



Asemakaava 231600 ja tonttijako, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö / TLA

KA/925/10.02.04.00/2013

TLA/LVA/V-PR/SRU

Kivistön kaupunginosaan, Kivistön aseman pohjoispuolelle kaavoitetaan tiivistä ja kaupunkimaista asuin- ja palvelurakentamista yhteensä 50 100 k-m². Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen, pienkerrostalojen, kaupunkipientalojen, kahden pysäköintilaitoksen ja päiväkodin rakentamisen.

Asemakaava koskee kortteleita 23183, 23184, 23185, 23186 ja 23187 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23183, 23184, 23185, 23186 ja 23187.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, Kivistön aseman kohdalla. Alue rajautuu kolmelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Koillisessa Keimolantie, kaakossa Syväkiventie ja lounaassa Vantaankoskentie). Luoteessa alue rajautuu Kivistön kirkon tonttiin ja sen viereiseen hautausmaa-aluevaraukseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja alueen yksityinen maanomistaja ovat tehneet yhteistoimintasopimuksen alueen kaavoittamisesta.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt: 409-3-3 ja 896-2-11 ovat yksityisen maanomistajan ja valtion omistuksessa. Muilta osin maat omistaa kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy maanomistajan konsulttina ja Ramboll Finland Oy kaupungin vuosikonsulttina.

Osayleiskaava

Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Kivistön keskustassa hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella sijaitseva Kivistön koulun alue lähiympäristöineen muutetaan tiiviiksi rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Alueen rakentamisen painopiste on asuinkerrostalorakentamisessa. Asuntorakentamisen lisäksi kaava edellyttää osalla korttelialueista maantasokerrokseen työ-, liike- ja palvelutilojen rakentamisen. Alueelle on osoitettu myös yleisten rakennusten tontti (Y) alueelle sijoittuvan päiväkodin tarpeisiin. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään pääosin kahdessa alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa. Kaavan toteutumisen myötä alueella olevat rakennukset puretaan. Virkistysalueen mitoitus sisältää pikaraitiotien varauksen.

Asemakaava mahdollistaa koulurakennuksen säilymisen siihen asti, kun sen toiminta siirtyy uuteen Aurinkokiveen 2016–2017. Koulurakennuksen tiiliaineksen uusiokäyttö ympäristö- ym. rakentamiseen tutkitaan myöhemmin. Koulupihan ympäristö kallioineen säilytetään.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m², josta asuntorakentamisen osuus on 48 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asuinrakennusten korttelialueilla vaihtelevat $e=2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, työ- ja palvelutiloja (yht. n 3 300 k-m²) sekä aluetta palvelevat pysäköintilaitokset.



Alueen maankäyttöä tehostamalla on tarkoitus saada Kehäradan ja aseman välittömään läheisyyteen mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.2.2013

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta (Vantaan kaupungin museo, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL). Kaavatyötä on esitelty useissa yleisötilaisuuksissa mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asunto-kerrosalaa 48 100 k-m² (noin 800 asuntoa) sekä yhden yleisten rakennusten tontin päiväkodin rakentamiseen (2 000 k-m²).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavaehdotus nro 231600 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön koulun ympäristö
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavaehdotus nro 231600 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön koulun ympäristö, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.10.–13.11.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl. Saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia. ELY -keskuksen lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

Tehdyt tarkistukset

Suunnittelualueen ja sen ympäristön katu ja kunnallisteknisten suunnitelmien ja rakentamisen etenemisen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavia tarkistuksia:

Katualueiden rajoja tarkistettiin (1–2 m) Spinellikujan ja Oliviinikujan varressa.



Korttelialueille lisättiin maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia sekä vesihuollon rasiitteita.

Oliivinkuja, Opaalikuja ja Spinellipolku muutettiin pihakaduiksi niiltä osin joilla pysäköintilaitoksiin lähtevät ja saapuvat ajoneuvot eivät liiku. Pihakadut on mitoitettu siten, että huoltoliikenne kuten muuttoautot ja mahdolliset pelastusajoneuvot pystyvät tarvittaessa liikkumaan pihakaduilla.

Spinellikujan varresta poistettiin pohjoisempi istutettavaa puuriviä koskeva merkintä.

Oliivinkujan varteen, kortteliin 23185 rajautuvalle osalle lisättiin liittymäkieltoa koskeva merkintä.

Kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty katualueiden ja kevyenliikenteen väylien tarkempaa suunnittelua kuvaava koontikartta. Koontikartasta ilmenevät katualueille toteutettavat pelastusreitit ja pelastusajoneuvojen nostopaikat.

Edellä mainittujen katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien johdosta tehtyjen tarkistusten lisäksi kaavakarttaan lisättiin LPA -korttelialueille yhden maanalaisen pysäköintikerroksen mahdollistava (map I) merkintä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty, asemakaavaehdotus 231600 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön koulun ympäristö.

Käsittely:

Merkittiin, että selostukseen ja kaavakarttaan on tehty tarkistuksia ennen päätöksentekoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 16.3.2015 / II
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2014 ja kaupunginhallituksen 22.9.2014 kokouksen liitteenä on ollut

- Meluselvitys, helmikuu 2014
- Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013
- Kivistön koulun arvot, täydentävä tarkistelu 28.1.2014
- Pikaraitiotievaraus Kivistö – Keimolanmäki, vihersilta Kivistön koulun kortteli 11.7.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki, puh. 8392 2395
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi