

**Vantaa
Kivistö**

002271 MARMORITIE 5

KIVISTÖ



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.10.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002271. Kaavoitus on tullut vireille 16.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Asemakaavan muutos koskee Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö, osa korttelia 23017.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23017.)

Tonttijaon muutos:

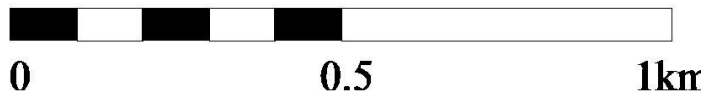
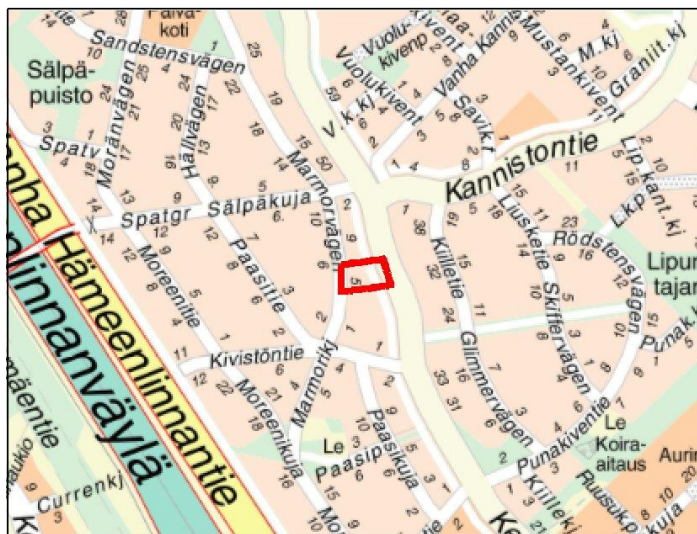
Tonttijaon muutos koskee korttelin 23017 tonttia 4.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien tehokkuuden nostaminen. Kaavamuutos nostaa rakennusoikeuden määrää 288 k-m².

Kaavan laatija:

Sonja Sahlsten, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; sonja.sahlsten@vantaa.fi, puh. 09 8392 5025.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Marmoritie 5. Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa nro 230100, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 4.6.1984.

Alue rajautuu idässä Keimolan-tiehen ja lännessä Marmoritiehen. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin. Kivistön keskusta ja asemalle on matkaa noin 800 metriä.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tontin 92-23-17-4 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.5.2015. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002271.
- Kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.
- Mielipiteet pyydettiin 15.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 3 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1	Tiivistelmä.....	3
2	Lähtökohdat	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	3
2.2	Suunnittelutilanne	6
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
3.1	Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	9
3.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
3.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
4	Asemakaavan kuvaus.....	11
4.1	Kaavan rakenne	11
4.2	Aluevaraukset.....	11
4.3	Kaavan vaikutukset.....	11
4.4	Ympäristön häiriötekijät.....	13
5	Asemakaavan toteutus	13
6	Kaavatyöhön osallistuneet.....	13
7	Asemakaavan seurantalomake.....	14
8	Asemakaavakartta ja –määräykset.....	16
9	Muu suunnitelma-aineisto	19

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma 18.8.2016

1 TIIVISTELMÄ

Tontin 92-23-17-4 omistajat hakivat asemakaavan muuttamista 4.5.2015.

Kaavamuutosalueen tontti 92-23-17-4 on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 206 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on noin 331 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1996 valmistunut 360 k-m² kokoinen erillispientalo.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että noin 2 206 m²:n suuruinen osa asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Muutettava alue jaetaan kahdeksi tontiksi niin, että tontti, jolle olemassa oleva rakennus jää, on pinta-alaltaan noin 1 343 m² ja toinen tontti on pinta-alaltaan noin 862 m². Suuremman tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.30, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 403 k-m² (rakennusoikeus kasvaa noin 73 k-m²). Pienemmän tontin rakennusoikeutta nostetaan tehokkuuteen 0.25, jolloin sille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta noin 215 k-m². Kokonaisuudessa korttelin rakennusoikeuden määrä nousee noin 288 k-m².

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen keskiosissa osoitteessa Marmoritie 5. Kivistön keskustaan ja asemalle on matkaa noin 800 metriä. Etelässä ja pohjoisessa alue rajautuu pientalokortteleihin ja idässä ja lännessä katualueeseen.



2.1.2 Luonnon ympäristö

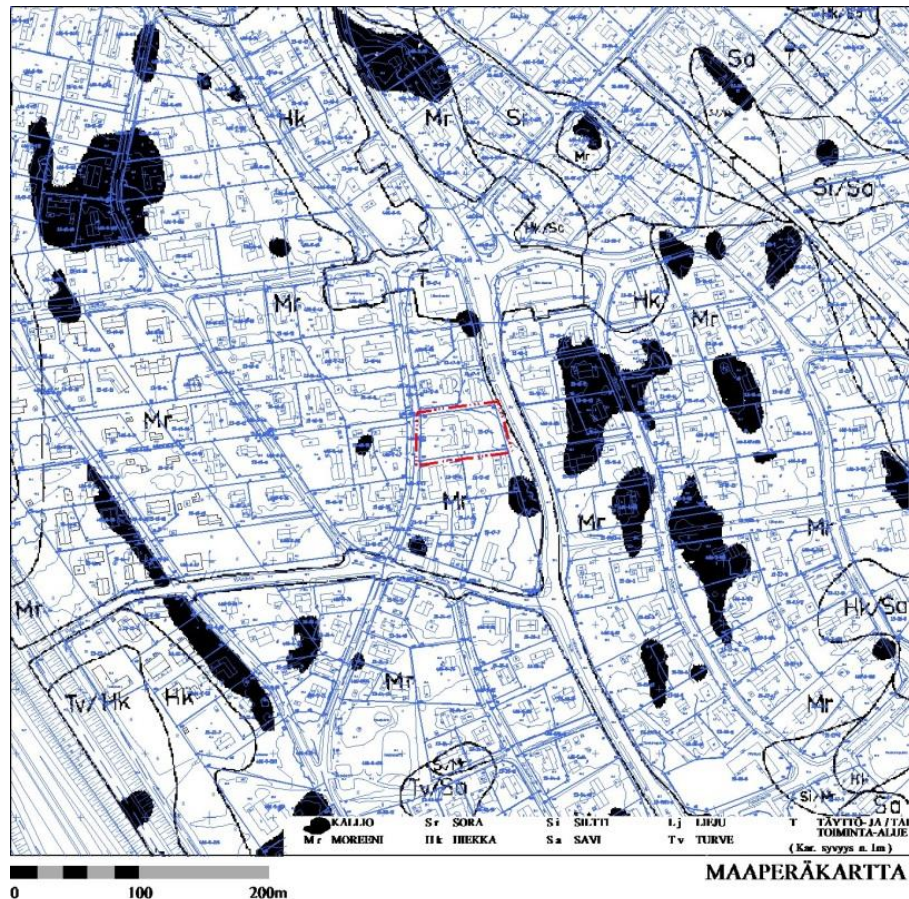
Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Suunnittelualue viettää loivasti koilliseen. Maaston korot vaihtelevat alueen lounaisnurkan +63,7 metrin ja koillisnurkan +59,0 metrin välillä.

Kaavamuutosalue kuuluu Pekinojan valuma-alueeseen. Kaava-alueen vedet johdetaan avo-ojien ja hulevesiviemäriverkoston kautta Kannistonojaan, josta vedet päätyvät Kanniston pohjoispuolella virtaavaan Pekinojaan. Pekinojasta vedet päätyvät Vantaanjokeen. Vantaanjoki laskee mereen Helsingissä Vanhankaupunginlahdella.

Kaavamuutosalue on nykyään pääosin vettä läpäisevää pintaa. Vettä läpäisemätöntä pintaa ovat ainoastaan kattopinnat ja kulkutiet. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueen maaperä on moreenia.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Vanhan Kivistön pientaloalue on pääosin rakentunut 1950-luvulla ja sen jälkeen. 1980-luvulla laaditun asemakaavan jälkeen rakentaminen taas vilkastui ja alueen täydennysrakentaminen on alkanut tontteja jakamalla. Alueen rakennuskanta on hyvin kerroksellista ja vaihtelevaa.

Marmoritie on kapeahko tonttikatu, jolla ei ole yhtenäistä ilmettä. Osa tonteista rajautuu Marmoritiehen erilaisin aidoin tai istutuksin, osa on täysin rajaamatta. Yleisilme on vihreä. Myös rakennusten sijoittelu vaihtelee, osa rakennuksista sijaitsee lähellä katua, osa selkeästi kauempana, jolloin piha-alueet sijoittuvat kadun ja rakennuksen väliin. Keimolantie (entinen Vanha Nurmijärventie) on osa historiallista tieosuutta Vanha Kaarelantie – Vanha Nurmijärventie, joka on vanha rakennuskulttuurikohde. Keimolantie mutkittelee loivasti ja sillä on jonkin verran korkeuseroja. Osa rakennuksista on sijoitettu melko kauas tiestä, kun taas osa rakennuksista on täydennysrakentamisen myötä sijoitettu hyvinkin lähelle tietä. Suunnittelualueen kohdalla katualue on hyvin leveä

ja kevyen liikenteen väylän ja tontin rajan väliin jää noin 3 – 10 metriä leveä kasvillisuuskaistale. Osa tonteista on aidattu tai rajattu kasvillisuudella Keimolantien puolelta. Suunnittelualueen naapuritonteilla rakennukset on sijoitettu keskenään samansuuntaisesti, mutta ne eivät ole tien mutkaisuuden takia tiensuuntaisesti.

Liikenne

Liikennöinti kaavamuuotosalueen tonteille tapahtuu Marmoritien puolelta. Keimolantielle ei ole mahdollista lisätä tonttiliittymiä. Keimolantie on alueen pääkatu. Keimolantien varressa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka suunnittelualueen kohdalla on tien länsipuolella eli suunnittelualueen puolella. Keimolantien bussilinjoilla pääsee Kehäradalla sijaitsevalle Kivistön asemalle. Keimolantiella on kevyen liikenteen väylä. Keimolantie on myös erikoiskuljetusten reitti niin kauan kunnes Keimolanmäentie valmistuu. Marmoritie on vähäliikenteinen tonttikatu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +88 m ja ylin painetaso noin +100 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärinti

Alueen jätevedet johdetaan koilliseen Miekkatien jätevedenpumppaamolle, josta ne johdetaan etelään suuntaan Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet johdetaan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärinti

Alueella ei ole hulevesiviemärintiä vaan kuivatus hoidetaan avo-ojilla. Keimolantien avo-ojassa hulevedet johtuvat pohjoisen suuntaan päätyen Kannistontien hulevesiviemäriin.

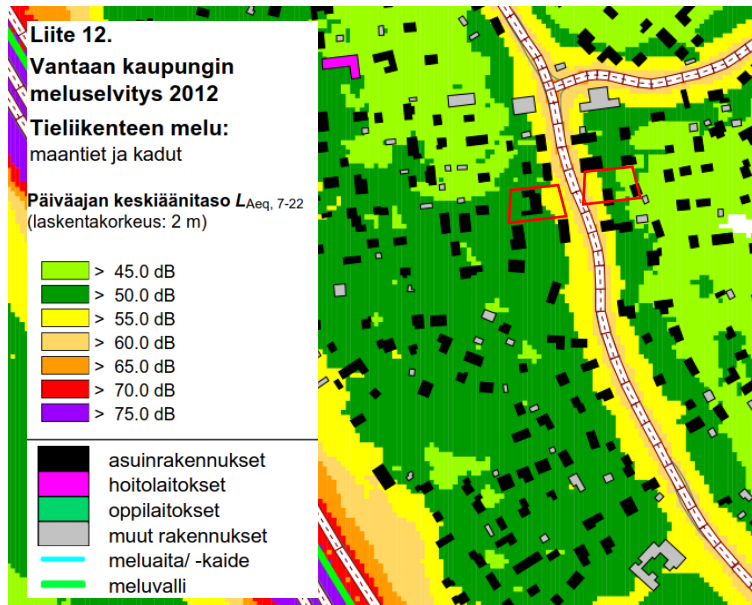
Kaukolämpö- ja sähköverkko

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle. Alue kuuluu sähköverkkojen piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa lentomeluvyöhykkeellä m³, Lden 50 – 55 dB. Tämä melutaso ei vaikuta rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomeluennusteiden mukaisessa tilanteessa lentomelumäärä ei nouse tällä alueella.

Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 mukaan päiväajan kello 7–22 (kahden metrin laskentakorkeudella) suunnittelualueella tieliikenteen aiheuttama melutaso on välillä 50 – 60 dB. Uusi tontti on Keimolantien puolella ja käytännössä kokonaan yli 55 desibelin melualueella. Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista (993/1992) mukaan ulkona päivällä melutaso ei saa olla yli 55 desibeliä. Keimolantien maantieliikenteen aiheuttama melutaso on hallittavissa rakennusten sijoittelulla, aidoilla ja rakenteellisella meluntorjunnalla.



Ote Marmoritie 5:n kohdalta Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 päiväajan kello 7–22 melukartasta kahden metrin laskentakorkeudella ja vuoden 2011 liikennetiedoilla.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva Keimolantie on suunnittelualueen kohdalla Vantaan kaupungin omistamaa maata.



Maanomistustilanne. Harmaalla on merkitty Vantaan kaupungin omistamat alueet.

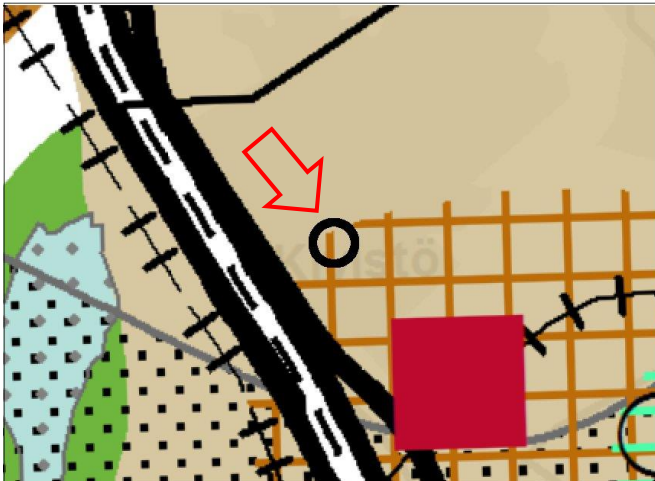
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava



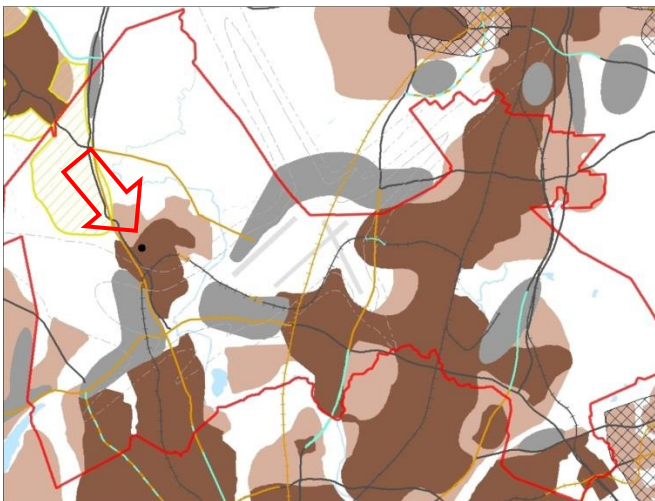
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

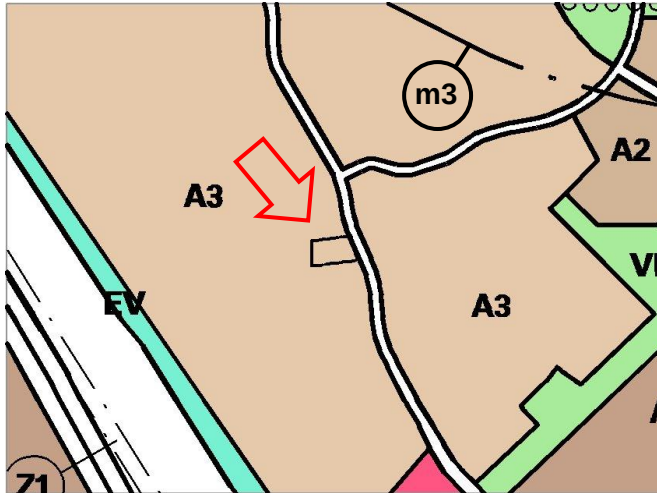
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Hanke sijaitsee seudun ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja on siten Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman mukainen.

Osayleiskaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa Marja-Vantaan osayleiskaava, Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008.



Osayleiskaavassa alue sijaitsee pientaloalueella A3. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Iden 50 – 55 dB). Tämä ei vaikuta alueen rakentamiseen. Myöskään Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvan uusien lentomelunusteiden mukaisessa tilanteessa melumäärä ei nouse tällä alueella. Kaavahanke on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (lainvoimainen 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialue (AP-2), jolla tehokkuusluku e on 0.15 ja sallittu kerrosluku 2. Nykyinen tehokkuus sallii suunnittelualueelle rakentamista yhteensä 331 k-m^2 . AP-2 -kortteleita koskevat seuraavat määräykset: "Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m^2 . Korttelialueilla ei asuin- ja työhuoneiden ulkokuoren ääneneristyskyky lentoliikenteen aiheuttamaa melua vastaan saa alittaa 29 dB." Lisäksi määräysten mukaan autopaikkoja on oltava 1,5 asuntoa kohti.



Muut päätökset ja suunnitelmat

Vanhan Kivistön alueen täydennysrakentamisesta on tehty laaja selvitys opinnäytetyönä vuonna 2013 (Leea Riittinen: Vanha Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma). Selvityksessä tutkittiin koko vanhan Kivistön pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita. Selvityksessä kaavamuutoksen kohteena oleva tontti todettiin alueen tehokkaimmin rakennetuksi alueeksi eikä sille osoitettu uutta rakentamista.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Tontin 92-23-17-4 omistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.5.2015. Kaavamuutos otettiin Kivistön asemakaavayksikön työohjelmaan ylimääräisenä työnä ja kaavoitus tuli vireille 16.6.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, Finavia

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 3 mielipidettä.

Vantaan kaupunginmuseolla ja Vantaan Energialla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY muistutti mielipiteessään, että tonttien omistajan / lohkoajan on huomioitava, kuinka lohkottu tontti on liitettävissä yleiseen vesihuoltoon ja kuinka lohkotun tontin kuivatus järjestetään.

3.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyon edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

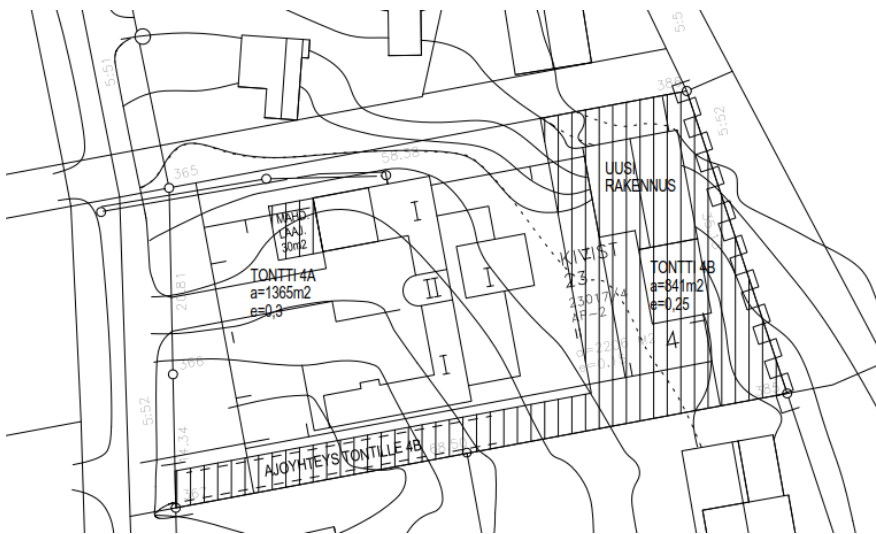
Hakijan tavoitteena on asemakaavan muutoksella mahdollistaa tontin 92-23-17-4 jakaminen kahdeksi tontiksi ja tonttien rakennusoikeuden nostaminen. Kaupungin tavoitteena on sijoittaa uusi asuinrakennus niin, että se estää maantieliikenteen aiheuttaman melun leviämisen piha-alueille.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hakijan esittämässä ratkaisussa kaava-alue jaetaan kahteen tonttiin niin, että olemassa oleva rakennus jää 1 365 m²:n kokoiselle osalle ja uusi rakennus sijoittuu 841 m²:n kokoiselle tontille vanhan rakennuksen itäpuolelle. Kulku uudelle rakennukselle on kirvesvartta pitkin vanhan rakennuksen eteläpuolelta Marmoritien puolelta.

Asemakaavaratkaisu perustuu muutoin hakijan esittämään ratkaisuun, paitsi uuden tontin ajoyhteyden osalta ratkaisua on hieman tarkennettu. Asemakaavaratkaisussa ajoyhteyttä on levennetty Marmoritien puoleisesta päästä niin, että ajo tontille saadaan sujuvasti järjestettyä ilman, että ehdotetun ajoyhteyden eteläreunan kohdalla katualueella sijaitsevia jakokaappeja tarvitsee siirtää. Tämän myötä kaavojen tonttien koot muuttuivat ehdotetusta niin, että suurempi tontti (jolle olemassa oleva rakennus jää) on kooltaan noin 1 343 m² ja pienempi noin 862 m².



Asemapiirros hakemusvaiheen luonnoksesta



Havainnekuva asemakaavaratkaisusta

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla jaetaan asuinpientalojen korttelialueeseen kuuluva tontti 92-23-17-4 kahdeksi tontiksi ja nostetaan niiden tehokkuutta. Korttelin käyttötarkoitus pysyy samana. Tonttijaolla ja tonttijaon muutoksella tontin 92-23-17-4 uusiksi tonttinumeroiksi tulee 92-23-17-20 ja 92-23-17-21.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialue, pinta-ala 2 206 m². Rakennusoikeus on yhteensä 619 k-m². Korttelissa on kaksi tonttia, joista suuremman tehokkuusluku $e=0.30$ (rakennusoikeus 403 k-m²) ja pienemmän $e=0.25$ (rakennusoikeus 215 k-m²). Lisäksi asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun rakennusoikeuden lisäksi yhteensä 30 m².

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Autopaikkoja on toteutettava vähintään 1,5 / asunto ja toimistoille 1 / 50 k-m².

4.2 ALUEVARAUKSET

4.2.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.

Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Keimolantien puoleisten asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava, että kaikki rakennukset pihoiheen voidaan kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

Ajo tonteille tapahtuu Marmoritieltä.

4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

4.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden tontin jakaminen kahdeksi ja rakennusoikeuden lisääminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä ja on siten kaavataloudellisesti perusteltua.

4.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan lähinnä Keimolantien suuntaan. Uusi rakennus tulee sijoittumaan edellistä lähemmäksi Keimolantietä ja näkyy osittain kasvillisuuden lävitse tiellä kulki-

joille. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakennus suositellaan sijoitettavaksi samaan koordinaatistoon viereisten rakennusten kanssa, jotta se tukisi ja täydentäisi Keimolantien näkyvien rakennusten linjaa. Keimolantien vihreää ilmettä ylläpidetään säilyttämällä Keimolantien puolinen istutettu alue tontin reunassa.

Yhdyskuntarakenne

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Asuminen

Kaava mahdollistaa yhden uuden erillispientalon toteuttamisen entisestään tiiviille pientaloalueelle. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähivirkistysalueiden käyttöä. Uusi rakentaminen sijoittuu vanhalle pientalokorttelin alueelle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta. Lisäksi Keimolantietä kulkee bussilinjoja Kivistön keskustaan. Yhteydet Kivistön keskustaan ja Keimolantien kautta Hämeenlinnanväylälle ovat sujuvat. Liikenneverkon kapasiteetti kestänee kaavan mukaisen pienimuotoisen tiivistämisen.

Vesihuolto

Marmoritiellä on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri vuonna 1988. Kuivatus on hoidettu avo-ojin. Alue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu yleiselle vesihuollolle suunnittelu- tai rakentamiskustannuksia. Uuden asuinrakennuksen vesihuoltoa varten varataan kaavaan johtorasite Marmoritien puoleisen tontin pohjoisreunaan. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että nykyinen rakennus voidaan jatkossakin kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA.

Tieliikenteen aiheuttaman melun leviäminen tontille voidaan estää rakennusten sijoittamisella.

4.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Rakentamisvaiheessa vastaanottavissa ojissa voi kiintoaine- ja ravinnekuormitus hetkellisesti lisääntyä maan auki kaivuun johdosta. Virtaamat tulevat hieman kasvamaan nykyisestä, koska vettä läpäisemättömän pinnan määrä tulee täydennysrakentamisen myötä kasvamaan. Kaavamuutoksella ei ole juurikaan vaikutusta Pekinojaan, koska alueen pinta-ala suhteessa Pekinojan valuma-

alueeseen on hyvin pieni ja kohde sijaitsee valuma-alueen reunamilla, jolloin sekä määrälliset että laadulliset muutokset ehtivät tasaantua ennen vesien päätymistä Pekinojaan.

4.3.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta suunniteltu uusi rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

4.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja lentomelu on käsitelty kohdassa 4.3.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

6 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Anna-Riitta Kujala

Lea Varpanen

Sonja Sahlsten

Outi Colliander

Kai Zukale

Kuntatekniikan keskus :

Elina Kettunen

Jaana Virtanen

Pirjo Suni

aluearkkitehti

kehittämispäällikkö

asemakaavasuunnittelija

suunnitteluavustaja

kaavoitusinsinööri

vesihuollon suunnittelu

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus/Kivistön asemakaavayksikkö

Vantaalla, 10. päivänä lokakuuta 2016



Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti



Sonja Sahlsten
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.09.2016
Kaavan nimi	002271 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002271
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2206	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2206

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
A yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

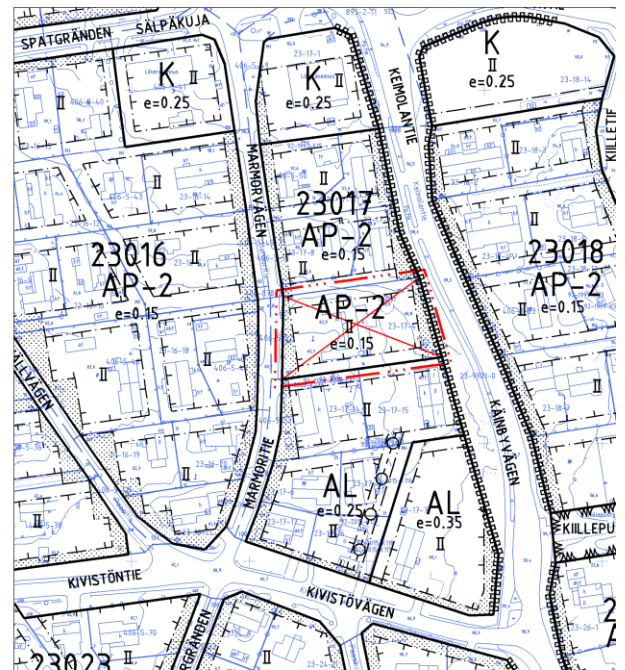
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
A yhteensä	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
AP	0,2206	100,0	619	0,28	0,0000	288
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002271

Päiväys
Datum

10.10.2016

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

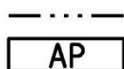
689491

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos**MARMORITIE 5**Kaupunginosa 23, Kivistö
Osa korttelia 23017.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 23017.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen**MARMORVÄGEN 5**Stadsdel 23, Kivistö
Del av kvarteret 23017.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 23017.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinpientalojen korttelialue.

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiin kevyin rakennelmin.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Keimolantien puoleisten asuntojen ulkokuoren äänen-eristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden Δ L lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Oleskeluun tarkoitettu piha-alueet on suojattava liikennemelua vastaan rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuvilla rakenteilla siten, ettei melutaso ylitä 55 dB päivällä eikä 45 dB yöllä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava, että kaikki rakennukset pihoihin voidaan kuivattaa Keimolantien varren ojiin.

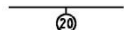
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 autopaikka/asunto
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosa numero.



Kaupunginosa nimi.



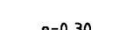
Korttelin numero.



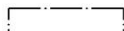
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

Varje byggnad får inrymma högst två bostäder. Byggnaderna kan sammanfogas med lätta konstruktioner.

På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till bostäder på Käinbyvägens sida ska vara minst 35 dB.Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och vägtrafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB.

Gårdsområden avsedda för vistelse måste skyddas från trafikbuller genom konstruktioner som passar ihop med byggnadens arkitektur så att bullernivån inte överskrider 55 dB dagtid och 45 dB nattetid.

I den mer detaljerade planeringen måste det beaktas att alla byggnader samt gårdsplaner ska kunna torrläggas via diken som löper längs med Käinbyvägen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1,5 bilplatser/bostad
Kontor 1 bilplats/50 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

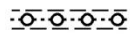
Bråket inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall fänga.

Del av område som bör planteras.



Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande del av område reserverad för underjordisk^{2 / 2} ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Liite 1: Vesihuollon esisuunnitelma

