



Asemakaavamuutos 002303 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 23 Kivistö / Linnankalliontie - Ehdotus nähtäville / SP

VD/923/10.02.04.00/2016

SP/MYL/TES/NLA/VIK

Kivistön pientaloalueella, Riipiläntien ja Linnankallion välissä, tehdään kaavamuutos pientalorakentamisen mahdollistamiseksi sekä tarkistetaan katualueen ja tontin rajaa toteutuneen mukaiseksi.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 23118, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 23118 MP-korttelialuetta ja AO-korttelialueen tonttia numero 5 kaupunginosassa 23, Kivistö sekä Riipiläntien katualuetta kaupunginosassa 24, Lapinkylä.

Tonttijako koskee korttelin 23118 pohjoisosaan kaavoitettavaa AP-korttelialuetta **ja tonttijaon muutos** koskee korttelin 23118 tonttia 5 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteissa Linnankalliontie 2 sekä Riipiläntie 38D. Alue rajautuu pohjoisessa Linnankalliontiehen, idässä Riipiläntiehen, lännessä Linnankallion virkistysalueeseen ja etelässä pientalojen AO-korttelialueeseen.

Hakija

Kiinteistöjen 092-418-0004-0110 ja 092-023-0118-0007 omistajat (yksityishenkilöitä).

Maanomistus

Alueen omistavat yksityiset maanomistajat (hakijat) sekä Vantaan kaupunki Riipiläntien katualueen osalta.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Maanomistajien jättämät kaavoitushakemukset on kirjattu saapuneeksi 6.6.2018 ja 27.3.2025.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa varattu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.

Kaava-alueen pohjoisin kärki on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL). Kaava-alueen läheisyyteen, sen pohjoispuolelle, on merkitty itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys sekä voimajohto ja yhdyskuntateknisen huollon laitteen sijainti (ET).

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön vanhan pientaloalueen koillisosassa Riipiläntien varrella. Alue on rakentunut 1940-luvulta lähtien. 2000-luvun alussa Riipiläntien ja Linnankalliontien risteykseen laadittiin pienimuotoisen yritystoiminnan mahdollistanut asemakaava, jossa alue osoitettiin puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP). Asemakaavan rakentaminen ei toteutunut. Eteläosa MP-alueesta muutettiin



asemakaavalla pientaloasumiseen vuonna 2013. Nyt käsillä oleva asemakaavamuutos koskee puutarha- ja kasvihuonealueen jäljellä olevaa rakentamatonta pohjoisosaa.

Kaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa asemakaavaa siten, että voimassa olevassa asemakaavan puutarha- ja kasvihuonealueeksi (MP) osoitettu alue muutetaan asuinpientalojen alueeksi (AP). Samalla tarkistetaan viereisen tontin (Riipiläntie 38 D) Riipiläntien puoleinen raja vastaamaan toteutunutta nykytilannetta.

Kaavasuunnittelun aikana tutkittiin erilaisia sijoittelu- ja tontinjakovaihtoehtoja pientaloasumisen mahdollistamiseksi tontilla, jossa rakentamista rajoittavat voimakkaat maastonmuodot. Rakentamisolat päädyttiin osoittamaan Linnankalliontien läheisyyteen puustoisien rinteiden säilyttämiseksi. Asemakaava mahdollistaa kahden omakotitalon tai kahden paritalon rakentamisen.

Rakennusoikeus tonteilla noudattaa Kivistön pientaloalueella laajasti noudatettua 0.2 tehokkuutta. Rakennusoikeus on osoitettu tonteille kerrosneliömetreinä, sillä tonteista ei ole mielekäästä muodostaa yhtä suuria rinteistä lohkotun osan vuoksi. Kummallekin tontille osoitettu rakennusoikeus on yhtä suuri, 230 k-m² tonttia kohden, yhteensä 460 k-m².

Kaava-alueen eteläosassa, osoitteessa Riipiläntie 38 D tarkistetaan katualueen ja tontin rajaa toteutetun ajoyhteyden mukaiseksi.

Vantaan strategisena tavoitteena on pientalojen määrän lisääminen Vantaalla, minkä kaava osaltaan mahdollistaa. Samalla huomioidaan strategian mukaisesti luonnonympäristön arvot ja huolehditaan ekologisten yhteyksien säilyttämisestä. Rakentamisen ilmastokestävyys ja vihertehokkuuden toteutuminen varmistetaan kaavamääräyksiin. Alue sijaitsee valmiin yhdyskuntarakenteen lomassa, joten sen rakentaminen on niin ekologisesta kuin taloudellisestakin näkökulmasta perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 29.4.2025.

Kaavan viereille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Kaavatilaisuus on pidetty 22.5.2025.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7) kuitenkin sillä erotuksella, että kaava kohdistuu pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevalle maalle.

Asemakaavan muutos tuottaa uutta asuntokerrosalaa (460 k-m², n. neljä asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (2 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta, sillä syntyvä uusi asuinkerrosala alittaa 500 k-m².

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunkiympäristölautakunnalle esitetään vahvistettavaksi AP-alueeksi muutettavan MP-alueen osalta maksuluokka 2 (6000 €) ja AO-alueen kiinteistö- ja kortteli-alueen rajan tarkistuksen osalta maksuluokka 1 A (3000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1630 €), yhteensä 10630 €.

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002303 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 23 Kivistö / Linnankalliontie,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa AP-alueen kaavamuutoksen osalta maksuluokka 2 ja AO-alueen rajan tarkistuksen osalta maksuluokka 1 A ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset (9000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1630 €), yhteensä 10630 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 15.9.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 15.9.2026
- Mielipiteet ja vastineet 15.9.2026

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Noora Laak, p. 050 302 9427
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)