

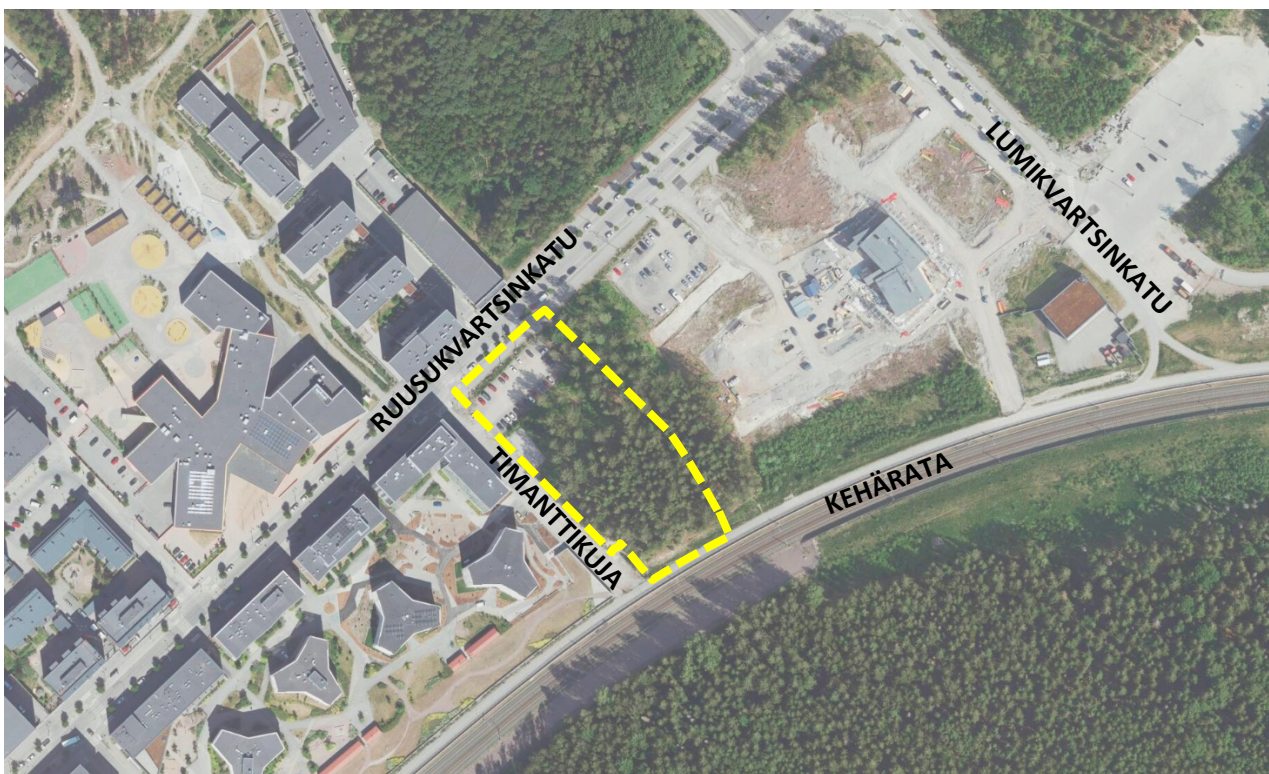
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

23.5.2024

KIVISTÖN PUUHELMI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002587

Kaavamuutosalue sijaitsee Kivistön keskustassa Kehäradan pohjoispuolella. Etäisyys Kehäradan Kivistön asemalle on noin 600 metriä. Suunnittelualue rajautuu kaakossa Kehärataan, lounaassa Timanttikujaan ja luoteessa Ruusukvartsinkatuun. Koillisessa aluetta rajaa rakenteilla oleva Puu-Kivistön asemakaava-alue ja siihen sisältyvä Puuhelmenpuisto. Alueen pinta-ala on noin 7 000 m². Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta sekametsää.



Vuonna 2023 otettu ilmakeku ja kaavamuutosalueen raja us keltaisella katkoviivalla.



Suunnittelualueen sijainti merkitty kartalle punaisella.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAUSTA JA SUUNNITTELUN TARVE

Suunnittelualue ja sen koillispuolella sijaitseva Puu-Kivistön (231900) asemakaava-alue on nimetty vuonna 2018 (KH 5.2.2018) Vantaan puurakentamisen erityiskohteeksi. Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava on laadittu vuonna 2018 järjestetyn puurakentamista edistävän suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Vuonna 2019 voimaan tulleeseen asemakaavaan on sisällytetty puurakentamisen laadullisten tavoitteiden varmistamiseksi useita yksityiskohtaisia rakentamista ohjaavia määräyksiä ja merkintöjä. Yksityiskohtaisesti laadittu asemakaava on rakentajien taholta todettu olevan haasteellinen ja nostavan liikaa rakentamiskustannuksia. Nyt käynnistävän asemakaavamuutoksen ensisijaisena tarkoituksena on yksinkertaistaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa useampia toteutusvaihtoehtoja. Tarkoituksena on löytää toteutettavissa oleva kaavaratkaisu, jossa puurakentamisen erityiskohteen rakentamisen laadusta ei kuitenkaan lipsuta.

Rakentamisen määrä ja korttelitehokkuudet pyritään säilyttämään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Lyhyesti; kaavamuutostyön lähtökohtana on, voimassa olevan asemakaavan tapaan, että alue on mahdollista rakentaa, Kivistön keskustan kaupunkikuvaa ja -rakennetta täydentävällä asuntorakentamisella.

Kaavatyön yhteydessä alueelle laaditaan tonttijako. Kaava-alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja siihen kuuluu alueita kiinteistöstä nro 92-409-8-0 ja määräalasta 92-871-1-1-M506. Kaavatyö on mukana Vantaan kaavoitusohjelmassa 2024-2026. Kaavoitusohjelman mukaan työ on aikataulutettu alkamaan keväällä 2024. Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan, eli tässä tapauksessa kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

KAUPUNGIN TAVOITTEET

- Varmistaa alueen rakentuminen Kivistön kaavarunon (KH 22.3.2021 §27) tavoitteiden mukaisesti.
- Toteuttaa Kivistön vision 2042 mukaisia tavoitteita.
- Mahdollistaa alueelle asuntorakentaminen noin 270 asukkaalle (noin 13 000 k-m²).
- Säilyttää alueen olemassa olevaa puustoa kortteleiden maanvaraisilla sisäpihoilla.

- Suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan Vantaan resurssiviisauden tiekartassa (KV 28.2.2022) asetettuja tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.
- Tuoda taide osaksi arkkitehtuuria ja elämisen arkea. Taide pyritään ottamaan osaksi kaikkea rakentamisen ympäristön suunnittelua heti alkuvaiheessa.
- Vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen.
- Kaava-alueen asukaspysäköinti sijoitetaan korttelin 23140 pysäköintilaitokseen.
- Alueen hulevedet käsitellään kaupungin ohjeistuksen mukaan.
- Katuliittymät kaava-alueen tonteille osoitetaan Timanttikujan tai Timanttipolun varresta.
- Timanttikujan jatkeeksi suunniteltu Kvartsiraitin ja Kehäradan ylittävä jalankulku- ja pyöräilysilta huomioidaan suunnittelussa.

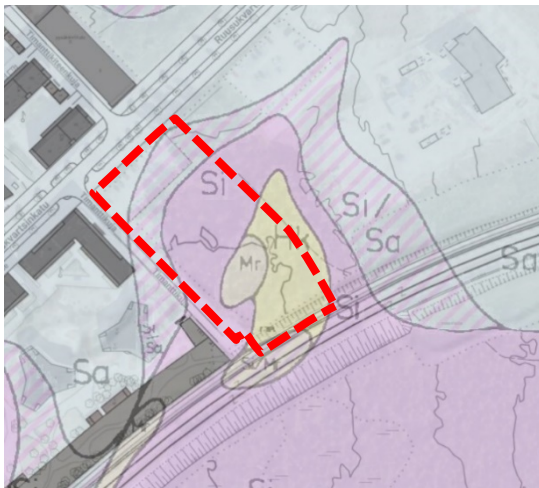
Tässä lueteltuja kaavatyön tavoitteita täydennetään tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikoina saadun palautteen pohjalta. Täydennetyt tavoitteet kirjataan asemakaavaselostukseen.

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue on pääosin (noin 4/5) on rakentamatonta lehtipuuvaltaista sekametsää. Alueeseen kuuluu lisäksi Ruusukvartsinkatuun rajautuva alun perin väliaikaiseen pysäköinti- ja työmaakäyttöön tarkoitettu hiekka kenttä, joka on tällä hetkellä väliaikaisesti asukaspysäköintikäytössä. Pysäköintialueen ja metsän sijainnit ja laajuus sekä lähiympäristön tila ilmenevä kansilehden vuoden 2023 ilmakuvasta.

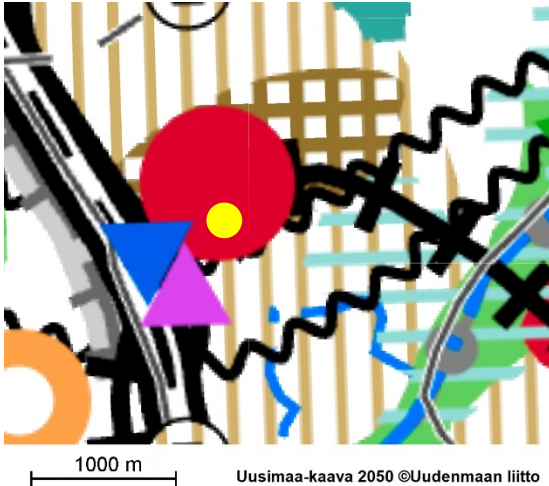
MAAPERÄ

Maaston muodoiltaan suunnittelualue hahmottuu tasaisena. Korkeuseroa on alueen korkeimman ja matalimman pisteen välillä on noin 2,4 metriä. Alueen etelä reunassa suunnittelualue rajautuu Kvartsiraitin nimiseen jalankulun ja pyöräilyn väylään, joka on suunnittelualueen kohdalla tasolla +42.6. Alueen korkein kohta on tasolla +45.0 ja se sijoittuu alueen keskelle, voimassa olevassa asemakaavassa osoitetun vielä rakentamattoman Timanttipolun eteläpuolelle.



Suunnittelualue sijoittuu pintamaalajikartan mukaan moreeni-, hiekka-, siltti- ja savialueelle. Alueen keskivaiheilla on moreenia ja hiekkaa, jota ympäröi siltti ja siltti/savi -alue. Ruusukvartsinkadun varrella ja Timanttikujan pohjoisosassa pintamaa muuttuu saveksi. Alueella tehtyjen kairauksen mukaan maan pinnassa on 1–2 metrin paksuinen pehmeä maakerros. Sen alla on 2–4 metriä savea, silttiä tai hiekkaa. Ruusukvartsinkadun varrella savikerros on paikoin paksuudeltaan noin 5 metriä. Tehdyt kairaukset ovat ulottuneet 3–7 m syvyydelle maanpinnasta. Suunnittelualueella ei ole pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivillä alueilla pohjavesi on ollut arviolta noin 2–4 metrin syvyydellä maanpinnasta.

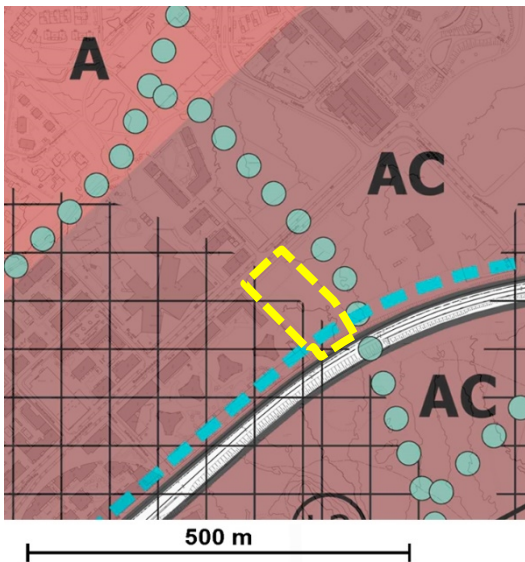
Kaava-alueen rajausta punaisella katkoviivalla.



MAAKUNTAKAAVA

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella ympyrällä.

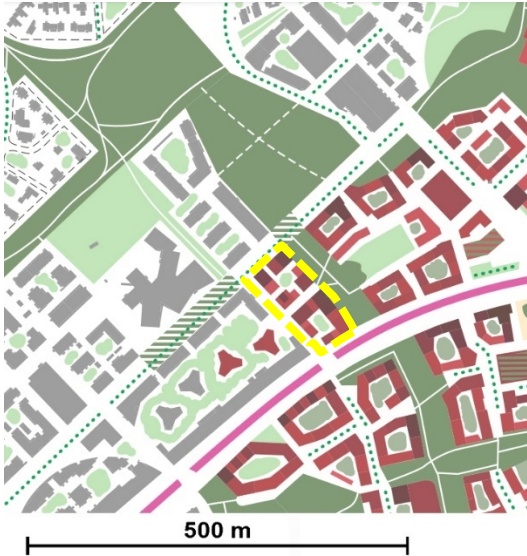


VANTAAN YLEISKAAVA 2020

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu kaupunkikeskustan asuinalueeksi (AC) merkitylle alueelle ja kestävän kasvun vyöhykkeeksi (ruudutettu alue) merkityn alueen rajalle. Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu luode-koillinen suuntainen Kehäradan ylittävä virkistysalueyhteys. Alueen eteläpuolelle on osoitettu turkoosilla katkoviivalla pyöräilyliikenteen baana, joka on pitkämatkaisen pyöräliikenteen nopea runkoyhteys.

Alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3 (LDEN 50-55 dB), kaavamääräyksen mukaan asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Suunnittelualue on merkitty karttaan keltaisella katkoviivalla.



KIVISTÖN KAAVARUNKO

Suunnittelualue sisältyy Kivistön keskustan kaavarunkoalueeseen. Kivistön keskustan kaavarunko on hyväksytty noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa (KH 22.3.2021 §27). Kaavarungon mukainen tiivis ja vihreä Kivistön kaupunkikeskusta mahdollistaa tulevaisuudessa asumista 45 000 asukkaalle ja merkittävän määrän työpaikkoja ja palveluja. Sekoittunut, pienimittakaavainen kaupunkirakenne perustuu kävelyn ja kohtaamispaikkojen syntymiseen kaupunkiympäristössä sekä luontoarvot ja biodiversiteetin huomioivaan viherrakenteeseen.

Suunnittelualue on merkitty karttaan keltaisella katkoviivalla.

AJANTASA ASEMAKAAVA

Voimassa olevassa asemakaavassa alue muodostuu kahdesta asuinrakennusten korttelialueeksi osoitetusta korttelista 23141 ja 23142. Korttelialueiden välistä, Timanttikujalta viereiseen Puuhelmenpuistoon, kulkee Timanttipolku niminen jalankululle ja pyöräilylle osoitettu katu, jolla kaavamerkinnän mukaan myös huoltoajo on mahdollista. Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat III-VIII välillä. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 13570 k-m². Asunhuoneistojen lisäksi kaava mahdollistaa asumista tukevien yhteistilojen ja liiketilojen rakentamisen. Näille tiloille on asemakaavassa osoitettu erikseen rakennusoikeudet ja kaavassa ohjataan tilat sijoittamaan rakennusten maantasokerrokseen. Kaavamääräyksen mukaan erityisesti Timanttipolun ja Timanttikujan risteyksessä on molemmissa kortteleissa sijoitettava aktiivista ja toiminnallista tilaa.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualueen raja on merkitty kartalle punaisella katkoviivalla.

Asemakaavan mukaan rakentaminen tulee sijoittaa kiinni katualueen rajaan Ruusukvartsinkatuun, Timanttikujaan ja Kvartsiraittiin rajautuvilla tontin sivuilla. Tämä on varmistettu rakennusaloituksesta kaavakarttaan merkityillä nuolimerkinnöillä. Asemakaavan mukainen rakentaminen rajaa näin ollen vahvasti ja selkeästi em. katualueiden kaupunkitilaa. Rakentamisen rakeisuus ja kerroslukujen vaihtelu noudattavat hyvin Kivistön kaavarungon mukaisia tavoitteita kävelyä kulkumuotona tukevasta kaupunkirakenteesta ja kaupunkitilojen rytmistä sekä mittakaavasta.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen ja
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun ympäristöön
- lentomeluun, tieliikennemeluun ja raideliikennemeluun

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL,
- Finavia

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa suunnittelijatapaamisissa, suunnittelukokouksissa, maastokatselmuksissa ja asukastilaisuuksissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2024. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 2.8.2024 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestissänne kaavan numero sekä Astan diaarinumero. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat.

Asemakaava-arkkitehdit Veli-Pekka Ristimäki ja Panu-Petteri Kujala ovat tavoitettavissa virka-aikaan ensisijaisesti sähköpostitse yhteystiedoissa mainituin tiedoin.

Kaavatyöhön liittyen pidetään kaavakävely ja asukastilaisuus 10.6. 2024. Asiasta tiedotetaan tarkemmin asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus käsittelevät kaavaehdotuksen ja päättävät kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevään 2025 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

Asemakaava-arkkitehti Veli-Pekka Ristimäki
Kivistön asemakaavayksikkö
puhelin: 045 825 0515
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala
Kivistön asemakaavayksikkö
puhelin: 050 312 4370
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Alue-arkkitehti Anna-Riitta Kujala
Kivistön asemakaavayksikkö
puhelin: 040 589 5219
sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki