



## Asemakaava ja asemakaavamuutos 232700 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön lumikvarssi / TLA

VD/9679/10.02.04.00/2018

TLA/A-RK/EHA/VLE/VIK

**Kivistön Lumikvarssin asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle ja mahdollistetaan koteja noin 1 300 asukkaalle, kaksi päiväkotia, koirapuisto sekä muita keskustapalveluita. Suunnitelmalla rakennetaan kestävä ja resurssiviisasta kaupunkia: elävää ja urbaania keskusta-aluetta, jossa kävely-ympäristö ja vehreys tulevat ensin.**

**Asemakaava** koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa katualuetta muutettavissa asemakaavoissa Kivistön jäteasema (231700) ja Puu-Kivistö (231900) sekä osaa rautatiealuetta muutettavassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Tonttijako** koskee kortteleita 23164, 23165, 23166, 23167, 23168, 23169 ja 23126 kaupunginosassa 23, Kivistö.

**Alue sijaitsee** Kivistön keskustassa Kehäradan eteläpuolella, Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen välissä, ja on kooltaan noin 5,5 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu Kehärataan, kaupunginvaltuuston hyväksymään Kivistöntähden asemakaavaan ja toistaiseksi asemakaavoittamattomaan metsäalueeseen sekä Kehäradan ylityksen osalta Kivistön jäteaseman ja Puu-Kivistön asemakaavoihin.

### Hakija

Vantaan kaupunki

### Maanomistus

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

### Valmistelu

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. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

### Asemakaava

Kivistön lumikvarssin asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti tulevaa Lapinkylän asemaa Kehäradan eteläpuolen vielä rakentamattomalle alueelle sekä mahdollistetaan Kehäradan ylittävä Lumikvarssinkadun silta. Kaava mahdollistaa kuusi asuinkorttelia,



jotka koostuvat asuinrakennusten korttelialueista (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueista (AR). Asumisen kerrosluvut vaihtelevat kahdesta yhteentoista siten, että korkeimmat rakennusmassat sijoittuvat kortteleiden pohjoislaidoille mahdollistaen luonnonvaloisempia korttelipihoja ja asuntoja. Kehäradan varren rakentaminen on keskimäärin korkeampaa kuin muun kaava-alueen suojaten kaava-alueella rautatiemelulta. Kortteleilla on yhteiset korttelipiha ja maantasokerroksen asuinhuoneistoille vaaditaan huoneistokohtaisia pihoja tai etupuutarhoja. A- ja AR-kortteleihin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 57 570 k-m<sup>2</sup>, josta 1 770 k-m<sup>2</sup> on liiketilojen rakennusoikeutta ja 800 k-m<sup>2</sup> on rakennusoikeutta, jolla mahdollistetaan esimerkiksi päiväkotit kivijalkaan. Kaavan mahdollistamia A-kortteleihin sijoitettavia liiketiloja on kortteleissa 50–480 k-m<sup>2</sup>.

Y-korttelilla mahdollistetaan päiväkotit, jonka rakennusoikeus on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Päiväkodin käytössä on viereisen A-korttelin piha-alue päiväkodin toiminta-aikoina sekä Y-korttelialueen pohjoisosaan sijoittuva metsäleikki puisto (le).

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään hybridiratkaisua edustavaan pysäköintilaitokseen (keskustatoimintojen kortteli, C). Kortteliin sijoittuu pysäköinnin lisäksi liiketiloja yhteensä 560 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintilaitoksen katto mahdollistetaan aktiiviseen käyttöön korttelipuistona ja lisäksi kattopintaa on hyödynnettävä hulevesien viivytykseen.

Alueelle tulee useita puisto- ja lähivirkistysalueita. Kivistöntähden asemakaava-alueen (232500) Onnenkivenpuisto-niminen lähivirkistysalue (VL) laajentuu osana suunnittelualuetta ja on osa liito-oravien etelä-pohjoissuuntaista kulkureittiä. VL-alueella luomääräyksellä varmistetaan liito-oravan ja luonnon monimuotoisuutta indikoivan lahokaviosammalen elinympäristövaatimukset. Onnenkivenpuisto (VL) jatkuu kaava-alueen keskellä myös länsi-itäsuuntaisena aina Lumikvartsinkadulle saakka luoden jatkuvaa virkistysyhteyttä Kivistön asemalta kohti tulevaa Lapinkylän asemaa. Puistossa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pitämään metsänpohja mahdollisimman luonnontilaisena mm. pitkospuuratkaisujen avulla. Rakennetun naapurustopuiston sijoittamisella C-korttelin katolle mahdollistetaan puuston säilymistä näillä metsäisiksi jäävillä VL-alueilla. Kaava-alueelle sijoitetaan myös lähikoira puisto (VP, hau) joka palvelee Kivistön keskusta-alueen koiratalouksia.

Alueelle tulee useita katualueita. Alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan sekä Kivistön puistokadun kautta että Lumikvartsinkadun ja Kehäradan ylittävän, asemakaavan mahdollistaman Lumikvartsinsillan kautta. Lumikvartsinkatu liittyy etelässä Tikkurilantiehen ja mahdollistaa HSL:n linjaliikenteen. Kaava-alueen sisäiset kadut ovat pääosin pihakatuja, jotka suunnitellaan kävelijän näkökulmasta kuitenkin mahdollistaen kortteleiden huoltoajon ja lyhytaikaisen asiointipysäköinnin. Osa asemakaavoittamattoman alueen pohjoispuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

Suunnittelualue sijaitsee noin 600 metrin päässä niin Kivistön asemasta kuin Lapinkylän asemavarauksesta. Kaavaratkaisu tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta ja vastaa siltä osin kestävästä kaupunkisuunnittelun tavoitteisiin. Resurssiviisauden tavoitteisiin vastataan keskitetyn pysäköinnin, vihertehokkuuden ja uusiutuvan energian määräyksillä, lisäksi kaava-alueelle mahdollistetaan henkilöautoriippuvuutta vähentäviä palveluita. Kaava-alueen suunnittelutyössä on koekäytetty Spacemaker-ohjelmaa, joka mahdollistaa muun muassa mikroilmastoanalyysit. Kaavaratkaisussa on tutkittu rakennuskorkeuksien ja kattomuotojen vaikutukset muun muassa varjostukseen ja tuulisuuteen. Työkalu edistää resurssiviisaan, laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön tavoitteen saavuttamista.



Kaavahanke vastaa kaupunkistrategian tavoitteisiin kehittää asemanseutuja ja hyödyntää kaupungin omaa maavarantoa. Alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa (pl. valtion rata-alue), mikä mahdollistaa alueen kehittämisen vaiheittain erilaisten kilpailutusten avulla aina ajantasaisiin kestäväen kaupungin tavoitteisiin ja laatuvaatimuksiin perustuen. Kaava-alueelle on laadittu taiteen konsepti, joka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

## **Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.1.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän (9) kappaletta: Museovirasto, Fingrid Oyj, Vantaan energia ja Vantaan energia sähköverkot Oy, Väylävirasto, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Vantaan kaupungin museo, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piirin Vantaan yhdistys ja Finavia Oyj.

Asemakaavatyötä on esitetty asukastila Rubiinissa Kivistössä 30.1.2020 Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuudessa sekä Kivistön Teams Live -yleisötilaisuudessa 22.4.2021.

## **Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**

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

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 54 950 k-m<sup>2</sup> eli asuntoja noin 1 200 uudelle asukkaalle.

## **Sopimus**

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 10**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.5.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuuosehdotus 232700 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Käsittely:**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Hanna Valtanen esitti, että asia palautetaan valmisteluun liito-oraville soveltuvien alueiden paremmaksi turvaamiseksi sekä ekologisen viheryhteyden yhtenäisyyden turvaamiseksi. Jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku kannatti esitystä.

Varapuheenjohtaja Paula Lehmuskallio kannatti asian käsittelyn jatkamista.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusesitys, josta joudutaan äänestämään.

Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat asian palautusta valmisteluun, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.



Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee) ja 3 ei-ääntä (Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen). Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi. Asian käsittelyä jatkettiin.

**Päätös:**

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

---

**Kaupunginhallitus 15.6.2021 § 36****Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.5.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232700 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön lumikvartsi,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**

Kaupunginhallituksen jäsen Vaula Norrena esitti varajäsen Minna Kuuselan kannattamana seuraavan muutosesityksen: ”Palautetaan valmisteluun liito-oraville soveltuvien alueiden paremmaksi turvaamiseksi sekä ekologisen viheryhteyden yhtenäisyyden turvaamiseksi.”

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat apulaiskaupunginjohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunginhallituksen jäsen Vaula Norrenan muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä (Multala, Tahvanainen, Abdi, Jääskeläinen, Kaira, Kaukola, Orpana, Pajunen, Puoskari, Rokkanen, Karinen), 2 ei-ääntä (Norrena, Kuusela), ja yksi jäsen oli poissa äänestyksestä (Niikko). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

---

**Nähtävilläolo**

Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 30.6.2021–30.8.2021. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

**Kaavalausunnot**

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2021 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 7 kpl. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

**Tehdyt tarkistukset**

Asemakaavan rajausta on tarkistettu pohjoisessa. Kaava-alueeseen on sisällytetty hieman lisää rata-alueita, jolloin minimoidaan käyttökeltottoman maa-alueen syntyminen Sporttilaiturin ja rata-alueen väliin. Sporttilaituri on siirretty kulkemaan kiinni radan tukimuurissa, ja korttelialueet 23164 ja 23165 ovat laajentuneet pohjoiseen. Tämän johdosta korttelien rakennusaloja on uudelleenmuotoiltu ja rakennusoikeutta tarkistettu. Myös Villakoiranpuistoa on laajennettu hieman.



Asemakaavan rajausta on tarkistettu lännessä. Kivistöntähden (232500) asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen kumouduttua hallinto-oikeudessa on pohjois-eteläsuuntainen liito-oravayhteys otettu osaksi Kivistön Lumikvartsin asemakaava-alueetta, koska yhteys on edellytys alueen rakentamiselle kokonaisuudessaan. Alue on merkitty luo-merkinnällä, jossa ei saa merkittävästi heikentää liito-oravan elinmahdollisuuksia eikä heikentää laho-kaviosammalen kasvupaikkoja. Alueen läpi kulkee ur-yhteyksiä Lumikvartsin asemakaava-alueelta länteen.

Jadekatu on lyhennetty loppumaan Onnenkivenpuiston reunalle, josta kulkuyhteys jatkuu puiston läpi ohjeellisena ur-merkintänä lännen suuntaan. Ratkaisulla vältetään mahdollinen liito-oravapuiden tuhoutuminen, koska ur-merkinnän sijainti on ohjeellinen ja näin ollen puiden säilyttäminen voidaan huomioida paremmin jatkosuunnittelussa ja ne voidaan tarpeen mukaan esim. kiertää.

C-korttelissa 23126 on lisätty kl-merkintöihin alleviivaukset.

Y-kortteliin on lisätty ohjeellinen muuntamovaraus (vm), mikä luo joustavuutta muuntamon sijoittamiselle Jadekadun läheisyyteen.

Lisätty vi-alue Sporttilaiturille.

Lisätty autopaikkavaatimus y-rakennusoikeudelle A-korttelialueella (1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>)

Lisätty autopaikkavaatimus kl-rakennusoikeudelle C-korttelissa (1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>)

Vaihdettu termi etupiha täsmällisempään termiin sisääntulopiha.

Vaihdettu termi ääneneristävyys tarkempaan termiin äänitasoero melua koskeissa määräyksissä.

Määräys "Ulko-oleskelutiloja on katettava (esim. kasvihuoneeksi) meluntorjunnan vuoksi." on korvattu seuraavalla yksiselitteisemmällä määräyksellä: "Ulko-oleskelutiloista vähintään 5 % on katettava."

Lisätty lihavoitu osuus määräykseen: "Mikäli valtioneuvoston voimassa olevat melusuojausten ohjearvot **tai muut kaavamääräykset** eivät edellytä parvekelasituksia, tulee **oleskelu**parvekkeet kerroksissa III–IV toteuttaa lasittamattomina."

C-korttelialueilla poistettu määräys: "Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa" (korvattu tarkemmalla määräyksellä)

Lisätty seuraavat melunhallintaan liittyvät määräykset koskien A-, AR- ja C-korttelialueita:

A- ja C-korttelialueilla: Yhteiskäyttöön tarkoitetuilla ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.

AR-korttelialueilla: Ulko-oleskelualueilla ja oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo.



Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun L<sub>pr</sub>m enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan värinän värähtelyn v<sub>w</sub>, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja värinä on otettu huomioon.

Kortteleissa 23164 ja 23165 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.

Oleskeluparvekkeet, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa.

Otettu huomioon lentomelun heijastusvaikutukset paremmin täsmentämällä määräystä ”Kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.” seuraavanlaiseksi: ”Rakennusmateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia.”

Lisätty seuraavat kaavan tavoitteita tukevat parvekkeiden toteuttamiseen liittyvät määräykset koskien A- ja AR-korttelialueita:

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

A-korttelialueilla: Jokaisella julkisivulla tulee olla parvekkeita, joista oleskeluparvekkeita vähintään 10 %, tuuletusparvekkeita vähintään 20 % ja ranskalaisia parvekkeita vähintään 20 %.

A-korttelialueilla: Vähintään 40 %:ssa asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Selostukseen on kuvattu luontoselvitysten päivittynyt nykytilanne. Vantaan kaupunki on mukana Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) organisoimassa ekologisen kompensaation kansallisessa pilotissa, jossa etsitään kaupunkitasoista ratkaisua kompensaatoratkaisuihin.

Tärinä- ja runkomeluselvitys on laadittu. Tärinä- ja runkomelukysymyksiä on kuvattu uuden selvityksen mukaisesti.

*Kaavan asuntokerrosalan rakennusoikeus on muutosten jälkeen 57 650 k-m<sup>2</sup> ja kaava tuottaa asuntoja noin 1 300 uudelle asukkaalle. Kaavan pinta-ala on muutosten jälkeen n. 6,4 ha.*

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

## Sopimus

Koska kaava-alue on laajentunut pohjoiseen nykyiselle valtion rata-alueelle, on ollut mahdollista laajentaa kortteleita 23164 ja 23165 ja lisätä niiden rakennusoikeutta. Ennen laajenemista valtiolta lunastettavalla rata-alueelle sijoitettiin vain katualuetta. Muutoksen myötä nykyiselle rata-alueelle sijoittuu myös rakennusoikeutta. Tämä aiheuttaa tarpeen maankäyttösopimukselle.

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) asetetaan uudelleen nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232700 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön Lumikvartsi,
- c) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreä lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon perussuomalaisten ryhmä yhtyi: "Esitämme huolemme alueen ekologisten arvojen turvaamiseksi suunniteltujen viherkäytävien riittävydestä asemakaavoitettavan alueen ja siihen kiinteästi liittyvien muiden asemakaavojen alueella. Kaavan nähtäville asettaminen on perusteltua, jotta saadaan kattava näkemys ekologisten käytävien riittävydestä. Mikäli lausuntojen perusteella on syytä epäillä viheralueiden olevan riittämättömiä, niiden uudelleen rajaamiseen ja sijoitteluun tulee olla valmius kaavaa jatkokehittäessä."

**Liitteet:**

- Asemakaavaselostus 7.6.2022
- Lausunnot ja vastineet 7.6.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

**Lisätiedot:**

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 050 302 8799  
asemakaavasuunnittelija Ville Leppänen, puh. 050 312 4370  
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi