



Asemakaavan muutos 002336 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit

VD/8007/10.02.04.01/2017

HP/TLA/ARK/EHA/SSA/MKU/ET/HY-L

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus sekä määrätään rakennussuojelusta. Lisäksi mahdollistetaan monimuotoisten asuinkortteleiden, pysäköintilaitoksen sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön kasvavaan keskusta-alueeseen. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 26 485 k-m², josta asumisen osuus on 26 170 k-m², sisältäen yhteis- ja liiketiloja 530 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistö 1 (kaava nro 230100) kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelia 23035 (YK) ja muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) hautausmaa-alue (EH), suojaviheraluetta (EV) sekä katualueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23035, 23154, 23157, 23158 ja 23159 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa, osoitteessa Laavatie 2 / Keimolantie 24. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Laavatiehen ja sen takaiseen pientaloalueeseen, koillisessa Keimolantiehen ja lounaassa Vantaankoskentiehen. Kaakon puolelta suunnittelualue rajautuu Kivistön keskustan vielä rakentamattomaan Sakastipuistoon. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,7 ha.

Kaavan hakija

Vantaan Seurakuntayhtymä

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajia ovat Vantaan Seurakuntayhtymä, Vantaan kaupunki ja Suomen valtio.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Ramboll Finland Oy (asuinrakentaminen) ja Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy (kirkon peruskorjaus ja laajennus) kaavan hakijan konsultteina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Asemakaavan muutoshakemus 5.9.2017, Dn:o VD/8007/10.20.04.01/2017

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Merkinnällä alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 eli Lden 50-55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Kivistön kirkon kortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta tiivistää asemanseutuja ja lisätä asumisen monipuolista tarjontaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on samalla saattaa kirkkorakennusta ja sen tonttia koskevat kaavamääräykset ajan tasalle ja määrätä kirkkorakennukseen kohdistuvat rakennussuojelumääräyksiä



sekä mahdollistaa Kivistön kirkon peruskorjaus ja laajennus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueella (YK).

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kuuden puoliavoimen kerrostaloista ja kytketyistä pientaloista koostuvan asuinkorttelin toteuttaminen alueelle. Asuinrakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta seitsemään kerrokseen. Asuinrakennuksista Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat ensisijaisesti kaksi- ja kolmikerroksisia pientaloja. Kerrosluvut kasvavat Sakastipuistoon päin. Laavatiehen rajautuvien kortteleiden lisäksi osassa kortteleita on mahdollista rakentaa 2-3 -kerroksisia erillisiä yhteistiloja tai pientaloja. Kaikilla asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja ensimmäisen kerroksen asunnoissa on asuntokohtaisia pihoja ja etupuutarhoja.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) 23157 asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 3 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta kirkon asiointipysäköintiä, jota varten on osoitettu pysäköintitilaa Laavatielle sijoittuvalle autopaikkojen korttelialueelle 23154.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeinen kohtaamispaikka on kaava-alueen pituussuuntaan halkova Killanmetsänpolku sekä sen ja Kellotorninpolun risteykseen muodostuva aukio.

Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Taiteen konseptissa määritellään mm. hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.11.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14.12.2017 mennessä 6 kappaletta ja tämän jälkeen 3 kappaletta. Mielipiteistä yhteensä 4 on asukasmielipiteitä, joissa Laavatien liikenteen lisääntyminen, rakentamisen korkeus ja metsäalueiden häviäminen koetaan uhkaksi. Mielipiteet on huomioitu suunnittelussa. Keskitetty pysäköintiratkaisu ja ajoyhteys pysäköintilaitokseen Vantaankoskentieltä minimoivat Laavatien ajoliikenteen lisääntymisen. Metsäalueen vähenemistä kompensoidaan piha-alueiden ja viherkattojen tuottamalla vihreällä. Laavatiehen rajautuvat rakennukset ovat 2-3 -kerroksisia.

Kaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 16.11.2017 ja 28.2.2018.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014). Asemakaavatyö toteuttaa Kivistön visiota Kivistön keskustan aluetyypissä (Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017).

Kaavatyö kohdistuu pääosin yksityisen omistamalle maalle ja se tuottaa uutta asuntokerrosalaa 26 170 k-m² ja koteja jopa 600 asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.6.2018 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Vantaan Seurakuntayhtymä maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tontinjaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (6 000 €), yhteensä 24 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että puheenjohtaja Pirjo Ala-Kapee-Hakulinen ja jäsenet Tarja Eklund ja Paula Lehmuskallio poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Puhetta johti varapuheenjohtaja Maarit Raja-Aho.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 18.6.2018 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 11.6.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Vantaan Seurakuntayhtymä maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tontinjaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (6 000 €), yhteensä 24 000 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 11.6.2018

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 8.4. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Eija Hasu, puh. 050 302 9427, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Sonja Sahlsten, puh. 050 312 4370, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi