



Asemakaava ja asemakaavamuutos 232800 ja tonttijako, 23 Kivistö / Kvartsikulma

VD/1851/10.02.04.00/2019

TeA/TLA/A-RK/EHA/VIK/JT

Kvartsikulman asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistä, resurssiviisasta asuntorakentamista, joka jatkaa Kivistön keskustan kaupunkirakennetta, elävöittää kaupunkikuvaa ja täydentää keskusta-alueen palvelu- sekä viherrakennetta. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 46 200 k-m², josta asumisen osuus on 44 500 k-m².

Asemakaava koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Asemakaavan muutos koskee osaa katualuetta asemakaavassa Marja-Vantaan asuntomessualue (nro 231000) ja Kivistön jäteasema (nro 231700) sekä osaa rautatiealuetta asemakaavassa Kehärata (nro 701100) kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23143, 23144, 23145, 23146, 23147, 23148 ja 23149 kaupunginosassa 23, Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 800 metriä ja Lapinkylän tulevalle asemalle 500 metriä. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Lumikvartsinkatuun, etelässä Kehärataan. Luoteessa ja pohjoisessa alue rajautuu asemakaavoitettuun Kvartsijuonen puistoon. Koillisessa ja idässä aluetta rajaavat asemakaavan ulkopuoliset rakentamattomat alueet. Alueen pinta-ala on noin 3,5 ha.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

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

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) suunnittelualue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), jolle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Lisäksi alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 eli Lden 50–55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Finavian ympäristöluvassa esittämien uusien lentomelunusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Asemakaava

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella laajennetaan Kivistön keskustaa kohti Lapinkylän asemavarausta ja mahdollistetaan koteja noin 1000 asukkaalle. Suunnitelma edistää kävelijäystävällisen,



elävän ja urbaanin, laadukkaan keskusta-alueen toteutumista. Alueen ratkaisuisa vehreys, ekologisuus ja resurssiviisaus ovat keskeisiä tekijöitä.

Suunnittelualaue on asemakaavoittamatonta aluetta lukuun ottamatta Kehäradan rautatiealuetta (LR) sekä Sinikvartsinkadun ja Lumikvartsinkadun katualueita. Kaava koostuu kuudesta tehokkaaseen asuntorakentamiseen osoitetusta korttelista (A, AR) ja yhdestä keskustatoiminnoille (C) osoitetusta hybridikorttelista. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy luonnontilaisena säilytettävää puistoalueita (VL) ja katualueita.

Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä 46 200 k-m², josta valtaosa (44 500 k-m²) on asuntorakentamista ja loput (1 700 k-m²) liiketiloja. Asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kahdeksaan. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolista asuntorakentamista, perinteisten piste- ja lamellikerrostalojen lisäksi alueelle voidaan toteuttaa rivitalo- ja/tai kaupunkipientalo tyyppistä rakentamista. Talotyyppistä riippumatta osaan maantasokerrokseen sijoittuviin asuntoihin on mahdollista toteuttaa huoneistokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja. Liiketiloiille osoitettu rakennusoikeus sijoittuu asuinrakennusten maantasokerrokseen Lumikvartsinkadun ja Sinikvartsinkadun varteen sekä keskustatoimintojen kortteliin, johon sijoittuu myös koko kaava-alueella palveleva viisikerroksinen pysäköintilaitos.

Alueelle tulee useita luonteeltaan erilaisia katualueita. Kaava-alue liittyy jo rakennettuun Kivistön keskustaan Lumikvartsinkatuun liittyvän Sinikvartsinkadun ja Kvartsiraitin kevyenliikenteen väylän kautta. Alueen lounas-koillinen suunnassa halkaiseva Sinikvartsinkatu toimii kokoojakatuna ja se on mitoitettu myös bussiliikenteelle. Sinikvartsinkadusta erkanevat kaksi katua ovat kokooja- ja pihakatuja. Kaava-alueen eteläosalla Kehäradan suuntaisesti kulkevat maanalaiset putkilinjat ja niiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan on ollut yksi kaavan lähtökohta. Maanalaisten putkien vaikutus kaavaratkaisuun näkyy kaavan katuverkossa ja kortteleiden mitoituksessa. Maanalaisten putkilinjan päälle on kaavassa osoitettu matalajuurisia pensasistutuksia ja Kissankullanpolku-niminen jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo tonteille on sallittu. Kissankullanpolkua lukuun ottamatta jokaiselle uudelle rakentamattomalle katualueelle on osoitettu puuistutuksia ja kadunvarsipysäköintiä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevasta Kehäradan rautatiealueesta osa muutetaan jo rakennetun Kvartsiraitin katualueeksi.

Kaava-alue rajautuu lounaassa vireillä olevaan Lumikvartsin (232700) kaava-alueeseen, jonka tavoitteena on mm. mahdollistaa Kehäradan ylittävän Lumikvartsinkadun sillan toteuttaminen. Sillan yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä vireillä olevien kaavatöiden kanssa. Toteutuessaan silta yhdistää Kivistön keskustan etelä- ja pohjoisosat ja luo alueellisen solmukohdan.

Pohjoisessa alue rajautuu Kvartsijuonenpuiston metsäalueeseen. Kaavassa luo-merkinnällä osoitettu lähivirkistysalue laajentaa nykyistä Kvartsijuonenpuistoa ja vahvistaa osaltaan liito-oravan sekä laho-kaviosammalen elinaluetta. Kaavakartan luo-merkintä edellyttää olemassa olevan puuston säilyttämistä ja tarvittaessa uuden puuston istuttamista liito-oravien tarvitseman latvusyhteyden turvaamiseksi. Tämän lisäksi merkintä pyrkii takaamaan laho-kaviosammalen säilymisen alueella. Asemakaavaa on laadittu rinnan alueen koillispuolelle sijoittuvan Kvartsijuonen (nro 233000) asemakaavan kanssa, joka jatkaa Kivistön keskustan metsäisiä yhteyksiä pohjoiseen ja itään.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 5.3.2019.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 29.3.2019 mennessä 8 kappaletta. Mielipiteissä edellytettiin monipuolista asuntotuotantoa, toimivia yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä lentoliikenteen huomioon ottamista. Kaava-alueen rajauksen muututtua osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 11.11.2019. Mielipiteitä saatiin 13.12.2019 mennessä 6 kappaletta. Mielipiteissä tuotiin esiin alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen sekä lahokaviosammalten huomioon ottaminen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastineet niihin on selostettu asemakaavaselostuksen liitteenä olevissa Osallisten mielipiteet -asiakirjoissa, saatavilla kaavan verkkosivulla https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/143918.

Kvartsikulman alueella on järjestetty kaavakävely 6.3.2019, kaava-aineistoa on esitelty asukastilaisuudessa 18.6.2019 ja Kivistön kyläjuhlista 7.9.2019. Yleisötilaisuuksia on järjestetty Kivistön kaupunkisuunnittelun avointen ovien tilaisuutena asukastila Rubiinissa Kivistössä 28.11.2019 ja 30.1.2020. Koronarajoitteiden myötä on vuorovaikutus painottunut verkkoon: osallistuvavantaa.fi > Suunnitellaan Kivistö.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 44 500 k-m² eli asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.4.2021 § 24

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.



Kaupunginhallitus 10.5.2021 § 17

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2021 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunginhallituksen jäsen Sakari Rokkanen esitti jäsen Lauri Kairan kannattamana seuraavan muutosesityksen selostusosan kaavamääräykseen: ”Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.”

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

Äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä (Tahvanainen, Norrena, Kähkönen, Kaukola, Pajunen, Puoskari, Tyystjärvi), 6 ei-ääntä (Multala, Jääskeläinen, Kaira, Niikko, Orpana, Rokkanen), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaava ja asemakaavamuutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.5.2021-24.6.2021. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 10.5.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 16 kpl ja saatiin 6 kpl. Lausunnot vastineineen ovat liitteenä.

Tehdyt tarkistukset

Kvartsijuonenpuistoa on laajennettu (534 m²) kaava-alueen luoteis- ja pohjoisosassa Lippupuiston suuntaan liito-oravanydinalueen suojapuustovyöhykkeen ja puustoisien kulkuyhteyden turvaamiseksi. Puiston laajenemisen takia korttelialueiden rajauksiin, rakennusaloihin ja rakentamisen määrään tehtiin seuraavia tarkistuksia: Korttelin 23143 luoteenpuoleista rajaa siirrettiin 10 m kaakkoon siten, että Kvartsijuonenpuiston Lumikvartsinkatuun rajautuva sivu leveni 10 m. Rajan siirron takia korttelin 23143 pinta-ala pieneni 296 m², pinta-alan muutoksesta huolimatta rakennusoikeus on pidetty ennallaan. Korttelin 23145 Kvartsijuonenpuiston puoleisia kolmea rajaa siirrettiin siten, että korttelin pinta-ala putosi 1115 m²:sta 877 m² (yhteensä 238 m²). Korttelin 23145 pienentyessä myös sen rakentaminen on tutkittu uudestaan. Rakennusoikeutta on vähennetty 1430 k-m².



Lentomelun heijastusvaikutukset on otettu paremmin huomioon täsmentämällä määräystä "Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia." seuraavanlaisiksi: "Rakennusmateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia." Lisäksi määräys on lisätty koskemaan myös C- korttelialuetta.

C-korttelialuetta koskenut määräys: "Oleskelualueella tulee alittaa melun ohjearvot ja määrittää tarvittava meluntorjunta rakennuslupavaiheessa", on muutettu seuraavaksi: "Oleskelualueilla tulee saavuttaa vähintään valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot tai kulloinkin vastaava voimassa oleva ohjearvo."

A kortteiden 23146 ja 23147 runkomelua ja tärinää koskeviin määräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun Lprn enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan tärinän värähtelyn vw, 95 enimmäistaso tulee rajoittaa rakenneratkaisuilla asuinhuoneistoissa 0,3 mm/s. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu ja tärinä on otettu huomioon.

A ja AR korttelialueille on lisätty seuraavat melunhallintaa ja parvekkeita koskevat määräykset:

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

Jokaisessa asunnossa tulee olla vähintään yksi oleskeluparveke tai tuuletusparveke.

A korttelialueille on lisätty kaavan tavoitteita tukevat seuraavat parvekkeita ja kulkuaukkoja koskevat määräykset:

Vähintään 40 % asunnoista on oltava enemmän kuin yksi parveke. Toinen parveke voi olla ranskalainen parveke.

Asuntokohtaisia tuuletusparvekkeita ei saa lasittaa.

Lumikvartsinkadun, Sinikvartsinkadun ja Kissankullankadun puoleisilla julkisivuilla oleskeluparvekkeet tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeratkaisut ovat sallittuja.

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

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivujen laatutasoa vastaavasti.

Korttelia 23147 koskien määräyksiin on lisätty melunhallintaa ja kaavan tavoitteita tukevat parvekkeiden sijoittelua ja asuntojen suuntaamista koskevat seuraavat määräykset:

Korttelissa 23147 asunnot eivät saa avautua ainoastaan Kehäradan suuntaan.



Korttelissa 23147 asunnon parvekkeen voi sijoittaa meluisimmalle julkisivulle radan suuntaan, mikäli asunnon toinen parveke on sijoitettu hiljaisemmalle julkisivulle.

A korttelialueiden porrashuoneita koskeva määräys: ”Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Porrashuoneiden kokonaisalasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.” on muutettu seuraavaksi: ”Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja sen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen. Sisääntulokerroksessa ei lasketa 30 k-m²:n alaa aulamaista tilaa rakennusoikeuteen.”

A kortteleita koskevaan määräykseen on lisätty lihavoitu osuus: ”Kortteleissa 23143, 23144, 23146, 23147 ja 23149 rakennusalaan rajautuvat istutettavat alueet tulee toteuttaa huoneistokohtaisina **pääsisäänkäynti**pihoina, yhteiskäyttöisinä **hyöty**puutarhoina tai liiketiloihin liittyvinä ulkotiloina.”

A korttelialueita koskevassa määräyksessä: ”Julkisivut tulee jäsentää enintään 25 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen värityssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa.” oleva mitta 25 m on muutettu 20 metriin.

Kortteleiden 23143 ja 23145 talousrakennusten rakennusaloille on kaavan tavoitteiden varmistamiseksi lisätty vih- kaavamerkintä. Merkinnän mukaan alueelle on rakennettava kasvikatto.

VL alueelle osoitetun luo -rajausta koskeva määräys: ”Alueella sijaitsee liito-oravan kulkuyhteystarve elinympäristöjen välillä. Alueella tulee turvata liito-oravalle liikkumisen kannalta tärkeän ja riittävän puuston säilyttäminen ja puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että puustoinen latvusyhteys säilyy. Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvalla alueen osalla tulee säilyttää korkeita puita ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan kulkuyhteys heikentyy tai häviää.” on poistettu ja sen tilalle on lisätty seuraavat määräykset:

Alueella on luonnonsuojelulailla 49§ suojeltavan liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena.

Alueelle tulee istuttaa uusia puita, erityisesti Lumikvartsinkatuun ja Sinikvartsinkatuun rajautuvilla alueen osilla tulee säilyttää ja istuttaa korkeaksi kasvavia puita.

Kaavan meluselvitys (21.3.2021) on päivitetty 18.2.2022. Uusi meluselvitys on liitetty kaavan asiakirjoihin.

Kaavan rakennusoikeus on muutosten jälkeen 44 770 k-m², josta asumisen osuus on 43 100 k-m². Kaavan arvioidaan tuottavan asuntoja noin 1 000 uudelle asukkaalle. Kaavan rajaukseen ja pinta-alaan ei ole tehty muutoksia. Tarkistukset melun hallintaa, liito-oravan suojelua ja muita kaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä.

Tarkistukset eivät ole merkittäviä, joten uusi nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Sopimus

Asemakaavan toteuttamiseen liittyy Suomen valtion kanssa tehtävä kiinteistökauppa.



Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaupunkiympäristölautakunta 25.10.2022 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.

Käsittely:

Merkittiin, että esittelijä muutti teknisenä korjauksena A-korttelialueiden julkisivujen jäsentämistä koskevan kaavamääräyksen esittelytekstin mukaiseen muotoon (muutettu kohta kursiivilla):
"Julkisivut tulee jäsentää enintään 20 metrin mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin tai materiaalin ja aukotuksen sommittelun suhteen. Kaavaselostuksen viitteellisen väriyssuunnitelman periaatteita tulee noudattaa."

Päätös:

Hyväksyttiin korjattu esitys.

Sopimus

Asemakaavaan liittyvä maankäyttösopimus allekirjoitetaan 11.11.2022.

Kaupunginhallitus 14.11.2022 § 33

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 19.12.2022

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 25.10.2022 päivätty, asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kvartsikulma.



Liitteet:

- Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 25.10.2022 (II)
- Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus 25.10.2022 (II)
- Lausunnot ja vastineet 25.10.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p. 050 302 8799

asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki, p. 043 825 0515

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)