukkaita ja koululaisia kahdessa kaupunkisuunnittelun ja viheralueyksikön järjestämässä työpajassa 21.4.2015. Päivän työpajaan osallistui Martinlaakson 3. ja 8.luokkalaisia sekä Martinlaakson lukion opiskelijakunnan hallituksen edustajia yhteensä 48 ja

illan työpajaan seitsemän asukasta. Martinlaaksonpolun suunnittelun tavoitteena on laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka viedään teknisen lautakunnan hyväksyttäväksi. Sen pohjalta tehdään myöhemmin tarkemmat katu- ja rakennussuunnitelmat.

Kortteleista laaditaan erillinen rakentamisohjeeseen liitettävä ideakartta asukkaiden innostamista taideaiheista. Martinlaaksonpolun varrelle esitetään taideseiniä, joissa voi olla esimerkiksi tarinoita kirjoitettuna silkkipainettuun lasiin tai kuvia graafisessa betonissa. Päiväkotiin ja seurakunnan yhteisöaukiolle avautuviin tiloihin tehdään vitriinitilaa, jossa voidaan esitellä esimerkiksi päiväkotilasten piirustuksia tai tilassa toimivien muiden toimijoiden materiaalia. Näin yhteisöaukiolle saadaan elävät vitriiniseinät, jotka vaihtuvat ajoittain ja elävät ajassa.

Liikerakennuksen yhteyteen *Martintorin* puolelle sijoitetaan uusi infopiste, jossa kerrostaan alueen historiasta. Samaan kulmaan integroidaan myös nykyinen Martinlaakson alkupamauksen muistokivi. Lipputangon uutta paikkaa tutkitaan myös toriaukion yhteyteen.
Liitteessä 9 on esitetty yhteenveto osallisuusmateriaalin integroimisesta suunnitelmiin.

Yleiset alueet
Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Martinlaaksonpolulle suunnitellaan solmukohtia - toriaukioita, joissa ihmisten polut risteävät, asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita.

Martinlaaksonpolulle ja muille kaavamuutoksiin liittyville yleisille alueille tehdään kaavatyön ohessa yleissuunnitelma, jota ohjaa viheralueyksikkö. Konsulttina yleissuunnitelmassa on Näkymä Oy. Katso luonnos liitteestä 14.

Martinlaaksonpolulle sijoitetaan ajoesteita. Niiden paikat ja tyypit (toteutetaan esim. porttimaisina) tarkennetaan katusuunnitelmissa. Laajaniityntien ja Martinlaaksontien risteyksen viereinen alikulku kunnostetaan yleissuunnitelman osana. Samalla alikulun esteettömyyttä parannetaan. Pelastusajoneuvojen paikat on esitetty liitteen 12 mukaisesti. Jatkosuunnittelussa pyritään löytämään ratkaisu, jossa mahdollisimman vähän joudutaan kaatamaan nykyisiä katupuita.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Pia Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Joni Heikkola	yleiskaavasuunnittelija
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
Kaija Topra	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Heidi Burjam	viheralueyksikkö
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	kaupunkuva-arkkitehti
Sampo Sälevaara	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen	projektijohtaja
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö

Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Ympäristökeskus:

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Muut yhteistyökumppanit, rakennuttajat ja konsultit:

Juha Eronen	Martinlaakson liikekeskus
Tarja Rosenberg	Martinlaakson liikekeskus
Kim Bono	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Marjo Salo	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Heikki Hirvonen	Pohjola Rakennus Oy Uusimaa
Kalle Tamminen	Pohjola Rakennus Oy Infra
Petri Rouhiainen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jari Paukkonen	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Seppo Karppinen	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Kati Vaaja	Sito/ liikenne- ja kadunsuunnittelu kaavaa varten
Sari Turunen	Vantaan seurakuntayhtymä
Yrjö Ala-Heikkilä	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy
Pia Kurki	Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavamuutosehdotus käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.6.2015. Kaupunginhallitus päätti asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville 30 päiväksi MRA 27§:n mukaisesti 12.8.-10.9.2015 ja oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot ja muistutukset

Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Annetut lausunnot lyhyesti:

Vantaan Energia: Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sekä siirtolinjan sijainti. Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan) Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena). Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

➔ *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista. Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa. Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle. KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*

Vantaan kaupunginmuseo: Kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista.

➔ *Ok.*

ELY-keskus: Ely-keskuksen mukaan ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa. Ely-keskus pitää kuitenkin Martinkeskuksen purkua valitettavana, mutta ei edellytä sen suojelemista.

➔ *Ok.*

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan tehtiin myös pieniä korjauksia ja kaavamääräyksiin tarkennuksia. KL-korttelialueelle lisättiin johtorasite ja AK-korttelualueelle ohjeellinen muuntamo -merkintä. AK-korttelualeen autopaikkamääräystä korjattiin seuraavanlaiseksi: Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 (aiemmin 12) autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Kaavan tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen. Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistusten vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500 kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltavana olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee korttelia 17568 sekä katu- ja torialueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 17568. Tällä hetkellä suunnittelualue on yleistä pysäköintialuetta LP sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on noin 4850 kem2. Toteutettu kerrosalamäärä on 4589 kem2. LP-alueelle saa ajantasa-asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin 17565 autopaikkoja.

Suunnittelualueella sijaitsee Martinkeskuksen ostari, joka on tarkoitus purkaa. Alueen itäpuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Ympäröivien asuinkerrostalokortteleiden tehokkuuden vaihtelevat e = 0,8 – 1,5 (kuva 3.). Alueen pohjoispuolella sijaitsee koulun pallokenttä ja purettavaksi osoitettu Laajavuoren koulu. Tilalle on suunnitteilla asuntoja ja päiväkoti. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue. Länsipuolella sijaitsee Martinlaakson uimahalli ja koulu.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17658 tontin 1 alue, LP-tontti sekä pieni kaistale katualuetta muutetaan länsiosassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja itäosassa liikerakennusten korttelialueeksi KL. Asuinrakennusten korttelialueelle tehdään erillinen tonttijako. Asuinkerrostalojen korttelialueelle AK osoitetaan 18 350 as-kem2 sekä 630 kem2 liiketilaa asuntojen kivijalkakerrokseen. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan 500kem2 päivittäistavarakaupalle sekä muulle liiketilalle. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on e=1,9. Kaava mahdollistaa noin 460 uuden asukkaan korttelin rakentamisen.

Uusi rakentaminen on 6-8-kerroksista asuinrakentamista. Liikerakentaminen on 2-kerroksista Martinlaaksontien suunnasta ja 1-kerroksista Martinlaaksonpolun suunnasta. Asuntorakentaminen on jaettu neljään 8-kerroksisen ja kolmeen 6-kerroksisen asuinrakennuksen sallivaan rakennusalaan. Sisäpihalle rajautuu kolme piha-aluetta, joita yhdistää toiminnallinen yhteispiha-alue. Liikerakennuksen autopaikat on osoitettu maantasoon Martinlaaksontien puolelle. Korttelin muut autopaikat on osoitettu pihakannen alle pysäköintilaitokseen. Korttelin pohjoispuolelle Martinlaaksonpolulle osoitetaan kolme torialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Martinlaaksonpolun varteen on merkitty hulevesialueet. Liikerakennusten korttelialueen läpi on osoitettu ajorasite ja maanalainen ajoyhteys korttelin 17657 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Osasta korttelin 17658 tonttia 1 sekä katualueesta muodostetaan korttelin 17658 tontti 2.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:
AK-korttelialue kortteli 17658: n. 323 asuntoa: asuntokerrosala 18 350 kem2 + liiketilojen kerrosala 630kem2, tontin pinta-ala 9765 m2, e = 1,9
KL-korttelialue tontti 17658/2: kerrosala yhteensä 500 km2, tontin pinta-ala 2213 m2, e = 0,23

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 57 m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
Julkisivut ovat joko rapattuja tai tiilipintaisia. Lämpimät tiilen värisävyt sovitetaan yhteen korttelin 17567 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekekennostoilla.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutaso suunnitellaan siten, että se erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita korostetaan siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat sijoittuvat rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen. Asuntoja palvelevat yhteiskäyttöiset tilat niille merkityllä rakennusalalla katutasossa tulee olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee pystyä muuttamaan tarvittaessa liike- tai palvelutiloiksi.

Asemakaavassa on kannustettu tekemään mahdollisimman paljon yhteisöllistä tilaa. Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä. Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat yhdistetään toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa. Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
- asuminen 1 ap/130 kem2
- työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat: 1/50 k-m2.
- liiketilat 1/35 ap/kem2

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 10 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten. Polkupyöräpaikkoja varataan 1 pp / 30 k-m2. Tämä tukee Martinlaakson kehityskuvassa esitettyä pyöräilyn edistämistä alueella.

Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein. Sinne istutetaan pienpuita, pensaita ja perennoja ja niille tehdään riittävät kasvualustat. Asuntopihojen rajaus sovitetaan muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin.
Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti. Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita. Pelastusajoneuvojen paikat sovitetaan huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tehdään viimeistellysti ja liitetään Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

KL liikerakennusten korttelialue
Rakennuksen julkisivut koostuvat lasin ja graafista betonin pinnoista sekä osin värillisestä rappauksesta tai levypinnasta. Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma suunnitellaan toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tehdään kaupunkikuvallinen kiintopiste. 100 kem2 kokoinen liiketila (kahvila) sijoitetaan rakennuksen toiseen kerrokseen avautuen aukiolle päin suurin ikkunapinnoin. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa otetaan huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa. Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 osoitetaan vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin. Pysäköintialue suunnitellaan torimaiseksi tilaksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue rakennetaan ja rajataan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein. Kaupan tontin kautta rakennetaan maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein. Martinlaaksonpolun varteen on kaavassa osoitettu kolme toriaukiota, jotka jäsennellään vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein. Katualue rajataan koulun kentän aitaan saakka.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset
Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset. Katso kuva 14.

Liikenne
Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Tekninen huolto
Martinlaaksonkujalla olevaa vesihuoltoverkostoa siirretään tulevan rakentamisen tieltä keskemmälle katualuetta. Uutta vesihuoltoa rakennetaan Martinlaaksonpolulle palvelemaan ensisijaisesti polun pohjoispuolista maankäyttöä, mutta myös tämän kaavahankkeen kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä Martinlaaksonpolun vesihuoltoverkostoon. Kaupan tonttia varten rakennetaan vesijohto ja jätevesiviemäri Valkotieltä Laajaniityntielle, jossa on entuudestaan ainoastaan hulevesiviemäröinti. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 60 000 €.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha-alueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

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. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Kaava-alueelle on tulossa noin 460 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta vähintään 40% tulee olemaan vapaarahoitteista omistusasumista.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin. Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lisäksi Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Martinlaakson kaavahankkeisiin liittyvistä uusista kadunnimistä kysyttiin asukkailta nettikyselyn avulla. Vastauksia saatiin kahdessa viikossa 63. Nettikyselyn lisäksi nimistöstä kysyttiin sekä asukkaille että koululaisille järjestetyissä työpajoissa. Kyselyllä selvitettiin mitä mieltä asukkaat ovat Laajaniityntien ja Martinlaaksonpolun risteykseen suunniteltavalle uudelle aukiolle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenaukio sekä Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun väliselle kevyen liikenteen katualueelle ehdotetusta nimestä Alkupamauksenpolku. Ehdotettu nimistö juontaa juurensa paikalla tehdystä Martinlaakson alkupamauksesta 4.12.1968. Martinlaakson aluerakentaminen alkoi sieltä.

56% vastaajista oli sitä mieltä, että ehdotettu nimistö ei sovi paikkaa. 37% oli sitä mieltä, että se sopii hyvin paikkaan. 8% vastaajista ei osannut sanoa. Perusteluita sille, miksi ehdotettu nimistö on epäsopiva, oli muun muassa nimen viittaus räjähdykseen, mikä toi monille vastaajille mieleen Myyrmäen pommi-iskun. Osa koki, että nimi vie ajatukset maailman kaikkeuden syntyyn, eikä siten sopisi Martinlaaksoon. Monille niin sanottu Martinlaakson alkupamaus oli tuntematon käsite. Uusiksi nimiksi ehdotettiin muun muassa seuraavia nimiä:

- *Martin-Aukio ja Martinpolku 9 mainintaa*
- *Martsarinaukio, Martsarinpolku 5 mainintaa*

- *Alku-aukio ja Alkupolku 4 mainintaa*
- *Alkupamaus (aukio) 2 mainintaa*
- *Martinlaakson aukio 2 mainintaa*
- *Koulupolku 2 mainintaa*
- *Pamauspolku*
- *Laajavuoren aukio*
- *Martinraitti*
- *Salpa-aukio ja Salpapolku.*
- *Martinlaakson perusaukio*
- *koulukuja*
- *Laajatie, Laajantie*
- *Laajavuorenpolku tai sittenkin Alkupamauksenpolku.*
- *Martinuksenaukio ja Martinuksenpolku.*
- *Opinpolku, Koulupolku koulun muistoksi? Peruskoulunpolku, Kansakoulunpolku, Kansakoulunaukio*
- *Oppikoulunpolku/-aukio*
- *Kylänpolku, Kotipolku, Kotiaukio, Kyläaukio*
- *Nimet väännettynä Martinlaakso -sanasta :)*
- *Koulupolku tai Laajiksen polku, muistuttamassa vanhasta koulusta.*

Kaupunkisuunnittelu osoiteryhmä käsitteli nimistökyselyä kokouksessaan 7.5.2015. Kokouksessa päädyttiin valitsemaan nimi *Martintori, Mårtenstorget*, toriaukiolle Martinlaaksonpolun alkupäässä, sekä *Martinpolku, Mårtensstigen*, kadulle, joka lähtee Martinlaaksonpolulta pohjoiseen (asemakaavamuutoksen 002031 yhteydessä). Nimet ovat lyhyitä ja sisältävät alkuosan vanhasta kylännimestä ja kaupunginosan nimestä. Lisäksi juuri näitä nimiä oli nimistökyselyssä ehdotettu eniten.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

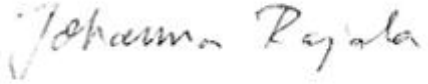
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 9.11.2015

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. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
5. Perspektiivejä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
6. Julkisivut, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
7. Pohjakaaviot, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
8. Leikkaukset, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy 18.5.2015
9. Asukkaiden kädenjälki
10. Katupiirustukset, Sito Oy 29.6.2015
11. Katuleikkaukset, Sito Oy 29.6.2015
12. Pelastusreitit, Sito Oy 18.5.2015
13. Hulevesien hallinta, Näkymä Oy 13.5.2015
14. Ympäristön yleissuunnitelma, Näkymä Oy 22.9.2015

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	09.10.2015
Kaavan nimi	002178 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002178
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4916	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7094	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4916

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	**2,4916**	**100,0**	**19480**	**0,78**	**0,0000**	**14180**
A yhteensä	0,9765	39,2	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0666	-400
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2938	51,9	0		-0,3569	-50
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	**0,7330**	**29,4**	**0**	**0,7330**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

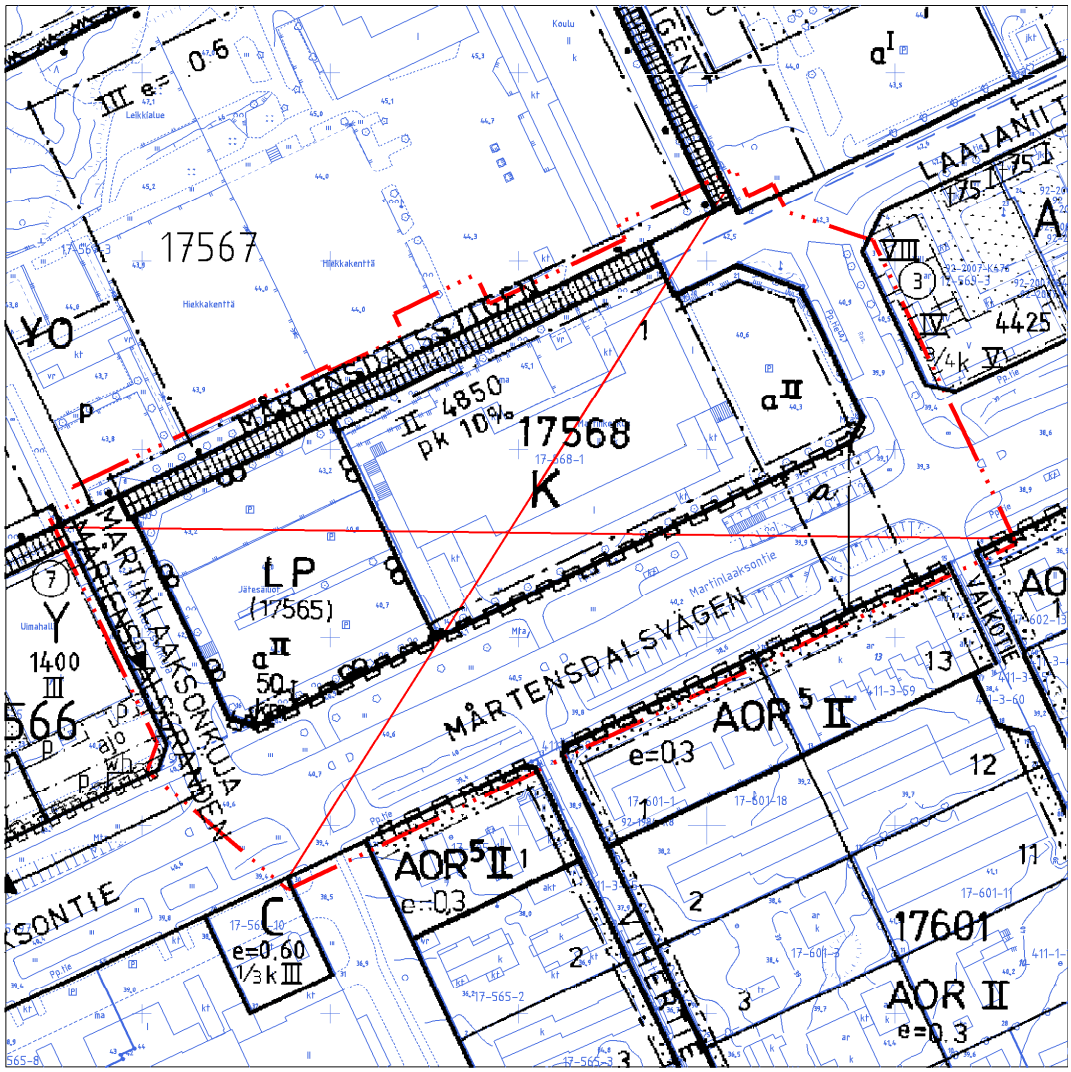
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4916**	**100,0**	**19480**	**0,78**	**0,0000**	**14180**
A yhteensä	0,9765	39,2	18980	1,94	0,9765	18980
AK	0,9765	100,0	18980	1,94	0,9765	18980
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,0666	-400
YO	0,0000		0		-0,0666	-400
C yhteensä						
K yhteensä	0,2213	8,9	500	0,23	-0,5530	-4350
K	0,0000		0		-0,7743	-4850
KL	0,2213	100,0	500	0,23	0,2213	500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2938	51,9	0		-0,3569	-50
Kadut	1,0868	84,0	0		-0,0870	0
Katuauk./torit	0,1087	8,4	0		0,1087	0
Kev.liik.kadut	0,0983	7,6	0		-0,0034	0
LP	0,0000		0		-0,3752	-50
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	**0,7330**	**29,4**	**0**	**0,7330**	**0**
ma-ajo	0,0236	3,2	0	0,0236	0
map	0,7094	96,8	0	0,7094	0

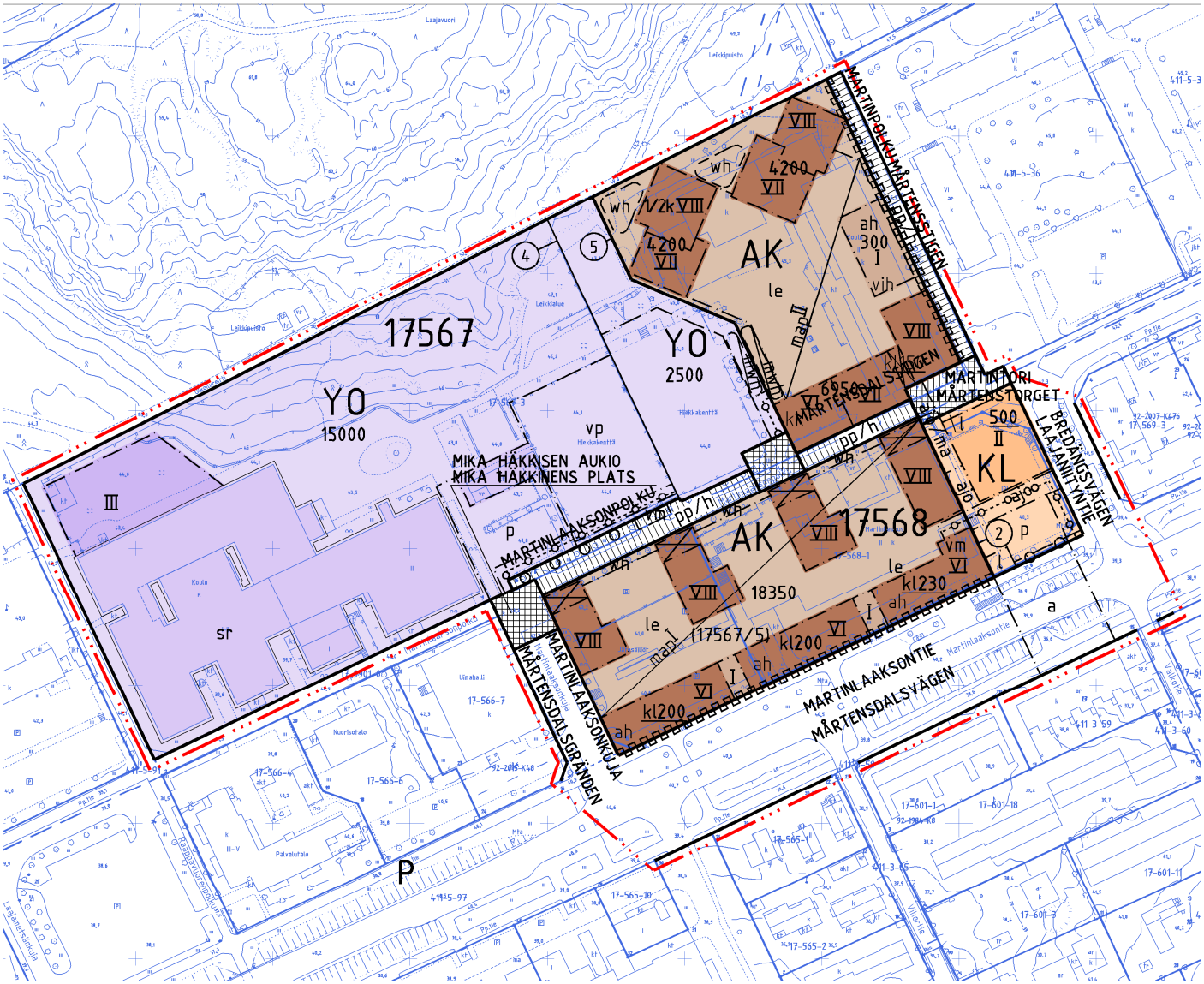
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset





POISTETTAVAT MERKINNÄT

Asemakaavamuutoksen 002031 kanssa yhdistetty asemakaavakartta:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002178	9.11.2015	684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Kortteli 17568 sekä katu- ja torialueet. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 17568 ja osa korttelia 17567 sekä katu- ja liikennealueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Osa korttelia 17568.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17568 samt gatu- och torgområdena (Kvarteret 17568 och del av kvarteret 17567 samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 17568.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Tontin rajalla oleva palomuuri voidaan korvata rakennusmääräysten mukaisella palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuuri
Asuinrakennusten sisäänkäyntejä ja porrashuoneita tulee korostaa siten, että ne erottuvat muusta julkisivusta.

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta julkisivuaukotukseltaan.

Martinlaaksotien puoleisen julkisivun katutason tulee erottua muusta julkisivusta. Katutason julkisivu jäsennellään värivalinnoin ja materiaalein siten, että inhimillinen mittakaava säilyy ja katutasosta syntyy vaihteleva ja virikkeellinen. Liike-, toimisto-, palvelu-, työ- ja yhteistilat tulee avata suurin ikkunoin katutilaan.

Toriaukioille avautuvat kerho- ja muut yhteistilat tulee yhdistää toiminnallisesti aukion katutilaan. Tilojen tonttiin kuuluva edusta tulee suunnitella osana katutilaa.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinkerrostalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Tilat tulee toteuttaa siten, että ne voidaan ottaa heti liike- tai palvelukäyttöön.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Julkisivujen tulee olla joko rapattuja tai tiilipintaisia. Tiilen sävyn tulee olla lämmin vaalea tai hiekan sävy.

Tiilen värisävy tulee sovittaa yhteen korttelin 17567 asuinrakennusten julkisivutiilen värisävyihin.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
Vid tomtgränsen kan brandmuren ersättas med en tillräcklig brandsektionering enligt byggnadsbestämmelserna.

Arkitektur
Bostadsbyggnadernas entréer och trapphus ska artikuleras, så att de framträder i förhållande till den övriga fasaden.

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden.

Fasaden i gatuplanet mot Mårtensdalsvägen ska framträda i förhållande till den övriga fasaden. Fasaden i gatuplanet ska struktureras genom färg och materialval, så att den mänskliga skalan bevaras och gatuplanet upplevs som omväxlande och stimulerande. Affärs-, kontors-, service- och arbetslokalerna samt de gemensamma lokalerna ska öppnas upp med stora fönster mot gaturummet.

Klubbutrymmena och de övriga allmänna utrymmen som öppnas upp mot torgen ska till sina funktioner förenas med torgens gatumiljö. De ytor som ligger framför utrymmena och hör till tomten ska planeras som en del av gaturummet.

I den del av flervåningsbostadshusens första plan som har ah-beteckning ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningsplanen för att möjliggöra de tekniska installationer som förutsätts i affärs- och servicelokaler. Utrymmena ska byggas, så att de genast kan tas i affärs- eller servicebruk.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad tegel. Teglet ska gå i varma och ljusa toner eller vara sandfärgat.

Teglens färgnyanser ska passa ihop med färgnyanserna på fasadteglet i kvarteret 17567.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

Piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpaan kerrokseen pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa tontin rajojen estämättä.

Martinlaaksontien puoleisten parvekkeiden pilarit ja muut maanpäälliset rakenteet liikerakennusten korttelin edessä alikulun kohdalla tulee sijaita vähintään 0,25 metriä katualueen rajasta tontin puolella.

Rakennuksen julkisivusta katualueelle ulottuvien ulokkeiden alla vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 m.

Korttelialueille sijoitettavat taideaiheet tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. 15m² ylittävän osan tulee olla luonnonvaloinen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 20% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Yhteissaunoja ja muita yhteistiloja saa sijoittaa rakennuksiin kerrosluvun estämättä.

Rakennuksen katutasoon Martinlaaksontien puolelle osoitetut liike- tai toimistotilat tulee sijoittaa rakennusten kulmiin Laajaniityntien ja Martinlaaksonkujan risteysten viereen.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen	1 ap/130 k-m²
työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1 ap/50 k-m²
liiketilat	1ap/35 k-m²

Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin tai pysäköintikannelle johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana korttelin osana.

Pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 10 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten.

Autopaikkoja saa rakentaa tontin rajojen estämättä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Melunsuojaus
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Martinlaaksontien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha
Kansipiha tulee jäsennellä erilaisin materiaalein.

Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita, pensaita ja perennoja ja tehdä niille riittävät kasvualustat. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Korttelialueen pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa koko korttelin yhteisinä.

Pihoilla tulee olla erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä eri-ikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Pelastusajoneuvojen paikat tulee sovittaa huomaamattomasti osaksi pihan kokonaisuutta.

Pihakannelle saa rakentaa talousrakennuksia.

Gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningsplan i anslutning till parkeringsanläggningen under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbrum samt befolkningsskydd får placeras utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Stödpelare för balkongerna mot Mårtensdalsvägen och andra ovanjordiska konstruktioner framför affärsbyggnadskvarteret vid underfarten ska placeras minst 0,25 meter från gatuområdesgränsen in på tomten.

Under de utsprång som från byggnadsfasaden sträcker sig över gatuområdet ska den fria höjden vara minst 4 m.

De konstverk som placeras i kvartersområdena ska realiseras enligt en särskild plan.

Byggnadsrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 20% av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

Gemensamma bastur och andra gemensamma utrymmen får placeras i byggnaderna utan att våningstalet utgör ett hinder.

I byggnadens gatuplan ska de affärs- och kontorslokaler som anvisats mot Mårtensdalsvägen placeras i byggnadernas hörn intill Bredängsvägens och Mårtensdalsgrändens korsningar.

I det underjordiska parkeringsutrymmet får utrymmen för teleteknik eller annan teknik och befolkningsskyddsutrymmen samt förrådsutrymmen som betjänar boendet placeras.

Trafik och parkering
Minimiantalet bilplatser:

boende	1 bp/130 m²-vy
arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1 bp/50 m²-vy
affärslokaler	1 bp/35 m²-vy

De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena eller parkeringsdäcket ska planeras som en naturlig del av kvarteret.

I parkeringsanläggningen ska placeras 10 bilplatser för daghemmet och 27 bilplatser för allmän parkering.

Bilplatser får byggas utan att tomtgränserna utgör ett hinder.

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy.

Bullerskydd
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadshusens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska inglasas.

Gårdsplanen
Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

På gårdsdäcket ska planteras mindre träd, buskar och perenner och dessa ska förses med tillräckligt med växtunderlag. Kvarterets gårdsdäck ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtlighet och ytmaterial fortlöper på ett naturligt sätt utan synliga övergångar.

Avgränsningen av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

I kvarteret ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt. Lek- och vistelseytorna ska förverkligas så att de är gemensamma för hela kvarteret.

Gårdarna ska ha uterum som stöder olika gemensamma funktioner och inventarier och utrustning som betjänar invånare i olika åldrar.

Platserna för räddningsfordon ska obemärkt anpassas som en del av gårdshelheten.

På gårdsdäcket får byggas ekonomibyggnader.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Hulevesiaiheet ja niihin liittyvät istutukset tulee olla viimeisteltyjä ja ne tulee liittää Martinlaaksonpolun katualueen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

Dagvattenmotiv och planteringar i anslutning till dessa ska vara genomförda och anknyta till den stadsbildshelhet som Mårtensdalsstigens gatuområde utgör.

KL — Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Arkkitehtuuri
Rakennuksen julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja graafista betonia sekä värillistä rappausta tai levypintaa.

Pohjoispuolisen torin puoleinen julkisivu ja Laajaniityntiehen rajautuva rakennuksen kulma tulee suunnitella toiminnalliseksi osaksi toria. Rakennuksen kulmasta tulee suunnitella kaupunkikuvallinen kiintopiste.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

100 k-m² kokoinen liiketila tulee sijoittaa rakennuksen toiseen kerrokseen. Sen tulee avautua aukiolle päin suurin ikkunapinnoin.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueelle sijoitettavat taideaiheet ja infotaulu tulee toteuttaa erillisen suunnitelman mukaan.

Arkitektur
Byggnadens fasadmaterial ska utgöras av glas och grafisk betong samt färgad puts eller skivyta.

Den norra fasaden mot torget och hörnet av den byggnad som gränsar mot Bredängsvägen ska planeras till att utgöra en funktionell del av torget. Byggnadens hörn ska planeras som ett landmärke i stadsbilden.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur.

En affärslokal om 100 m²-vy ska placeras i andra våningen på byggnaden. Den ska öppnas upp med stora fönsterytor mot torget.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Konstverken och informationstavlan som placeras i kvartersområdet ska realiseras enligt en särskild plan.

Rakennusoikeus
Kaavakartassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 300 k-m² varasto- tai teknistä tilaa.

Byggnadsrätt
Utöver den byggrätt som föreslås på plankartan får byggas 300 m²-vy förrådsutrymmen eller tekniska utrymmen.

Liikenne ja pysäköinti
Päivittäistavarakaupalle ja muille liiketiloille varataan pysäköintialueelta vähintään 22 autopaikkaa.

Pysäköintialueen autopaikoista vähintään 10 tulee osoittaa vuorottaiskäyttöön yleiseen pysäköintiin.

Korttelissa 17568 tontin 2 kautta tulee rakentaa maanalainen kulkuyhteys pysäköintilaitokseen kortteliin 17567. Pysäköintilaitoksen maanalaisiin tiloihin johtavat kulkuyhteydet tulee suunnitella luontevana rakennuksen osana.

Pysäköintialue tulee suunnitella torimaiseksi vaihtelevin pintamateriaalein ja istutuksin. Pysäköintialue tulee rakentaa ja rajata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Trafik och parkering
För dagligvaruaffären och de andra affärslokalerna reserveras minst 22 bilplatser på parkeringsområdet.

Minst 10 av bilplatserna på parkeringsområdet ska anvisas för växelvis allmän parkering.

På tomt 2 i kvarter 17568 ska byggas en underjordisk förbindelse tilll parkeringsanläggningen i kvarter 17567. De förbindelser som leder till de underjordiska utrymmena ska planeras som en naturlig del av byggnaden.

Parkeringsområdet ska planeras så att det liknar ett torg med omväxlande ytmaterial och planteringar. Parkeringsområdet ska byggas och avgränsas med konstruktioner som är högklassiga med avseende på stadsbilden.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Dagvatten
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.

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.

② — 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.

MAR — Kaupunginosan nimi. — Stadsdelens namn.

17568 — Korttelin numero. — Kvartersnummer.

MÅRTINLAAKSONTI — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. — Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. — Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII — 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.

kl200 — Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. — Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Rakennusala. — Byggnadsyta.

kl — Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. — Byggnadsyta där affärsbyggnad 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.
mapI	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon sijainti on ohjeellinen.	Genomfartsöppning i byggnad. Genomfartsöppningens läge är riktgivande.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
l	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Aukiot tulee jäsentää vaihtelevin pintamateriaalein ja kadunkalustein.	Öppen plats/Torg. Torgen ska indelas med omväxlande ytmaterial och gatuinventarier.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ajo/ma	Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.	Körförbindelse till utrymme under markytan.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(17567/5)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

MUUTA

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy rakentamistapaohje.

Huoltoajo Martinlaaksonpolulla Martinlaaksonkujan ja Laajaniitynpolun välillä sallitaan. Muu liikenne estetään ajoestein.

TONTTIJAKO

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

Rakennusluvan yhteydessä on huomioitava, että kaavamääräykset viittaavat tämän asemakaavan mukaisiin tontteihin.

ÖVRIGT

Till denna detaljplaneändring hänför sig byggnadsföreskrifter.

Servicekörning på Mårtensdalsstigen på avsnittet mellan Mårtensdalsgränden och Bredängsstigen tillåts. Övrig trafik hindras med körhinder.

TOMTINDELNING

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

I samband med bygglovet måste man beakta att planbestämmelserna syftar på de tomter som följer denna detaljplan.

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

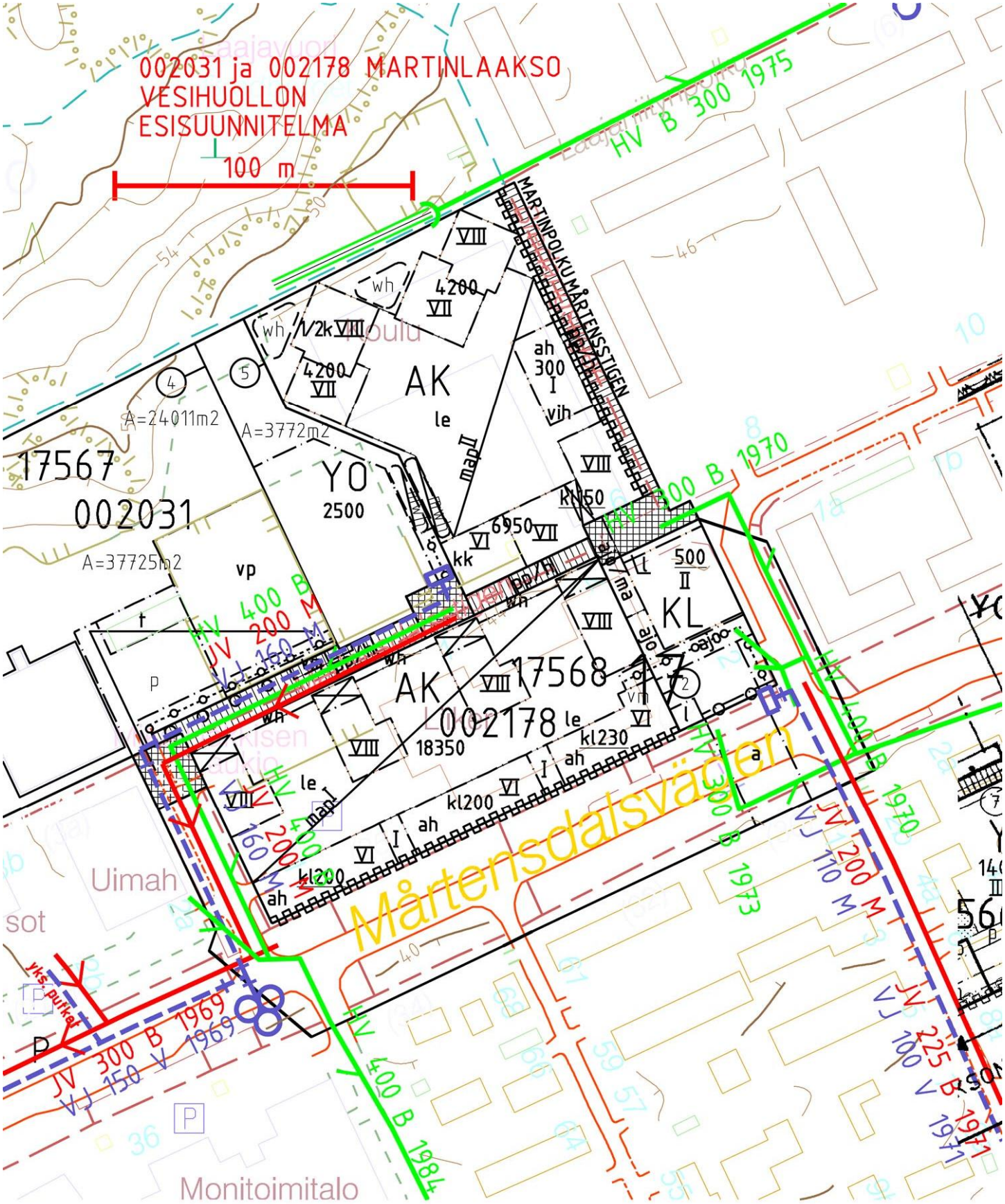
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

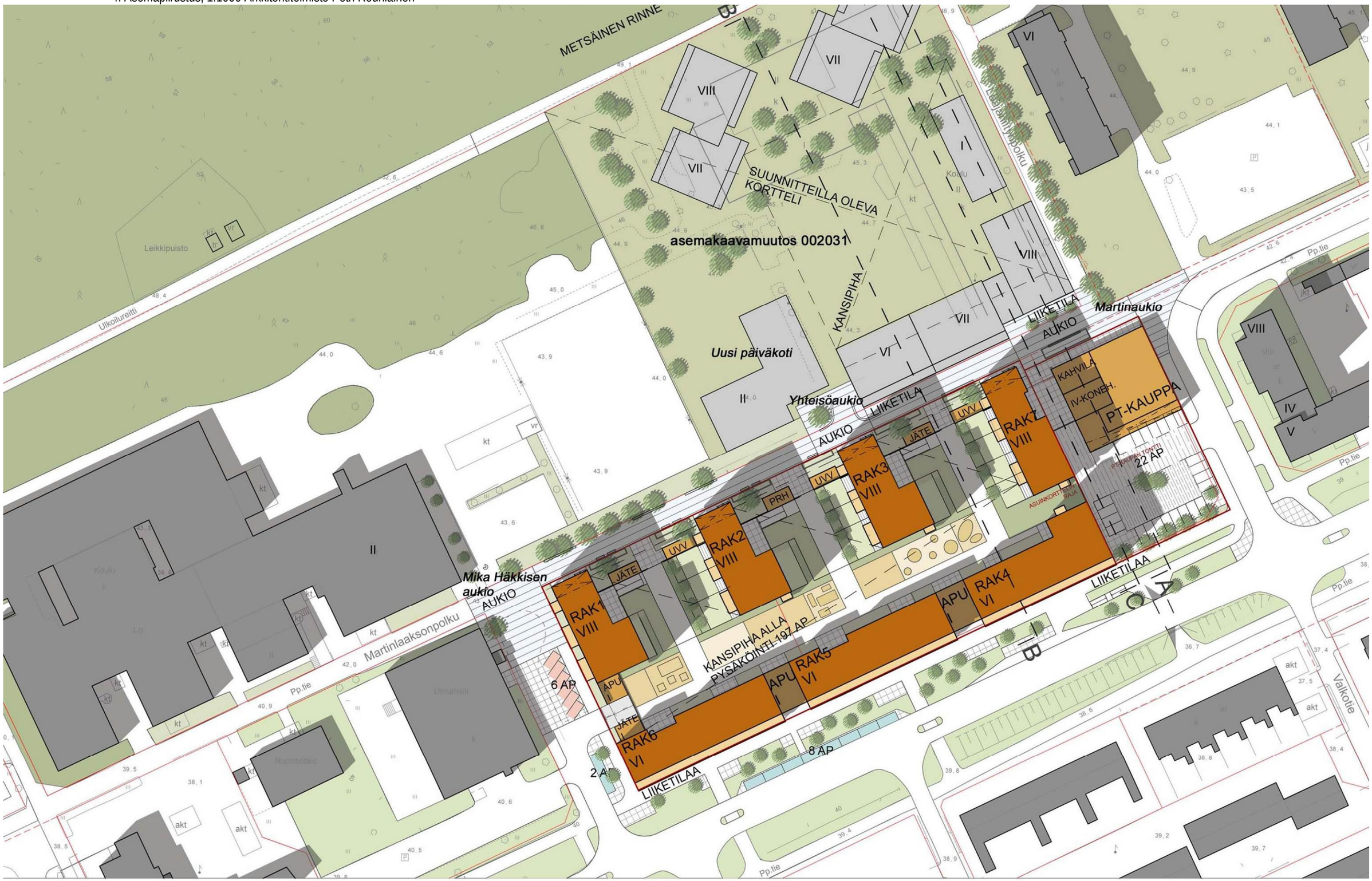
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Asemapiirros - 1:1000 - 18.5.2015

5. Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksontien ja Laajaniityntien risteyksestä, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Martinlaaksontien risteyksestä - 18.5.2015

Perspektiivi Martintorilta, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Perustamiskivenaukiolta - 18.5.2015

Perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksonpolulta, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



6. Julkisivut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



Julkisivu Kaakkoon 1:500



Julkisivu Koilliseen 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Julkisivut - 1:500 - 18.5.2015



Julkisivu Luoteeseen 1:500



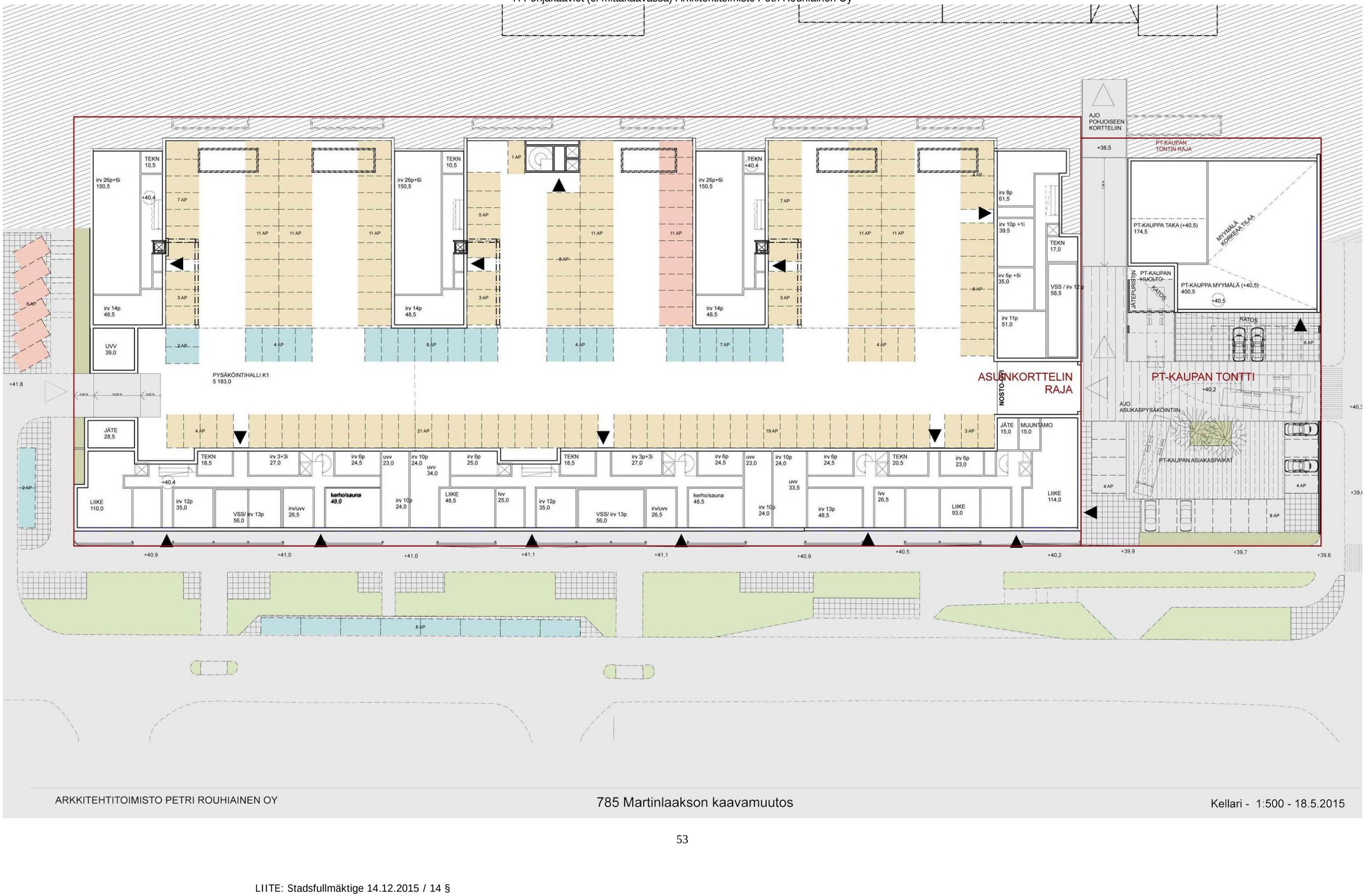
Julkisivu Lounaaseen 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

Julkisivut - 1:500 - 18.5.2015

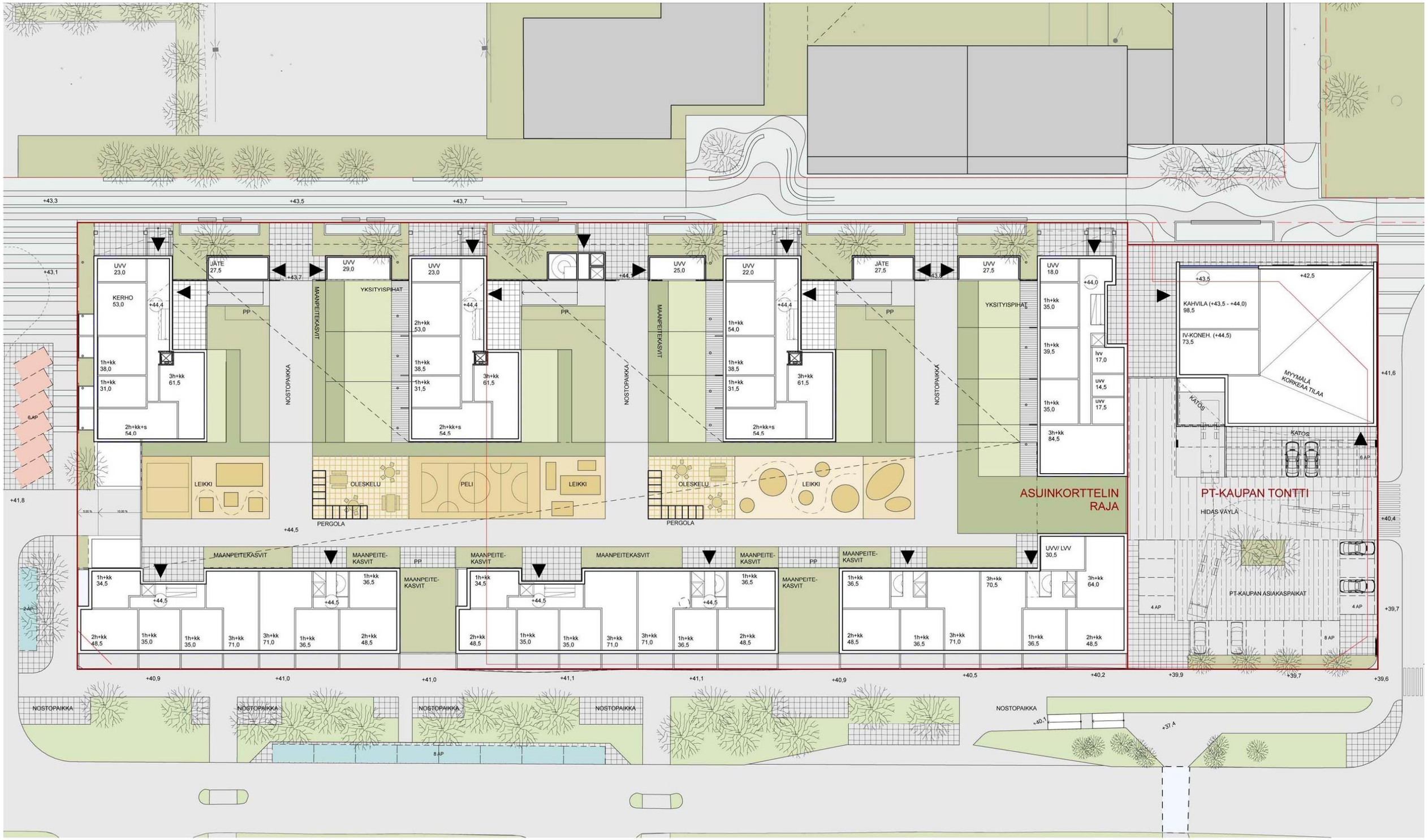
7. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

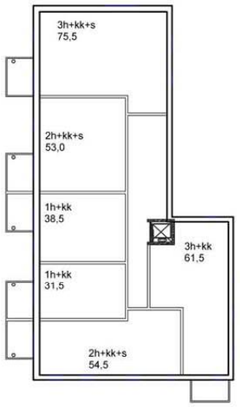
Kellari - 1:500 - 18.5.2015

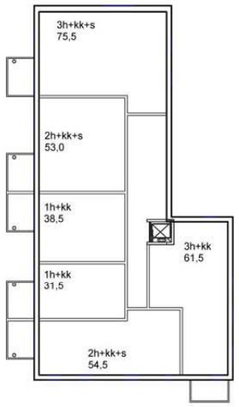


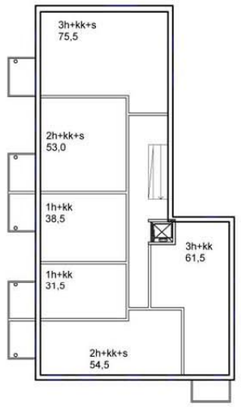
ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

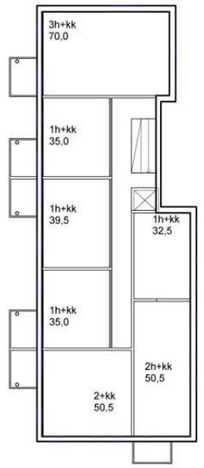
785 Martinlaakson kaavamuutos

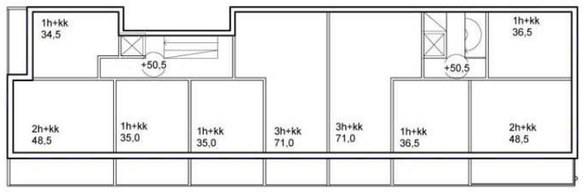
Pihakannen taso - 1:500 - 18.5.2015

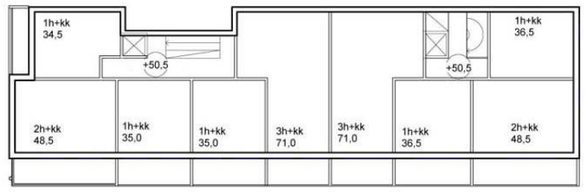

3h+kk+s
75,5
2h+kk+s
53,0
1h+kk
38,5
1h+kk
31,5
3h+kk
61,5
2h+kk+s
54,5

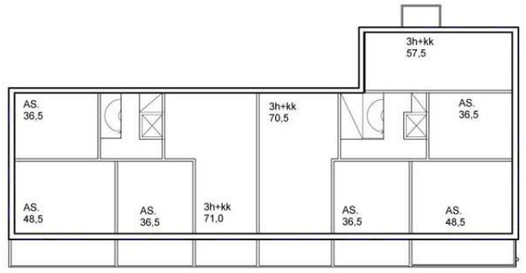

3h+kk+s
75,5
2h+kk+s
53,0
1h+kk
38,5
1h+kk
31,5
3h+kk
61,5
2h+kk+s
54,5


3h+kk+s
75,5
2h+kk+s
53,0
1h+kk
38,5
1h+kk
31,5
3h+kk
61,5
2h+kk+s
54,5

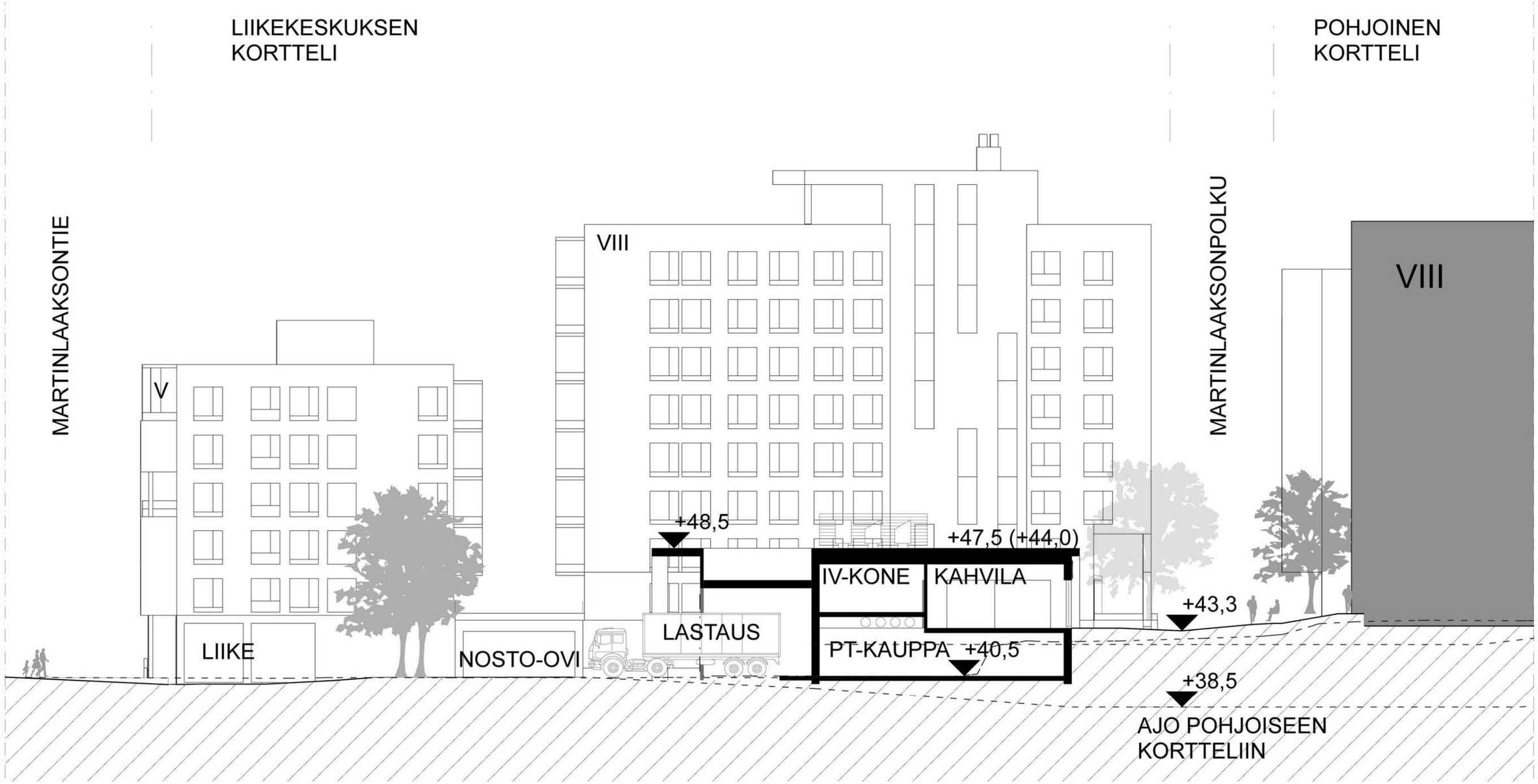

3h+kk
70,0
1h+kk
35,0
1h+kk
39,5
1h+kk
32,5
1h+kk
35,0
2h+kk
50,5
2+kk
50,5


1h+kk
34,5
+50,5
1h+kk
36,5
+50,5
2h+kk
48,5
1h+kk
35,0
1h+kk
35,0
3h+kk
71,0
3h+kk
71,0
1h+kk
36,5
2h+kk
48,5


1h+kk
34,5
+50,5
1h+kk
36,5
+50,5
2h+kk
48,5
1h+kk
35,0
1h+kk
35,0
3h+kk
71,0
3h+kk
71,0
1h+kk
36,5
2h+kk
48,5


3h+kk
57,5
AS.
36,5
3h+kk
70,5
AS.
36,5
AS.
48,5
AS.
36,5
3h+kk
71,0
AS.
36,5
AS.
48,5

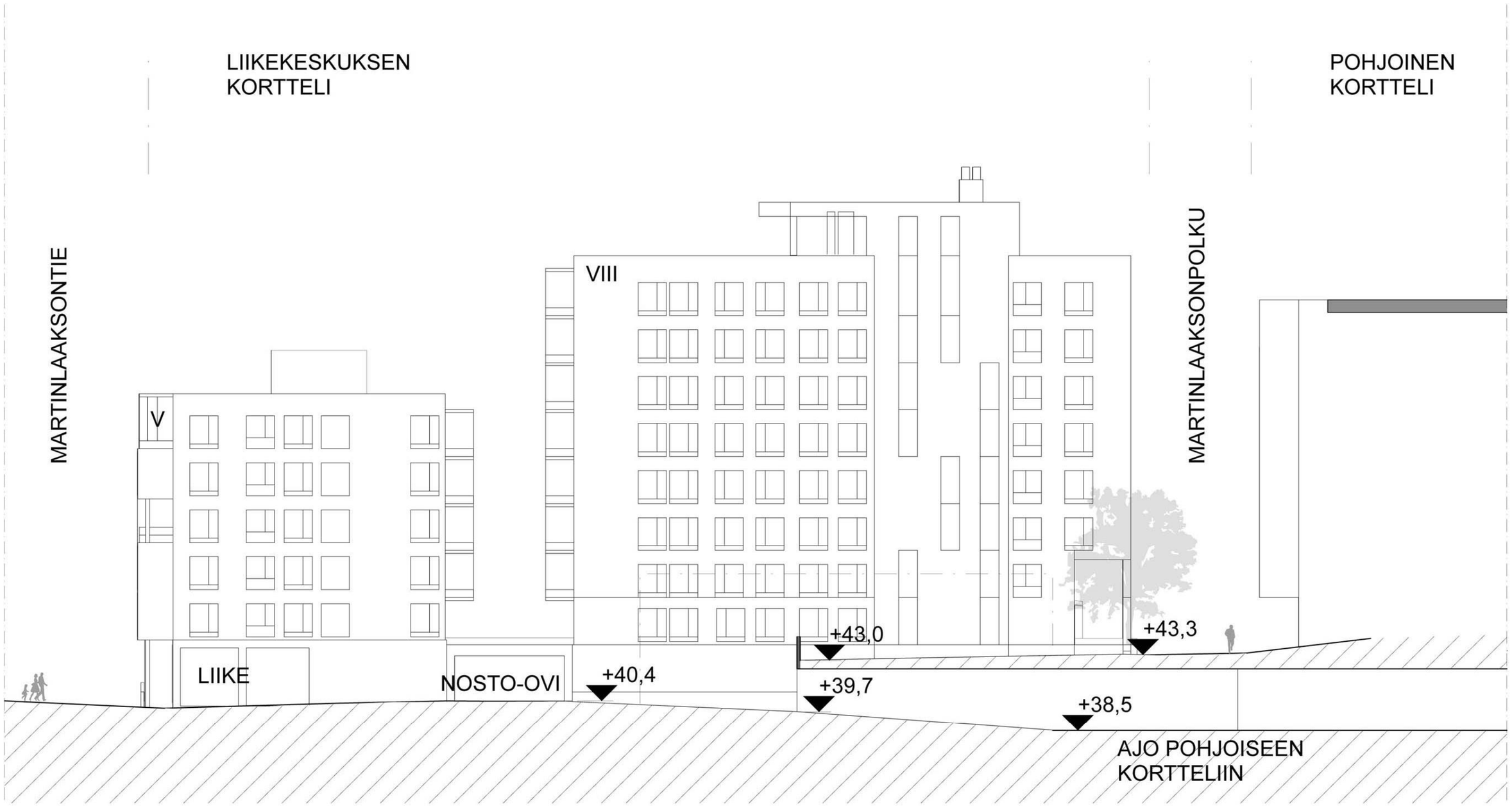
8. Leikkaukset (ei mittakaavassa) Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

A-A - Pt-kaupan leikkaus - 1:250 - 18.5.2015

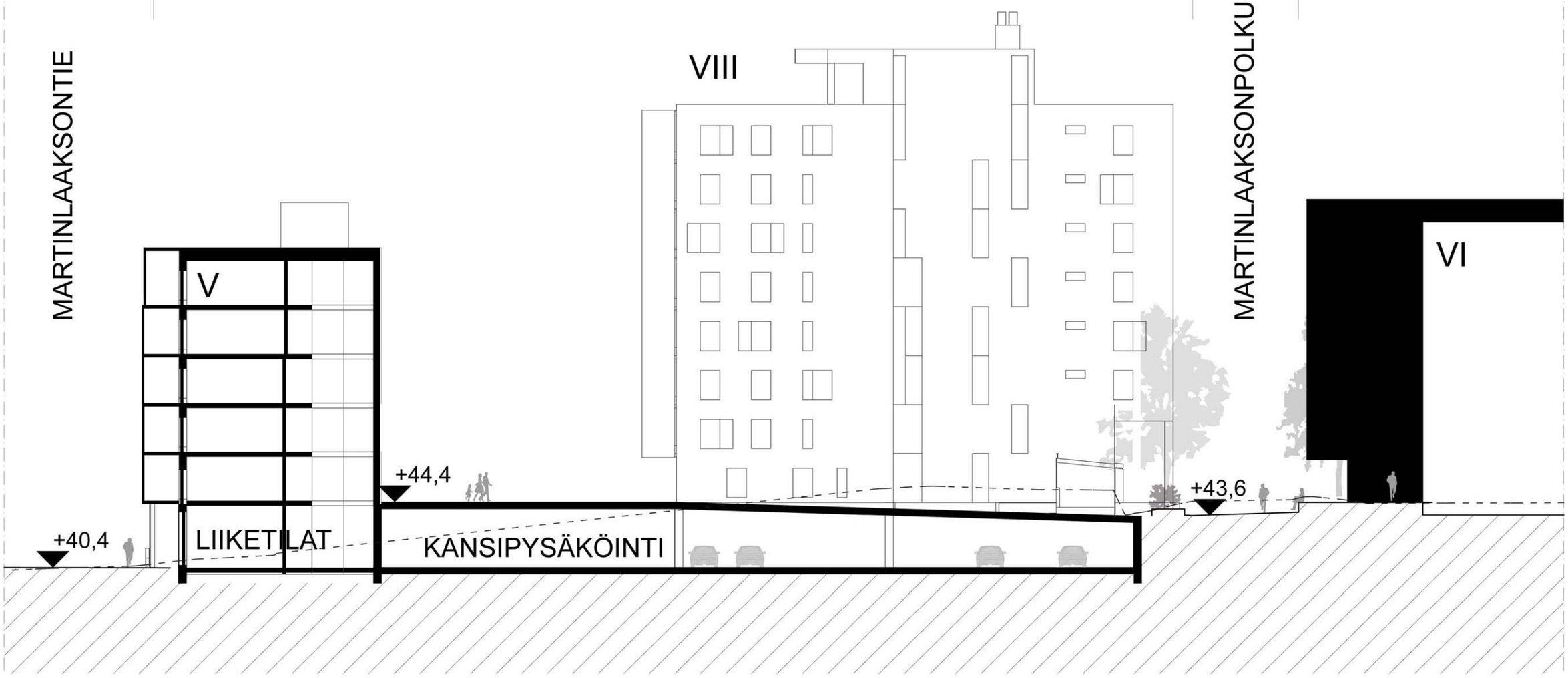


ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

C-C - Luiskan leikkaus- 1:250 - 18.5.2015

MARTINLAAKSON
LIIKEKESKUKSEN KORTTELI

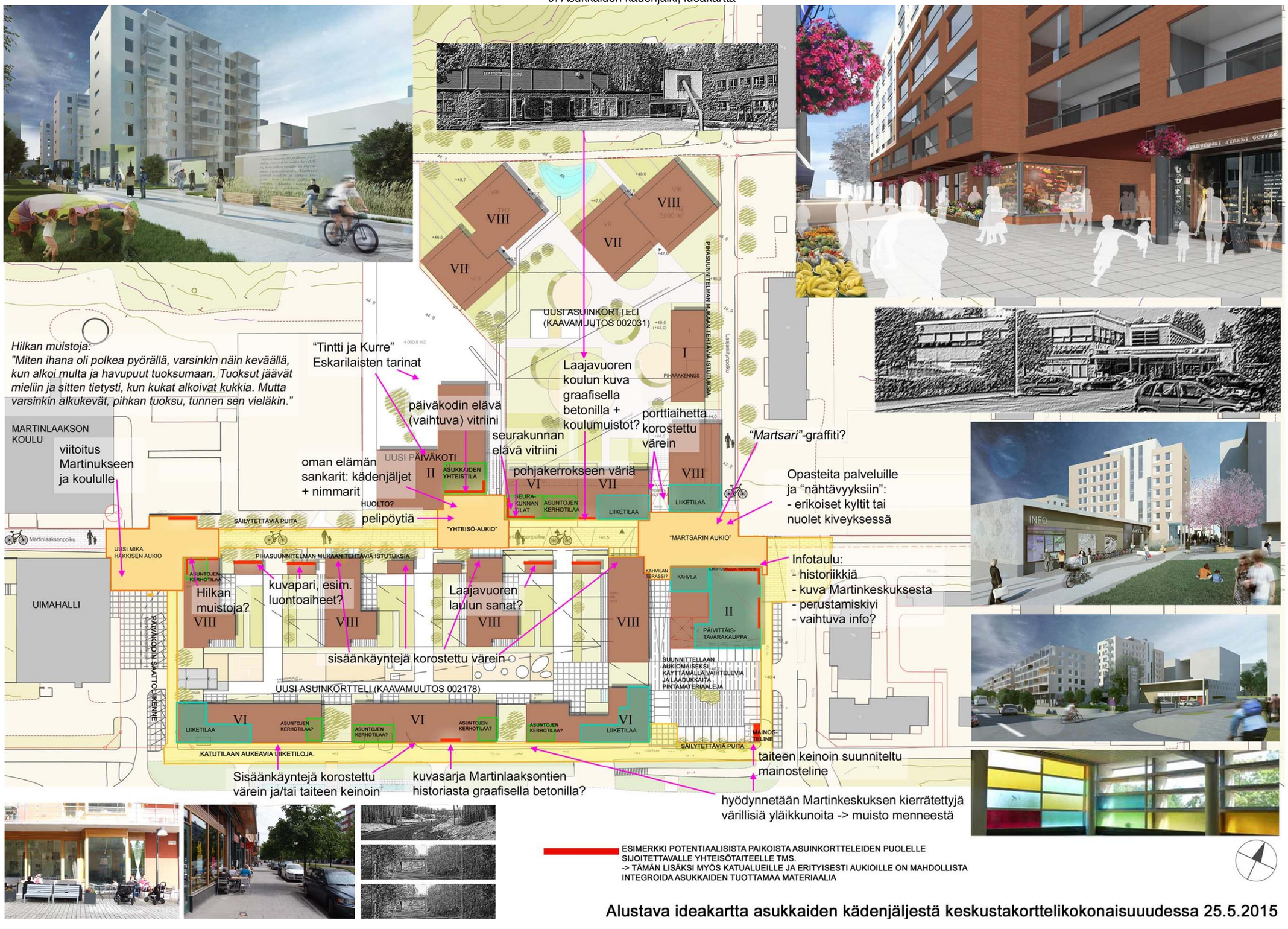


ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

785 Martinlaakson kaavamuutos

B-B - Korttelin poikittaisleikkaus- 1:250 - 18.5.2015

9. Asukkaiden kädenjälki, ideakartta



Alustava ideakartta asukkaiden kädenjäljestä keskustakorttelikokonaisuudessa 25.5.2015

Laajaniitynpolku

Ulkoilureitti

Leikkipuisto

Martinlaaksonpolku

Martinlaaksontie

Pp.tie

Laajaniitynpolku

Jakokaappi

Muuntamo

Jakokaappi

Jakokaappi

Jakokaappi

Jakokaappi

Jakokaappi

Jakokaappi

6,5 m

7,0 m

14,6 m

3,0 m

6,0 m

3,0 m

3,5 m

4,0 m

3,9 m

4,0 m

3,6 m

3,0 m

8,0 m

3,0 m

3,3 m

17567

17568

AK

18000

KL

2

4200

4200

4200

2500

6950

15000

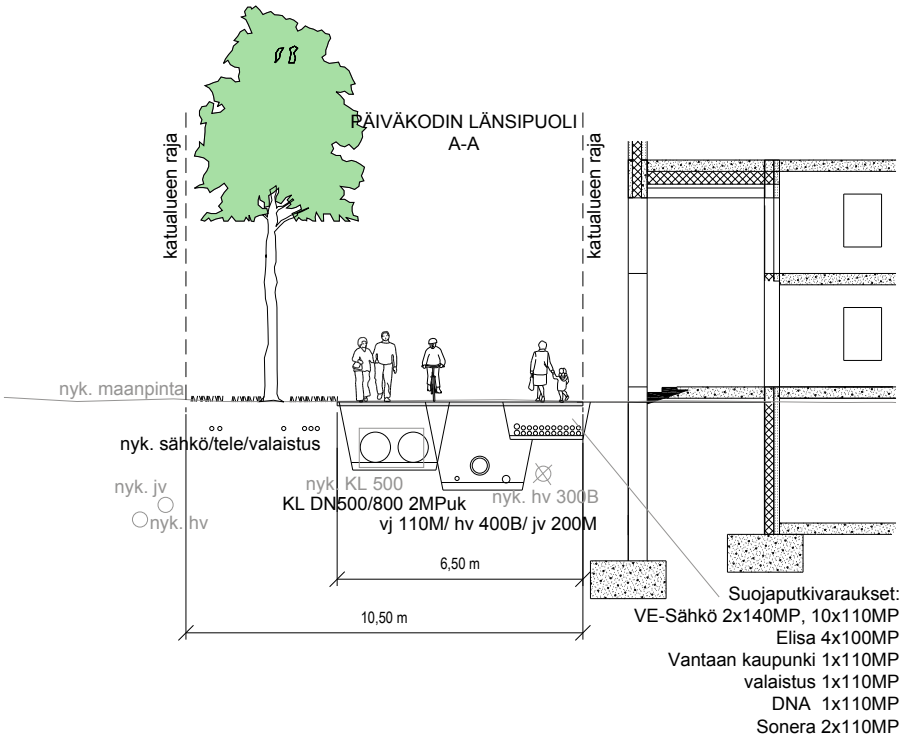
1:1000

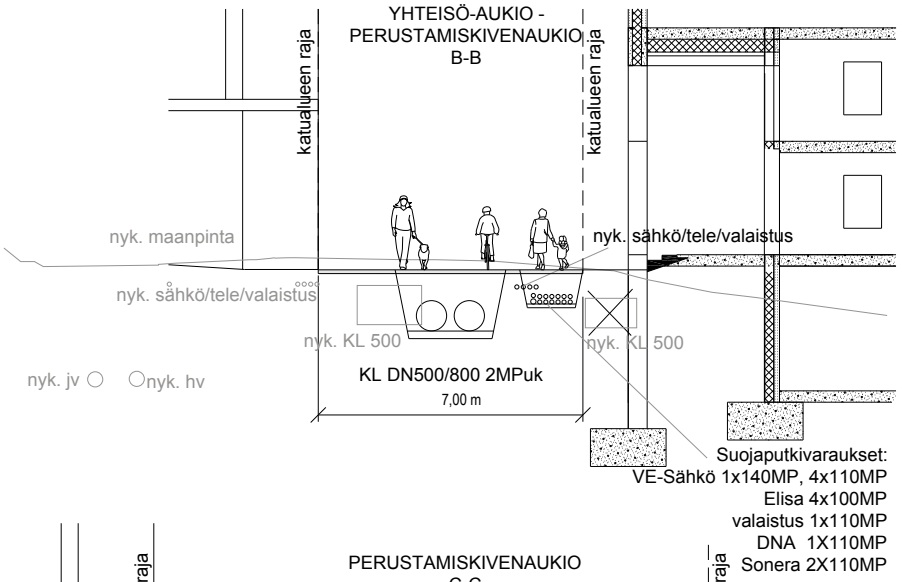
MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI -KATUKARTTA

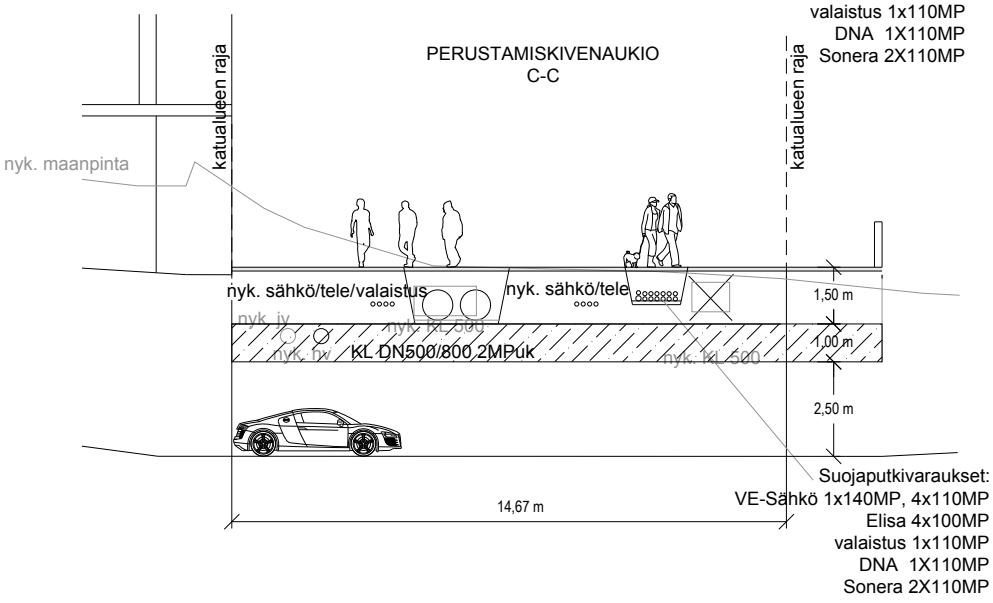
SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

MARTINLAAKSONPOLKU



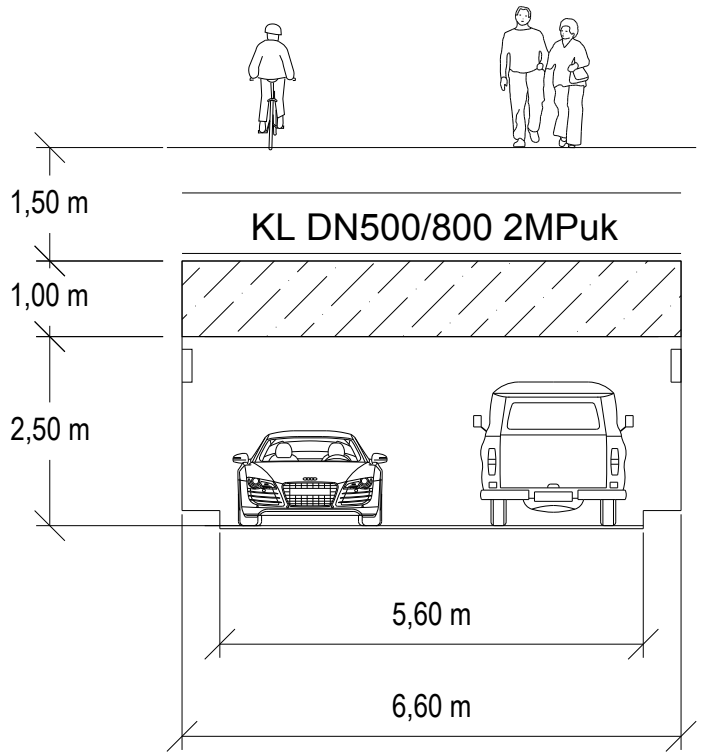




1:200 MARTINLAAKSONPOLUN POIKKILEIKKAUKSET SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

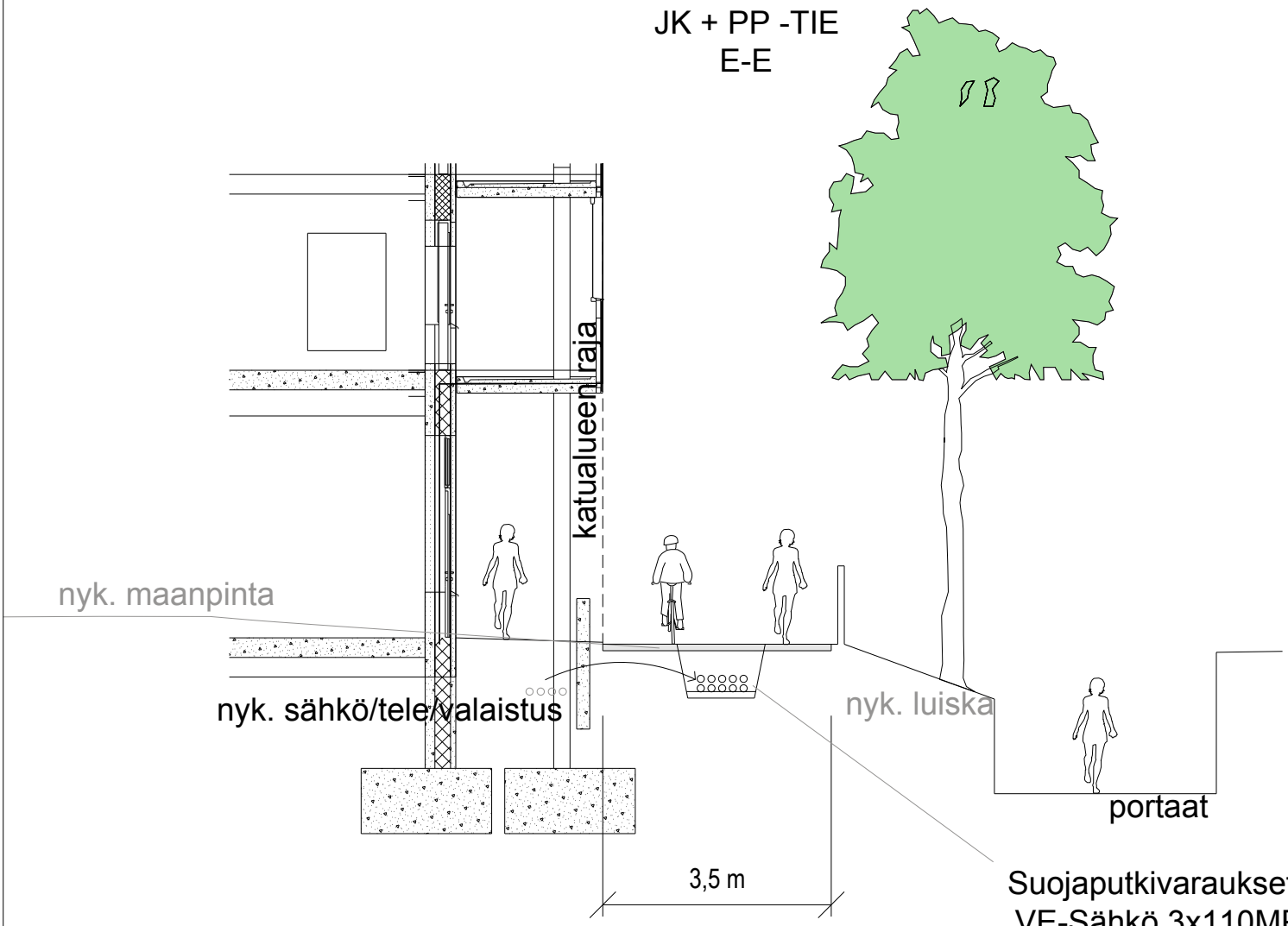
PERUSTAMISKIVENAUKIO
+ AJOTUNNELI
D-D



1:100 AJOTUNNELI - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

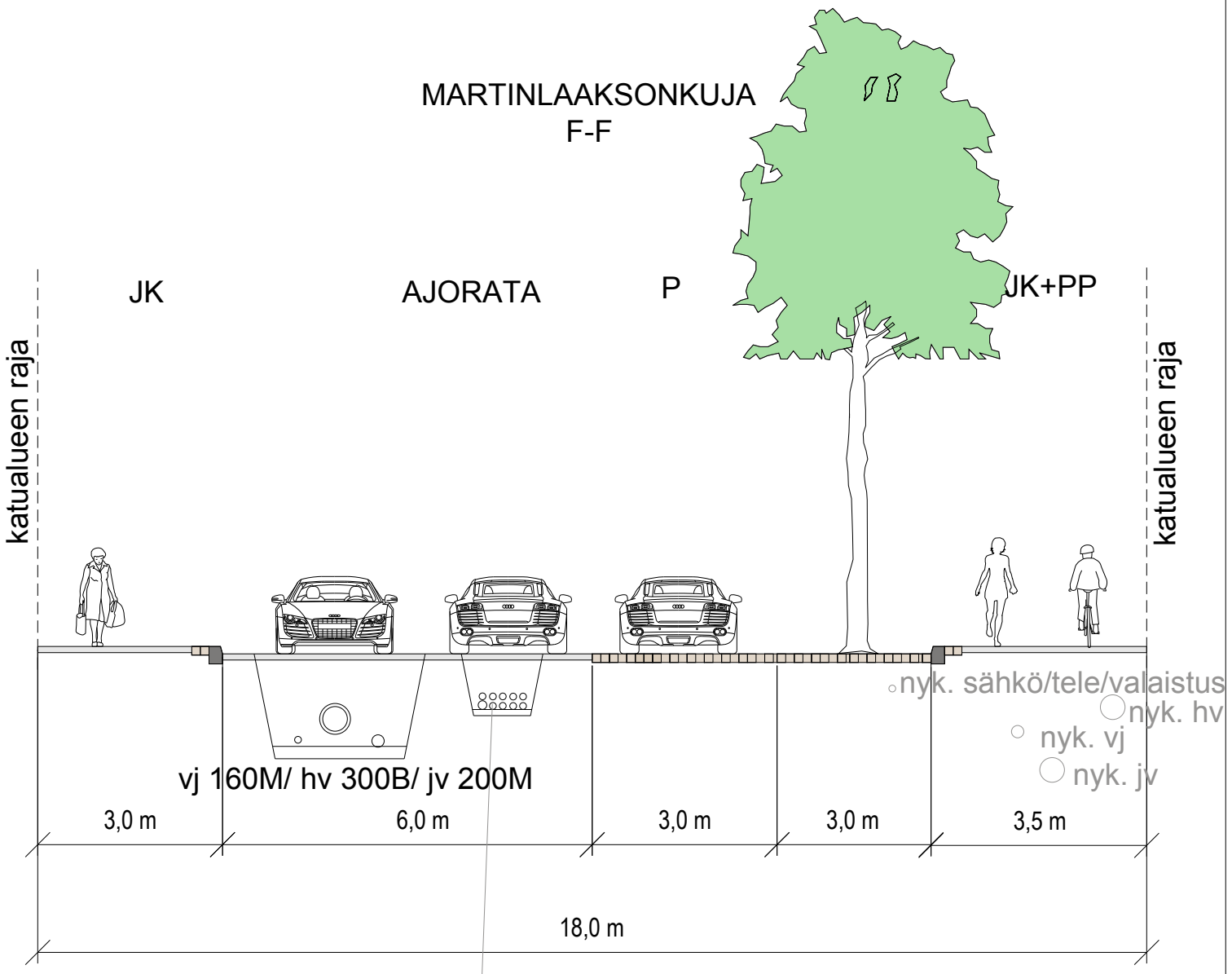
MARTINLAAKSONTIEN
JK + PP -TIE
E-E



Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 3x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

1:100 MARTINLAAKSONTIE - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §



Suojaputkivaraukset:
VE-Sähkö 1x140MP, 2x110MP
Elisa 1x100MP
Vantaan kaupunki 1x110MP
valaistus 1x110MP
DNA 1x110MP
Sonera 2x110MP

1:100 MARTINLAAKSONKUJA - POIKKILEIKKAUS SITO OY 29.6.2015

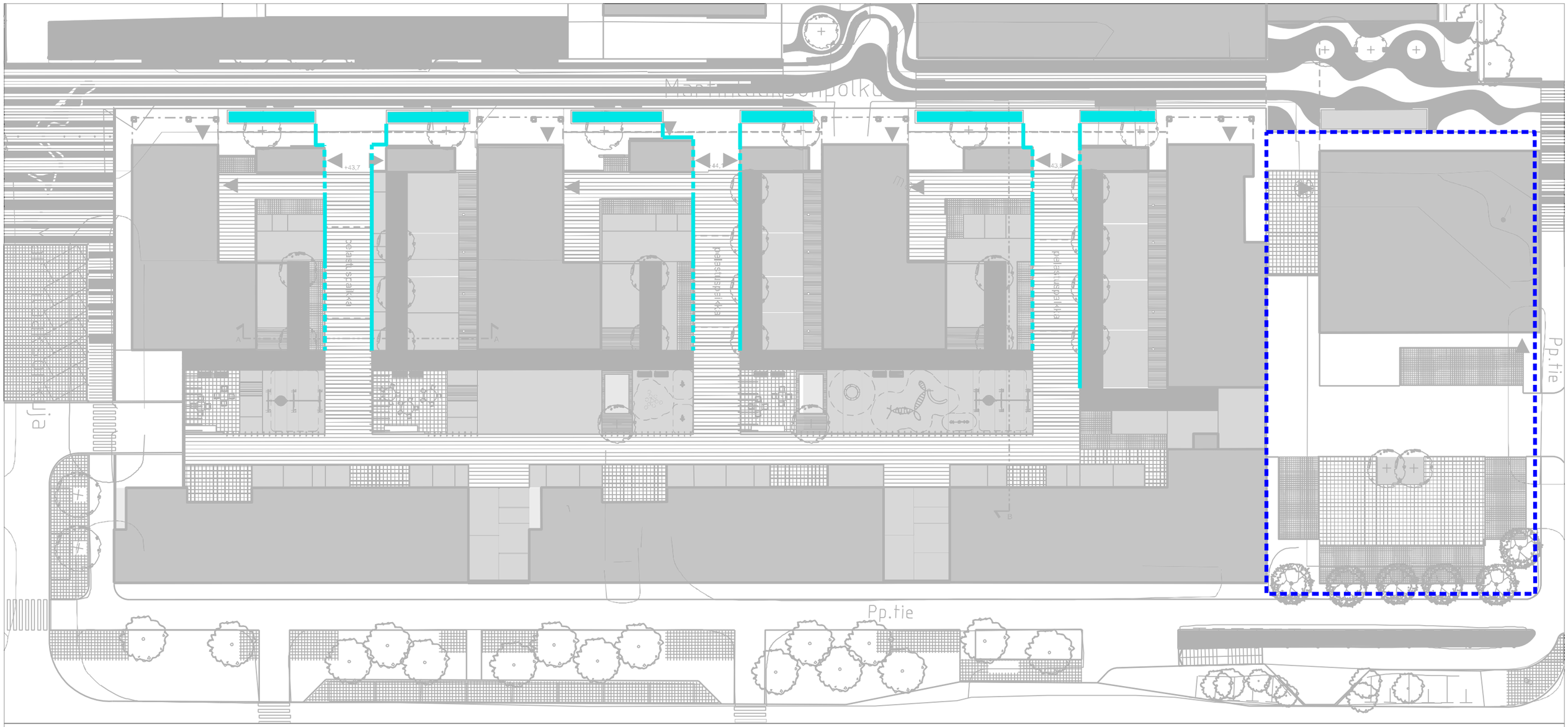
LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

1:1000

MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI - PELASTUSTIEN AJOURAT JA NOSTOPAIKAT

SITO OY 18.5.2015

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §





Rakennettu "puromainen" hulevesiä kuljettava kouru, kulkuyhteyksien kohdalle mahdollista tehdä matalia "siltoja"



Esimerkki matalasta kivikourusta, jonka yli voi kulkea

ASUINRAKENNUSTEN TONTTIOSUUS

Hulevesien viivytys Martinlaaksonpolun varren altaissa, viivytystilavuus yht. n. 18 m3 (200 mm syvyisellä altaalla). Hulevesilaskelmien mukaan asuinrakennusten tonttiosuudelle viivytysohje/-tavoite tontilla tapahtuvaan viivytykseen oli 41 m3 (Vantaan kaupungin ohjeen mukaan). Altaisiin tehdään ylivuoto hulevesiviemäriin. Jos altaista imeytetään hulevesiä maahan, tulee teknisillä ratkaisuilla varmistaa, että imeytetyt vedet eivät valu suoraan rakennuksien salaojiin.

Hulevedet valuvat avonaisessa kivikourussa tai puroaiheessa

Hulevesiä johtavan kourun/"puron" ylitse on järjestettävä kulku (acodrain, matalampi kouru tai "kulkusilta" kourun ylitse)

KAUPAN TONTTIOSUUS

Alueella ei ole tilaa maanpäällisille hulevesien viivytysaltaille. Hulevesien pintavaluntaa pienennetään pinnoitteiden läpäisyvyydellä, esim. autopaikoilla nurmikivi tai vastaava.

MARTINLAAKSON LIIKEKESKUKSEN KORTTELIN
HULEVEDET,
PERIAATTEET JA TILAVARAUKSET, ALUSTAVA
LUONNOS 13.5.2015

maisema-arkkitehtitoimisto
NÄKYMÄ Oy
Mechelininkatu 34 B, 00260 Helsinki, p. 09-622 717 27



F1 Suzuka-rata



Nauhamaiset penkit, Martinlaaksonpolulla taideaiheen osana



Martinlaaksonpolun suorien osuuksien kiveykset



Aukioiden kaartuvat kiveykset



Yhtelsöaukion kaartuva penkki



Aukioiden kaartuvat kiveykset



Penkit istutusaltaan osana

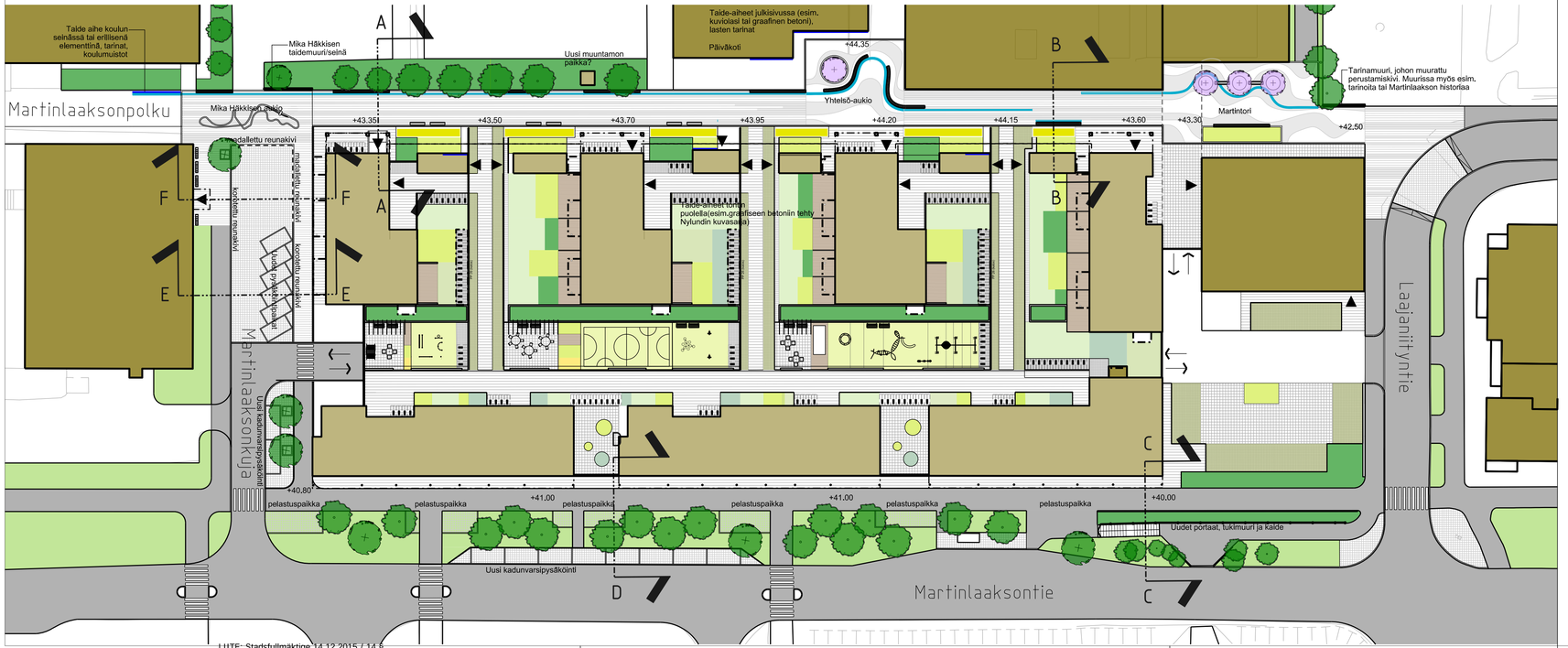


Vaihtoehdot tontin huleveslaiheiksi





Taidenauha


Taide aihe koulun selnässä tai erillisenä elementtinä, tarinat, koulumuistot
Mika Häkkisen taidemuuri/seinä
Uusi muuntamon paikka?
Taide-aiheet julkisivussa (esim. kuviolasi tai graafinen betoni), lasten tarinat
Päiväkoti
+44,35
Yhtelsö-aukio
Tarinamuuri, johon muurattu perustamiskivi. Muurissa myös esim. tarinoita tai Martinlaakson historiaa
Martintori
+42,50
Martinlaaksonpolku
Mika Häkkisen taideaihe
Kuvadallettu reunakivi
Kuvadallettu reunakivi
Kuvadallettu reunakivi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178
ASUMISTA JA LIIKETILAA
MARTINLAAKSONTIEN VARTEEN
17 MARTINLAAKSO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/**TKA, JOR**

9.11.2015

Kaupunginhallitus 8.6.2015 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002178 / Asumista ja liiketilaa Martinlaaksontien varteen, Martinlaakso. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista.	-
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Ely-keskuksen mukaan ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa. Ely-keskus pitää kuitenkin Martinkeskuksen purkua valitettavana, mutta ei edellytä sen suojelemista.	-
NRO 3 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sekä siirtolinjan sijainti. Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan) Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena). Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista. Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa. Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle. KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite. Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.

1. 26.8.2015 Uudenmaan ELY-keskus

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta asemakaavamuutosehdotuksessa ehdotettu uudisrakentaminen tuottaa suunnittelukilpailun voittaneen arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n ehdotuksen mukaisesti hyvää kaupunkirakennetta ja -kuvaa.

Alueella sijaitsee myös alueen rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta paikallisesti merkittäväksi kohteeksi luokiteltu Martinkeskuksen ostoskeskus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen Oy vuonna 1970. Karvisen toimisto on kokenut ostoskeskussuunnittelija, joka on suunnitellut toistakymmentä ostoskeskusta Helsingin seudulla.

Rakennus on säilyttänyt ulkoiset piirteensä hyvin, mutta sisätiloissa on tehty muutoksia. Vantaan ostoskeskusinventoinnin (Laatua laitakaupungilla, 2008) mukaan sen suunnitteluratkaisujen vuoksi sillä ei ole varsinaista yhteyttä kaupunkitilaan. Sisäänkäynnit ovat eri tasoissa, eivätkä ne luo yhteyttä katutilaan. Mainituista syistä ostoskeskusta onkin luonnehdittu kauppakeskusmaiseksi, sen liiketilojen sijaitessa sisätiloissa käytävän varrella, kun ne ostoskeskuksissa yleisesti avautuvat katutilaan.

Martinkeskus tulee nähdä myös osana suurempaa 1970-luvun aluerakentamisen suunnittelukokonaisuutta. Tähän kokonaisuuteen kuuluvat oleellisesti asuintalot, niihin liittyvät koulut ja päiväkodit sekä ostoskeskukset. Suunnittelualueen lähettyvillä on rakennushistoriallisesti arvokas Martinlaakson koulu. Ostoskeskusinventoinnissa on todettu, että ostoskeskusten arkkitehtuuriin voitiin panostaa eri tavalla kuin sarjatuotantomaisesti tuotettujen elementtikerrostalojen ilmeeseen, koska ostoskeskusten toiminnallinen monipuolisuus ei mahdollistanut niiden teollista rakentamista. Yhtenäisesti rakennettujen lähiöiden ostoskeskuksilla on keskeinen kaupunkikuvallinen rooli. Esimerkiksi Martinlaaksossa matalaa ostoskeskusta pidetään juuri arkkitehtuuriltaan sekä kooltaan ympäristöstään poikkeavana ja erikoistuneena rakennuksena.

Kaavaselostuksessa esitetyn vastineen mukaan Martinkeskuksen kuntoon huono (mm. julkisivuelementtejä on vääntynyt) ja se on menettänyt vetovoimaisuuttaan Martinlaakson aseman uuden ostoskeskuksen vuoksi. Uhkana on, että se jää tyhjilleen ja rapistuu edelleen. Rakennus vaatisi perusteellisen korjauksen ja yhteisölliseen käyttöön on ollut vaikeaa löytää rahoitusta.
ELY-keskus katsoo, että ostoskeskus on merkittävä osa vanhaa aluerakentamista ja sen periaatteita. Se on tunnetun arkkitehdin suunnittelema ja sillä on myös arkkitehtonisia arvoja. Ostoskeskusinventoinnin mukaan sillä on paikallista (kaupunginosauista) arvoa. Vantaan rakennusperintökohteiden luokituksen mukaan sen rakennusperintäarvot ovat merkittävät. Toisaalta kaupunki on ilmoittanut, että sen kunto on huonoja se vaatisi perusteellisen korjauksen ja käytölle on vaikeaa löytää rahoitusta.

Vantaan kaupunginmuseo ei edellytä Martinkeskuksen suojelemista. ELY-keskus pitää ostoskeskuksen purkamista valitettavana.

Vastine:

- *Ok.*

2. 26.8.2015 Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavamuutoksesta nro 002178, Martinlaakso. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa kerrostalojen sekä liiketilojen rakentaminen nykyisen Martinkeskuksen liikerakennuksen sekä sen viereisen pysäköintipaikan tilalle.

Suunnittelualueella sijaitseva Martinkeskus on Vantaan kaupungin moderni rakennuskulttuurikohde (luokitus R2), jolla on todettu olevan kulttuurihistoriallista arvoa muun muassa historiallisen todistusvoimaisuuden, harvinaisuuden, edustavuuden ja alkuperäisyyden mittapuiden mukaan. Asemakaava mahdollistaa voimaan tullessaan rakennuksen purkamisen.

Kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 17.12.2014. Mielipiteessään kaupunginmuseo on todennut, että vaikka rakennuksessa onkin edellä mainittuja arvoja, ne eivät ole riittäviä suojeluesityksen tekemiseen. Arvoja on punnittu suhteessa Vantaan muihin ostoskeskuksiin ja huomioon on otettu kohteen lähiympäristö, jonka arkkitehtoninen yhteneväisyys on kärsinyt.

Rakennuksen nykyinen kunto on myös sen verran heikko, että korjaustyöt tulisivat heikentämään kohteen alkuperäisyysarvoja. Valitettavaa on, että liikekeskuksen purkaminen vähentää entisestään alueen kulttuurihistoriallista kerroksisuutta.

Vastine:

- *Ok.*

3. 28.8.2015 Vantaan Energia

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toistaa aiemmin 29.12.2014 annetun mielipiteensä

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan nykyisten maakaapeleiden sijainti.

Lisäksi uuden puistomuuntamon sijainti on merkitty kaavakarttaan oikein, mutta kiinteistömuuntamon merkintä puuttuu. (muuntamotila on kyllä piirretty pohjakuvaan)

Kiinteistömuuntamosta lähtevät kaapelit kulkevat kiinteistön pihan poikki mikä tulee ottaa huomioon (mahdollisesti rasitteena).

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

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa Yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpösiirtolinja (DN500) liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan siirtolinjan sijainti.

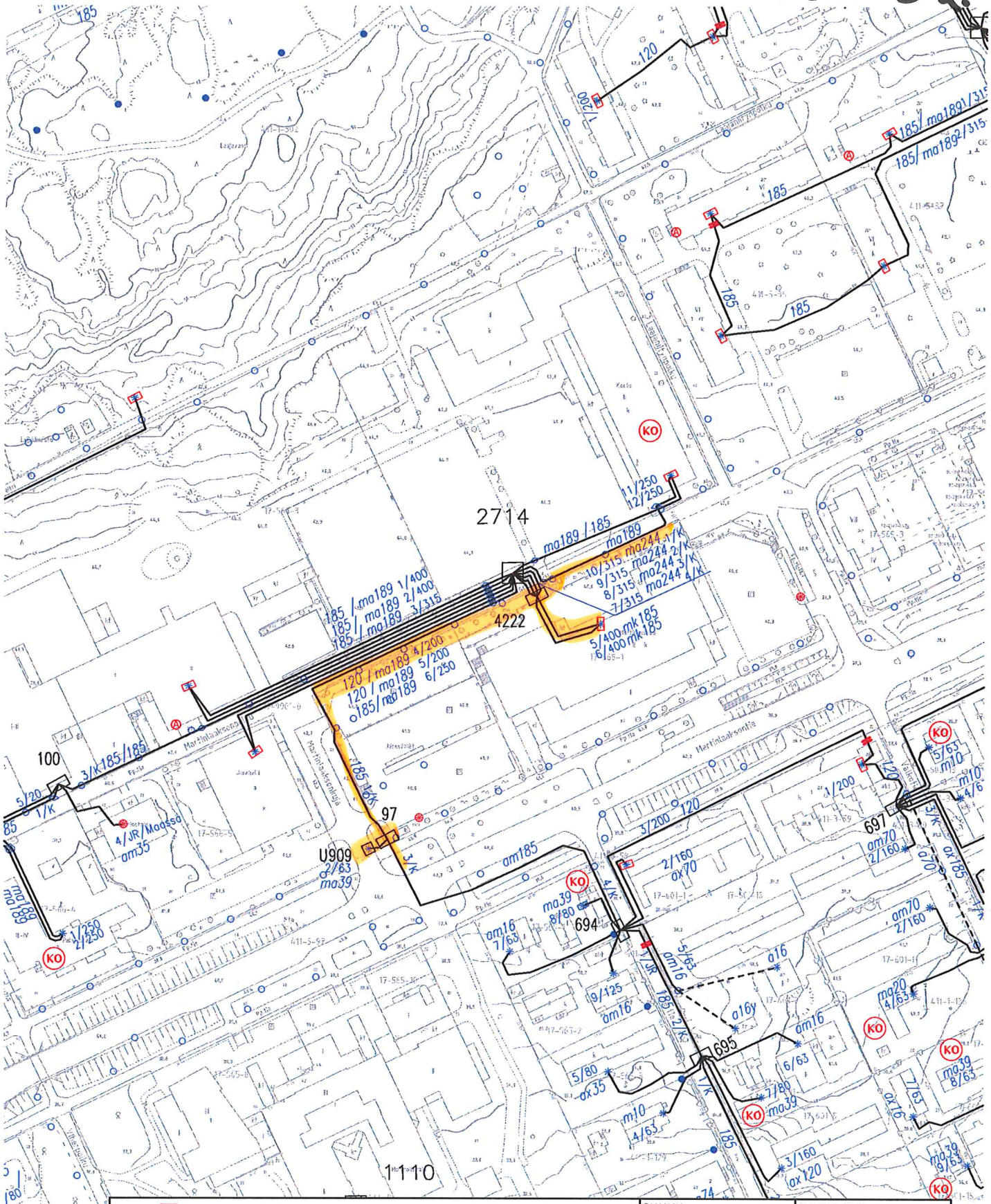
Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen puh. 050 3502 664.

Vastine:

- *Vantaan Energian kanssa on neuvoteltu erikseen sähköverkkoon ja kaukolämpöön liittyvistä asioista.*
- *Muuntamon ja maakaapeleiden sijainti on huomioitu asemakaava-muutoksessa.*
- *Puuttuva kiinteistömuuntamon paikka on lisätty kaavakarttaan ohjeellisena AK-korttelialueelle.*
- *KL-korttelialueelle on lisätty johtorasite.*
- *Mahdollisissa putkien siirroissa toimitaan laaditun yhteistyö-sopimuksen mukaisesti.*

LIITE 2.



VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY

PL95, 01301 VANTAA
Puh. 09-82 901, Fax 09-826 517

Paperikoko (mm x mm) A4

SUUNN.	SUUNN.PVM
TARK.	TARK.PVM
HYV.	HYV.PVM
SUHDE 1:2000	KARTTA
PIIR NRO	
HANKE NRO	

KAUP.OSA 17 MARTINLAAKSO
OSOITE MARTINKESKUS
TYÖ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002178
PIENJÄNNITEVERKKO 0.40kV

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

TULOSTUSPVM 29.12.2014

LIITE 1.


2714
1110
ma185/dhx185
ma185/dhx185
ma185/dhx185
ma185
ma185
ma185
ma185
ma185
ma185
Martinlaaksontie
Martinlaaksonaukio
Martinlaaksonkuja
Martinlaaksontie
Martinlaaksontie
Laajalahdentie
Laajalahdentie
Laajalahdentie
Lagerlöfintie
Lagerlöfintie
Vihellinkuja
Vihellinkuja
Vihellinkuja


LIITE 3
KAUKOLÄMPÖVERKKO
1:1500
Hiekkakenttä
Laajavuori
Leikkipuisto
Koulu
Hiekkakenttä
Hiekkakenttä
Martinkeskus
Uimahalli
Nuorisotalo
Jätesäiliöt
Laajanittynpolku
Martinlaaksonkuja
Martinlaaksonpolku
Martinlaaksonhie
Rauhanpolku
Pp tie
411-1-278
411-1-302
17-555-3
17-558-1
17-568-1
17-568-3
17-566-5
411-5-36
411-3-59

MAANKÄYTTÖSOPIMUS/KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002178, kaupunginosa 17 Martinlaakso

Martinlaakson Liikekeskus Oy on hakenut asemakaavamuutosta Vantaan Martinlaaksossa omistamalleen kiinteistölle 92-17-568-1 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000760 sopimusalue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä K), jonka rakennusoikeus on 4850 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti **liitteessä A1.**

Asemakaavamuutoksella nro 002178 sopimusalue sekä sopimusalueen länsipuolella sijaitseva Vantaan kaupungin omistama LP-alue (kiinteistötunnus 92-411-5-97) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä (AK). Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.10.2013 antanut Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle suunnitteluvarauksen kaupungin omistamalle LP-alueelle. Varauspäätöksen mukaan asemakaavamuutos tehdään yhtenä kokonaisuutena Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kiinteistölle sekä kaupungin LP-alueelle ja koko korttelin rakennusoikeus jaetaan omistajien kesken heidän omistamiensa pinta-alojen suhteessa. Asemakaavamuutoksessa kortteliin 17568 on osoitettu asuinkerrostalojen (AK) rakennusoikeutta yhteensä 18.350 kem^2 ja liikerakennusoikeutta (KL ja kl) yhteensä 930 kem^2. Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osuus asuinrakennusten rakennusoikeudesta on 11.848 kem^2 ja liikerakennusten rakennusoikeudesta 601 kem^2.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutoksella nro 002178 [päivätty 9.11.2015] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 7.504 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja ja päivittäistavarakauppa.

Asemakaavamuutokseen nro 002178 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Kiinteistökaupan esisopimuksella kaupunki luovuttaa osan omistamastaan tulevasta korttelialueesta Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle. Loppuosasta korttelimaan luovutuksesta kaupunki tulee tekemään erillisen tonttivarauksen Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **Martinlaakson Liikekeskus Oy** (Y: 0197018-0),
c/o Isännöitsijäkonttori Oy, Hitsaajankatu 9, 00810 Helsinki
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavamuutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

Yhtiön osakkaiden tarkoituksena on solmia Pohjola Rakennus Oy Uusimaan kanssa sitova esisopimus omistamiensa Yhtiön osakkeiden myynnistä, kun yli 90 % Yhtiön osakekan-

nasta omistavat osakkaat ovat hyväksyneet osakekaupan. Lopullinen osakekannan – tai vähintään yli 90 % osuuden - kauppa toteutettaisiin, kun asemakaavamuutos on tullut voimaan.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että sopimusalue sijaitsee rakennetun kunnallistekniikan alueella. Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi kortteliin 17568 rajoittuvia Martinlaaksontietä, Martinlaaksonkujaa, Martinlaaksonpolkua sekä Laajaniityntietä on korjattava tai osin rakennettava uudelleen. Kaupunki suunnittelee ja toteuttaa kustannuksellaan mainitut työt.

Yhtiö rakentaa kustannuksellaan sopimusalueelle sekä Kaupungin Yhtiölle luovuttamalle määräalalle (sopimuskohta B) rakennettavien rakennusten tarvitsemat pelastuspaikat.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan kustannusten korvauksena yhteensä 1.416.341 euroa.

Kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi kahdessa erässä seuraavasti:

- 1. erä 700.000 euroa erääntyy kolmen kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta,
- 2. erä 716.341 euroa erääntyy 18 kuukauden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä 1.416.341 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuutta vapautetaan maksettua kustannusten korvausta vastaavasti.

5. RAKENTAMISVELVOITE JA ASUNTOJEN HALLINTA- JA RAHOITUSMUOTO

Rakentamisvelvoitteella ja asuntojen rahoitus- ja hallintamuodolla tarkoitetaan tässä sopimusalueen sekä kaupungin Yhtiölle luovuttamalla määräalalla sijaitsevan rakennusoikeuden rakentamista. Määräalan luovutuksen esisopimus on tämän sopimuksen B-kohdassa. Em. alueella on asuntorakennusoikeutta 13.350 kem^2 sekä liikerakennusoikeutta 500 kem^2. Lisäksi liikerakennusoikeutta on asuinkerrostalojen kivijalassa 430 kem^2, jotka tulee rakentaa kerrostalojen rakentamisen yhteydessä. Rakentamisvelvoitealueet on osoitettu **liitteessä A2**.

Rakentamisvelvoite / tontti 17568/2

Yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 17568/2 rakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että tontti on rakennettu valmiiksi kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ei ole ostanut yli 90 % Yhtiön osakekannasta yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta, rakennusvelvoiteaikaa pidennetään siten, että Yhtiö sitoutuu aloittamaan tontin 17568/2 rakentamisen kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että tontti on rakennettu valmiiksi kolmen (3) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Rakentamisvelvoite / asuntorakentaminen

Yhtiö sitoutuu aloittamaan asuntorakentamisen yhden (1) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että noin 40 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu kolmen (3) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja noin 80 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Mikäli Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ei ole ostanut yli 90 % Yhtiön osakekannasta yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta, rakennusvelvoiteaikaa pidennetään siten, että Yhtiö sitoutuu aloittamaan asuntorakentamisen kahden (2) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen 002178 voimaantulosta siten, että noin 40 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu neljän (4) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta ja noin 80 % asuntorakennusoikeudesta on toteutettu kuuden (6) vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuoto

Asunnoista vähintään 40 % on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Sopimussakko

Mikäli Yhtiö ei täytä edellä mainittua rakentamisvelvollisuuttaan tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotoa, se on velvollinen maksamaan Kaupungille sopimussakkoa 100 € kultakin rakentamatta jääneeltä kerrosneliömetriltä tai asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuodon poikkeamalta.

6. AJORASITE POHJOISPUOLELLA SIJAITSEVAN KORTTELIN 17567 PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

Asemakaavamuutoksen 002178 mukaisella Yhtiön omistamalla tontilla 17568/2 sijaitsee ajorasite, joka toimii ajoyhteytenä mm. tontin pohjoispuolella sijaitsevan korttelin 17567 pysäköintilaitokseen. Kaupungin omistamaan pohjoispuoliseen kortteliin kaupunki on laatimassa asemakaavamuutosta nro 002031, jonka mukaan kortteliin sijoittuu useita asuntotontteja sekä maanalainen pysäköintilaitos. Kaupunki tulee luovuttamaan pohjoispuolisen alueen tontit kolmannelle.

Ajorasite 1

Yhtiö antaa pohjoispuolella sijaitseville korttelin 17567 tonteille vastikkeettoman oikeuden käyttää **liitteessä A3** osoitettua tontilla 17568/2 sijaitsevaa ajorasite 1:tä.

Yhtiö rakentaa kustannuksellaan ajorasite 1:n tämän sopimuksen kohdassa 5 sanotussa rakentamisaikataulussa (rakentamisvelvoite / tontti 17568/2). Yhtiö ylläpitää kustannuksellaan ajorasitetta.

Ajorasite 2

Yhtiö antaa pohjoispuolella sijaitseville korttelin 17567 tonteille vastikkeettoman oikeuden käyttää **liitteessä A3** osoitettua tontilla 17568/2 sijaitsevaa ajorasite 2:ta.

Korttelin 17567 tontit vastaavat kustannuksellaan ajorasitteen ylläpidosta.

Ajorasitteen 2 ja Martinlaaksonpolun alle rakennettavan kulkuväylän rakentaminen

Ajorasite 2 on kulkuväylä pohjoispuoliselle korttelille 17567 rakennettavalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Ajorasitteella 2 sijaitseva kulkuväylä jatkuu kaupungin omistaman Martinlaaksonpolun alle noin 3,2 m AK-korttelin 17568 Martinlaaksonpolkuun rajoittuvalle rajalle saakka (**liite A3**). Tätä osittain maanalaista kulkuväylää nimitetään jatkossa kulkutunneliksi. (Selvyyden vuoksi todettakoon, että kulkutunneli jatkuu em. 3,2 m:n osuuden jälkeenkin Martinlaaksonpolun alla pohjoispuoliseen kortteliin 17567, mutta sen osuuden rakentavat korttelin 17567 toteuttajat.)

Yhtiö suunnittelee ja rakentaa kulkutunnelin. Rakentamisen maksavat ne kolmannet tahot, joille kaupunki luovuttaa korttelin 17567 tontit. Rakentaminen suoritetaan tontin 17568/2 rakentamisen yhteydessä. Korvattaviin rakennuskustannuksiin eivät kuulu kulkutunnelin yläpuolisen vesieristyksen yläpuolella olevat rakenteet. Mikäli kaupunki ei ole luovuttanut korttelin 17567 tontteja kolmansille ja/tai sopinut kolmansien kanssa em. rakennuttamis- ja maksujärjestelyjä siihen mennessä kun kulkutunnelia suunnitellaan ja rakennetaan, kaupunki vastaa em. kustannuksista. Kaupunki tulee tällöin perimään em. kustannukset korttelin 17567 tulevilta omistajilta.

Kulkutunnelin rakentaminen korvataan Yhtiölle omakustannusperiaatteella (YSE 47 §). Kaupunki ja/tai pohjoisen korttelin toteuttajat palkkaavat ulkopuolisen konsultin tarkastamaan yhtiön esittämän kulkutunnelin urakkalaskelman.

Yhtiön rakentama kulkutunneli jää Yhtiön omistukseen. Yhtiö vastaa kulkutunnelin rakenteista ja vesieristyksestä sekä niiden peruskorjauksesta. Kulkutunnelin rakenteiden ja vesieristysten mahdollisista korjauskustannuksista vastaa Yhtiö kymmenen vuoden ajan tunnelin valmistumisesta lukien, minkä ajan jälkeen niiden peruskorjauskustannuksista vastaavat Pohjoisen korttelin 17567 omistajat. Pohjoisen korttelin 17567 omistajat vastaavat kustannuksellaan kulkutunnelin sisäpintojen, teknisen varustuksen (mm. valaistus, ilmanvaihto) sekä ajoväylän ylläpidosta ja niiden korjauksesta.

Martinlaaksonpolulla sijaitsee useita kaapeleita, johtoja ja viemäreitä. Muun muassa kaukolämpöputki tulee siirtää tai rakentaa uudelleen alikulkutunnelin rakentamisen yhteydessä. Yhtiön tulee olla yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja muihin kaapeleiden, johtojen ja viemäreiden omistajiin.

Yhtiö, kaupunki ja kaupungin osoittamat korttelin 17567 tulevat omistajat sopivat keskenään rakentamisjärjestelystä ja maksuaikataulusta.

Kaupunki tulee sisällyttämään tässä sanotut asiat kauppakirjoihin tai sopimuksiin, joilla se luovuttaa korttelin 17567 tontit kolmansille.

7. YLEINEN PYSÄKÖINTI JA SEKÄ PÄIVÄKODIN AUTOPAIKAT

Asemakaavamääräysten mukaan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) "pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa 12 autopaikkaa päiväkodille ja 27 autopaikkaa yleistä pysäköintiä varten". Autopaikat tulevat sijoittumaan korttelialueen länsiosaan, joka rakennetaan viimeisenä. Korttelia rakennetaan usean vuoden ajan, joten em. autopaikkojen tarkka sijainti pysäköintilaitoksessa ei ole vielä tiedossa.

Yhtiö rakentaa autopaikat samassa aikataulussa kuin AK-korttelin 17568 kerrostalot. Kaupunki korvaa Yhtiölle autopaikkojen rakentamiskustannukset omakustannusperiaatteella (YSE 47 §). Rakentamiskustannuksiin kuuluvat myös kulunohjauslaitteet, puomit yms., mikäli autopaikkojen käyttö niitä edellyttää. Maksu tapahtuu kahdessa yhtä suuressa

erässä, joista ensimmäinen maksu suoritetaan kun työsuorituksesta on puolet tehty ja toinen erä sitten kun kaikki autopaikat on rakennettu. Mikäli AK-korttelin 17568 rakentamisjärjestyksestä tai aikataulusta johtuen ensimmäisen maksuerän edellytyksenä oleva työsuoritus poikkeaa hieman edellä sanotusta ja autopaikat on käyttöönotettavissa, maksu määräytyy tehdyn työsuorituksen perusteella.

Kaupunki ja päiväkodin kiinteistö vastaavat autopaikkojen ja kulkuyhteyksien ylläpidosta autopaikkojen lukumäärän suhteessa pysäköintilaitoksen koko autopaikkamäärään.

Autopaikkojen tarkka sijainti pysäköintilaitoksessa sekä autopaikkojen kustannus sovitaan osapuolten kesken ennekuin Yhtiö alkaa tässä sanottujen autopaikkojen rakentamisen.

Yleisistä autopaikoista sekä päiväkodin autopaikoista perustetaan rakennusrasite. Rasiteoikeus on vastikkeeton ja kulkutunnelin rakentaminen sekä ylläpito sovitaan edellä sanottujen periaatteiden mukaan.

8. 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.

9. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

10. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

11. 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.

12. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002178 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002178 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002178, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavamuutos nro 002178 on tullut voimaan ja sopimuksen velvoitteet on täytetty. 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.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Martinlaakson Liikekeskus Oy** (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002178 [päivätty 9.11.2015] on tullut voimaan ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on ostanut yli 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta.

II KAUPPAKIRJA

Luovuttaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen saaja:

Martinlaakson Liikekeskus Oy (Y: 0197018-0) tai määräämänsä,
c/o Isännöitsijäkonttori Oy, Hitsaajankatu 9, 00810 Helsinki
(jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen kohde:

Vantaan kaupungin Martinkylän kylässä Nedre-Nybacka II –nimisestä tilasta Rn:o 5:97 (kiinteistötunnus 92-411-5-97) noin 1.875 m^2:n suuruinen määräala (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen **karttaliitteeseen B1.**

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002178 mukaista asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) korttelissa 17568.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Kauppahinta on 728.326 euroa.

Edellä tarkoitetulla tavalla muodostunut kauppahinta maksetaan 18 kuukauden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta.

Yhtiö asettaa kauppahinnan maksamisen vakuudeksi 728.326 euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Kaupunki vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

4.1 Yhtiö on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Yhtiö on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNNUKSET

6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- asemakaavamuutos nro 002178 ei ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä tai
- Pohjola Rakennus Oy Uusimaa ei ole ostanut yli 90 % Martinlaakson Liikekeskus Oy:n osakekannasta yhden vuoden kuluessa asemakaavamuutoksen nro 002178 voimaantulosta.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002178 (päivätty 9.11.2015), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemavakaavan muutos nro 002178 on tullut voimaan. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan, niin lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa voimaantulosta. 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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

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.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Martinlaakson Liikekeskus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla 7. päivänä joulukuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Kai Ketelimäki
kiinteistöpäällikkö

Martinlaakson Liikekeskus Oy:n
puolesta

Juha Eronen
hallituksen puheenjohtaja

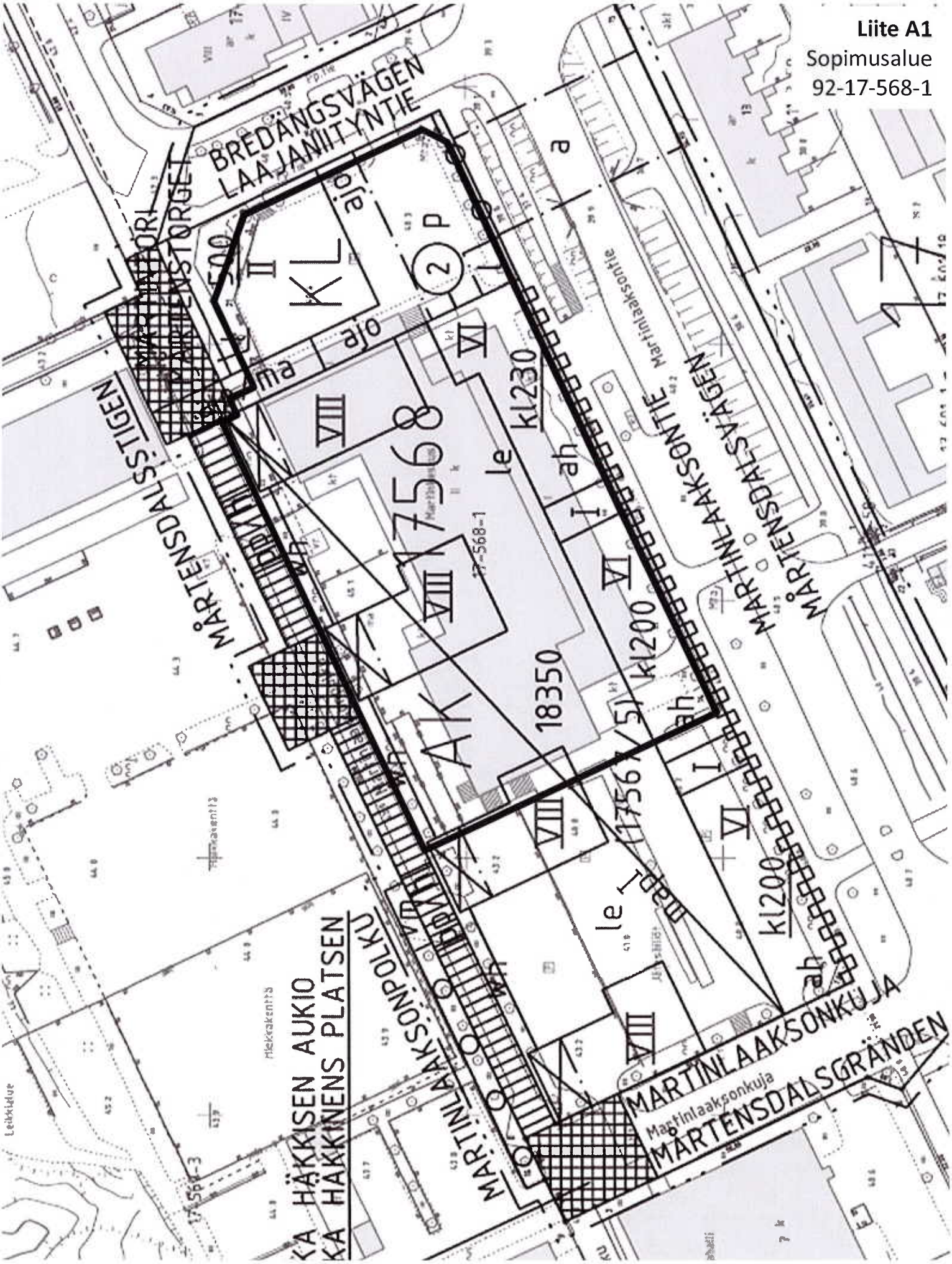
Tarja Rosenberg
toimitusjohtaja

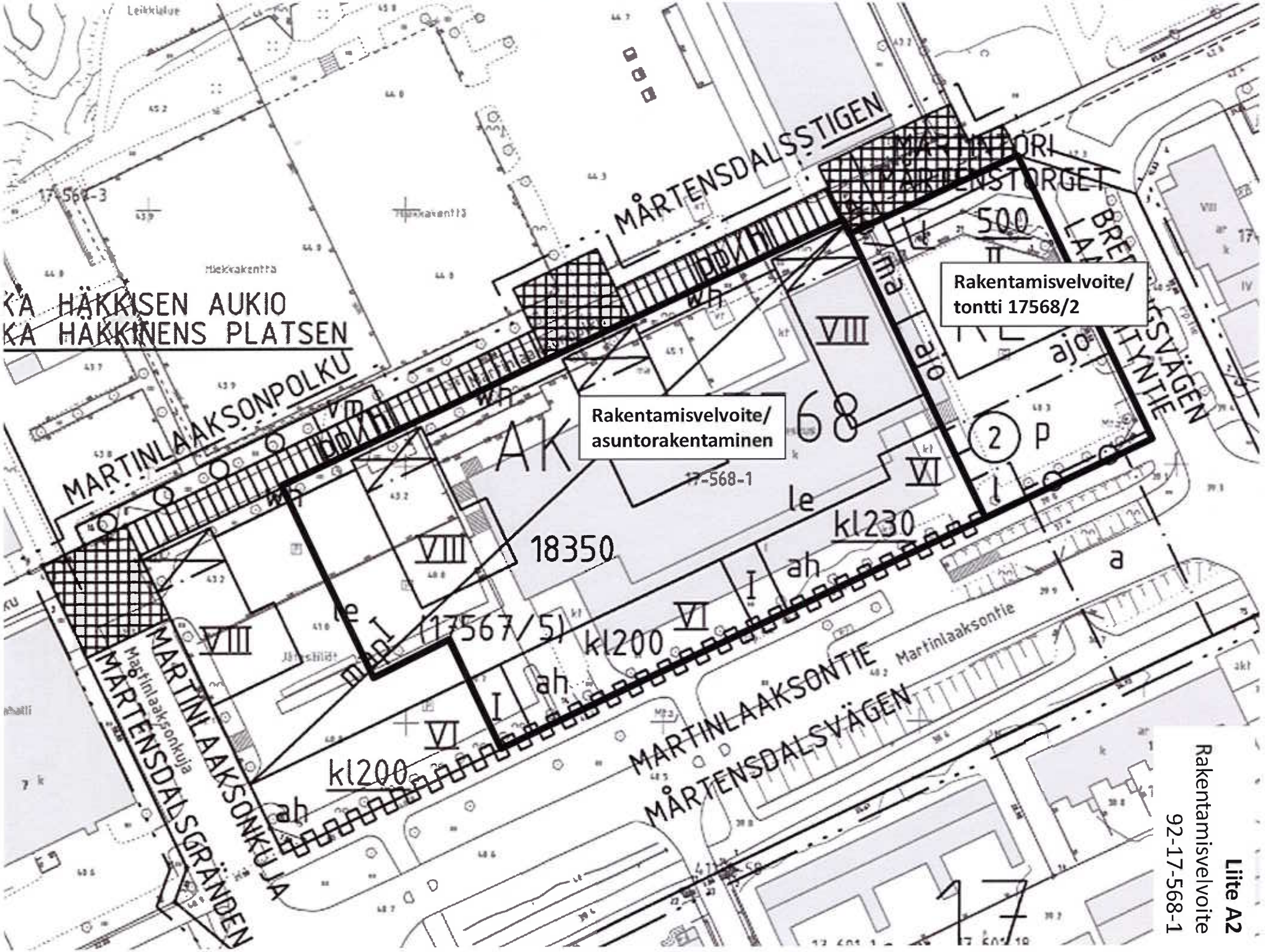
Kaupanvahvistajana todistan, että kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäki Vantaan kaupungin puolesta sekä hallituksen puheenjohtaja Juha Eronen ja toimitusjohtaja Tarja Rosenberg Martinlaakson Liikekeskus Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla 7. päivänä joulukuuta 2015

Petri Rantala
Toimitusinsinööri
0927/21

LIITTEET
- Liite A1: sopimusalue
- Liite A2: rakentamisvelvoitealueet
- Liite A3: ajorasite
- Liite B1: luovutettava määräala

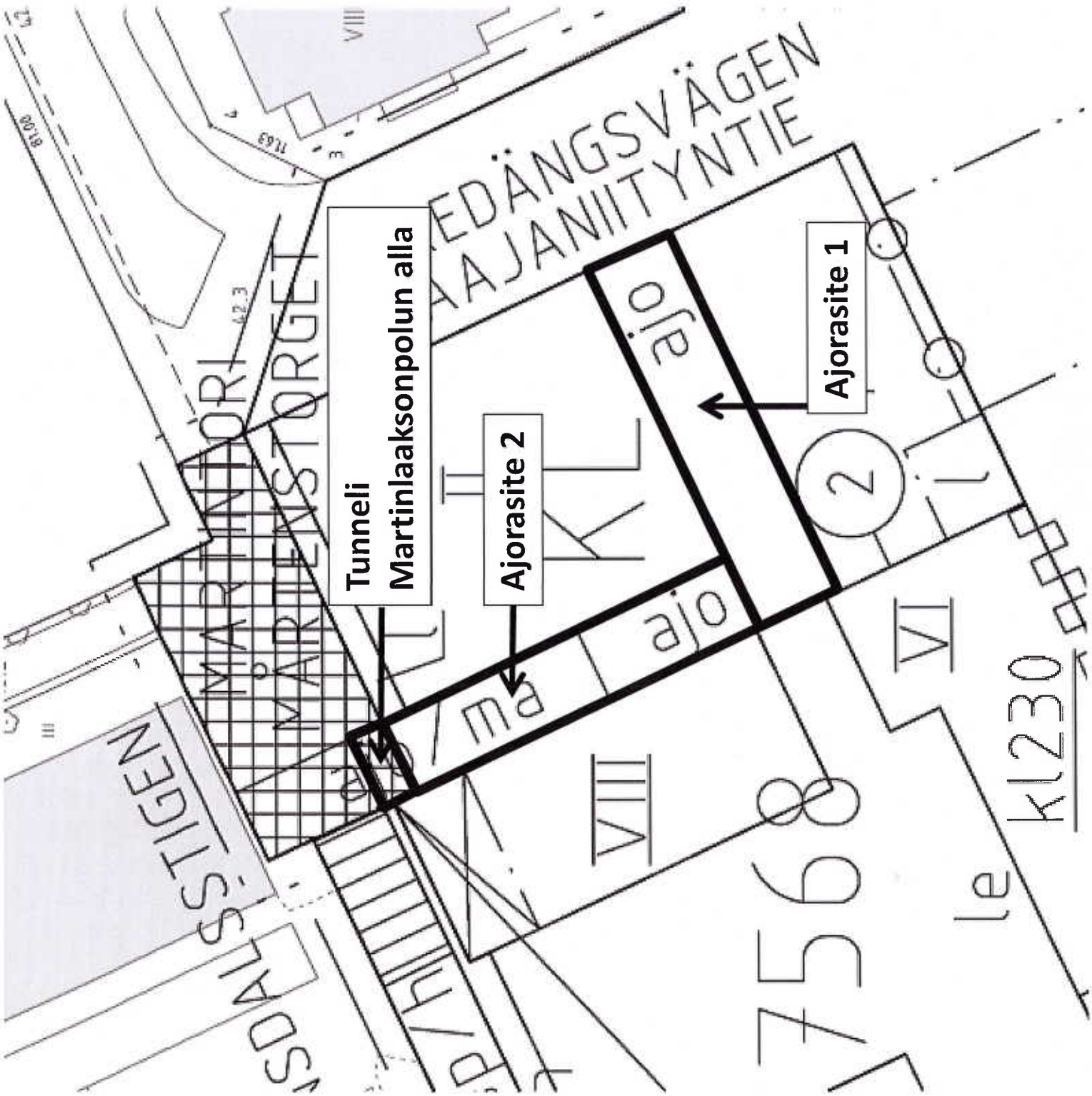

Liite A1
Sopimusalue
92-17-568-1
BREDÄNGSVÄGEN
LAAJANIITYNTIE
MÅRTENSDALSSTIGEN
MÅRTENSDALSVÄGEN
Martinlaaksontie
MARTINLAAKSONKUJA
Martinlaaksonkuja
MÅRTENSDALSGRÄNDEN
HÄKKISEN AUKIO
HÄKKINENS PLATSEN
MARTINLAAKSONPOLKU
17568
18350
kl230
kl200
ma
ajo
ah
le
Liikkuva
Liikkuva

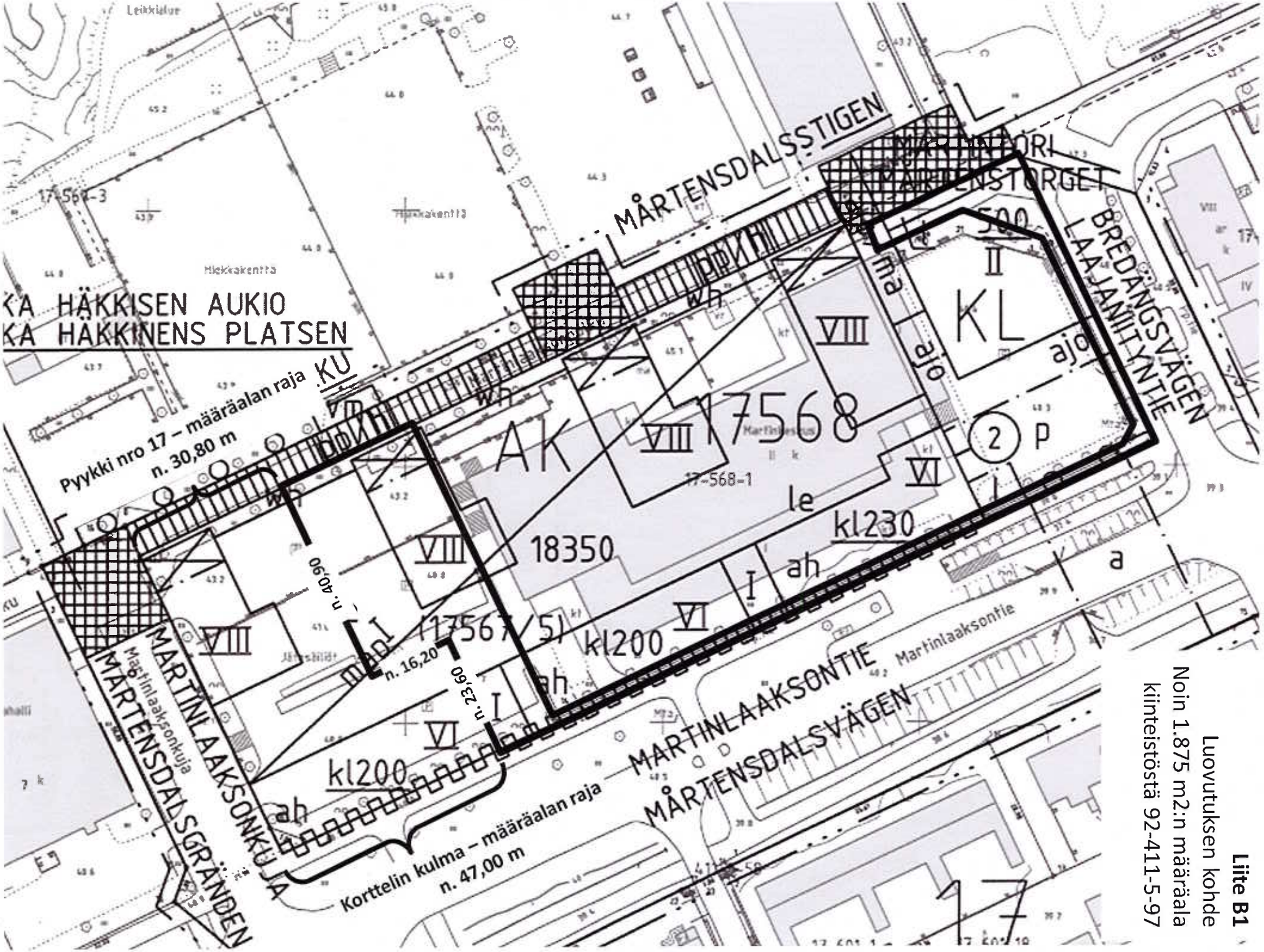


Liite A2
Rakentamisvelvoite
92-17-568-1

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

Liite A3
Ajorasitteet sekä
kulkuväylä Martinlaaksonpolun alla





Liite B1
Luovutuksen kohde
Noin 1.875 m2:n määräala
kiinteistöstä 92-411-5-97

LIITE: Stadsfullmäktige 14.12.2015 / 14 §

VALTAKIRJA

Vantaan kaupunginhallitus valtuuttaa kiinteistöpäällikkö Kai Ketelimäen allekirjoittamaan Vantaan kaupungin puolesta kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta Martinlaakson Liikekeskus Oy:n kanssa. Esisopimus koskee Vantaan kaupungin Martinkylän kylässä Nedre-Nybacka II –nimisestä tilasta Rn:o 5:97 (kiinteistötunnus 92-411-5-97) noin 1.875 m^2:n suuruista määräalaa.

Kaupunginhallitus on päättänyt sopimuksen tekemisestä kokouksessaan 16.11.2015 § 32.

Vantaalla 2. päivänä joulukuuta 2015

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kari Nenonen
kaupunginjohtaja

Juha Myllymäki
kaupunginlakimies

15 § **Ledamoten Markku Weckman och flera andra ledamöters (29) motion om att skaffa halkskydd till äldre personers skor**

Ledamoten Markku Weckman och 29 andra ledamöter har lämnat in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

”Jag föreslår att det vidtas åtgärder för att det skaffas halkskydd som kan fästas på skor, till äldre personer och/eller personer med försämrad rörelseförmåga, vilka till följd av ålder eller andra orsaker har nedsatt reaktionsförmåga vid halka.

Undersökningar och försök som genomförts på en del orter visar att man med säkerhet har kunnat påvisa att anskaffningen av halkskydd har minskat antalet halkolyckor betydligt, liksom de sjukvårdskostnader som föranletts av dessa.”

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 15

Beslut:
Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

16 § Ledamot Antero Eerolas och flera andra ledamöters (18) motion om att förbättra cykelvägarnas skick

VD/10634/00.02.00.03/2015

Ledamoten Antero Eerola och 18 andra ledamöter lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

"Befolkningen i Vanda ökar kraftigt under de kommande åren. Detta innebär också ökad trafik. I en modern stad som lever enligt principerna för hållbar utveckling och respekterar Finlands internationella klimatskyldigheter, kan trafiken inte enbart basera sig på bilar och det tilläggsutrymme som behövs för att dessa ska få plats.

I synnerhet cykling är ett betydande ekologiskt sätt att ta sig fram. Utgående från den respons som inkommit från cyklister har Vanda ändå ställvis problem när det gäller cykelledernas skick.

Exempelvis när cykelvägarna korsar körbanor skär stenläggningen av leden. Detta påfrestar cykeldäcken. I värsta fall kan körandet över stenläggningen rentav vara farligt med tanke på trafiksäkerheten.

Ett enkelt sätt att förbättra smidigheten i cykeltrafiken skulle vara att jämna ut stenläggningen, så att man på alla cykelvägar på ett jämnt sätt kan ta sig över körbanan.

Med anledning av ovanstående och med hänvisning till paragraf 19 i arbetsordningen för stadsfullmäktige lämnar vi undertecknare in följande fullmäktigemotion:

Att staden ska utred hur omfattande ovan beskrivna problem är på Vanda stads cykelvägar,

utreda hur mycket den beskrivna ändringen på Vanda stads cykelvägar skulle kosta, och

vidta åtgärder för att förbättra cykelvägarnas skick, utgående från utredningarna."

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 16

Beslut:
Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända det till stadsstyrelsen för beredning.

17 § **Sammanträdet avslutat**

Stadsfullmäktige 14.12.2015 § 17

Beslut:
Ordförande avslutade sammanträdet kl. 20.15.

Anvisningar för sökande av ändring 1. Besvärsanvisning

Besvärsrätt

Ändring i ett beslut som fattats av fullmäktige söks genom besvär.

Besvär får anföras

– av den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part), samt
– av kommunmedlemmarna.

Besvär över ett beslut som gäller **godkännandet av en generalplan, en detaljplan och en byggnadsordning** får dessutom anföras

– av Nylands miljöcentral och andra myndigheter i ärenden som hör till deras verksamhetsområde
– av ett förbund på landskapsnivå och en kommun inom vars område den markanvändning som anges i planen eller byggnadsordningen medför konsekvenser
– av en registrerad lokal eller regional sammanslutning i ärenden som hör till dess verksamhetsområde och inom det geografiska område där sammanslutningen är verksam.

Besvär får anföras på den grunden att:

- beslutet har tillkommit i felaktig ordning
- fullmäktige har överskridit sina befogenheter
- beslutet i övrigt strider mot lag.

Besvärsmyndighet

Besvär anförs hos **Helsingfors förvaltningsdomstol**.

Besvärstid

Besvär ska anföras **inom 30 dagar** från delfåendet av beslutet.

- En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter att brevet avsändes eller inom tre dagar från att ett elektroniskt meddelande har avsänts, om inte något annat påvisas. De som saken gäller anses dock ha fått del av ett beslut som gäller godkännandet av en general- eller detaljplan eller en byggnadsordning när protokollet har lagts fram offentligt.

- En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Dagen för delfåendet eller den dag då protokollet har lagts fram räknas inte in i den bestämda tiden.

Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får besvärshandlingarna inlämnas första vardagen därefter.

Besvärsskriftens innehåll

I besvärsskriften, som ska riktas till besvärsmyndigheten, ska uppges

– det beslut i vilket ändring söks
– till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
– de grunder på vilka ändring yrkas
– ändringssökandens namn och hemkommun
– den postadress och det telefonnummer under vilka meddelanden i saken kan tillställas ändringssökanden.

Besvärsskriften ska undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet. Om ändringssökandens talan förs av en laglig företrädare eller ett ombud eller om besvärsskriften har upprättats av någon annan, ska också hans namn och hemkommun uppges i besvärsskriften.
Till besvärsskriften ska fogas

- det beslut i vilket ändring söks genom besvär, i original eller kopia
- ett intyg över vilken dag beslutet har delgivits eller en annan utredning över när besvärstiden har börjat
- de handlingar som ändringssökanden åberopar, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.

Inlämnande av besvärsskrift

Besvärsskriften ska innan besvärstiden utgår inlämnas till besvärsmyndigheten, Helsingfors förvaltningsdomstol under dess öppettid.

Besvärsskriften kan på ändringssökandens ansvar skickas per post eller genom bud. Då ska besvärsskriften skickas i så god tid att den hinner fram före utgången av besvärstiden.

Besvär kan också på ändringssökandens ansvar skickas per fax eller e-post inom besvärstiden.
Ett elektroniskt meddelande anses ha kommit in till en myndighet när det finns tillgängligt för myndigheten i en mottagaranordning eller ett datasystem i en sådan form att meddelandet kan behandlas.

Ett elektroniskt dokument som inkommit till en myndighet behöver inte kompletteras med en underskrift, om dokumentet innehåller uppgifter om avsändaren och om det inte finns anledning att betvivla dokumentets autenticitet och integritet.

Av ändringssökanden uppbärs i förvaltningsrätten en rättegångsavgift på 97 euro.

Adressen:

Helsingfors förvaltningsdomstol
Banbyggarvägen 5
00520 HELSINGFORS
Telefon: 029 5642000
Telefax: 029 5642079
E-post: helsinki.hao@oikeus.fi

Öppettid: kl. 8.00–16.15

Anvisningar för sökande av ändring 2. Upphandlingsrättelse och rättelseyrkande i upphandlingsärende

Den som är missnöjd med den kommunala myndighetens (den upphandlande enhetens) beslut om upphandling som understiger det nationella tröskelvärdet eller något annat avgörande i upphandlingsförfarandet kan söka upphandlingsrättelse hos den upphandlande enheten enligt 81 § och 83 § i upphandlingslagen eller rättelse enligt 89 § i kommunallagen. Upphandlingsrättelse kan sökas av en anbudsgivare som har deltagit i ett anbudsförfarande eller en anbudssökande, det vill säga den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part). Rättelse enligt kommunallagen kan dessutom sökas av en kommunmedlem.

Tidsfristen för rättelseyrkande

Rättelse ska sökas inom 14 dagar efter att den som framställer rättelseyrkandet har fått del av den upphandlande enhetens beslut eller avgörande av annat slag i upphandlingsförfarandet.

- Vid elektronisk delgivning anses **en part** ha fått del av upphandlingsbeslutet och de kompletterande handlingarna den dag det elektroniska meddelande som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet, som har lett till att det elektroniska meddelandet nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

  Om delgivningen sker brevledes per post anses mottagaren ha fått del av ärendet den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare.

  När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som framgår av mottagningsbeviset eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat bevis över delfåendet.

- **En kommunmedlem** anses ha fått del av beslutet när protokollet har lagts fram offentligt.

Innehållet i en upphandlingsrättelse och ett rättelseyrkande

Av ett rättelseyrkande ska framgå yrkandena med motiveringar. I ansökan ska namnen på dem som söker rättelse och som avfattat skrivelsen antecknas liksom de kontaktuppgifter som behövs för att hantera ärendet.

Till en upphandlingsrättelse ska fogas de handlingar som den som framställer yrkandet hänvisar till om de inte redan finns hos den upphandlande enheten.

Upphandlingsrättelsen och/eller rättelseyrkandet lämnas in/skickas på adressen:

Vanda stads registratur
Stadsfullmäktige
Stationsvägen 7, 01300 Vanda,
e-postadress: kirjaamo@vantaa.fi,
Telefon (registraturen) 09- 8392 2184, fax: 09- 8392 4163
Tjänstetid: måndag–fredag 8.15–16.00

Anvisningar för sökande av ändring 3. Upphandlingsrättelse och besvär till marknadsdomstolen

Enligt lagen om offentlig upphandling (upphandlingslagen) kan en part söka ändring i ett beslut eller något annat avgörande i ett upphandlingsförfarande som gäller offentlig upphandling genom att yrka på att den upphandlande enheten rättar beslutet eller avgörandet (upphandlingsrättelse). Ärendet kan också genom besvär föras till marknadsdomstolen om upphandlingens värde överstiger tröskelvärdet i 15 § i upphandlingslagen.

3.1 Rättelseanvisning

Den som är missnöjd med en upphandlande enhets beslut eller med ett annat avgörande i upphandlingsförfarandet kan skriftligen lämna in ett yrkande på upphandlingsrättelse till **den upphandlande enheten** enligt 81–83 § i upphandlingslagen. En anbudsgivare som har deltagit i ett anbudsförfarande eller en anbudssökande, det vill säga den som ett beslut avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) får yrka på upphandlingsrättelse.

Tidsfrist för yrkande av upphandlingsrättelse

En part ska lämna in ett yrkande på upphandlingsrättelse **inom 14 dagar** från att ha fått del av den upphandlande enhetens beslut eller avgörande i upphandlingsförfarandet.

Vid elektronisk delgivning anses upphandlingsbeslutet med de kompletterande handlingarna ha mottagits den dag det elektroniska meddelande som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet som har lett till att det elektroniska meddelandet har nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

Om delgivningen sker brevledes per post till mottagaren anses mottagaren ha fått del av saken på den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare. När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som mottagningsbeviset anger eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat delfåendebevis.

Innehållet i upphandlingsrättelsen

Yrkandena med motiveringar ska framgå av upphandlingsrättelsen. Av upphandlingsrättelsen ska framgå namnet på den som yrkar på rättelse och den kontaktinformation som behövs för att ärendet ska kunna skötas.

Till upphandlingsrättelsen ska fogas de handlingar som den som framställer yrkandet hänvisar till om de inte redan finns hos den upphandlande enheten.

Distributionsadress

Ett yrkande på upphandlingsrättelse lämnas in/skickas på adressen:

Vanda stads registratur
Stadsfullmäktige
Stationsvägen 7, 01300 Vanda
e-post: kirjaamo@vantaa.fi,
Telefon (registraturen) 09- 8392 2184, fax: 09- 8392 4163

Tjänstetid: måndag–fredag 8.15–16.00

Tidpunkten för när upphandlingsrättelsen anhängiggörs och behandlas påverkar inte den tidsfrist inom vilken en part med stöd av upphandlingslagen kan söka ändring genom besvär hos marknadsdomstolen.

3.2. Anvisning om besvär till marknadsdomstolen

Anbudsgivare, anbudssökande eller andra som saken gäller kan föra ärendet till marknadsdomstolen genom besvär.

Enligt 86 § i lagen om offentlig upphandling får man söka ändring i en upphandling som grundar sig på ett ramavtal besvärsvägen endast om marknadsdomstolen beviljar tillstånd för behandling av saken. Tillstånd ska beviljas, om
1)det är viktigt att pröva ärendet med tanke på tillämpningen av lagen i andra likadana ärenden, eller
2)det finns vägande skäl som anknyter till förfarandet vid den upphandlande enheten.

Om inte något annat bestäms i lag ska besvären lämnas in skriftligen **inom 14 dagar** från det att parten i fråga fått del av upphandlingsbeslutet inklusive besvärsanvisning.

Besvären ska anföras **inom 30 dagar** från det att parten i fråga har fått del av beslutet, om den upphandlande enheten har ingått ett upphandlingskontrakt med stöd av 78 § 1 punkten i upphandlingslagen utan att iaktta den stipulerade väntetiden.

Besvären ska lämnas in senast **sex månader** efter det att upphandlingsbeslutet har fattats, om anbudssökanden eller anbudsgivaren har fått del av upphandlingsbeslutet inklusive besvärsanvisning och upphandlingsbeslutet eller besvärsanvisningen har haft väsentliga brister.

Vid elektronisk delgivning anses upphandlingsbeslutet med de kompletterande handlingarna ha mottagits den dag det elektroniska meddelande som innehåller beslutet och dessa handlingar står till mottagarens förfogande i hans eller hennes mottagarapparat på ett sådant sätt att meddelandet kan hanteras. Dagen för avsändandet av meddelandet anses vara en sådan tidpunkt, om det inte ges en tillförlitlig redogörelse om att datakommunikationsförbindelserna inte har fungerat eller om en motsvarande omständighet som har lett till att det elektroniska meddelandet har nått mottagaren vid en senare tidpunkt.

Om delgivningen sker brevledes per post till mottagaren anses mottagaren ha fått del av saken på den sjunde dagen efter avsändandet, om inte mottagaren visar att delgivningen har skett senare. När den upphandlande enheten använder bevislig delgivning anses delgivningen ha skett vid den tidpunkt som mottagningsbeviset anger eller vid den tidpunkt som antecknats i ett separat delfåendebevis.

Innehållet i besvären

I besvären ska uppges det upphandlingsärende som besvären gäller och ändringssökandens yrkanden och grunderna för dessa. När det gäller en upphandling som grundar sig på ett ramavtal ska parten i besvärsskriften motivera varför behandlingstillstånd bör beviljas.

I besvären ska anges ändringssökandens namn och hemkommun. Om ändringssökandens talan förs av hans eller hennes lagliga företrädare eller ombud eller om någon annan person har avfattat besvären, ska även denna persons namn och hemkommun anges. Vidare ska ändringssökandens postadress och telefonnummer anges för eventuella meddelanden. Ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet ska underteckna besvärsskriften.

Till besvären ska fogas det beslut som överklagas i original eller som kopia och ett intyg över vilken dag beslutet har tillkännagetts eller någon annan utredning om när besvärstiden har börjat. Till besvären ska fogas de handlingar som ändringssökanden hänvisar till som stöd för sina yrkanden. Ett ombud ska till besvärsskriften foga en fullmakt enligt 21 § i förvaltningsprocesslagen.

Inlämning av besvären

Besvären ska lämnas in till marknadsdomstolen. De ska vara inlämnade senast den sista dagen av besvärstiden innan marknadsdomstolen stänger. Själva delfåendedagen räknas inte med.

Ansökan kan lämnas in till marknadsdomstolens kansli personligen, genom ombud, genom bud, per post eller som telefax alternativt med e-post så som lagen om elektronisk kommunikation i

myndigheternas verksamhet (13/2003) föreskriver. Om sista dagen för anhängiggörande infaller på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, julafton, midsommarafton eller en helgfri lördag, får handlingarna lämnas in till marknadsdomstolen den första vardagen därefter.

Besvärsförbud

I ett ärende som hör till marknadsdomstolens behörighet enligt 102 § i upphandlingslagen får ändring inte sökas med stöd av kommunallagen eller förvaltningsprocesslagen.

Enligt 86 § i upphandlingslagen får en part söka ändring i en upphandling som grundar sig på ett ramavtal genom besvär endast om marknadsdomstolen beviljar tillstånd för behandling av saken.

Underrättelse om ändringssökandet till den upphandlande enheten

Den som söker ändring i ett upphandlingsärende med stöd av 88 § i upphandlingslagen ska skriftligen underrätta den upphandlande enheten om att ärendet förs till marknadsdomstolen. Underrättelsen ska lämnas in till den upphandlande enheten senast då besvären över upphandlingen lämnas in till marknadsdomstolen. Underrättelsen ska lämnas in på den adress som den upphandlande enheten har uppgett i punkt 3.I.

Marknadsdomstolens adress och annan kontaktinformation

Marknadsdomstolen
Banbyggarvägen 5
00520 HELSINGFORS
tfn 029 56 43300
fax 029 56 43314, e-post: markkinaoikeus@oikeus.fi

Tjänstetid: kl 8.00–16.15

Anvisningar för sökande av ändring 4. Besvärsförbud

4.1
Enligt 91 § i Kommunallagen får rättelse inte yrkas i och kommunalbesvär inte anföras över **beslut som gäller endast beredning eller verkställighet**.

4.2
I det vid detta sammanträde fattade **beslutet § -, som berör sådant som nämns i lagen om kommunala tjänstekollektivavtal 26 §**, får ändring inte sökas genom besvär.

4.3
I det beslut som fattats vid detta sammanträde **§ -, som berör rättelse av upphandling**, får ändring inte sökas.

4.4
I det **beslut § -**, **om ordnandet av kommunal folkomröstning**, som fattats vid detta sammanträde, får ändring inte sökas genom besvär (kommunallagen 99 §).