



Asemakaava ja asemakaavamuutos 232500 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistöntähti / TLA

VD/6754/10.02.04.00/2018

TLA/A-RK/SSA/V-PR/EHA/MKU

Kivistöntähden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, päiväkodin, kahden pysäköintilaitoksen, lähivirkistys- ja puistoalueiden sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön aseman läheisyyteen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 73 150 k-m², josta asumisen osuus on 69 700 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee virkistysaluetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 5 (nro 231800), liikennealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) ja katualuetta muutettavassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) kaupunginosassa 23 Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23204, 23205, 23206, 23207, 23208, 23209, 23210, 23211 ja 23212 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, pääosin Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu luoteessa pääosin Kehärataan, lännessä AK-kortteleihin 23150 ja 23152 sekä katualueisiin ja koillisessa ja kaakossa asemakaavoittamattomaan alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 7,9 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaava-alueen pääasiallisena maanomistajana on Vantaan kaupunki. Kehäradan rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

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 3 eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolelle rakentamattomalle alueelle. Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan aluetta (LR), Kivistöntähden puistoa (VP) sekä Kvartsiraittia (katualue). Kaava mahdollistaa kahdeksan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joissa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kahdeksaan. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.



AK-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 70 700 k-m², josta 1 000 k-m² on liiketilojen rakennusoikeutta. Kaavan mahdollistamat AK-kortteleihin sijoittuvat liiketilat ovat kooltaan 50 – 200 k-m². Alueelle sijoittuu myös yksi yleisten rakennusten korttelialue (Y) uutta päiväkotia varten (rakennusoikeus 2 000 k-m²) sekä kaksi pysäköintilaitosta (LPA), joiden yhteyteen sijoittuu myös liiketiloja yhteensä 450 k-m². Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitoksiin.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, koska se on osa liito-oravien kulkureittiä ja lisäksi puistossa on yksi säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikka. Onnenkivenpuisto on kokonaisuudessaan merkitty luo-merkinnällä (luo/1), joka edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvussyhteyden turvaamiseksi. Säilytettävä lahokaviosammalen kasvupaikan ympäristö on myös merkitty omalla luo-merkinnällä (luo/2), jolla pyritään takaamaan kasvupaikan säilyminen alueella. Kaava-alueen keskellä sijaitsevalla Korukivenkallio-nimisellä lähivirkistysalueella säilytetään olemassa oleva kallioalue. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme muuta puistoaluetta.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskusta Kivistön puistokadun kautta. Alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja. Kaava-alueeseen kuuluu myös tilavaraus Timanttisilta-nimiselle Kehäradan ylittävälle uudelle jalankulun ja pyöräilyn sillalle.

Osa asemakaavattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Sporttilaituri), joka yhdistää Kivistön keskustan jo rakentuneet osat Onnenkivenpuistoon. Sporttilaiturille on mahdollista sijoittaa myös lähiliikuntavälineitä. Muutoin rautatiealuetta ja sen pohjoispuolelle sijoittuvaa olemassa olevaa Kvartsiraittia muutetaan niin, että alueille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus eritasoristeykselle Timanttisillan toteutuksen mahdollistamiseksi.

Kivistöntähtien vielä rakentamattomalla puistoalueella kaavamuutoksella muutetaan puistossa sijaitsevien kulkureittien sijainteja niin, että ne jatkuvat yhtenäisesti kaava-alueelle. Puiston läpi osoitetaan yksi jalankulun ja pyöräilyn katualue, mutta muuten puisto pysyy nykyisessä koossaan.

Suunnittelualue sijaitsee vain 250 – 550 metrin päässä Kivistön asemasta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä. Hanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa, mikä mahdollistaa alueen kehittämisen pienemmissä osissa erilaisten kilpailutusten avulla ajantasaisiin vaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 24.9.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Fingrid Oyj:ltä, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupungin museolta, Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistykseltä sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksessa.



Kivistöntähden asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin kaavakävelyllä 9.10.2018 sekä Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018, 6.3.2019 ja 18.6.2019.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Kivistöntähden kaava-alueelle sijoittuvien lahokaviosammalen kasvupaikkojen osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymän siirtolupaa. Vantaan kaupunki on hakenut (hakemus jätetty 20.5.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhtä lukuun ottamatta kaikki kaava-alueelle sijoittuvat lahokaviosammalen kasvupaikat Linnametsän ja Tyttömäenmetsän alueille.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 69 700 k-m² eli asuntoja noin 1 500 – 1 600 uudelle asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

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

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen esitti asian palauttamista valmisteluun. Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: He, jotka kannattavat jäsen Valtasen esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 3 jaa-ääntä (Mäkelä, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen) ja 13 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Kurki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.



Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 15

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9. – 10.10.2019. Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa esitettiin huoli muun muassa lahokaviosammalen suojelusta, luontoselvitysaineistoista ja niiden saatavuudesta sekä eteläpohjoissuuntaisen ekologisen yhteydestä. Muistutus vastineineen on liitteenä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 ja niitä saatiin yhdeksän. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty yksi tarkistus muistutuksen ja Kivistön kaavarunkotyön viher- ja virkistysalueiden suunnittelun päivitystyön tuottaman tiedon perusteella: ohjeellinen ulkoilureitti on siirretty keskeltä Onnenkivenpuistoa (VL) sen reunaan ekologisen yhteyden varmistamiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen valmistui Vantaan kaupungin tilaama koko kaupungin kattava lahokaviosammalen esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma (Manninen & Nieminen 2020). Lahokaviosammalen suojelusuunnitelman johtopäätöksissä on todettu kompensatiomenettelyn takaavan lahokaviosammalen suotuisan suojelutason ja toisaalta, että lahokaviosammalen kasvupaikkojen siirron hyöty olisi kyseenalaista, joten Uudenmaan ELY:lle 20.5.2019 jätetty siirtolupahakemus peruttiin 25.3.2020. Suojelusuunnitelma ja poikkeuslupahakemuksen peruutus on lisätty kaavan asiakirjoihin ja taustaselvityksiin.

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset kaavan tavoitteiden toteutumiseksi:

- AK-, Y- ja LPA-korttelialueiden vihertehokkuutta käsittelevän kaavamääräyksen sanamuotoa muutettiin selkeämmäksi. Kaavamääräyksen asiasisältöä ei muutettu.
- LPA-korttelialueen kaavamääräykseen lisättiin maininta: "Pysäköintilaitos tulee kattaa."

Kaavaselistusta on päivitetty edellä mainittujen tarkistusten ja täydennysten johdosta. Lisäksi kaavaselistusta on päivitetty lahokaviosammalen osalta kohdissa 2.1.2 Lahokaviosammal (s. 13) ja 3.2.2 Viranomaisyhteistyö (s. 29) sekä kohdasta 5. Asemakaavan toteutus (s. 62) on poistettu toimenpide "Lahokaviosammaleesiintymän siirto".

Tarkistukset ovat olennaisia ja asemakaava sekä asemakaavamuutos on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.5.2020 § 6

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 12.5.2020 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232500 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistöntähti,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asian palauttamista valmisteluun lahkaviosammaleen ja muiden luontoarvojen vuoksi. Jäsen Hanna Valtanen kannatti esitystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Vesa Pajula ja Mikko Merelä kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat jäsen Silvennoinen-Hiiskun palautusesitystä, äänestävät jaa ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin neljä jaa-ääntä (Spets, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen) ja 12 ei-ääntä (Eklund, Forsberg, Kivimäki, Lehmuskallio, Lind, Malmberg, Merelä, Nguyen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 12.5.2020
- Muistutukset ja vastineet 12.5.2020
- Lausunnot ja vastineet 12.5.2020

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799

asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, puh. 043 825 0515

maisema-arkkitehti Eija Hasu, puh. 050 302 9427

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi