



Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5

VD/5930/10.02.04.00/2013
HP/LV/J-VN/TLA/LVA/A-RK/SRU/JB

Kivistön keskusta, tulevan Kehäradan eteläpuolelle, Kivistön aseman välittömään läheisyyteen, kaavoitetaan keskusta-asumisen korttelikokonaisuus, joka sisältää asumista (yht. 45 450 ka-m²), johon voidaan sijoittaa erityisasumista 6 500 ka-m² sekä puistoaluetta 0,66 ha ja katualuetta 1,3 ha.

Asemakaava koskee kortteleita 23150-23153 sekä tori-, katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 23, Kivistö. Kokonaisuudessaan kaavatyö rajautuu Keimolantiehen lännessä, Safiiriaukiioon ja Kehärataan pohjoisessa. Muilta osin suunnittelualue rajautuu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 alueisiin.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Kivistön keskusta-asuminen 2 -asemakaavan nro 231300 torialuetta ja Kehäradan asemakaavan nro 700170 rautatiealuetta (LR). Rautatiealueesta liitetään puistoalueeksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten. Uusi rautatiealueen raja sijoittuu rautatiealueen suoja-aitoihin.

Tonttijako koskee kortteleita 23150, 23151, 23152 ja 23153.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja yksityiset perikunnat maanomistajina ovat käynnistäneet kaavoittamisen. Yksityisten perikuntien kanssa on allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (31.5.2007) ja yhteistyösopimuksen täydennyssoopimus 31.8.2012, joka koskee myös ko. maiden asemakaavoittamista.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, yksityiset perikunnat, Suomen valtio ja Vantaan kaupungin 100 %:sti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistavat maa-alueet. Kaupunki ostaa valtiolta ne rautatiealueen maat, joita ei tarvita rataliikenteelle, lunastus on meneillään.

Suunnitteluvaraukset

Kaava-alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus Lujatalo Oy:lle (18.11.2013). Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut toteuttajakumppanin arkkitehtisuunnittelukonsultti Jari Lonka, Anu Pahkala, Sari Samuli, Robert Trapp / L Arkkitehdit Oy, maisemasuunnittelukonsultti Kirsi Laatonen / Vireo Oy, taidesuunnittelukonsultti Eeva-Kaisa Berry / Both Oy ja liikennesuunnittelukonsultti Jouni Ikäheimo / Trafix Oy.

Maakuntakaavassa

Kaava-alue on maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu keskustatoimintojen yleispiirteinen aluevaraus. Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Lentomelun (m1) verhoikäyrä sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle, jolloin asumista on osoitettu maakuntakaavan mukaan vain niille alueille, mihin se on lentomelun vuoksi mahdollista. Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavatyö tukee myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sijoittamalla asumista kestävä kehityksen mukaisen raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Yleiskaava

Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi, A1, joka rajautuu Kehärataan pohjoisessa. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50-55 dB:n alueella, joka



ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Asumisen uudet korttelialueet sijoittuvat tälle m3 vyöhykkeelle.

Asemakaava

Kaava-alue sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011.

Asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyaikaisten asuinkorttelien toteuttaminen (n. 45 450 ka-m2). Suunnittelussa noudatetaan Kivistön keskustasuunnittelun periaatteita. Raideliikenteeseen tukeutuva kevyt liikenne ja polkupyöräily on asetettu tärkeään rooliin. Asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti. Kivistön keskustassa on kestävä kaupunkisuunnittelun kautta etsitty erilaisia mahdollisuuksia edistää ilmastomuutoksen torjuntaa ja siihen sopeutumista. Aiemmin jo käytetyt teemat jatkuvat, kuten kannustaminen uusiutuvien energiamuotojen käyttöön, kestävien materiaalien edellyttäminen, hulevesien hallinnan suunnittelu, jne. Taidesuunnittelulla on kaava-alueelle luotu mm. värityssuunnitelma, joka luo alueelle oman vahvan identiteetin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.4.2014. Kaava-alueen tarkentumisen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.9.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä on voinut lisäksi jättää osallistumis-arviointisuunnitelman nähtävilläolonaikana järjestetyssä yleisötilaisuudessa (23.4.2014), johon osallistui n. 80 henkilöä. Keskustelu oli rakentavaa. Kaupungin edustajat sekä hankkeen toteuttaja suunnittelijoihin osallistuivat tilaisuuteen, ja heille oli mahdollisuus esittää varsin yksityiskohtaisiakin kysymyksiä hankkeesta ja suunnitteluasioista. Suunnittelun etenemisestä on kerrottu muiden yleisötilaisuuksien yhteydessä vuoden 2014 aikana.

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 22.10.2015.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012), joita on tarkistettu (alkusyksystä 2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (45 450 k-m2, n. 800 asuntoa).

Asemakaavaehdotus toteuttaa MAL-tavoitteita 2 000 asunnon rakentamisesta vuosittain Vantaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.1.2015 § 11 ja kaupunginhallituksen 26.1.2015 § 43 liitteenä on ollut Meluselvitys 2011.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5,
- oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.1.2015 § 43

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään



- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5, ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus nro 231800 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 25.2.-26.3.2015. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.1.2015 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 9 kpl ja saatiin 6 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Finavian lausunnon pohjalta on lisätty kaavamääräyksiä lentomelun huomioimisesta asuinkortteleissa: kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia ja osa pihatiloista tulee kattaa.

Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu mm. vesihuollon ja kunnallistekniikan toteutuksen kustannusten osalta: ehdotusvaiheessa näistä ei ollut riittävästi kustannusarvioita.

Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tehtiin teknisiä ja piirustusteknisiä korjauksia, kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu vastaamaan suunnitteluprosessia. Kortteleissa 23150 ja 23151 on tarkistettu rakennusoikeuksia vähäisessä määrin.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.10.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, 12.10.2015 tarkistettu asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan selostukseen ja karttaan on tehty tarkistuksia. Tarkistetut versiot ovat kaupunginhallituksen esityslistan liitteenä.

Kaupunginhallitus 26.10.2015 § 31

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 26.10.2015 /II päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 16.11.2015 § 11

Kaupunginhallituksen esitys:



Päätetään hyväksyä 26.10.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 26.10.2015 /II
- Lausunnot ja lausuntojen vastineet 12.10.2015 / asemakaavamuutos 231800
- Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231800 / Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät, 22.10.2015

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi