

Asemakaavan muutosehdotus 002120 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
<b>Nro 1 Muistuttajat A ja B</b>	Vastustamme hanketta. Jos meille olisi kerrottu täydennysrakennushankkeesta, emme olisi ostaneet asuntoa. Asuntomme arvo tulee laskemaan. Tiivistäminen voidaan hoitaa jossakin muualla. Lidl lisää liikennettä. Tontti on erittäin ahdas.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.
<b>Nro 2 Asunto Oy Vantaan Viveka</b>	Alue on asemakaavassa puistoa ja yleiskaavassa pientaloaluetta, joka on pääkäyttötarkoitus ja voi sisältää puistojakin. Täydennysrakentaminen tulisi tapahtua tontteja tiivistämällä. Vaadimme kauppahinnan alennusta, koska kiinteistökauppaa tehtäessä ei informoitu asemakaavamuutoksesta. Puistoalueen rakentaminen on vaikeaa ja edellyttää louhintaa. Tontille liikennejärjestely on vaativa ja kallis. Tonteilta ajettaisiin suoraan Vapaalantielle. Liikenne lisääntyy Lidlin valmistuessa. Puistossa kasvaa rauhoitettu masmalo. Vapaalan puusto ja vehreys on vähentynyt. Kaavamuutos poistaisi puistoa. Rakennukset tulisi tehdä yksikerroksisina ja tonttien määrä pudottaa neljään tai kolme yksikerroksista paritaloa.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Havainnekuvia tarkistettu.
<b>Nro 3 Muistuttaja C</b>	Ei ole huomioitu valituksia. Tontit pieniä ja vaikeasti rakennettavia. Liikennejärjestelyt vaikeat. Kerrostalojen kohdalle luvattiin jalkakäytävä. Rauhoitetun kasvin poimiminen ja hävittäminen on kielletty. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa? Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi tänne. Tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta. Olen hoitanut puistoa. Alueella on suuri vastustus. Liitteenä vanha nimilista (110 allekirjoitusta).	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Tontille 22 liittymäkielto risteyksestä.
<b>Nro 4 Vapaalan omakotiyhdistys ry</b>	Omakotiyhdistys vastustaa erityisesti tonttitehokkuutta $e = 0.27$ . Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita ei ole noudatettu. Maanpäällistä kellaria ei tule sallia. Määräys rakentamisesta kiinni rakennusalan rajaan on ristiriidassa muiden määräysten kanssa. Puuaitamääräys ei sisälly suunnitteluperiaatteisiin. Vapaalantien liikenne lisääntyy ja kaventaminen vähentää näkyvyyttä. Masmaloesiintymä tulisi säilyttää.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet. Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vastaan.
<b>Nro 5 Muistuttajat D ja E</b>	Puisto on kallioinen ja erittäin ahdas, rakentaminen vaikeaa. Tonteille pitää mahtua autopaikat, roskakatokset ja lumi. Pysäköinti heikkenee, estetään vieraiden käynti. Rakentaminen vaatii varovaista louhintaa. Kuuden omakotitalon mahdollisuus on vaikeaa. Tontin 22 rakennusoikeus 0,36 on Vantaan ennätys. Kaksikerroksiset talot yksikerroksisten eteen ei ole viihtyisää. Päivittäinen näkymä estetään. Yleisnäkymä Vapaalaan tullessa heikkenee. Vastustamme asemakaavan muuttamista.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.
<b>Nro 6 Muistuttajat F ja G</b>	Ostimme asunnon puiston vierestä. Kaava ei vastaa täydennysrakentamisselvitystä, erityisesti vehreys. Huomioitava kalliomäkien säilyttäminen. Liikenne lisääntyy. Kannattaako rakentaminen? Haluamme säilyttää puistonäkymän.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutusalueet.

## Muistuttajat A ja B

### Muistutus

Luonnollisesti vastustamme näin älytöntä Vantaan kaupungin täydennysrakennushanketta, joka on vaivannut meitä jo 8 vuoden ajan.

Jos meille olisi kerrottu täydennysrakennushankkeesta kun olimme ostamassa puisto-alueeseen rajoittuvaa paritaloa emme tietenkään olisi ostaneet ko. asuntoa ! Koemme että meitä on petetty.

Jos hanke toteutuu niin asuntonne arvo tulee huomattavasti laskemaan. Tuskin kukaan tulee ostamaan tätä asuntoa jos hanke toteutuu.

Tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen voidaan hoitaa aivan jossakin muualla. Liikenne tulee lisääntymään merkittävästi, koska lähelle valmistuu Lidl. Tontti on erittäin ahdas, siihen ei millään mahdu 6 eikä 4 taloa. Kaikki ne valtuuston ja lautakunnan jäsenet, jotka ovat käyneet paikan päällä ovat olleet tyrmistyneitä, että eihän tällaiselle paikalle voida mitään rakentaa. Meidän olennaisin tekijä asunnon ostopäätökselle oli alueen luonnonläheisyys ja erityisesti terassiltamme aukeava näkymä tälle pienelle puistoalueelle jonka Vantaan kaupunki nyt haluaa raiskata. Mittamme on täynnä.

### Vastine

Vantaan karttapalvelussa on ollut ja on yhä nähtävillä asemakaava- ja yleiskaavatilanne. Yleiskaava 2007 ja sen kaavaselostus on ollut ja on yhä nähtävillä internetissä kaupunkisuunnittelun sivuilla. Yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa pientaloja.

Kaupungin kasvun, kehityksen ja kaavoituksen myötä asuntojen arvot voivat nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata. Kehittyvissä kaupungeissa asuntojen arvot yleisesti nousevat, taantuvissa laskevat.

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen ei heikennä liikenteen toimivuutta.

Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Kaupunginvaltuuston 11.5.2015 hyväksymässä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Vapaala kuuluu seudun ensisijaisesti kehitettäviin vyöhykkeisiin.

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti rakennusmaata. Täydennysrakentamiskohteita on myös muissa kaupunginosissa. Vapaalan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.12.2017 ja niiden täydennysrakentamisselvityksessä katsotaan, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista.

Kaavakartta ja havainnepiirros osoittavat, että rakentaminen mahtuu tonteille. Pientalotontteja kaavoitetaan tehokkaamminkin. Virkistysalueeksi jää isompia puistoja kuten Ilpolanpuisto.

### Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

## NRO 2

### Asunto Oy Vantaan Viveka

#### Muistutus

”Asunto Oy Vantaan Vivekan lausuma koskien asemakaavan muutoshanketta n:o 002120

1.

#### Kuulutuksessa haivatut epäkohdat

Kaavakartta ja määräykset

- Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Kuvissa kuitenkin piirretty selvästi irti rajasta.

Selostuksessa

- Sivu 37/51 3.4 asemakaavaratkaisun vaihtoehdot kuva 2 asuntoihin piirretty autokatokset, vaikka tontilla on pysäköinnille varattu alue. Tällä on saatu tontti näyttämään ahtaammalta.
- Sivu 41/51 havainnekuvassa myös vasemman puoleisen päätytontin talo piirretty yksikerroksisena, vaikka se on ehdotuksessa kaksikerroksinen. Kyseisen tontin tehokkuus on nostettu arvoon e36, joka on pientalo tontille uusi Vantaan ennätys. 415m tontille saisi rakentaa 150m<sup>2</sup> asunnon.

2.

#### Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2010 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10cn - 10 h:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Ilmoitusvaiheessa asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

3.

#### Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen ”täydennysrakentamis -kohde”. Yleiskaavassa Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotonteiksi.

4.

Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi pientalotonteiksi.

5.

Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan [Vivekan] rakennuttajana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitu kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalotonteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuun kauppahintaan sekä rakennusten sijoitteluun.

6.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnan alennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti.

7.

Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on kallioinen ja päistä erittäin kapea. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiiviisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on marraskuussa 2010 valmistunut paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Korostamme, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59.

8.

Liikennejärjestelyt

Tontille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä. Liikenne tulee jatkossa lisääntymään merkittävästi tällä väylällä Lidlin valmistuessa.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiellä, joka sijaitsee Rajatorpan koulun läheisyydessä ja näin monen ala-asteikäisen koulureitillä. Asukkaiden ja vieraiden pysäköintiin ei ole osoitettu pysäköintilevennyksen korvaavaa ratkaisua.

9.

Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arvovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien kotojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.<sup>1</sup> Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

<sup>1</sup> <http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo>

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalon on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

10.

Viheralueet

Alueella äskettäin tapahtuneiden kaavamuutosten (Ilpolantie ja Hohtimet-alue sekä Vapaalantie-Vapaalanpolku) ja rakentamisen vuoksi on Vapaalan puusto ja vehreys huomattavasti vähentynyt. Kyseinen Vapaalantie 10 C -kaavamuutos poistaisi osan Ilpolanpuistosta ja näin pienentäisi huomattavasti virkistysalueen kokoa. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

11.

Yhteenveto

Kaikilla mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustamme asema-kaavan n:o 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksikerroksisina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään ja pohjoisen puoleista kapeaa tonttia ei otettaisi käyttöön. Vaihtoehtoisesti voitaisiin toteuttaa yhtiömuotoisena 3 yksikerroksista paritaloa, jolloin 6 asuntoa toteutuisi. Tällöinkin kyseisen alueen pohjoisenpuoleinen tontti jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

Vaihtoehtoisen kaavoituksen toteutumisesta huolimatta, taloyhtiö ei tule luopumaan tontin kauppahinnan alennusvaatimuksesta.”

**Vastine**

1.

Kuulutuksessa haivatut epäkohdat

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kiinni kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Rakennusalan ja kadun väliin jää rakentamaton alue ja kadun puolelle vielä noin 1 m leveä lumitila ja jalkakäytävä. Havainnekuvat vastaavat kaavaa.

Tarkistetaan sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva esitetyllä tavalla.

Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Kun alue tulee rakennetuksi, se kannattaa rakentaa riittävän tehokkaasti.

Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös  $e = 0,35$  (Sahatie 9),  $e = 0,36$  (Kaavintie 24) ja  $e = 0,42$  (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy  $e = 0,30 \dots 0,37$  tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja  $e = 0,40$  ja  $0,60$  tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa  $e = 0,85$  tonttitehokkuudella. Siten  $e = 0,36$  tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalon ( $e = 0,89$ ) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi.

Asunto Oy Vantaan Vivekan naapuritonteilla tonttitehokkuus on vain  $e = 0,23(!)$ , joten kaavassa on otettu yhtiön mielipide huomioon. Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus  $e = 0,27$  vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien välisillä uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus  $e = 0,29$ . Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukko liikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Vapaalan asemakaavassa (esimerkiksi A26-alueilla) tontin vähimmäiskoko on 400 m<sup>2</sup>.

2.

#### Taustaa

-

3.

#### Yleiskaavan käyttötarkoitus

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaloalueelle voidaan asemakaavoittaa pientalotontteja. Täydennysrakentamisalueita on määritelty tarkemmin yleiskaavan selostuksessa (s. 67). Lisäksi yleiskaavaa on tarkennettu Vapaalan suunnitteluperiaatteilla kaupunginhallituksessa 11.12.2017. Tavoitteena on kaavoittaa tontteja ensi sijassa kaupungin maalle.

4.

#### Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Mainittu tieto ja suunnitelma vuonna 2007 on ollut vain yleiskaava, jossa puistoalue on pientaloaluetta A3, ja yleiskaavan selostuksessa esitetty täydennysrakentamisalue (s. 67 kuva 8.4). Muuta tarkempaa suunnitelmaa ei vielä tuolloin ole ollut. Asemakaavamuutosta on haettu vasta 8.9.2010. Varhaisin rakentamislunnon on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vasta 20.9.2010.

5.

Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa [kartta.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi) ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, [http://www.vantaa.fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava\\_2007](http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007)

6.

Kaupungilla on oikeus muuttaa asemakaavaa. Perustetta kauppahinnan alennukselle ei ole. Tontti 92-13-5-16 ei rajoitu puistoalueeseen. Sitä paitsi alue on yhä puistoa, vielä 8 vuotta maakaupan jälkeen.

7.

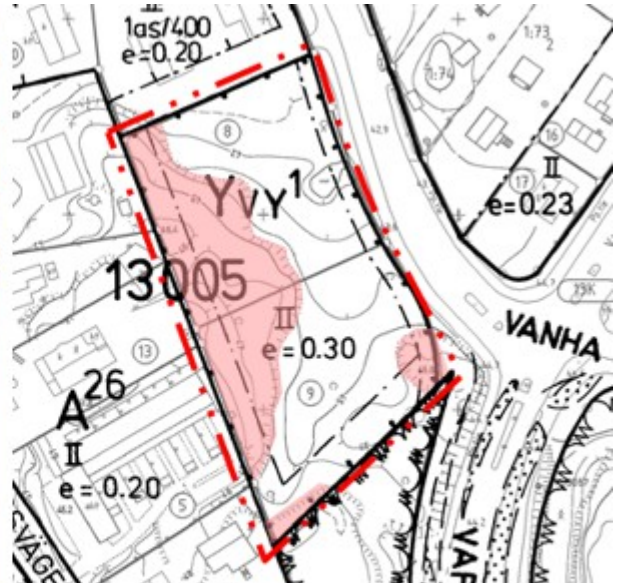
#### Tonttien rakentaminen

Asunto Oy Vantaan Viveka on rakennettu samanlaiseen kallio- ja moreeniimaastoon. Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.



Maalajit (1 m syvyydessä).

■ Kallio. ■ Moreeni. ■ Siltti.



Asemakaavatilanne Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla 21.3.2007. Pohjakartalla näkyvät tonteilla olleet avokalliot (tehostus punella), joita on louhittu.

8.

#### Liikennejärjestelyt

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Vapaalantiellä on jo nyt tonttiliittymiä. Omakotitontin liittymää käytetään vain muutaman kerran päivässä. Tonttiliittymiä esiintyy Vantaalla myös kaduilla, joiden liikennemäärä on yli 8 000 ajon/vrk. Rakentaminen ei heikennä kouluteiden turvallisuutta, koska Vapaalantiellä ei ole nyt tonttien kohdalla jalkakäytävää vaan se on kadun toisella puolella. Vapaalantiellä on 40 km/h nopeusrajoitus.

Asemakaavassa vaaditaan jokaiselle tontille 2 autopaikka / asunto, joka on Vantaalla tavanomainen omakotitontin pysäköintinormi, ja käytössä myös Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla. Asemakaavaan on varattu nykyinen pysäköintilevennyksen tila. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

9.

#### Rauhoitettu kasvi

Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla voimassa olevassa asemakaavassa 001700 ja sen kaavaselostuksessa (21.3.2007) ei todeta masmaloesiintymää. Kaavassa määrätään vain, että rakennustöiden aikana puiston puoleista kasvillisuutta on suojattava, mikä on luonnollista, koska rakentamisen tulee pysyä oman tontin puolella.

Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan rauhoitettuja kasveja voidaan myös siirtää uuteen kasvu- paikkaan (ympäristöjohtaja Stefan Skog 28.10.2010).

10.

#### Viheralueet

Kasvavassa kaupungissa tonteille on jatkuva kysyntä. Täydennysrakentaminen on hajarakentamista edullisempaa ja kestävä kehityksen mukaista. Asemakaavaa on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja ylemmänasteisen kaavoituksen mukaista.

Nyt käsiteltävä nimetön puistoalue ei kuulu Ilpolanpuistoon, joka sijaitsee Vapaalantien toisella puolella. Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puistoalue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten Ilpolanpuisto, Sahapuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

11.

#### Yhteenvedo

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Tavoitteellista on ensi sijassa rasitteettomien omakotitonttien kaavoitus, mikä on tässä mahdollista ilman uuden kadun rakentamista. Yhtiön naapuritonteilla tonttitehokkuus on suunnitteluperiaatteita alempi,  $e = 0,23$ . Pohjoisimmalla tontilla on muita pienempi yksikerroksinen talo. Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan.

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

### **Tarkistukset**

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan. Tarkistetaan kaavaselostukseen sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva.



## NRO 3 Muistuttaja C

### Muistutus

- 1 Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta.
- 2 Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
- 3 Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittymiä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretielleä. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
- 4 Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
- 5 Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava-alueella kasvaa suojeltu kasvi.
- 6 Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kun pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
- 7 Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelemana. Vapaala on alkuaan huvila kaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
- 8 Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.

Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaankin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

### Liite

Nimilista asemakaavamuutos nro 002120. vastaan  
[110 allekirjoitusta]

### Vastine

- 1 Kaavaehdotus perustuu yleiskaavaan, jossa alue on pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.
- 2 Vapaalan asemakaava sallii 400 m<sup>2</sup>:n tontit muun muassa A26-alueilla. Myös Kierretie 1:n paritalotontti on 1054 m<sup>2</sup> eli 527 m<sup>2</sup>/asunto. Maaperä on vankkaa kalliota ja moreenia kuten naapuritonteilla. Täydennysrakentamisalueita on muissakin kaupunginosissa.
- 3 Liikennejärjestely on tavanomainen, Vapaalantielle on muitakin tonttiliittymiä. Tontin 22 liittymä ei ole risteysalueelta, vaan Kierretieltä, kuten kaavaselostuksessa (s. 42) on esitetty. Kierretien ajorata on tavanomainen, 5,4 m leveä ja riittävä henkilöauton ja paloauton tai jopa kahden kuorma-auton kohtaamiseen. Kierretielleä on nyt pysäköintikielto.
- 4 Kerrostalon kohdalla on jalkakäytävä. Tälle kaava-alueelle se tehdään tämän kaavamuutoksen myötä.

- 5 Luonnonsuojelulain 20.12.1996/1096 § 48:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.
- 6 Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnittelu-periaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puisto-alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten viereinen Ilpolanpuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.
- 7 Kerrostalot on rakennettu omakotialueen ja teollisuusalueen väliin, lähelle Vapaalan palveluita. Vapaala rakennettiin 1930-luvulla Hämeenkylässä maantien (Ilpolantien) varrella sijaitsevaksi syrjäiseksi omakotialueeksi, kauas Pitäjänmäen asemalta. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennusoikeuksia nostettiin ja alueelle kaavoitettiin uusia tontteja. Nykyisin Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja yleiskaavan mukaista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate.
- 8 Tonteille 17 ja 22 ei kuljeta risteysalueelta. Vapaalantielle rakennetaan hulevesiviemäri.

Kaupunki kasvaa, joten kaavoitustavoitteita on lisätty. Tavoitteena on ensi sijassa kaupungin maiden kaavoittaminen ja erityisesti pientalotonttien lisääminen. Alueen hoitaminen ei merkitse, että yleiskaavan täydennysrakentamisalue tulisi jättää kaavoittamatta ja rakentamatta.

Muistutukseen on liitetty yli kuusi vuotta vanha nimilista, joka liittyy kaavaselostuksen mielipiteeseen nro 36 / 31.10.2011. Useiden allekirjoittajien osoitteena on Vanha Hämeenkylläntie, joka on muuttunut Ilpolantieksi 1.4.2014. Listan allekirjoittaessaan allekirjoittajat eivät ole tutustuneet kaavaehdotukseen 18.12.2017 ja sen kaavaselostukseen perustelluineen, jotka ovat olleet nähtävillä 24.1. - 22.2.2018.

#### **Tarkistukset**

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

Tontille 22 merkitään liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.

**NRO 4****Vapaalan omakotiyhdistys ry****Muistutus**

1.  
Vapaalantie 10:n kaavamuutos on ollut pitkään vireillä. Vapaalan omakotiyhdistys otti asiaan kantaa jo 2010. Tontti oli yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteeksi, mutta omakotiyhdistys vastusti erityisesti suunniteltua tonttitehokkuutta, jonka perusteella tontille ehdotettiin kuutta omakotitaloa. Silloisten suunnitelmien mukaan tonttitehokkuus olisi ollut  $n. e = 0.27$ .
2.  
Vuonna 2017 kaupunginhallitus hyväksyi Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman, jonka mukaan tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on  $e = 0,25$ . Vapaalantie 10:n kaavamuutoksessa tonttitehokkuus on edelleen keskimäärin  $e = 0.27$ , kahdella tontilla jopa yli  $e = 0.3$ . Täydennysrakentamisen tueksi laadittiin tarkemmat suunnitteluperiaatteet. Näitä määräyksiä ei ole noudatettu, toisin kuin samaan aikaan nähtävillä olevassa Raspitien ja Vuolutien kaavaehdotuksessa (002275).
3.  
Täydennysrakentamissuunnitelman mukaan rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, mutta omakotiyhdistys esittää, että Vapaalantie 10:n kaavamääräyksiin otetaan maininta myös siitä, että maanpäällistä kellaria ei sallita.
4.  
Vapaalantie 10:n kaavakartassa on määräys: *Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan*. Tämä on käsittämätön määräys ja ristiriidassa sekä kaavamuutoksen muiden määräysten että siihen liittyvien kuvien kanssa.
5.  
Kaavakartassa määrätään myös: *Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla*. Tällaista määräystä ei sisälly ainakaan suunnitteluperiaatteisiin, päinvastoin esimerkiksi kaavamuutoksessa 002275 määrätään: *Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla*.
6.  
Kaavamuutoksen yhteydessä tonttialaa halutaan kasvattaa Vapaalantien katualuetta kaventamalla. Alue sijaitsee risteysalueella, jolla varsinkin ruuhka-aikoina on vilkas liikenne. Lähitulevaisuudessa se lisääntyy lähelle rakennettavan Lidlin päivittäistavarakaupan myötä. Katualueen kaventaminen vähentää näkyvyyttä ja talvisin tarvittavaa lumitilaa.
7.  
Suunnitteluperiaatteissa korostetaan maisemallisesti merkittävien puiden säilyttämistä. Saman periaatteen perusteella tulisi myös alueella oleva masmaloesiintymä säilyttää.
8.  
Vapaalan omakotiyhdistyksen mielestä on käsittämätöntä, että kaupunki heti täydennysrakentamissuunnitelman hyväksymisen jälkeen haluaa kaavoittaa Vapaalantie 10:n puistoalueen suunnitelmassa päätettyä tehokkaammin eikä noudata siihen sisältyviä suunnitteluperiaatteita. Tämän vuoksi omakotiyhdistys esittää, että asemakaavamuutos 002120 palautetaan uudelleen valmisteluun.”

## Vastine

1 – 2.

Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin.

Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus  $e = 0,27$  vastaa aiemmin samaan kortteliin Ilpolan-tien ja Kierretien väliin kaavoitettua täydennysrakentamisaluetta. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus  $e = 0,29$ . Nyt kaavoitettavalla alueella tonttitehokkuudet ovat 0,23, 0,23, 0,23, 0,28, 0,32 ja 0,36. Näistä kolmella pohjoisimmalla tontilla on suunnitteluperiaatteita alempi tehokkuus. Korkein tehokkuus esiintyy eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon ( $e = 0,89$ ) naapurissa. Alueen hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti 400 m<sup>2</sup>:n tontit. Vain yksi tontti on alle 500 m<sup>2</sup>. Kerrosalat vastaavat tonttikysynnän huippuun.

3.

Nykylain mukaan maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa, joten määräyksen toistaminen nykyisissä asemakaavoissa on tarpeetonta.

4.

Rakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Havainnepiirrokset vastaavat kaavamääräystä.

5.

Vihdintien puoleinen puuaita torjuu Vihdintien tiemelua, mikä ei onnistu pensasaidalla. Puuaitamääräys poistetaan muilta rajoilta. Pensasaitaa ei voi istuttaa kalliolle, joten sallitaan myös kivimuuri.

6.

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Selvityksen perusteella Vapaalantietä ei ole tarpeen leventää. Tontteihin liitetään vain tarpeeton katualue, ei jalkakäytävälle eikä lumitilaksi varattua tilaa. Ajorataa ei kavenneta. Katualuetta kavennetaan ulkokaarten puolelta, joten näkyvyys kadulla ei heikkene.

7.

Masmalo on hernekasvi, korkeudeltaan vain 10 – 40 cm. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.

8.

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue, joka sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Tonttitehokkuus ja poikkeamat on perusteltu edellä.

## Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

## NRO 5 Muistuttajat D ja E

### Muistutus

Tonttien rakentaminen

1.

Kyseinen puistoalue on kallioinen ja erittäin ahdas kolmionmuotoinen tontti, jolle rakentaminen on vaikeaa. Tontille pitää saada mahtumaan kaksi autopaikkaa, autot käännettyä tontilla, roskakatokset mahtumaan ja talvisin lumen mahtuttaminen tontille.

2.

Tällä hetkellä Vapaalassa on erittäin heikosti pysäköintipaikkoja, joka mahdollisuus näin ollen vielä heikkenee, eli estetään vieraiden käynti. Asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä heikennetään.

3.

Rakentaminen vaatii rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta louhimisessa, sekä rakennuttajalla, että louhijalla on ankara vastuu aiheuttamistaan vahingoista.

4.

Kuuden omakotitalon mahtuttaminen näin haasteelliselle ja pienelle tontille on erittäin vaikeaa. Tontin n:ro 22 osalta rakennusoikeus 0,36, joka on tontille uusi Vantaan ennätys tehokkuudessa.

5.

Kaksikerroksisten talojen rakentaminen yksikerroksisten eteen ei ole yleisilmeen kannalta viihtyisää. Asukkaan hyvinvointia heikentää huomattavasti, jos päivittäinen näkymä estetään.

6.

Kuuden talon rakentaminen heikentää yleisnäkymää Vapaalaan tullessa. Nyt on vastassa etelästä tullessa hieno vihreä alue kaarteeseen vasemmalla puolella.

7.

Vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista.

### Vastine

1.

Koko kortteli on maaperältään samanlaista kallio- ja moreenimaata, joka on rakentamiseen vantaalaisittain hyvää ja vankkaa maaperää. Jo Vapaalan voimassa oleva asemakaava sallii 400 m<sup>2</sup>:n tontit A26-alueilla, johon nyt kaavoitettava alue rajautuu. Autopaikoitus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 42. Tontille mahtuu myös roskasäiliö ja lumet.

2.

Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

3.

Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.

4.

Kaavakartta ja havainnekuvat osoittavat, että talot mahtuvat tonteille. Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös  $e = 0,35$  (Sahatie 9),  $e = 0,36$  (Kaavintie 24) ja  $e = 0,42$  (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy  $e = 0,30 \dots 0,37$  tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja  $e = 0,40$  ja  $0,60$  tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa  $e = 0,85$  tonttitehokkuudella. Siten  $e = 0,36$  tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalotontin ( $e = 0,89$ ) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi. Kolmella pohjoisimmalla tontilla tehokkuus on  $e = 0,23$ . Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus  $e = 0,27$  vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus  $e = 0,29$ . Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä nykyisiä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

5.

Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksista rakentamista.

6.

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Uudet talot kehystävät vastaapäistä Ilpolanpuistoa, joka jää virkistysalueeksi.

7.

-

#### Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.  
Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vastaan.

**NRO 6**  
**Muistuttajat F ja G**

**Muistutus**

1.

**Historiaa**

Varasimme Rakennuspetäjä Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Vivekan asunnon keväällä 2009. Tärkeä valintakriteeri oli saada asunto puiston vierestä, puistonäkymällä, sillä vieressä oli asemakaavassa vahvistettu pieni puisto. Puistoon rajoittuneet asunnot olivat muita kalliimpia. Yllätys oli suuri, kun ennen asunnon valmistumista, 23.9.2010, meille tiedotettiin, että alueelle haetaan kaavamuutosta kuutta pientaloa varten. Olemme valittaneet kaavamuutoksesta 24.10.2010 ja 31.10.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti muutoksen pöydälle 12.11.2012.

Nyt kaavamuutos on taas vireillä entisillä perusteilla ja suunnitelmilla. Muistutusaika on 22.2.2018 asti.

2.

Asunto Oy Vantaan Viveka vaatii omassa muistutuksessaan kauppahinnan alennusta, jos asemakaavamuutos toteutuu (11.2.2018).

3.

**Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)**

Puistojen erittelystä **Vapaalantie 10 C-puisto** (2720 m<sup>2</sup>) (s. 29):

**Tausta:** 1960 – 1970 -luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Viereillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

**Luonnonolot:** Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreeniselänne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rahoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

**Toiminnot:** Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

**Jalankulun ja pyöräilyn reitit:** Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

**Kaupunkikuva:** Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

**Palaute:** Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. **Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.**

**Rakennettavuus:** Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena: Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

4.

- Tummalla korostetut kohdat ovat mielestämme reunaehtoja alueen rakentamiselle. Kuitenkin muutoksen monessa perustelukohdassa, mm. useissa vanhojen valitusten päivitetyissä vastineissa, käytetään lausetta ”rakentaminen reunaehdot huomioiden mahdollista.” Jos tummalla merkityt, monen asiantuntijan laatimat kommentit eivät ole reunaehtoja niin mitä ne ehdot ovat?
- Alueelle siis mahtuisi korkeintaan kolme tonttia. Kuitenkin siihen ollaan nyt tunkemassa kuusi tonttia. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan tonttitehokkuudeksi määriteltiin  $e=0,25$ . Tässä suunnitelmassa e-luvut ovat  $3 \times 0,23 - 0,28 - 0,32 - 0,36$ . Siis kolmen tontin tehokkuus ylittää Kalan ja Kh:n hyväksymät luvut. Ehdotetuilla luvuilla alue tulee niin täyteen ahdetuksi, että asumisviihtyvyys heikkenee ja viherrakentamista ei mahdu tonteille. Vapaalassa ei tule sallia tällaista tiivistämistä!
- Vapaalan selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen. (Tiivistelmä s. 3)
- Suunnitteluperiaatteet ovat kaavoitusta valmistelemaa aineistoa. Sen käytössä tulee huomioida ja kuunnella asukkaiden mielipiteitä. Vuosina 2010-2011 kaavamuutoksesta annettiin 38 muistutusta. Niistä suurin osa oli asukkailta, jotka kaikki vastustivat puiston muuttamista tonteiksi.

5.

Selvityksessä mainitaan moneen kertaan vehreys, vehreät näkymät, tilan jättäminen vehreydelle. Lisäksi mainitaan ”viheralueilla on merkitystä virkistykseen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.” (s.27). Kaupungin omistaminen viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisina (s.60).

6.

**Selvityksen mukaan jatko suunnittelussa on huomioitava mm.:**

Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta (s. 18).

6a.

Huomioitavaa: (s.38):

Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.

Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.

Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Osa Vapaalan pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.

Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.



6b.

**Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):**

**Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta**

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä.

Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta.

Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

6c.

**Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät**

Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittäväällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia.

- Miten Vapaalan vihreä maisemakuva ja maisemarakenteen ominaispiirteet säilytetään, jos rakennettaessa kaikki puut hävitetään ja kalliot louhitaan pois? Tällaista rakentamista alueella on tapahtunut jo liikaa esimerkiksi oma Viveka-taloyhtiömme, Ilpolantien ja Hohtimet-alue ja viimeisenä Vapaalantie- Vapaalanpolku- luhtitorakentaminen sekä nyt vireillä olevat suunnitelmat muuttaa Vapaalantien puiston lisäksi viisi muuta puistoa tonteiksi.
- Kalliot eivät kasva uudelleen ja isot kauniit kuuset ja männyt ovat menetettyjä! Vapaalan alueen "parturointi" voisi loppua!
- Asukkaat korostavat viheralueiden säilymistä, myös luonnontilassa, ja väljyyden säilymistä.

6d.

**Liikenteestä Vapaalantiellä**

Jos kuusi taloa rakennetaan, arvioidaan liikenteen lisääntyvän vain hiukan. Kuitenkin suurimmassa osassa asuntoja on kaksi autoa, joilla liikutaan päivittäin ja useampaan kertaan.

Lähelle, Vapaalantien toiselle puolelle, rakennetaan parhailaan 10 luhtitaloasuntoa, joista suuntautuu liikennettä myös pohjoiseen päin. Vapaalassa suunnitellaan tällä hetkellä kuuden puiston muuttamista asuinalueiksi. Vaikka viisi muuta puistoa ovat alueen pohjoisosassa, suuntautuu niiltäkin liikennettä Vapaalantien kokoojakadulle. Vapaalantien eteläpäähän on tulossa LIDL-kauppa, joka lisää myös autojen määrää.

Pohjoisesta tultaessa Vapaalantie Ilpolantien jälkeen kaartaa niin että pihaan meno ja sieltä poistuminen tulevat olemaan näkemäesteen vuoksi hankalia.

Lasten määrä alueella lisääntyy ja läheiseen alakouluun menijät joutuvat vaaraan Vapaalantien ja Ilpolantien risteyksessä.

Katualueelta poistuu tällä hetkellä tarpeellisia pysäköintipaikkoja.

6e.

Kannattaako

Onko taloudellisesti kannattavaa tehdä kunnallistekniset muutostyöt pientä tonttimäärää varten? Vesi- ja viemäryöt sekä sähkölinjat, kun niitä joudutaan tuomaan alueelle, ovat tietääksemme aika hintavia.

6f.

Muuta

Vapaalan täydennysrakentamisselvitys on Kala:n 20.11.2017 ja Kh:n 11.12.2017 hyväksymä. Kala nosti samalla alueen rakennusoikeuden 0,22->0,25, joten rakennusoikeus lisääntyi huomattavasti jo olemassa olevilla tonteilla. Näinollen puistoja ei tarvitse haalia tonteiksi.

6g.

Kaavamuutoksessa ei ole noudatettu selvityksen periaatteita. Mitä ja ketä varten selvitys tehtiin, jos sitä ei noudateta edes kaupungin omissa hankkeissa?

6h.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.9.2011. Se olisi tullut päivittää laaditun täydennysrakentamissuunnitelman mukaiseksi.

7.

**Muistutuksella Vapaalantien kaavamuutoksesta haluamme:**

- 1 säilyttää asuntomme eteläpuoleisen puistonäkymän. Sen vuoksi ostimme asunnon.
- 2 säilyttää Vapaala vihreänä kaupunginosana, mikä se on ollut aikaisemmin ja viisailla päätöksillä jatkossakin.
- 3 antaa etelästä Vapaalaan tuleville vehreän näkymän, Vapaalan portin. Ilpolantien puisto Vapaalantien oikealla puolella ei näy tulijalle samalla tavoin kuin Vapaalantie 10 C- puisto ja sen kalliomuodostelmat.
- 4 tuoda esiin Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvityksen asukkaan näkökulmasta. Selvitys oli suuri ponnistus monelle taholle ja ensimmäinen Vantaalla. Sitä tulee hyödyntää mukana olleiden ja alueella asuvien asukkaiden näkökulmasta. Eikä pidä unohtaa niitä monia mainintoja, jotka selvityksessä puolustavat Vapaalan vehreyttä tulevaisuudessakin.

**Vastine**

1.

Historiaa

Puisto on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, mutta kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta ja yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde (yleiskaavaselostuksen s. 67 kuva 8.4). Kaavatilanne on ollut ja on yhä nähtävillä kaupungin karttapalvelussa **kartta.vantaa.fi**. Lisäksi yleiskaava, yleiskaavan selostus ja selvitykset ovat olleet ja ovat yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. Kaavoihin on voinut tutustua myös kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavamuutoksen nähtävillä, kun Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet oli hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.12.2017.

2.

Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan

alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa [kartta.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi) ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, [http://www.vantaa.fi/asuminen\\_ja\\_ymparisto/kaavoitus\\_ja\\_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava\\_2007](http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007)

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

3.

Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)

Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita ja täydennysrakentamisselvitystä tarkemmin.

Tämä alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Muistuttajat vetoavat täydennysrakentamisselvitykseen, jossa alueesta todetaan: ”Ilmeisesti ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva.” Kokoojakatu on rajannut alueen erilleen Ilpolanpuistosta. Maaperältään tontti vastaa Asunto Oy Vantaan Vivekan maaperää, joten tontti on rakennettavissa. Vaikeampiakin kalliotontteja rakennetaan. Tonttiliittymät eivät sijoitu risteysiin. Kaavakartta, havainnekuvat ja asemapiirros osoittavat, että alueelle mahtuu hyvin kuusi taloa, kun alueeseen sisältyy myös tarpeetonta katualuetta.

Kaavaratkaisu on perusteltu tarkemmin kaavaselostuksessa, jossa on arvioitu myös kaavaratkaisun vaihtoehtoja. Kolmen tontin vaihtoehto on tutkittu kaavaselostuksessa ja siitä todetaan, että ”saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään”. Täydennysrakentamisselvityksessä ei ole esitetty rakentamisalueesta yhtään piirustusta. Kolme tonttia on virhearvio, sillä kaavoituksessa tontteja on ollut koko ajan kuusi. Myös pinta-ala on 3575 m<sup>2</sup> eikä 2720 m<sup>2</sup>, jossa ei ole huomioitu tarpeetonta katualuetta. Kolme tonttia johtaisi alhaiseen  $e = 0,13$  tehokkuuteen, joka ei ole yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoitteiden eikä Vapaalan suunnitteluperiaatteidenkaan mukainen. Täydennysrakentamisselvityksessä rakentamisalueeksi on esitetty koko puisto.

Kuten muistutuksessakin kehittämispotentiaalista todetaan, ”viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä”.

4.

Kyseessä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus  $e = 0,27$  vastaa samaan kortteliin Ilpolantien ja Kierretien väliin rakennettuja uusia omakotitontteja. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus  $e = 0,29$ . Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tehokkuus on vain  $e = 0,23$ , kun eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon ( $e = 0,89$ ) naapurissa tehokkuus on  $e = 0,36$ , mikä ei ylitä Vapaalassa jo esiintyviä pientalotonttien tehokkuuksia (Kaavintie 24,  $e = 0,36$ ; Höylätie 20,  $e = 0,42$ ). Alueelle on valmiina kunnallistekniikka alueen etelä- ja pohjoispäissä.

Osallistumisvaiheessa tuli 33 asukkaalta 23 mielipidettä ja nimilista. Lisäksi saatiin mielipiteitä asuntoyhtiöltä ja omakotiyhdistykseltä. Nähtävilläolovaiheessa tuli 6 muistutusta.

Asemapiirroksessa ja havainnekuivissa kaikille tonteille on esitetty viherrakentamista. Kaavamääräys edellyttää kadun ja talon väliin istutuksia. Kaavaan merkitään säilytettävä kallio ja istutusalueet naapuritontteja vastaan.

5.

Selvityksessä on esitetty myös viheralueina säilyvät alueet, kuten viereinen Ilpolanpuisto. Lisäksi Vapaalaa ympäröi laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto. Toisaalta kaupungin pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

6a.

Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa on huomioitava mm.:

Huomioitavaa: (s.38):

Muistutuksessakin viitataan periaatteeseen, että ”Osa pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi.” Kaavaan merkitään säilytettävä avokallio ja istutettavat alueet. Alue kehystää isompaa Ilpolanpuistoa, joka on kadun toisella puolella ja jonka kallio- ja metsäalue säilyy.

6b.

Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kaava sisältää istutusmääräyksiä ja tonteille jää myös luonnonvaraista pihaa.

6c.

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Asemakaavoituksen tulee vastata voimakkaasti kasvavan kaupungin haasteeseen. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta rakennusmaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaaavan keskeinen periaate, ei hajarakentaminen eikä uusien asuinalueiden perustaminen. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.5.2015, maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja Vapaala kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen, koska Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue.

6d.

Liikenteestä Vapaalantiellä

Tämä kaavamuutos lisää liikennettä arviolta 18 – 24 ajon/vrk. Myös bussipysäkit ovat lähellä. Pääosa liikenteestä suuntautuu etelään Rajatorpantien suuntaan. Lidlin tulo ei liikenneselvityksen mukaan heikennä katuverkon toimivuutta. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Luhtitien jatkaminen Myyrmäkeen vähentää Vapaalan läpiajoa. Uudet tontit sijaitsevat ulkokaarteella, jolloin näkemäestettä ei ole. Vapaalantien ja Ilpolantien risteyksessä on keskikorokkeet, jolloin jalankulkija ylittää yhden ajosuunnan kerrallaan. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

6e.

Kannattaako

Asuintonttien kaavoittaminen on hyvin kannattavaa ja kattaa hyvin kulut. Kunnallistekniikka on lähellä. Kalliimpaa on perustaa uusia asuntoalueita.

6f.

Muuta

Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Täydennysrakentamisselvityksessä tämä alue on esitetty rakennettavaksi. Asemakaavaehdotus menee

kaupunkisuunnittelulautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyihin.

6g.

Rakennusoikeutta nostettiin 0,20 -> 0,25, minkä voi saada poikkeamisluvalla myös yksityisille tonteille. Tämä mahdollistaa uuden talon rakentamisen kotitontille tai tontin myymisen. Täydennysrakentamisselvitys sisälsi myös joidenkin virkistysmerkitykseltään vähäisten pienten puistojen rakentamisen. Kaikki täydentäminen edellyttää joko poikkeamislupaa tai kaavamuutosta, jossa rakentaminen suunnitellaan selvitystä tarkemmin. Samassa korttelissa Ilpolantiellä on jo kaavoitettu keskitehokkuudella 0,27, jota nyt esitetään myös tälle alueelle. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tonttitehokkuus on kuitenkin vain  $e = 0,23(!)$ , joten kaavassa on huomioitu naapureiden mielipide. Talttapuiston, Uurrepuiston, Vuolupuiston ja Naulapuiston kaavamuutoksissa sovelletaan tonttitehokkuutta  $e = 0,25$ .

6h.

Kaavaprosessi on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaan on järjestetty osallistuminen kaksi kertaa 20.9. - 27.10.2010 ja 23.9. - 1.11.2011, jolloin nähtävillä ollut luonnos vastaa asemakaavaehdotusta. Suunnitteluperiaatteista järjestettiin osallistuminen 5.11. - 6.12.2015. Suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvitys olivat nähtävillä 9.11. - 8.12.2016. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.1. - 22.2.2018, jolloin nähtävillä oli myös kaavaselostus, joka on sisältänyt päivitetyn suunnittelutilanteen kuvauksen ja kaavaratkaisun perustelut.

7.

Alueen tonttitehokkuus on vielä niin alhainen, että tonteille jää runsaasti vehreyttä, kuten kaavan havainnekuvat osoittavat. Tonteista jää rakentamatta noin 75 %, kun otetaan huomioon rakentaminen ainakin osin kahteen kerrokseen, autosuojat ja varastot. Kaavassa annetaan määräyksiä säilytettävästä kallioalueesta ja istutuksista.

## Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.