



Asemakaava ja asemakaavan muutos 231900 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistö

VD/2846/10.02.04.00/2015

TLA/A-RK /HAH/MKU/AV

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan monimuotoisten puurakenteisten asuinkortteleiden, yleisen rakennuksen (esim. päiväkodin), pysäköintilaitoksen, lähivirkistysalueiden, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten sekä katualueiden toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 42 690 k-m², josta asumisen osuus on 38 890 k-m². Tämä mahdollistaa kodit noin 850 uudelle asukkaalle.

Asemakaava koskee kortteleita 23136, 23137, 23138, 23139 ja 23140, osaa kortteleista 23135 ja 23182 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee muutettavassa asemakaavassa Kivistön jäteaseman (nro 231700) osaa korttelista 23182 ja muutettavassa asemakaavassa Kehä-rata (nro 701100) osaa korttelista 23135 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23135, 23136, 23137, 23138, 23139, 23140 ja osaa korttelista 23182 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 600 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Lumikvartsinkatuun ja Kvartsiraittiin. Suunnittelualan pinta-ala on noin 4 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistajia ovat Vantaan kaupunki sekä rautatiealueen osalta 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 m3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Puu-Kivistön asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistö on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (kaupunginhallitus 5.2.2018), jossa erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken.

Puu-Kivistön asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen asuinalueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen



korttelialuetta (A). Kaava-alueen keskelle on sijoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja Lumikvartsinkadun varteen on sijoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) säilyttää nykyisen käyttötarkoituksmerkintänsä. Lisäksi kaava-alueella on kaksi lähivirkistysaluetta (VL) ja katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan neljän umpikorttelin, yhden kaupunkipientialon/rivitalon ja kahden puoliavoimen kerrostalokorttelin rakentaminen Puu-Kivistöön. Kaikki asuinkorttelit ovat puurakenteisia, monimuotoisia ja värikkäitä. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Osassa kortteleita on mahdollista rakentaa kaupunkipientaloja tai rivitaloja. Asuinkortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asunnoista on asuntokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Yleisten rakennusten korttelialueella (Y) asemakaava mahdollistaa yleisen rakennuksen (1 900 k-m², sallittu kerrosluku 2), esimerkiksi päiväkodin rakentamisen alueelle. Rakennuksen tulee olla pääosin puurakenteinen.

Autopaikkojen korttelialueella (LPA) asemakaava mahdollistaa pysäköintilaitoksen, jossa on 6 maanpäällistä kerrosta ja 1 kellarikerros. Koko kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu lisäksi liiketiloja.

Kaava-alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva putkijätejärjestelmän koonta-asema säilyttää nykyisen käyttötarkoituksmerkintänsä eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Asemakaavan muutoksella ET-korttelialueen pohjoispuolella sijaitseva Lumikvartsinpuiston puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

Lähivirkistysalueella (VL) mahdollistetaan metsäisten alueiden säilyminen kaava-alueella. Kaava-alueen kaksi lähivirkistysaluetta ovat osa liito-oravan elinympäristöä Kivistön keskustassa ja ne on määritelty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo). Liito-oravien kulkuyhteyksien takaamiseksi VL-alueilla on säilytettävä olemassa oleva puusto sekä tarvittaessa istutettava uutta puustoa.

Kaava-alueelle osoitetaan useita jalankululle ja pyöräilylle varattuja katualueita. Alueen keskeiseksi kohtaamispaikaksi on määritelty Ruusupuunpihan ja Puuhelmenpolun muodostama aukio. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu Puu-Kivistön taiteen konsepti, joka on osa asemakaavan selostusta. Puu-Kivistön taiteen teemoina ovat puut ja puurakentaminen. Taiteen konseptissa määritellään alueella mm. värisuunnitelma sekä hankesidonnaisen ja julkisen taiteen teemat ja sijainnit.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Puu-Kivistön asemakaavaa sekä asemakaavan muutoksen laatimista on hakenut Vantaan kaupunki. MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.3.2015 ja sitä on päivitetty 14.11.2017. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatyö on ollut vuoden 2015–2018 työohjelmissa kaavanumerolla 231900 ja siitä on tiedotettu kaavoituskatsauksissa.

Puu-Kivistön asemakaavoitus tuli vireille 20.3.2015 nimellä Kivistön keskusta-asuminen 6. Mielipiteet pyydettiin 24.4.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteitä saatiin



Museovirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta ja yhdeltä yksityiseltä henkilöltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja julkaistiin päivitettynä 14.11.2017. Asemakaavan viralliseksi nimeksi muutettiin Puu-Kivistö. Mielipiteet pyydettiin 14.12.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Vantaan Energia ja Vantaan Energian sähköverkot Oy:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HLS:ltä, Finavia Oyj:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistykseltä ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön asemakaavatyötä 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 (Kaupunki-suunnittelulautakunta 21.8.2017).

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 38 890 k-m² eli koteja noin 850 asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaava-ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 19

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.4.2018 päivätty asemakaava-ehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.5. – 14.6.2018. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.4.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 10 kappaletta. Lausunnon antoivat: Vantaan kaupungin sivistystoimen toimiala, Vantaan ympäristöyhdistys, Fingrid Oyj, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Liikennevirasto, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. Uudenmaan Liitto lausui, ettei se jätä lausuntoa.

Tehdyt tarkistukset

Vantaan kaupungin sivistystoimen lausunnon johdosta on tehty tarkistuksia 16.4.2018 päivättyyn asemakaavakarttaan, asemakaavamääräyksiin ja selostukseen. Sivistystoimi toteaa lausunnossaan asemakaavaehdotuksen olevan liian tarkka yleisten alueiden korttelialueen (päiväkotiki) osalta. Rakentamisan rajautumista katutilaan on tarkistettu sekä kaavakartalla että kaavamääräyksissä. Myös kaavamääräystä pääsisäänkäynnin sijoittumisesta on väljennetty. Ohjeellisena merkitty jalankulkuyhteyden kaavamerkintä on poistettu kaavakartalta ja kaavamääräystä väljennetty sallivaksi. Selostuksen liitteeksi on lisätty muistio kaupungin sisäisestä tapaamisesta 28.6.2018

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistyksen lausunnon johdosta on tehty tarkistus 16.4.2018 päivättyyn selostukseen. Selostukseen on korjattu, että lahokaviosammalselvitystä ei ole tehty Puu-Kivistön asemakaava-alueelta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta on tarkistettu asemakaavamääräyksiä koskemaan kaikkia oleskeluparvekkeita ja lisätty niillä edellytettävä melutaso. Y-korttelialueen osalta asemakaavamääräyksiä on tarkistettu koskemaan ääneneristävyysvaatimuksia ulkoseinien ulkokuoren sijaan koko ulkovaippaa.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 12**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.9.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 17.9.2018 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.9.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 24.9.2018 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 10.9.2018 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 231900 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistö.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 10.9.2018
- Lausunnot ja vastineet 10.9.2018

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

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
asemakaavasuunnittelija Hertta Ahvenainen, puh. 043 826 9012, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi