



Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit

VD/6752/10.02.04.00/2018

HP/TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU/LL

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotusten mukaisten kahden monimuotoisen puurakenteisen asuinkorttelin sekä yhden uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m², josta asumisen osuus on 13 390 k-m². Tämä mahdollistaa noin 200 uutta asuntoa.

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee katualueita kumoutuvassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealueita kumoutuvassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100).

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 500 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan, Kehärataan ja Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneiden työryhmien edustajina korttelin 23141 osalta As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Renata Jakowleff ja korttelin 23142 osalta Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company ja taiteilija Elina Försti.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), johon saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa



erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2.–31.5.2018), jolla haettiin erikseen kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m² ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m².

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019.

Viranomaisneuvottelu



MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahoaviosammalten osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymien siirtolupaa. Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahoaviosammaleesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuistonimiselle lähivirkistysalueelle. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahoaviosammalten kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Päätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä jätettiin yksi valitus valitusajan puitteissa. Siirtolupa ehtoineen on liitetty osaksi asemakaavaselistusta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13 390 k-m² eli noin 200 uutta asuntoa.

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vain 500 metrin päässä Kehäradan Kivistön asemasta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:

” Kivistön tuleville asemakaavoitettaville alueille (mukaan lukien Puu-Kivistö) on tehtävä laaja ja kattava luontoselvitys.”

Kaupunginhallitus 17.6.2019 § 20

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.6. – 26.8.2019. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys jätti asemakaavaehdotuksesta muistutuksen, jossa todetaan, että alueen metsäisiä luontoarvoja ei ole asiallisesti selvitetty. Alueen kaavoitusta ei tulisi edistää, ennen kuin lahokaviosammaleen siirron poikkeusluvasta tehty Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin valitus on asiallisesti ratkaistu oikeusasteissa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen muistutuksen takia lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaun liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksessa ja asemakaavan selostukseen on lisätty liite (10): Vantaan kaupungin selitys Helsingin hallinto-oikeudelle Vantaan Puu-Kivistön ja Puu-Kivistön aloituskorttelien lahokaviosammaleesiintymiä koskevasta poikkeusluvasta tehdystä valituksesta (16.8.2019). Vantaan kaupunki toteaa selityksessään, että tärkeimmät perusteet valituksen hylkäämiselle ovat Puu-Kivistön alueen lahokaviosammaleesiintymän säilymisen riskit kovan virkistyskäyttöpaineen takia, lajin suotuisan suojelutason varmistaminen Vantaalla, lahokaviosammalkasvupaikan siirron pilotointi ja yleiseen etuun liittyvät perusteet.

Vantaan kaupunki edistää Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavoitusta samanaikaisesti valituksen käsittelyn kanssa. Mikäli valitus hyväksytään ja lahokaviosammaleen siirtäminen ei ole mahdollista, tarkistetaan alueen maankäyttöä uudelleen huomioiden lahokaviosammaleen kasvupaikan säilyttäminen.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausunnot ehdotuksesta pyydettiin 26.8.2019 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja niitä saatiin 6 kpl: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus ja HSL.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty tarkistuksia saatujen lausuntojen ja muistutuksen pohjalta. Näiden tarkistusten lisäksi kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen on tehty muita teknisiä korjauksia ja täydennyksiä.

Finavia Oyj:n lausunnon takia velvoite äänieristävyyden toteuttamisen ja toimivuuden seurannasta on lisätty selostukseen.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon takia ääneneristävyyden kaavamääräyksiin on lisätty tarkentavia määräyksiä, jotka varmistavat asuin ympäristön melutason pysymisen sallituissa ohjearvoissa. Kehäradan aiheuttamaa runkomelua ja tärinää on kuvattu tarkemmin selostuksessa ja asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys, jossa veloitetaan huomioimaan runkomelun ja -tärinän torjuntatarve rakennusten suunnittelussa. Lisäksi lahokaviosammaleen kasvupaikan siirtolupaun liittyvää valitusta ja kaupungin menettelyä on kuvattu tarkemmin selostuksessa.

Tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan ehdotuksen määräyksiä täydentäviä ja tarkentavia muutoksia sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläolo ei ole tarpeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 11.11.2019 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Muistutukset ja vastineet 4.11.2019

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799
asemakaava-arkkitehti Hertta Ahvenainen, puh. 043 826 9012
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi