



Asemakaavamuutos 002336 ja tonttijako, 23. Kivistö / Kivistön kirkon korttelit

VD/8007/10.02.04.01/2017

HP/TLA/A-RK/EHA/SSA/MKU/AV/LL

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. Nähtävillä olon jälkeen asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 25 615 k-m², josta asumisen osuus on 25 300 k-m², sisältäen yhteis- ja liiketiloja 530 k-m².

Asemakaavamuutos 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.

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.

Asemakaavan muutos

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 pihvoja 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-aluetta 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 muutokustannukset (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 muutokustannukset (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.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.8.-30.8.2018. Tänä aikana jätettiin 4 muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 18.6.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 ja saatiin 10 kappaletta. Lausunnon antoivat: Vantaan kaupunginmuseo, Keimolan Omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Finavia Oyj, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut. Uudenmaan Liitto lausui, ettei se jätä lausuntoa.



Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä asemakaavan selostukseen on tehty pieniä muutoksia saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Tehdyt muutokset on kirjattu tarkemmin kunkin lausunnon ja muistutuksen vastineeseen. Merkittävimmät muutokset koskevat Laavatien puoleisia asuinrakennuksia. Niitä on madallettu niin, että katualueeseen rajautuvat rakennusosat ovat kaikki korkeintaan kaksikerroksisia ja rakennusmassat nousevat kerroksittain kohti suunnittelualueen keskiosaa. Kerroslukujen lasku koski vain Laavatien puoleisia asuinkortteleita. Sakastipuiston puoleisten asuinkorttelien kerrosluvut ja rakennusoikeudet pysyivät ennallaan paitsi korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksia tarkistettiin niin, että tontin 1 kokonaisrakennusoikeus nousi 300 k-m² ja tontin 2 kokonaisrakennusoikeus laski 200 k-m². Laavatien puoleisten rakennusten kerroslukujen laskemisen sekä korttelin 23157 tonttien 1 ja 2 rakennusoikeuksien tarkistamisen myötä kaavan kokonaiskerrosala laski 870 k-m². Nähtävillä olon jälkeen kaavan kokonaiskerrosala on 25 615 k-m² (oli ehdotuksessa 26 485 k-m²). Lisäksi koko kaava-alueella koskevista määräyksistä poistettiin seuraava määräys: ”Reikien poraaminen kallioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten ei ole sallittua”. Edellä mainittujen muutoksien lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin pieniä teknisiä korjauksia.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 25 300 k-m² eli koteja noin 550 asukkaalle. Asuinkorttelien korttelitehokkuus on keskiarvoltaan 1,9.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.

Käsittely:

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.11.2018 § 24

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 5.11.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kivistön kirkon korttelit asemakaavamuutos 002336 sekä tonttijako hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 12.11.2018 § 24. Hyväksytyssä kaavakartassa on ilmennyt teknisiä virheitä, jotka on korjattu 9.9.2019 päivättyyn asemakaavamuutosehdotukseen:

1. Kaavakartan merkintöjen selitteisiin on lisätty puuttuvana huoltoyhteys (h)
2. Kaavakartalla on täsmennetty yhteistilojen (ah) ja liiketilojen (kl) lisärakennusoikeudet merkinnöillä +ah ja +kl ja niiden selitteet on korjattu vastaamaan merkintää. Korjauksilla ei ole vaikutusta rakennusoikeuteen
3. Kaavakartalle on lisätty korttelin 23035 tontille 6 nuolimerkintä osoittamaan rakennusalan rajaa, johon rakennus tulee rakentaa kiinni
4. Hulevesiä koskevaa määräystä A-korttelialueilla: "Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella ja saa hallita tonttijaosta riippumatta" on korjattu muotoon: "Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella ja hallita tonttijaosta riippumatta".

Hallintolain 51 §:n mukaan viranomaisen on korjattava päätöksessään oleva kirjoitus- tai laskuvirhe taikka muu niihin verrattava selvä virhe.

Lisäksi katusuunnittelun tarkennuttua on kaavakartalla korjattu LPA-korttelin 23154 sijaintia pinta-alojen muuttumatta. Sijainnin muuttuessa kaavakartalta poistettiin yksi katualueella sijainnut istutettava puu -merkintä.

Hallintolain 50 §:n mukaan viranomainen voi poistaa virheellisen päätöksensä ja ratkaista asian uudelleen, jos asiaan on tullut sellaista uutta selvitystä, joka voi olennaisesti vaikuttaa päätökseen.

9.9.2019 päivätty kaavakartta eroaa ulkonäöllisesti 12.11.2018 kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavakartasta, koska kaupunkisuunnittelu on siirtynyt käyttämään kaavakarttojen laatimisessa uutta MATTI-järjestelmää. MATTI-järjestelmä tuottaa kartan osittain erinäköisenä kuin aiemmin käytössä olleet piirto-ohjelmat.

Kaupunginhallitus 9.9.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään:

- a) poistaa kaupunginhallituksen päätöksen 12.11.2018 § 24 kohta b)
- b) tehdä esitetyt korjaukset
- c) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit



Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Sirpa Pajunen poistui yhteisöjäävyyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Kaupunginhallituksen toinen varapuheenjohtaja Vaula Norrena teki seuraavan muutosesityksen: Lisätään kaavaselostuksen sivulle 22 kohtaan luonnon monimuotoisuus: "Luontoselvitykset koskevat Kivistön aluetta, eivät tämän nimenomaisen asemakaavan aluetta."

Puheenjohtaja totesi muutosesityksen rauenneen kannattamattomana.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Pöytäkirja tarkastettiin ja hyväksyttiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on allekirjoitettu 17.9.2019.

Kaupunginvaltuusto 21.10.2019 § 11

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 9.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002336 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön kirkon korttelit

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirja tarkastettiin ja hyväksyttiin tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 9.9.2019

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

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