



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

KA/423/10.02.04.00/2011

LM-H/J-VN/TLA/LVA/V-PR/HTI/R-MP/SKO/SRU/JP

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

Asemakaava koskee kortteleita 23188-23196 sekä liikennealuetta. Kokonaisuudessaan kaavatyö rajautuu valtatie 3:een lännessä, Syväkiventien pohjoisessa, Keimolantien idässä ja Tikkurilantien etelässä.

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

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

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

Kaavan hakija

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

Maanomistus

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

Suunnitteluvaraukset

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

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

Yksityinen maanomistaja kehittää rautatiealueen pohjoispuolelle sijoittuvia maitaan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Suunnitteluun on osallistunut laaja joukko kaupungin ja eri konsulttitoimistojen asiantuntijoita.

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

HOK-Elannon ja Keskon puolelta arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harri Nikulainen / Innovarch Oy ja Pertti Hakamäki.



Yksityisen maanomistajan asuinkortteleiden arkkitehtisuunnittelusta ovat vastanneet Harris-Kjisik Arkkitehdit.

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

Kumppaneiden valitsevat taiteilijat kilpailutusvaiheessa ovat olleet Pertti Kukkonen ja Stefan Lindfors.

Kaupallisten vaikutusten arvioinnin (12.12.2013) ja sen täydennyksen Kivistön ostovoiman kasvusta (31.3.2014) on laatinut Realprojekti.

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, VAT

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

Maakuntakaava

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

Osayleiskaava

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

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

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

Asemakaava

Suurin osa asemakaava-alueesta sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Pääpiirteissään asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Vantaankoskientien länsipuoliset maat eivät sisälly ko. kaavaluonnokseen. Kaavaluonnoksen keskeinen kaupunkirakenteellinen ja -kuullinen ratkaisu, ns. Colosseum-kortteli Kivistön aseman molemmin puolin on edelleen kaavaehdotuksen perusta.

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

Vaiheittainen toteutus

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



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

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

Laajeneminen on vaiheittaisuusmääräyksien perusteella mahdollista, kun

- Kehäradan Kivistön asema on otettu käyttöön
- asemasta 2,5 km:n säteellä on asumisen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m² (nyt n. 630 000 ka-m²)
- asemasta 2,5 km:n sisällä on työpaikkojen asemakaavavarantoa 1 000 000 ka-m² (nyt n. 890 000 ka-m²).

Laajentuminen tapahtuu arviolta 5 vuoden kuluttua ensimmäisen vaiheen käyttöönotosta.

Kaupunkirakenne

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

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

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

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

Julkiset palvelut

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

Liikenne

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

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

Vantaankoskentielle rakennetaan kaistojen väliin ajoluiskat suoraan kellaripysäköintiin.

Huoltoajo päivittäistavarakaupan suuryksiköihin käyttää Tikkurilantien uutta liittymää. Huoltopihat tulee aidata. Kauppakeskuksen huoltopiha rakennetaan maan alaisiin tiloihin, kellaripysäköintiäkin



alemmalle tasolle. Ajoinrampi maanalle käyttää samaa katuliittymää Keimolantietä kuin kellaripysäköinnin ajoyhteys. Huoltoajoinrampi jää kauppakeskuksen ja asuinkortteleiden pysäköintilaitosten / -talon väliin.

Asiakas- ja asukaspysäköinti on ratkaistu pääosin keskistetysti. Kauppakeskuksen tarvitsemat asiakaspaikat sijoittuvat kellarisiin, hyperliikkeiden katolle ja pysäköintitaloihin. Lyhytaikaiselle asukaspysäköinnille varataan alueet läntisen ja eteläisen sisääntulon yhteyteen. Asukaspysäköinnille on useampia liittymiä katuverkosta (Vantaankosken-, Tikkurilan- ja Keimolantietä).

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

Kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut

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

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

Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu suurelta osalta Vantaan kaupungin omistamille maille. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan uutta asuntokerrosalaa kaikkiaan 85 780 ka-m², joka vastaa noin 1 400–1 500 asuntoa (keskikoosta riippuen) ja 1 880–2 000 asukasta (asumisväljyys n. 45 ka-m² / asukas). Lisäksi kaupungin osuuteen sisältyy yleisten rakennusten korttelialue, Y, 8 000 ka-m² tulevaisuuden varantona.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus. Sopimukset allekirjoitettiin 4.12.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



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

Käsittely:

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

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Todettiin, esittelyssä mainitut tekniset korjaukset / tarkennukset tehtäväksi liitteisiin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävillä olo

Kivistön Kaupunkikeskus 1, asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus nro 230800 oli julkisesti nähtävillä 12.11.–11.12.2014 välisen ajan. Aineistoa esiteltiin kaikille avoimessa tilaisuudessa Kanniston koulu-päiväkodin asukastilassa 28.11.2014. Tilaisuuteen osallistui n. sata henkilöä, keskustelu oli vilkasta. Hankkeen edustajat olivat myös paikalla kertomassa suunnitelmista ja vastaamassa kysymyksiin. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot

Kaava-aineistosta pyydettiin myös tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 11, osassa todettiin, ettei ole huomautettavaa. Lausunnoissa ei edellytetty merkittäviä muutoksia. Kaikki lausunnot vastineineen sekä tarkistuksineen ovat tämän asian liitteenä.

HSL:n, Finavian ja Liikenneviraston lausuntojen perusteella kaavamääräyksiä on tarkistettu seuraavasti.

HSL:n lausunnossa kiinnitetään huomiota mm. bussikuljettajien tarvitsemiin sosiaaliloihin. Kauppakeskuksen tilaohjelmaan on lisätty tarvittava taukotila. Kaavamääräyksissä edellytetään rakennettavaksi 40 ka-m2:n sosiaalitila linja-autoaseman välittömään läheisyyteen. Tilojen rakentaminen edellyttää eri sopimuksia kaupungin tilakeskuksen ja HSL:n kesken.

Finavia esittää lausunnossaan, että asemakaavakartassa esitetään ajantasaisin lentokonemelun kehitystilanne, joka on esitetty Ilmailulaitos Finavian julkaisussa A3/2008, 30.4.2008, liitekarta 6, Kehitystilanne 2025 ja verhokäyrä 2003–2020.

Kaupungin vastine:

Asemakaavakarttoihin ei ole koskaan merkitty lentomeluvyöhykkeiden rajoja, koska meluvyöhykkeiden osoittaminen metrin tarkkuudella kaavakartassa on mahdotonta: lentomelukysymykset ratkaistaan toimintojen sijoittamisella. Selostukseen on lisätty tietoa Finavian uusimmista lentomelun leviämisen ennusteista.



Finavian kanssa neuvoteltiin mm. tästä kaavalausunnosta 18.1.2015, jolloin Vantaan kaupungin edustajat totesivat olevan mahdollista muovata määräysten sanamuotoja. 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 m² korttelipihakokonaisuutta kohden ja niitä ei lasketa rakennusoikeuteen."

Liikennevirasto edellytti lausunnossa, että linja-autoaseman, LHA:n kohdalla rautatieaseman tilavarausta ei tule pienentää n. 40 m²:llä.

Rautatieaseman rajausta on tarkistettu Liikenneviraston lausunnon perusteella niin, että kyseinen alue jää voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Muut lausunnot

Naapurikunnista ainoana Nurmijärvi antoi lausunnon, jossa edellytettiin, 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.

Kaupungin vastine:

Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön asemalle on sujuvat yhteydet Hämeenlinnanväylältä uuden Keimolanportin eritasoliittymän kautta. Myös Vantaankoskentieltä (ent. Vanha Hämeenlinnantie) ja Keimolantieltä (ent. 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.

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 toteaa lausunnossaan:

Selvitysten valossa on osoitettu, 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.

Kaupungin vastine:

Kaavatyön liikennesuunnittelusta ja sen edellyttämistä väliaikaisista järjestelyistä on neuvoteltu maaliskuussa 2015, jolloin ELY-keskus on todennut ratkaisun olevan kunnossa.

Kaikki saadut lausunnot ja niiden vastineet sekä niiden perusteella tehdyt kaava-aineiston korjaukset näkyvät lyhentämättöminä kokouksen liitteestä.

Tekniset tarkistukset

Kaavakarttaa on korjattu myös kumppaneiden esitysten pohjalta: ah-rakennusalat on puolitettu kortteleissa 23195 ja 23196, korttelissa 23196 tonttijako on ohjeellinen ja virheellinen



tonttijakonumerointi on korjattu, kauppakeskuksen maanpäällisten pysäköintilaitosten kerroslukua on tarkistettu, katoksen ohjeellinen rakennusala on poistettu korttelista 23196, jne. Korjaukset sisältävät esim. kerroslukujen sitovien määräysten poistamista kauppakeskuksesta (asia on ilmaistu jo kaavamääräyksissä), kauppakeskuksen sisäisten kulkuyhteyksien laatuvaatimusten parantamista, tontin 23196 / x at-rakennusosalalle on osoitettu sitova merkintä.

Vantaankoskentie varrella kauppakeskuksen sisäänkäynnin, huoltoajon ja saattoliikenteen ratkaisua on kehitetty turvallisemmaksi ja se on vaikuttanut kaupunkikuvalliseen ratkaisuun myös. Kadun yläpuolelle on lisätty n. 2 metrin ulokkeen rakentamismahdollisuus. Huolto- ja pysäköintilaitosten ajoyhteyksien järjestämiseksi mahdollisimman joustaviksi kaavakarttaan on lisätty ohjeellisia ajorasteja pysäköintilaitokseen ja hypereitten katolle sekä ko. tonttien läpi. Korjaukset ovat luonteeltaan hyvin teknisiä, mm. siksi, että eri suunnittelijoiden aineistot on sovitettu yhteen: eroa rakennusaloissa on ollut n. 1 m, jolloin korjaukset eivät ole merkittäviä eivätkä vaikuta kenenkään etuun. Kehäradan pohjoispuolella C-korttelissa 23190 on rakennusoikeudesta (12 000 ka-m²) osoitettu sanallisin määräyksin, että siitä saadaan käyttää liiketiloiksi enintään 3 000 ka-m². Rakennusoikeus ei nouse.

Finavian, Liikenneviraston ja HSL:n lausuntoihin perustuen kaavamääräyksiä on korjattu ja täydennetty em. tavalla.

Suurin muutos kaavakartassa on valtatie 3:n ja Tikkurilantien kulmauksessa korttelin 23192 eteläisimpien tonttien jättäminen pois hyväksyttäväksi vietävästä aineistosta. Maa on kaupungin omistuksessa. Kaava sisältää jo niin paljon toimitilojen varantoa, että nämä tontit viedään myöhemmin hyväksyttäväksi. Kaavan sisältämä rakennusoikeus pienenee tämän vuoksi n. 70 000 ka-m² ollen kaikkiaan n. 285 000 ka-m².

Kaavaselostus on korjattu vastaamaan osallistumisvaihetta, saatuja lausuntoja, tehtyjä korjauksia ja kaava-alueen pienentämistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.6.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.6.2015 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja va.:n esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä niissä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 1.6.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksen alussa.

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Lauri Kaira poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen käsittelyn 15.6.2015 jälkeen kaavamääräyksiin tehtiin yksi tekninen tarkistus lisäämällä kaksi tonttinumeroa. Tarkistuksella ei ole vaikutusta kaavakarttaan.

Kaavaselostus on korjattu em. syistä. Lisäksi tekstiä on päivitetty ja tarkennettu tietoja Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristölupapäätöstä koskien. Selostuksen korjaukset selventävät asemakaavatyön sisältöä eivätkä ole ristiriidassa kaavakartan ja -määräysten kanssa.

Kaupunginvaltuusto 14.12.2015 § 13**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 14.12.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 230800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kaupunkikeskus 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 14.12.2015
- Lausunnot ja niiden vastineet 1.6.2015
- Kivistön keskus / loppuraportti, 26.3.2015
- Kivistön keskusliikkeet
- Kivistön maisema, 25.3.2015
- Kivistön runkomeluserveys, 20.5.2014
- Meluserveys / Ramboll, 29.8.2014
- Kaupallisten vaikutusten arviointi, päivitys, Realprojekti, 12.12.2013
- Väestö ja ostovoimatarkastelu, Realprojekti, 31.3.2014
- Liikenneselvitys, Trafix, 9.10.2014
- Kivistön toimivuusselvitys, Trafix, 5.2.2015
- One Planet Living -toimenpidekartta 25.5.2015
- Arkkitehdit Anttila Rusanen Oy, loppuraportti, 30.9.2014
- Cederqvist Jäntti, arkkitehtikonsulttien havainnollistavaa aineistoa
- Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto, 4.12.2015
- Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön hypermarkettien I-vaihe / Ruokakesko Oy ja Helsingin Osuuskauppa Elanto, kartat
- Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015
- Esisopimus kiinteistön kaupasta / Kivistön kauppakeskuksen I-vaihe / NCC Property Development Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, kartat
- Toteuttamissopimus/Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus nro 230800 sekä tonttijako, Kivistön kaupunkikeskus 1/Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät, 4.12.2015
- Yhteistoimintasopimus / Kivistön kaupunkikeskuksen asuntorakentamisesta / NCC Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy, 4.12.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

Kivistön kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 09 8392 2247 tai 040 847 0944, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi