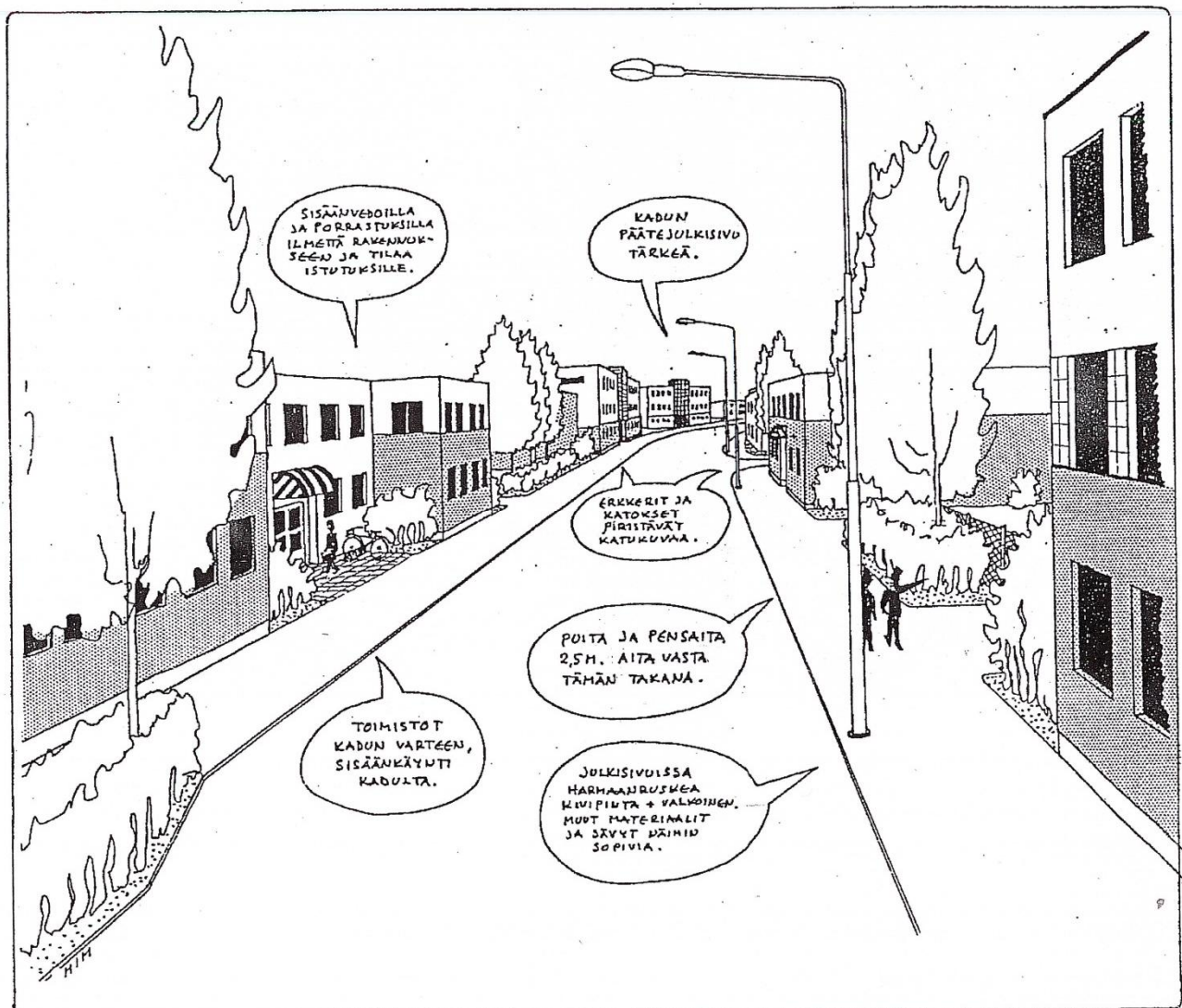


Piispankylä, kaupunginosa 21

Mestarintien siirto

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon ja tonttijaon muutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 211700.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016



Kuva Piispankylä teollisuusalue 1 rakentamishjeesta vuodelta 1986.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

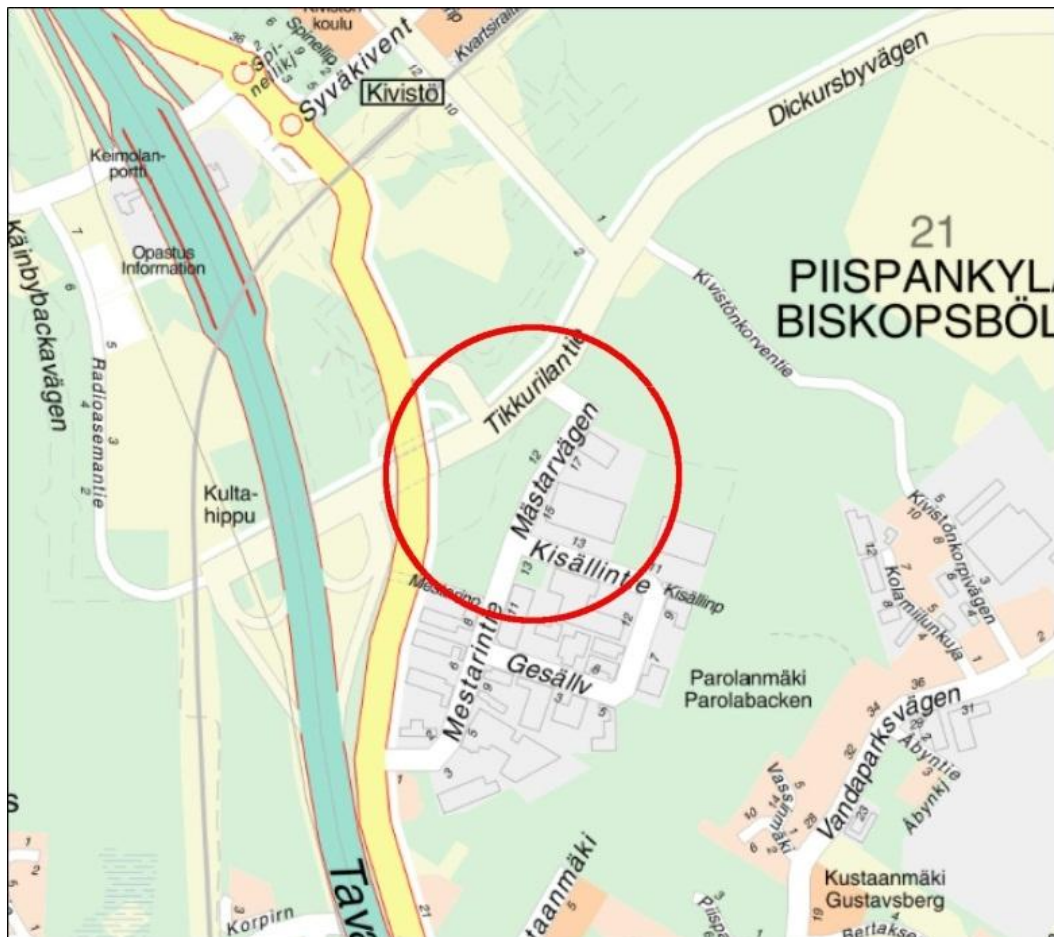
Asemakaava koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
osaa tilasta 413-7-2 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutos, tonttijako ja tonttijaon muutos koskee
Vantaan kaupungin 21. kaupunginosaa, Piispankylä,
kortteleita 21124 ja 21130, osaa korttelia 21127 sekä katualuetta.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Piispankylän kaupunginosassa Tikkurilantien eteläpuolella.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 211700, Mestarintien siirto.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella Mestarintien katualuetta jatketaan ja liitetään uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Nykyisestä katualueen osasta, sen vierisistä tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-autopysäkkejä varten.

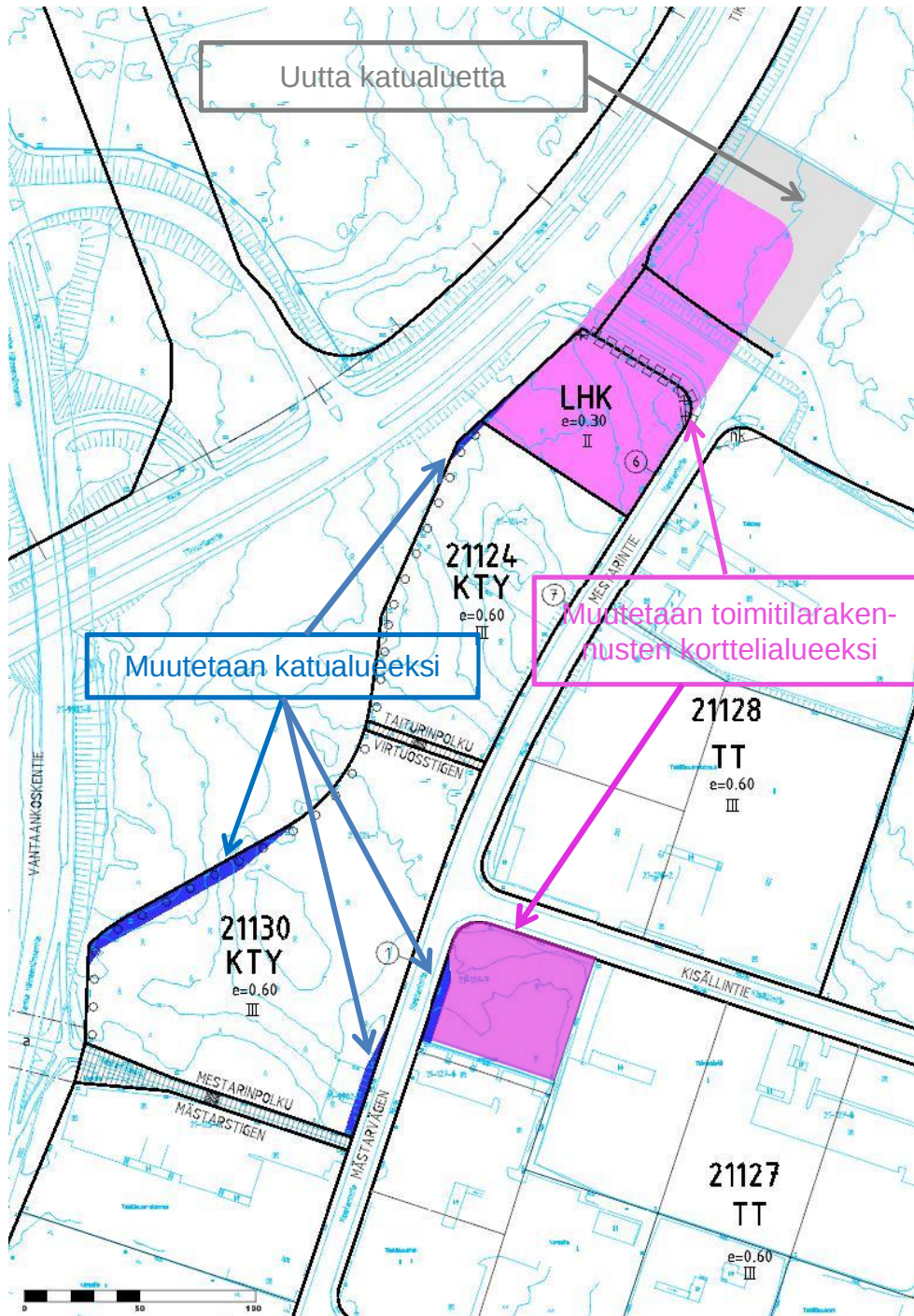
1.3 SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.3 SISÄLLYSLUETTELO	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
Liikenne	5
Tekninen huolto	6
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	6
Marja-Vantaan osayleiskaava	7
Voimassaoleva asemakaava	7
Rakennusjärjestys	8
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	8
Pohjakartta	8
Rakennuskiellot	8
Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	9
4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	9
Mielipiteiden huomioon ottaminen	9
4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Kaavan rakenne	12
Korttelialueet	12
Katualue	13
Tekninen huolto	13
5.2 Kaavan vaikutukset	13
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
Vesihuolto	13
Taloudelliset vaikutukset	14
Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet	14
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
Vaikutukset liikenteeseen	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	15

2 TIIVISTELMÄ

Asemakaavalla muodostetaan noin 120 metriä uutta katualuetta Mestarintien ja Tikurilantien uutta liittymää varten. Uuden katualueen ja korttelin 21124 väliin jäävästä asemakaavattomasta alueesta ja poistuvasta katualueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Korttelissa 21124 olevan huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen LHK ja korttelin 21127 teollisuusrakennusten korttelialueen TT tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Lisäksi kortteleiden 21124, 21127 ja 21130 tonteista muutetaan osia katualueeksi Mestarintielle rakennettavia linja-autopysäkkejä varten ja Vantaankoskentie katualuetarpeita varten.

Asemakaavalla toimitilarakennusten rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



Ortoilmakuva vuodelta 2015.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Piispankylän kaupunginosan pohjoisosassa ja rajautuu Kehäradan ja Kivistön keskustan voimakkaasti rakentuvaan ympäristöön. Alueen eteläpuolella on Mestarintien teollisuusalue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualan tonteilla ja tilalla 413-7-2 kasvaa sekapuustoa. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja. Maaperä on enimmäkseen moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuksia. Kaava-alue rajautuu rakennettuihin Mestarintien korttelialueisiin ja Tikkurilantien katualueisiin. Mestarintien teollisuusalueella on 1980-luvulta lähtien rakennettuja tuotanto-, toimisto- ja varastorakennuksia. Suunnittelualan läheisyydessä Kisällitie 13:ssa sijaitsee teknokemian tuotteita valmistavan Transmeri Oy:n tuotantolaitos, jonka toiminnan edellyttämät turvaetäisyydet on otettava alueen suunnittelussa huomioon. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet valtakunnalliseen tieverkkoon.

Liikenne

Laadittavan asemakaavan kohdalla Tikkurilantien liikennemäärä oli vuonna 2014 noin 6600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä noin 13 % oli raskasta liikennettä. Mestarintien liikennemäärän arvioidaan olevan noin 150 ajoneuvoa iltahuipputunnin aikana. Suunnittelualan pohjoispuolella on Kehärata, joka avattiin liikenteelle 1.7.2015. Etäisyyttä Kivistön asemalle on noin 600 metriä.

Tekninen huolto

Mestarintielle on rakennettu vesijohto- ja viemäriverkko sekä kaukolämpöputki ja keskijännitemaakaapeli.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkä-kosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta. Paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Alueen alin painetaso on arvioilta +89 m ja ylin painetaso arviolta +100 m.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan lounaan suuntaan päätyen Myllymäen jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Espoon suuntaan päätyen lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Alue kuuluu Myllymäenojan valuma-alueeseen. Hulevedet johdetaan Mestarintieltä hulevesiviemäriin Hämeenlinnanväylän varteen, josta vedet johdetaan väylän länsipuolelle Myllymäenojaan. Myllymäenoja johtaa vedet lounaaseen päätyen lopulta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoonjokea pitkin Suomenlahteen.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

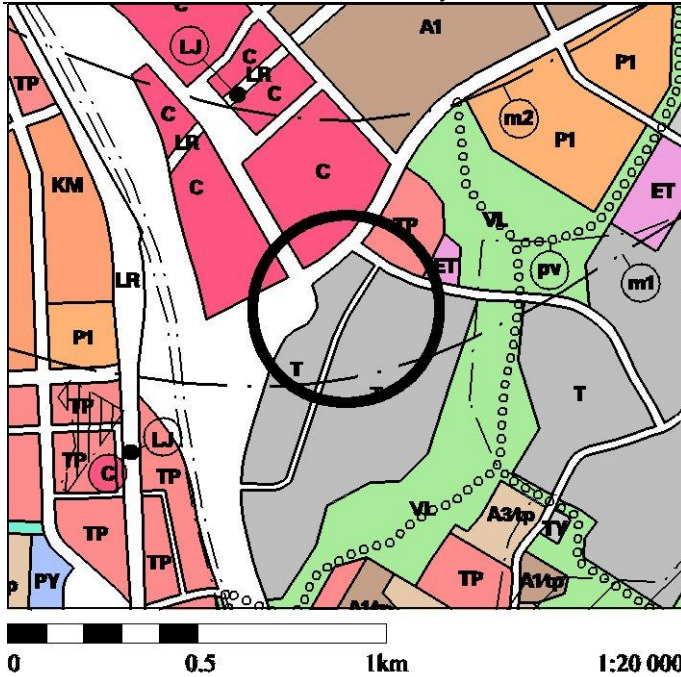
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Hanke noudattaa tavoitteita.



Maakuntakaava

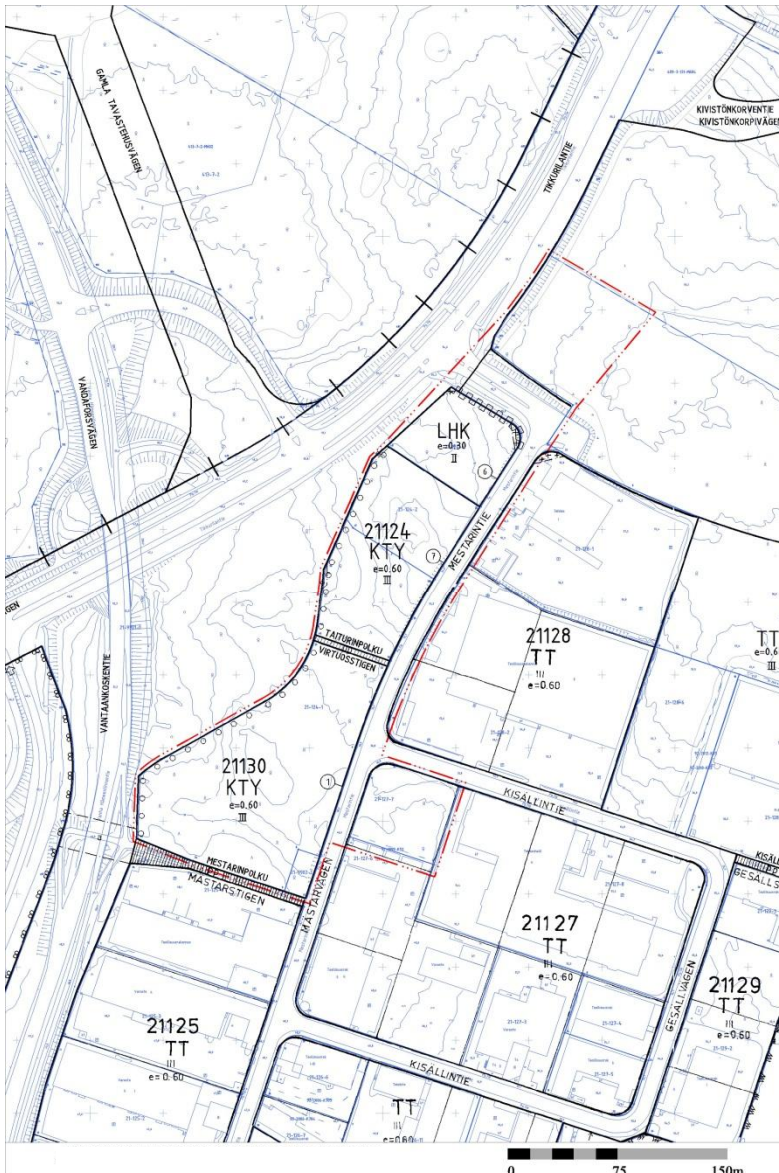
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualuetta 1, jolle ei yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa saa osoittaa uutta melun hättävai-
kutuksille herkkää toimintaa. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Marja-Vantaan osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä osayleiskaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta T ja työpaikkaaluetta TP. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m2, jolla ei sallita uutta asutusta.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 701100 (Kv 15.12.2008), jossa alue on huoltoasema- ja liikerakennusten kortteli- aluetta LHK ja asemakaava nro 210200 (YM 4.9.1986), jossa alue on teollisuusrakennusten kortteli- aluetta TT ja katualuetta sekä ase- makaava nro 211600 (Kv. 15.4.2013), jossa alue on toimitila- rakennusten kortteli- aluetta KTY ja katualuetta. Osalla suunnittelu- aluetta ei ole asemakaavaa.

Asemakaavan mukaiset rakennus- oikeudet ovat korttelin 21124 KTY- alueella 5491 k-m² ja LHK-tontilla 1192 k-m², korttelin 21130 KTY- tontilla 9703 k-m² ja korttelin 21127 TT-tontilla 2048 k-m².

Ote ajantasa-ase-makaavasta, johon suunnittelualue on rajattu

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on kiinteistörekisterissä tontteina 21-124-1, 21-124-2, 21-124-3 ja 21-127-7, yleisenä alueena 21-9902-1 sekä tilana 413-7-2.

Suunnittelualan kortteleihin 21124 ja 21130 on tehty tonttijakoja, joissa on muodostettu tonttijakotontit 21-124-6, 21-124-7 ja 21-130-1.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ja selvitykset

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta Kehäradan asemakaavan mukaiseen Tikkurilantien katualueeseen. Suunnittelualan kohdalla Tikkurilantien katusuunnitelmat ovat hyväksytty vuonna 2012 ja Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaavaehdotuksen mukainen Korundinportin katusuunnitelma on ollut nähtävillä syyskuussa 2015. Tikkurilantien pohjoispuolelle sijoittuva Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaava nro 230800). Kaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Suunnittelualan luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskientien uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muuttamista korttelin 23130 alueelle.

Suunnittelualueella on voimassa olevaa asemakaavaa 211600 (Kv. 15.4.2013) laadittaessa selvitetty läheisyydessä toimivan laajamittaisen kemikaalilaitoksen (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13) vaikutusta alueen suunnitteluun. Voimassa olevassa asemakaavassa on määräyksellä huomioitu jatkosuunnittelu niin, että alueelle tarkoitettujen toimitilarakennukset tulisi sijoittaa niille tarkoitettulle korttelialueelle siten, että kyseisten rakennusten pääikkunat eivät suuntautuisi laajamittaisen kemikaalilaitoksen suuntaan.

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolelta vuonna 1987 voimaan tulleeseen Piispankylän teollisuusalue 1 asemakaavaan.

Piispankylän teollisuusalueelle kortteleihin 21124 – 21129 on ensimmäisen asemakaavan yhteydessä laadittu rakennuslautakunnassa 23.9.1986 hyväksytyt rakentamishjeet. Rakentamishjeessa ohjataan rakentaminen kiinni katuun, Mestarintien ja Kisällintien kulmassa molempiin katuihin. Kadun varteen tulisi sijoittaa ensisijaisesti toimitiloja, joihin järjestetään sisäänkäynti kadulta. Kadun päätteenä olevalla tontilla tulee rakennus sijoittaa siten, että se muodostaa kadulle päätteen. Toiminnaltaan eriluonteiset rakennuksen osat erotetaan toisistaan esim. julkisivun lasiosalla tai porrastuksella korkeus- tai leveyssuunnassa. Pitkissä kadun suuntaisissa rakennuksissa tulee käyttää kadun suuntaisia porrastuksia ja sisäänvetoja, jolloin rakennuksen ja kadun väliin voi sijoittaa esim. istutuksia ja pyörätelineitä. Julkisivuissa tulee yhtenä värinä käyttää valkoista ja yhtenä materiaalina harmaanruskeaa kivipintaa kuten luonnonkiveä, tiiltä tai keraamista laattaa. Julkisivun maalatuissa isoissa pinnoissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Tummia tai kirkkaita värejä saa käyttää vain tehosteena osassa julkisivua. Katujulkisivua elävöittämään on suositeltavaa käyttää erkereitä, suojakattoja ja aurinkosuojuksia. Rakennuksissa tulee käyttää tasakattoa tai loivaa harjakattoa.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaokses-
sa 17.3.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta 18.12.2015. Kaavatyö on ollut kaupunkisuunnittelun kevään 2015 työohjelmassa.

4.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 18.12.2015. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 9.1.2016. Mielenpaineet pyydettiin 18.1.2016 mennessä.

Osallisia olivat:

- alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- viereisten ja vastapäisten kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, HSL, Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Mielenpaineita saatiin yhteensä 4 kappaletta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Mikäli jatko-suunnittelussa muutosehdotus edellyttää niiden siirtämistä, johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa.

Vantaan Energia Oy

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleita ja Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia sijaitsee asemakaavan muutosalueella. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo

Suunnittelualue on Mestarintietä lukuun ottamatta rakentamatonta, jolla ei sijaitse arkeologisia kohteita eikä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä (HSL)

Mestarintietä liikennöivät linjat 431, 432 ja 433. Toteutuessaan uudet pysäkit aiheuttavat muutoksia myös kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseviin nykyisiin pysäkkeihin optimaalisten pysäkkivälien säilyttämiseksi. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen.

Mielenpaineiden huomioon ottaminen

Kaikki mielenpaineet otettiin huomioon asemakaavan suunnittelussa. Vesijohdot, viemäri, sähköverkon kaapelit ja kaukolämpöverkon putket siirretään kadun rakentamisen yhteydessä uuden katulinjauksen alle.

Nähtävillä olo ja muistutukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.5.2016 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.6.-18.8.2016 MRL 27 §:n mukaisesti. Nähtävillä olo aikana ei saatu muistutuksia kaavamuutosehdotuksesta.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta oikeutti 9.5.2016 kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta. Lausunnot pyydettiin HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluilta ja Vantaan Energia Oy:ltä. Molemmilta saatiin lausunto. Uudenmaan ELY-keskus antoi lausunnon kaavamuutosehdotuksesta, vaikka lausuntoa ei Uudenmaan ELY-keskus erikseen pyydetty.

HSY esitti lausunnossaan, että alueella on valmis kunnallistekniikka, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kaavamuutoksesta johtuen joudutaan siirtämään 150 metrin matkalla vesijohtoa ja rakentamaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 metriä. Kaavan toteuttamiseen liittyvät kunnallistekniset rakentamisen kustannukset on arvioitu vesihuollon johtojen siirron osalta olevan noin 140 000 euroa. Kaavamuutoksesta tulee jatkosuunnittelussa laatia vesihuollon yleissuunnitelma ja kokonaiskustannusarvio. Johtosiirrosta ja sen kustannuksista tulee sopia HSY:n kanssa. Alueen nykyinen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston kapasiteetin riittävyys asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Vantaan Energialla ei ollut sähköverkkoon liittyvissä asioissa huomautettavaa. Mikäli kaavamuutosalueella sijaitsevia kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n kanssa laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Uudenmaan ELY-keskukselta saadussa lausunnossa katsotaan, että kaava-alueella on syytä tarkistaa tekeillä olevasta liito-oravaselvityksestä alueen ajantasainen liito-oravatilanne ennen kaavan hyväksymistä.

Vastineet

Mestarintien rakentamisella varaudutaan ympäröivien alueiden yleiskaavan mukaiseen kaavoitukseen ja rakentamiseen. Mestarintien jätevesiviemäri on ylikapasiteettia, sillä Riipiläntien paineviemäri on poistettu käytöstä. Paikallisesti vesijohdon kapasiteetti on riittävä, sillä Mestarintien VJ 315 on rinnakkainen runkovesijohdolle VJ 500 M. Sen sijaan Kivistön alueelle johtavan vedenjakelun varmuutta tulee parantaa mahdollisimman pian. Mestarintien tarkempi suunnittelu on käynnissä ja suunnittelussa pidetään yhteyttä HSY:n alueinsinööriin.

Vuonna 2016 laaditun liito-oravaselvityksen (Myyrmäen-Kivistön-Ylästön alueen liito-oravaselvitys 2016 / Ramboll Oy) mukaan kaava-alueella ei sijaitse liito-oravien ydin-alueita tai elinympäristöaluetta. Kaava-alueen luoteispuolella sijaitsee liito-oravaselvityksessä liito-oravan ydinalueeksi ja elinympäristöksi tunnistettu alue, jonka hävittämiseksi on 29.8.2016 saatu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukainen poikkeuslupa Uudenmaan ELY-keskukselta. Saadun poikkeusluvan perusteella kyseinen liito-oravan ydin- ja elinympäristöalue voidaan hävittää, jotta Kivistön kaupunkikeskus 1 asemakaava (kaavanumero 230800) voidaan toteuttaa. Liito-oravaselvityksen mukaan kaava-alueen poikki kulkee pistomainen liito-oravien kulku-yhteys hävitettävälle ydin- ja elinympäristöalueelle. Alueen poistumisen myötä tälle kulkuyhteydelle ei enää ole tarvetta.

4.3 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

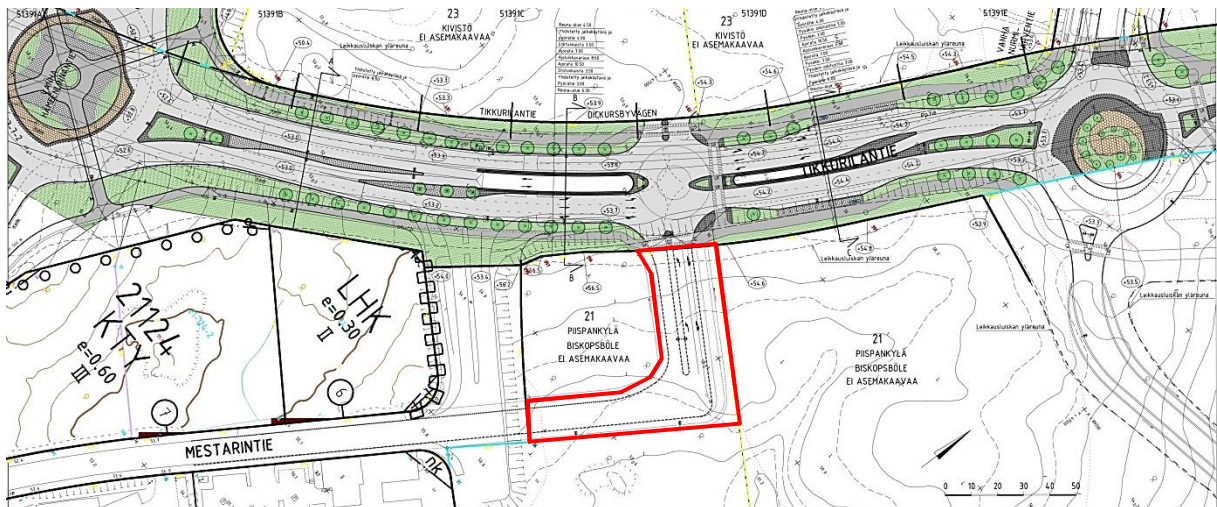
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ole tarpeen tehdä tarkistuksia. Tavoitteena on jatkaa Mestarintien katualuetta noin 120 metrillä ja liittää se uudella risteyksellä Tikkurilantiehen. Liittymän paikka siirtyy noin 70 metriä koilliseen. Nykyisestä poistuvasta katualueen osasta, sen viereisestä huoltoasema- ja lii-kerakennusten tontista ja ennestään asemakaavattomasta alueesta muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluase-
man. Mestarintien 10 ja 13 kohdalla muutetaan tonteista alueita katualueeksi linja-
autopysäkkejä varten. Mestarintien 13 jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan
teollisuusrakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Suunnittelualueen luoteispuolelle on tehty alustavia suunnitelmia Vantaankoskientien uuden linjauksen mukaiselle katualueelle, joka edellyttää käyttötarkoituksen muutta-
mista pienellä osalla korttelia 23130.

Osayleiskaavan työpaikka-aluetta muutetaan asemakaavoitetuksi korttelialueeksi ja katualueeksi.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Suunnittelualueen katualueiden kohdalla asemakaavaratkaisu perustuu Tikkurilantien katusuunnitelmaan välillä Vanha Hämeenlinnantie ja Vanha Nurmijärventie (kuva al-
la). Katusuunnitelmassa on varauduttu Mestarintien uudelle liittymäkohdalle ja sen
vastakkaiselle puolelle suunniteltavalle Korundinportin liittymälle. Ennestään asema-
kaavoittamaton alue (kuvassa punaisella rajattu alue) on tarpeen kaavoittaa ka-
tualueeksi tai Mestarintien liittymää ei voida toteuttaa.



Huoltoasema- ja lii-kerakennusten korttelialueen tontin, sen ja uuden katualueen väliin
jäävän maa-alueen sekä teollisuusrakennusten korttelialueen tontin muuttaminen
toimitilarakennusten korttelialueeksi perustuu Vantaan kaupungin yrityspalvelujen
esittämään aloitteeseen. Toimitilarakennusten korttelialue sopii voimakkaasti raken-
tuvan Kivistön keskustan ympäristöön. Mikäli muutosta ei tehdä, pysyy korttelialuei-
den käyttötarkoitus nykyisenä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 46083 m², josta uutta asemakaava on 5648 m² ja asemakaavan muutosta 40435 m².

Asemakaavalla muodostetaan 2621 m² uutta toimitilarakennusten korttelialuetta, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman ja 2931 m² uutta Mestarintien katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueen (3978 m²) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi ja pieneltä osalta (42 m²) Tikkurilantien katualueeksi. Poistuvan Mestarintien katualueen osan (2216 m²) käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Teollisuusrakennusten korttelialueen tonttia muutetaan 170 m²:n osalta Mestarintien katualueeksi ja jäljelle jäävän tontin käyttötarkoitus muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (3243 m²). Toimitilarakennusten korttelialueen tonteista muutetaan yhteensä 648 m² Mestarintien, Vantaankoskentien ja Tikkurilantien katualueiksi.

Asemakaava-alueen rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².

Tonttijaon muutoksella muodostetaan tontit 21-124-8, 21-127-9 ja 21-130-2.

Tonttijaolla tontista 21-124-6 ja siihen liitettävästä alueesta tulee tontti 21-124-9.

Korttelialueet

KTY Toimitilarakennusten korttelialue

Kortteleiden 21124, 21130 ja osan korttelista 21127 yhteenlaskettu pinta-ala on 36480 m². Korttelialueille on osoitettu tehokkuusluku 0,60, jonka mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21888 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 3.

Korttelialueille saa rakentaa toimistotiloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja. Enintään 20 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaalilaitoksen suuntaan.

Rakennuksien arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

Toimistotilat	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka/ 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 autopaikka/ 120 k-m ²

Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimisto- ja liiketilat	1 pyöräpaikka/ 100 k-m ²
Tuotantotilat	1 pyöräpaikka/ 250 k-m ²

Korttelialueelle tontille 9 on osoitettu pj-merkinnällä noin 2000 m²:n suuruinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Korttelialueelle on osoitettu johdoille varatun alueen osa

Katualue

Korttelialueesta Tikkurilantien ja Vantaankoskentien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 690 m², Mestarintien katualueeksi muutettavien alueiden pinta-ala on 3271 m².

Korttelialueiden tonttien väliin osoitetun kevyen liikenteen väylän (Taiturinpolku) pinta-ala on 216 m².

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Mestarintien puolelta.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava ja asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista tiivistämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta tulevan Kehäradan vaikutuspiirissä.

Vertailu maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja lentomelualueita. Asemakaava ja asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavalla yleiskaavan työpaikka-alueita muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi ja katualueeksi. Asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue ja katualuetta muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonka osalle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Osia toimitilarakennusten korttelialueesta ja osa teollisuusrakennusten korttelialueesta muuttuu katualueeksi. Asemakaavoitettu alue laajenee 5552 m². Rakennusoikeus lisääntyy 3455 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani työpaikka-alue, joka liittyy pohjoisessa Kivistön aseman ympäristöön rakentuviin keskustatoimintoihin. Olemassa olevaa tieosuutta korvataan uudella Tikkurilantiehen liittyvällä osuudella.

Vesihuolto

Kaava-alueella on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit voidaan liittää. Kadunkuivatusta varten rakennetaan uutta hulevesiviemäriä noin 180 m matkalle. Lisäksi nykyinen vesijohto siirretään kadun siirron yhteydessä uuden katulinjauksen alle noin 150 metrin matkalta.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisten rakentamisien kustannukset ovat katurakenteiden osalta noin 650 000 €, vesihuollon johtojen siirron osalta noin 140 000 € ja sähkökaapeleiden siirron osalta noin 35 000 €. Lisäksi kustannuksia tulee kaukolämpöjohtojen siirrosta ja katuvalaistuksen ja liikennevalojen osalta. Näiden kustannuksista ei vielä kaavan laatimisen yhteydessä saatu arviota.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 3455 k-m² lisää rakennusoikeutta, josta kaupunki saa myyntituloja arviolta 700 000 €. Hankkeen hyödyt tulevat kaupungille liikennejärjestelyiden parantamisen myötä.

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko osayleiskaava-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.

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 kustannusjaosta. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Hulevesien muodostumista voidaan ehkäistä hyödyntämällä läpäiseviä pintamateriaaleja, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, maisemaa ja kaupunkikuvaa. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, tulee hulevesiä hallita maanalaisin viivytysrakentein.

Hulevesien hallintajärjestelmä mitoitetaan 10 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka intensiteetti on 150 l/s/ha. Nyrkkisääntönä tähän sadetilanteeseen on että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tulvatilanteena tarkastellaan sadetilanne, jonka intensiteetti on 167 l/s/ha ja kesto 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen esimerkiksi tontin pysäköintialueille. Tulvatilanteen mitoitussadetta suuremmat sateet ohjataan tontilta yleisille alueille tulvareittejä pitkin. Nämä tulvareitit on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Tulvareitin suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että vedet eivät aiheuta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

Vaikutukset liikenteeseen

Toimitilarakennusten korttelialueen rakentuminen ei lisää merkittävästi liikennettä alueella. Katualueen ja sijainnin muuttuminen ei tuo lisäliikennettä alueelle. Liikenne lisääntyy tulevan maankäytön rakentumisen myötä, jolloin uusi liittymä mahdollistaa liikenteen sujumisen nykyisiin katujärjestelyihin verrattuna paremmin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:

Lea Varpanen
Anna-Riitta Kujala
Kai Zukale
Outi Colliander

kaavoituspäällikkö
aluearkkitehti 1.10.2016 lähtien
asemakaavainsinööri
suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Elina Kettunen
Jaana Virtanen
Armi Vähä-Piikkiö

suunnitteluinsinööri.
liikenneinsinööri
tonttipäällikkö

Yrityspalvelut:

Vantaa 21.11.2016

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Kivistön asemakaavayksikkö



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.11.2016
Kaavan nimi	211700 Piispankylä 21 kaupunginosa, Mestarintien siirto		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092211700
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,6083	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5648
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,0435

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

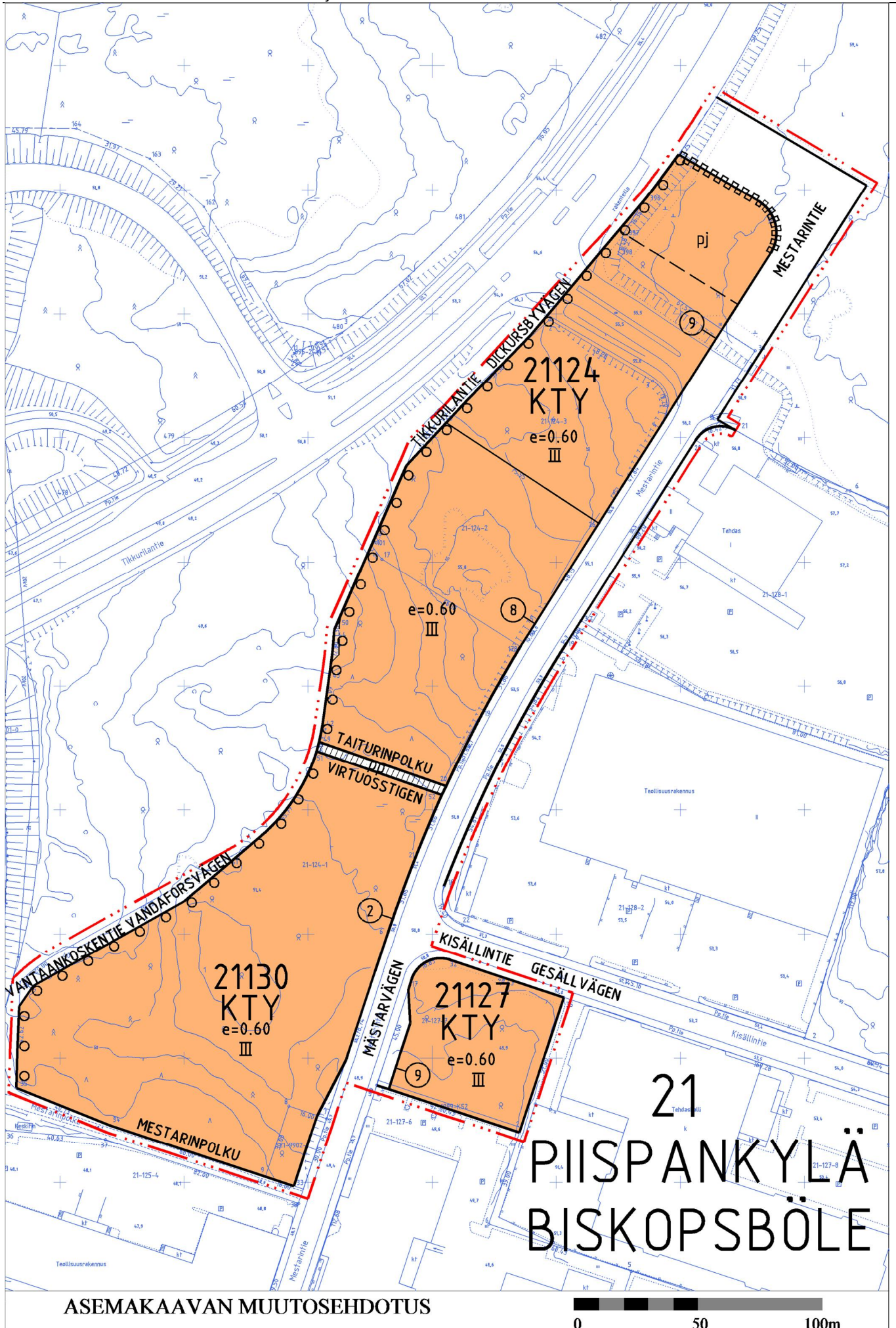
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,6083	100,0	21888	0,47	0,5551	3455
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6480	79,2	21888	0,60	1,1159	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2195	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

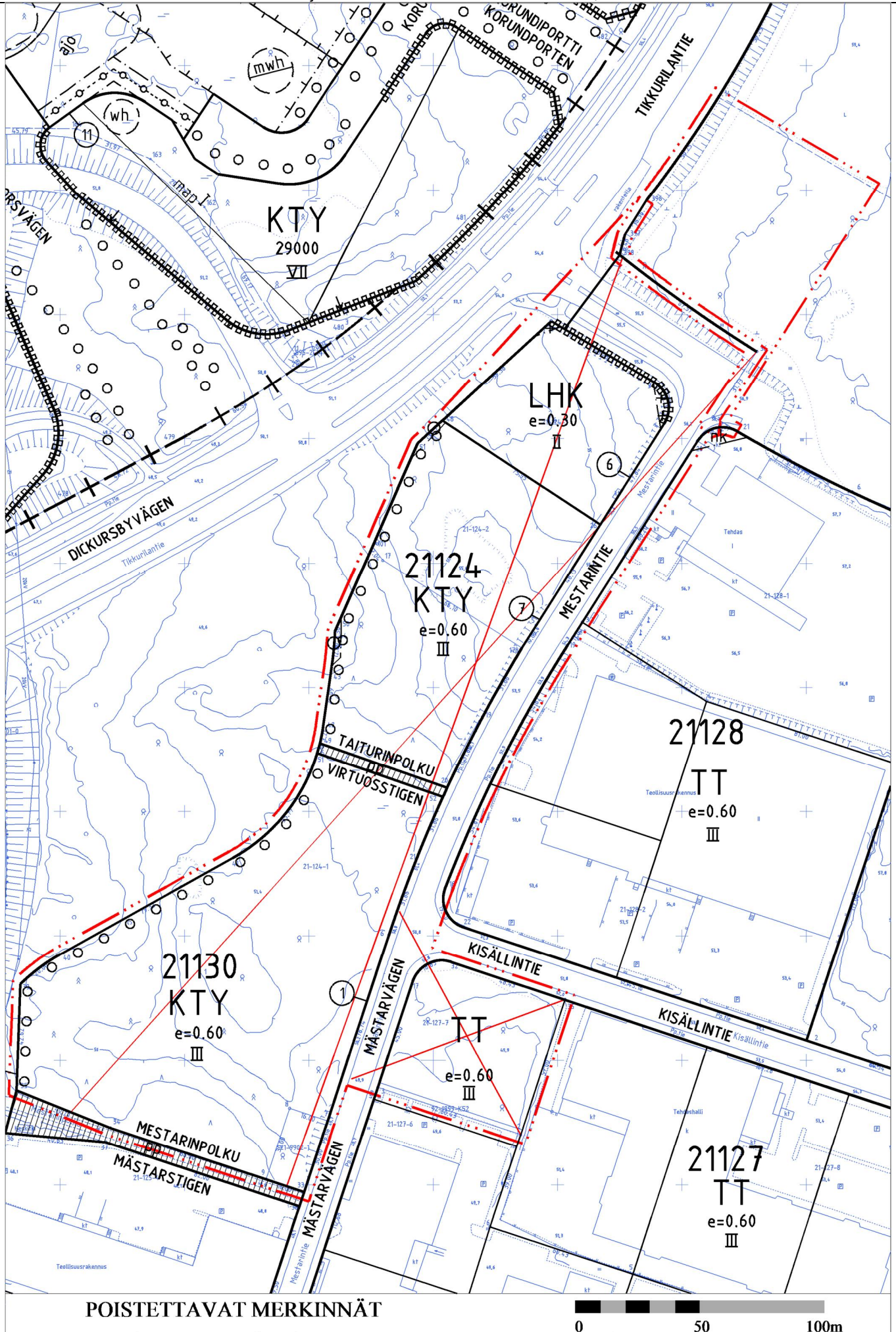
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	4,6083	100,0	21888	0,47	0,5551	3455
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,6480	79,2	21888	0,60	1,1159	6695
KTY	3,6480	100,0	21888	0,60	1,1159	6695
T yhteensä	0,0000		0		-0,3413	-2048
TT	0,0000		0		-0,3413	-2048
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9603	20,8	0		-0,2195	-1192
Kadut	0,9387	97,8	0		0,1778	0
Kev.liik.kadut	0,0216	2,2	0		0,0000	0
LHK					-0,3973	-1192
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
211700	21.11.2016	688491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 21, Piispankylä

MESTARINTIEN SIIRTO

Asemakaava

Osa korttelia 21124 sekä katualue.

Asemakaavan muutos

Kortteli 21130 ja osat kortteleista
21124 ja 21127 sekä katualueet.

Tonttijako

Osa korttelia 21124.

Tonttijaon muutos

Kortteli 21130 ja osat kortteleista
21124 ja 21127.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 21, Biskopsböle

FLYTTNING AV MÄSTARVÄGEN

Detaljplan

Del av kvarteret 21124 samt gatuområde.

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 21130 och delar av kvarteren
21124 och 21127 samt gatuområde.

Tomtindelning

Del av kvarteret 21124.

Ändring av tomtindelningen

Kvarteret 21130 och delar av kvarteren
21124 och 21127.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueille saa rakentaa toimitiloja ja ympäristö-
häiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja.

Enintään 20% rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyt-
tötarkoitukseen liittyviä liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja
varten.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että niiden pääikkunat
eivät suuntaudu korttelissa 21128 sijaitsevan kemikaali-
laitoksen suuntaan.

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Julkisivuissa tulee käyttää yhtenä värinä valkoista.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita
ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyt-
tökäytavoite on vähintään 100 vuotta.

Ulkovarastojen näkösuojaksi on rakennettava tai istu-
tettava riittävän korkea aita.

Hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä korttelialueella.

Toimitiloiden ja vastaavien työtilojen ulkokuoren äänen-
eristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan
on oltava vähintään 32 dB.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huoli-
matta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimitilat	1 ap/ 50 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 50 k-m ²
Tuotantotilat	1 ap/ 120 k-m ²

Autopaikkoja saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa
tasoihin.

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimisto- ja liiketilat	1 pp/ 100 k-m ²
Tuotantotilat	1 pp/ 250 k-m ²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdena får byggas kontorslokaler och pro-
duktionslokaler som inte är störande för omgivningen.

Maximalt 20 % av byggrätten får användas för affärs-,
utställnings- och samlingslokaler i anslutning till huvud-
användningsändamålet.

Byggnaderna bör placeras så att huvudfönstren inte är
vända mot kemikalieanläggningen som ligger i kvarter
21128.

Arkitektur ska vara högklassig.

I fasaderna ska vitt användas som en färg.

Högklassiga och hållbara material ska användas i bygg-
nadsfasaderna. Målet för byggnadsfasadernas bruks-
livslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

För uteförråden ska ett staket eller en häck med till-
räcklig höjd byggas eller planteras som skydd för insyn.

Dagvatten ska i första hand hanteras inom kvartersområdet.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i kontors- och
motsvarande arbetslokaler ytterväggar Δ L skall vara
minst 32 dB.

Bilplatser får placeras oberoende av kvarteret- och
tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:

Kontorslokaler	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/50 m ² -vy
Produktionslokaler	1 bp/120 m ² -vy

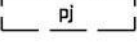
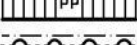
Bilplatser får utöver det tillåtna våningstalet byggas i
de olika planen.

Minimiantalet cykelplatser:

Kontors- och affärslokaler	1 cp/ 100 m ² -vy
Produktionslokaler	1 cp/ 250 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

	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.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn.
	Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelu-aseman.	Riktgivande område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	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.
	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.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20___

Godkänd av stadsfullmäktige ___/___/20___