



Asemakaava ja asemakaavan muutos 232400 ja tonttijako, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit / TLA

VD/6752/10.02.04.00/2018

TLA/A-RK/SSA/SPA/MKU

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotusten mukaisten kahden monimuotoisen puurakenteisen asuinkorttelin sekä yhden uuden jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen toteuttaminen Kivistön keskustaan. Asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m², josta asumisen osuus on 13 390 k-m². Tämä mahdollistaa noin 200 uutta asuntoa.

Asemakaava koskee kortteleita 23141 ja 23142 sekä katualueita kaupunginosassa 23 Kivistö.

Asemakaavamuutos koskee katualueita kumoutuvassa asemakaavassa Kivistön keskusta-asuminen 2 (nro 231300) ja liikennealueita kumoutuvassa asemakaavassa Kehärata (nro 701100).

Tonttijako koskee kortteleita 23141 ja 23142 kaupunginosassa 23 Kivistö.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, noin 500 metriä Kivistön asemalta koilliseen. Suunnittelualue rajautuu Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan, Kehärataan ja Puuhelmenpuistoon. Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,7 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaava-alueen maanomistaja on Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneiden työryhmien edustajina korttelin 23141 osalta As Oy Vantaan Bosco, Sisco Vuokra-asunnot Oy, TIENO Arkkitehdit Oy, Arkkitehtipalvelu Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja taiteilija Renata Jakowleff ja korttelin 23142 osalta Rakennusliike Reponen Oy, Taaleri Vuokrakoti Ky, OOPEAA Office for peripheral architecture Oy, Lunden Architecture Company ja taiteilija Elina Försti.

Yleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) kaava-alue on määritelty tehokkaaksi asuinalueeksi (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

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaava-alueella toteutetaan Vantaan kaupungin tavoitetta lisätä puurakentamista. Kuuden suurimman kaupungin kaupunginjohtajien ilmastoverkosto päätti 13.12.2017 lisätä kaupunkien puurakentamista. Puu-Kivistön alue (asemakaava-alueet Puu-Kivistö ja Puu-Kivistön aloituskorttelit) on nimetty Vantaalla puurakentamisen erityiskohteeksi (KH 5.2.2018 § 25), jossa



erityisenä tavoitteena on puurakentamisen määrällinen lisääminen ja laadullinen kehittäminen yhteistyössä puualan toimijoiden kesken. Lisäksi päätettiin järjestää Puu-Kivistön aloituskortteleiden avoin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (kilpailuaika 14.2. - 31.5.2018), jolla haettiin erikseen kahdelle korttelille toteuttajat ja kumppanit asemakaavan laadintaan. Kilpailun tulokset julkistettiin julkistamistilaisuudessa 4.9.2018. Kilpailun tulokset olivat käsiteltävänä Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 (§ 11) ja kaupunginhallituksessa 17.9.2018 (§ 25).

Puu-Kivistön aloituskortteleiden suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkettua Puu-Kivistön aloituskorttelien asemakaava ja asemakaavamuutos saatettiin vireille omana asemakaavanaan. Asemakaava ja asemakaavamuutos on laadittu yhteistyössä kilpailun voittaneiden työryhmien edustajien kanssa noudattaen kilpailuohjelmaa ja arviointipöytäkirjaa. Asemakaava poikkeaa yhteisellä sopimuksella kilpailuohjelmasta rakennusoikeuden osalta siten, että kilpailuohjelmaan kirjattu tavoite 15 000 k-m² ei toteudu, sillä asemakaavan sallima kokonaisrakennusoikeus on 13 570 k-m².

Asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen asemakaavoittamattoman alueen muuttaminen keskusta-alueeksi. Kaava-alue on pääosin asuintalojen korttelialuetta (A). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu katualueita.

Asuintalojen korttelialueilla (A) mahdollistetaan kahden puurakenteisen keskustakorttelin rakentaminen Kivistön keskustaan. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kahdesta kerroksesta yhdeksään kerrokseen. Kortteleilla on yhteiset korttelipihat ja osalla ensimmäisen kerroksen asuinhuoneistoista on huoneistokohtaisia pihvoja ja etupuutarhoja.

Kaava-alueen pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee korttelissa 23140 asemakaava-alueella Puu-Kivistö (nro 231900). Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoitetaan kortteleihin.

Kaava-alueeseen kuuluu uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu Timanttipolku-niminen katualue, joka sijoittuu kortteleiden väliin. Osa asemakaavattoman alueen eteläpuolella sijaitsevasta rautatiealueesta muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (Kvartsiraitti) vastamaan jo toteutunutta tilannetta.

Kaava-alueelle on laadittu kortteleittain taiteen konseptit, jotka on liitetty osaksi asemakaavan selostusta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.11.2018.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, Finavia Oyj:ltä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:ltä, Vantaan kaupunginmuseolta sekä yhteisesti Vantaan Energia Oy:ltä ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:ltä. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä ja ne on selostettu asemakaavaselostuksessa.

Puu-Kivistön aloituskortteleiden asemakaavatyötä esiteltiin Kivistön alueen yleisötilaisuuksissa 14.11.2018 ja 6.3.2019.

Viranomaisneuvottelu



MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.12.2018 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Neuvottelussa päätettiin, että Puu-Kivistön aloituskorttelien ja jo lainvoimaiseksi tulleen Puu-Kivistön asemakaavojen alueiden lahoaviosammalten osalta kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta esiintymien siirtolupaa. Vantaan kaupunki haki (hakemus jätetty 1.2.2019) luonnonsuojelulain 48 § 2 momentin mukaista lupaa saada poiketa 42 § 1 momentin tarkoittaman rauhoitetun kasvilajin 42 § 2 momentin mukaista rauhoitusmääräystä siirtämällä yhteensä viisi (5) lahoaviosammaleesiintymää Puu-Kivistön (nro 231900) ja Puu-Kivistön aloituskortteleiden (nro 232400) asemakaava-alueilta Lippupuistonimiselle lähivirkistysalueelle. Uudenmaan ELY-keskus myönsi 17.4.2019 Vantaan kaupungille luvan hakemuksen mukaisesti lahoaviosammalten kasvupaikkojen siirtämiseen tietyin ehdoin. Päätös ei ole lainvoimainen, sillä siitä jätettiin yksi valitus valitusajan puitteissa. Siirtolupa ehtoineen on liitetty osaksi asemakaavaselostusta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 13 390 k-m² eli noin 200 uutta asuntoa.

Kaava-alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä vain 500 metrin päässä Kehäradan Kivistön asemasta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2019 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.6.2019 päivätty asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 232400 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Puu-Kivistön aloituskorttelit
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän lautakuntaryhmän pöytäkirjalausuma:
" Kivistön tuleville asemakaavoitettaville alueille (mukaan lukien Puu-Kivistö) on tehtävä laaja ja kattava luontoselvitys."

Liite:

- Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus 10.6.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:



Vantaa

aluearkkitehti Anna-Riitta Kujala, p.050 302 8799,
asemakaava-arkkitehti Sonja Sahlsten, p. 050 312 4370
asemakaavasunnittelija Säde palmu, p. 043 826 9012
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi