



Asemakaava 232200 ja tonttijako / 23 Kivistö / Linnan kartanon alue

VD/2592/10.02.04.00/2015
HP/TLA/LVA/A-RK/LVA/HAH/SRU/ET/JB

Asemakaavassa mahdollistetaan Linnan kartanoympäristöön soveltuva lisärakentaminen ratsastuskeskukselle, kartanon palvelutoiminnoille, siirtolapuutarha-alueelle sekä pientalotontteja täydentäville asuin-, sauna- ja talousrakennuksille. Lisäksi määritellään suojeltavat rakennukset sekä arvokkaat kulttuuri- ja luonnonympäristöt ja osoitetaan uusia kulkureittejä. Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 10 010 k-m², josta suojeltavien rakennusten kerrosalan osuus on 2 510 k-m².

Asemakaava koskee korttelia 23105, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee korttelia 23105, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Linnan kartanon alueella Vantaanjokilaaksossa. Alue sijaitsee noin 3 kilometrin etäisyydellä Kivistön keskustasta pohjoiseen.

Kaavan hakija
Linnantalo Oy

Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueella 0,90 hehtaarin maa-alueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto R. Schnitzler, Trafix Oy ja Livady Oy konsultteina.

Osayleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL) ja palvelujen aluetta (P2). Palvelujen alue (P2) varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. P2-alueella voidaan sallia asuin-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. P2-alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Kaava-alue on kokonaisuudessaan kyläkuvasuhteisesti arvokasta aluetta. Se sisältää luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta (luo) ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Vantaanjoki on vesialuetta, joka on ehdotettu Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Asemakaava

Vantaan kaupunki on laatinut pääosin yksityisille maille asemakaavan, koska asemakaava mahdollistaa Kivistön kaupunginosan palveluiden kehittymisen. Kaava-alue on pääosin palvelurakennusten korttelialuetta (P/s). Kaksi Linnan kartanon pihapiiristä erillään olevaa talon pihapiiriä on määritelty erillispientalojen korttelialueiksi (AO/s). Luoteessa sijaitseva peltoaukea on määritelty siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueeksi (RP). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy lähivirkistysaluetta (VL/s), Vantaanjoen vesialuetta ja Kylänpääntien katualuetta.

Palvelurakennusten korttelialueella (P/s) mahdollistetaan alueen itäosaan ratsastuskeskuksen rakentaminen n. 50 hevoselle sisältäen uuden tallin (750 k-m²), maneesin (2 500 k-m²) ja kaksi asuinrakennusta (2 x 80 k-m²). Lisäksi mahdollistetaan kartanon vanhojen kasvihuoneiden käyttö varastorakennuksena tai kasvihuoneena (1 100 k-m²) ja muuttaminen majoitusrakennukseksi (500 k-m²).

Siirtolapuutarha-/palstaviljelyalueella (RP) asemakaava mahdollistaa siirtolapuutarha-alueen rakentamisen enintään 60 siirtolapuutarhamökille (60 x 30 m²) ja -palstalle sekä toimintaa tukevien huoltorakennuksen (200 k-m²), asuinrakennuksen (160 k-m²) ja saunarakennuksen (100 k-m²) rakentamisen. Linnan siirtolapuutarhan alueelle on laadittu sitova Linnan siirtolapuutarhan rakentamissuunnitelma.

Erillispientalojen korttelialueilla (AO/s) tonteilla 3 ja 4 mahdollistetaan kahden pientalotontin täydentäminen. Tontilla 4 mahdollistetaan saunarakennuksen (60 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-m²) rakentaminen. Tontilla 3 mahdollistetaan uuden asuinrakennuksen (150 k-m²) ja talousrakennuksen (70 k-m²) rakentaminen.



Alueelle on laadittu kattavat kulttuuri- ja luonnonympäristöä suojelevat määräykset. Kymmenen rakennusta, yksi raunio, kolme muinaismuistoaluetta sekä kartanopuutarha on suojeltu. Alueella on määritelty yksi luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue, kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää aluetta, kaksi arvokkaan puuston aluetta sekä kolme maisemallisista syistä avoimina säilytettävää aluetta. Vantaanjoki on määritelty Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi. Koko kaava-alue on määritelty säilytettäväksi ympäristöksi lukuun ottamatta uutta siirtolapuutarhaa. Korttelialueille on annettu yksityiskohtaisia arvoja suojelevia ja palauttavia määräyksiä ympäristön ja uudisrakentamisen osalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2015. Työ on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2015–2016, ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Vantaan kaupunginmuseolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HLS:ltä, Vantaan energialta, Senaatti-kiinteistöltä, Keimolan omakotiyhdistykseltä, Forsbackantien tiekunnalta sekä kahdelta yksityiseltä henkilöltä. Kaikki mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (470 k-m², 5 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus allekirjoitettiin 24.5.2017.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.11.2016 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs. lisäsi esitykseensä:

- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutostkustannukset (10 000 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 27

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.11.2016 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja



- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Linnantalo Oy maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa) lisättynä tonttijaon muutoksen aiheuttamalla lisämaksulla (930 euroa + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 14.12.2016–12.1.2017. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksen nro 1 todetaan, että Linnan kartanon pihapiirin läpi ei saa osoittaa ajoyhteyttä tai kevyen liikenteen reittiä. Muistutuksessa nro 2 todetaan asemakaavaratkaisun lisäävän liikennettä Aluman omakotitaloalueella ja heikentävän alueen liikenneturvallisuutta. Lisäksi mainitaan, että kevyen liikenteen yhteyksiä Alumasta Kivistön keskusta tulee parantaa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2016 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl. Keimolan omakotiyhdistyksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnoissa oli huomautettavaa.

Keimolan omakotiyhdistyksen lausunnossa todetaan kaavaratkaisun lisäävän läpiajoliikennettä kartanon alueella sekä toivotaan lisää ulkoilureittejä Linnan kartanon ympäristöön. HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden lausunnossa todetaan, että mikäli kaava-alue päädytään liittämään yleiseen vesihuoltoverkkoon, tulee siitä esittää suunnitelmat. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida kaavan toteuttamisen vaikutukset Vantaanjoen Natura 2000 -alueeseen ja laatia alueelle hulevesisuunnitelma. Lisäksi tulee suojella alueen liito-oravien kolopuut lähiympäristöineen ja kulkuyhteyksineen, täydentää lepakoiden suojelumääräystä sekä tarkistaa luonnonsuojelun alueen merkintää.

Tehdyt tarkistukset

Muistutuksen nro 1 johdosta on tehty tarkistus asemakaavakarttaan. Kartanon pihapiirin eteläosassa oleva ajoyhteys-kaavamerkintä on muutettu kaavamerkinnäksi h (Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa).

HSY Helsingin seudun ympäristöpalveluiden ja Keimolan omakotiyhdistyksen lausuntojen johdosta ei tehty tarkistuksia asemakaavan. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan ja -määräyksiin. Hulevesien käsittelyalueet on osoitettu asemakaavakartalla. Kaavamääräyksiin on tehty lisäys, että kaikista rakentamis- ja korjaustoimenpiteistä ja rakennelmista on neuvoteltava Vantaan ympäristökeskuksen kanssa. Luonnonsuojelun alueen ehdotusvaiheen kaavamerkintä sl on muutettu alumerkinnäksi SL (luonnonsuojelualue). Liito-oravan kolopuut on merkitty suojeltaviksi puuyksilöiksi ja kolopuiden väliset kulkuyhteydet on merkitty kaavakarttaan merkinnällä luo/3. Lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkojen säilymisen turvaamiseksi lepakoiden suojelumääräyksiä on tarkennettu.

Edellä mainittujen tarkistuksen lisäksi asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia. Asemakaavan selostuksen tekstiä on tarkistettu kaavakarttaan tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostukseen on lisätty liitekuvia.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan luonnonympäristön suojelumääräyksiä täydentäviä ja tarkentavia määräyksiä sekä teknisiä korjauksia. Tarkistukset eivät muuta oleellisesti kaavaratkaisua. Uusi nähtävilläolopäätös ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 22.5.2017 § 63

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 12.6.2017 § 40

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 19.4.2017 päivätty asemakaavaehdotus 232200 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Linnan kartano.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 19.4.2017
- Muistutukset ja vastineet 19.4.2017 / 232200
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 232200
- Maankäyttösopimus/ A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Linnantalo Oy / Asemakaava nro 232200, 24.5.2017

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, puh. 09 8392 29306, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemakaavasuunnittelija Hertta Ahvenainen, puh. 09 8392 4341, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi