



Vantaa
Myyrmäki

002120 VAPAALANTIE 10

VAPAALA



Timo ja Heini Kallaluoto

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vapaalantie 10:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja katualueen paikalle. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen. Vapaalantie 4:n kohdalle kaavoitetaan Lidl.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13005
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13005

Kaava-alueen sijainti

Vapaalantie 10

Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 8.9.2010.
- Osallistuminen MRL 62 § mukaisesti 20.9. - 27.10.2010.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.
- Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.
- Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan suunnitteluperiaatteet.
- Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018.

1. TIIVISTELMÄ



Kierretien ja Vapaalantien risteyksestä pohjoiseen. Kaava-alue vasemmalla. TKa 2010.



Vapaalantieltä Kierretie 1:n suuntaan. TKa 2010.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee asemakaavamuutosta asuintonttien muodostamiseksi Vapaalantie 10:ssä sijaitsevan puiston kohdalle.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on Ilpolanpuisto.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotitonttia.

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2016.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vapaala on 1930-luvulta alkaen rakennettua pientaloaluetta, osin kerrostaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

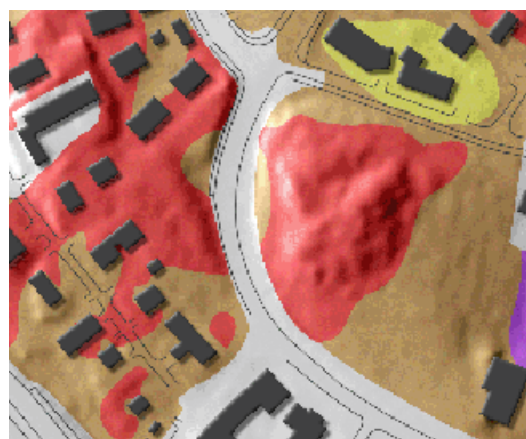
Puusto on mäntyvaltaista, myös kuusia, koivuja ja haapoja. Maaperä on kalliota ja moreenia.

Alueen merkitys on maisemallinen ja pääasiassa naapureihin kohdistuva.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

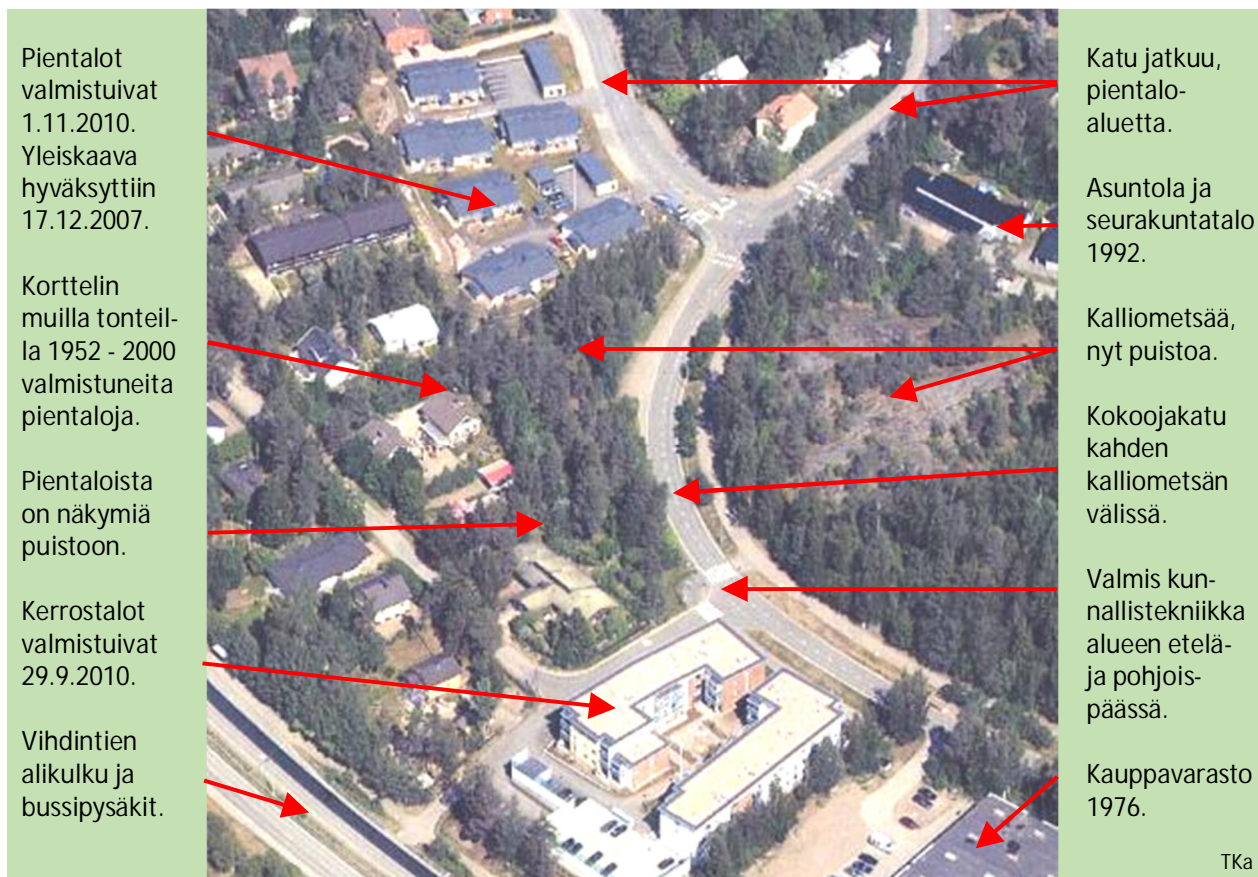


Ilmakuva v. 1976.



Maalajit

■ Savi	■ Siltti
■ Kallio	■ Moreeni
	■ Hiekka



Lähiympäristön analyysi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja ja eteläpuolella kerrostalo. Pohjoispuolinen pientaloyhtiö *Asunto Oy Vantaan Viveka* on valmistunut 1.11.2010.

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Alue on nyt puistoa, joka rajoittuu viiteen tonttiin ja katuun. Puistolla ei ole erityistä merkitystä viherverkoston osana. Vapaalantien itäpuolella on isompi Ilpolanpuisto.

Liikenne

Autoliikenne: Vihdintien liikennemäärä on tällä kohdalla 24 970 ajon/vrk (2016). Vapaalantie on tällä osuudella Vihdintien rinnakkaistie ja kokoojkatu, mutta ei yleiskaavan pääkatu.

Vapaalantien liikennemäärä Nuijatiestä pohjoiseen on 2 800 ajon/vrk (2016).

Joukkoliikenne: Tämä alue kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen. Bussit Vapaalantieltä Myyrmäkeen ja Helsinkiin, Vihdintieltä Helsinkiin.

Kevyt liikenne: Vapaalantien itäreunassa kulkee kevyen liikenteen raitti. Länsireunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä entisen bussipysäkin kohdalla.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäänköksiä.



Vapaalantie, kaarteen keskikohtaa. Tka 2010.



Vapaalantie, kaava-alueen pohjoisosa. Tka 2010.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka alueen molemmissa päissä. Näitä yhdistävä osuus on rakennettava. Alueen eteläpäässä on myös kaukolämpö. Vapaalantiellä kulkee 20 kV sähköjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

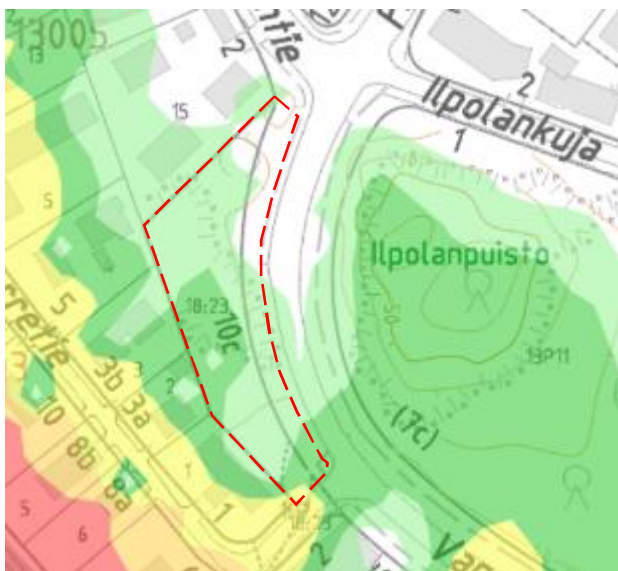
Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä. Alue soveltuu asumiseen.

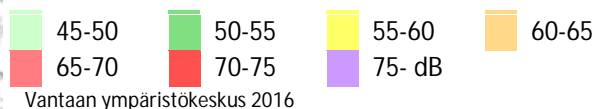
Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhoikäyrä; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tiemelu

Alue soveltuu asumiseen. Ääneneristävyytsvaatimus lentomelua vastaan on merkitsevä.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.



Tiemelun huomioon ottaminen

Tieliikennemelu- vyöhyke Aeq (dB)	Äänitasoero asunnoissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistoissa ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30	-

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

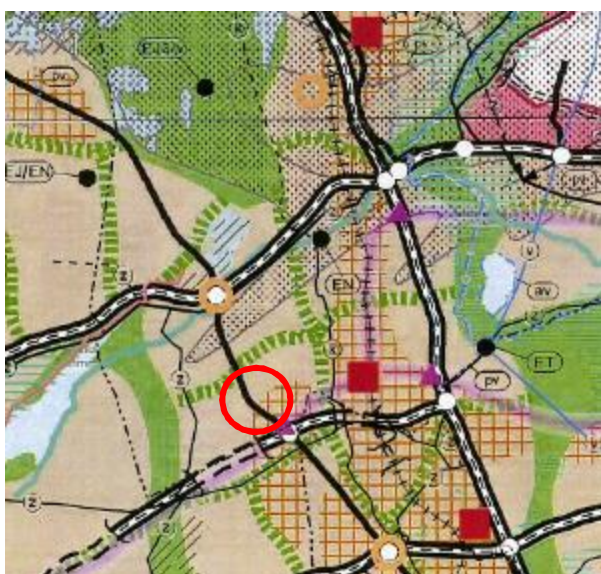
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. Muissa vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- (K)- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 2050)



Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisaalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

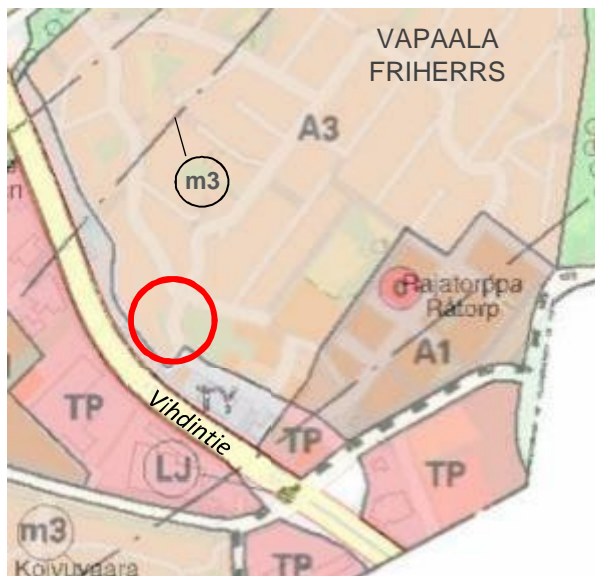
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen s. 67, kuva 8.4, katso kartta jäljempänä). Yleiskaavaan ja sen selostukseen voi tutustua internetissä

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007

Yleiskaavaa voi katsoa myös kartta.vantaa.fi

– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



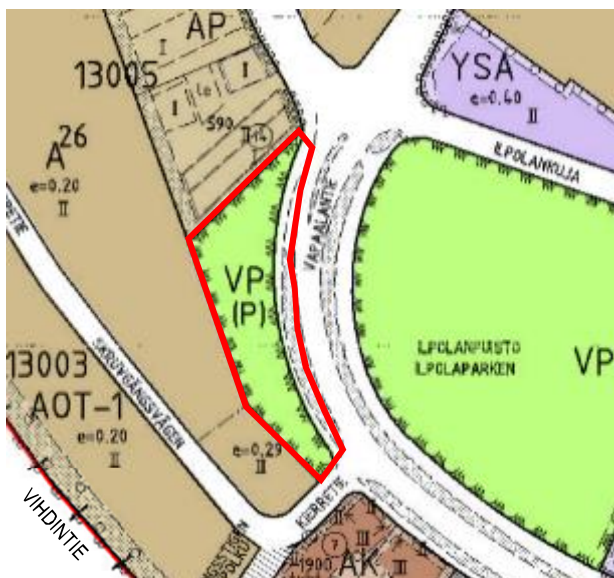
Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
■■■■	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alue on puistoaluetta P.
- 000007, vahvistettu SM 13.1.1972, jossa alue on puistoaluetta P ja katualuetta.



Ajantasa-asekaava.

A26	Asuntorakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AOT-1	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpienalojen korttelialue.
VP(P)	Puisto (puistoalue).
YSA	Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
13005	Korttelin numero.
590	Kerrosala.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosaluku room. numeroin.
⋯⋯⋯	Istutettava alueen osa.
□	Kaavamuutosalueen rajaus.

A26-korttelialueella tontin vähimmäispinta-ala on 400 m² / asunto ja tontin peittoprosentti saa olla enintään 15 %.

Vantaan karttoja, kaavoja, ilmakuvia ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Poikkeamisluvat

Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Sama tonttitehokkuus on esitetty myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017). Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta (400 m² / asunto) ja tontin peittoprosentista (15 %).

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulatie 16.

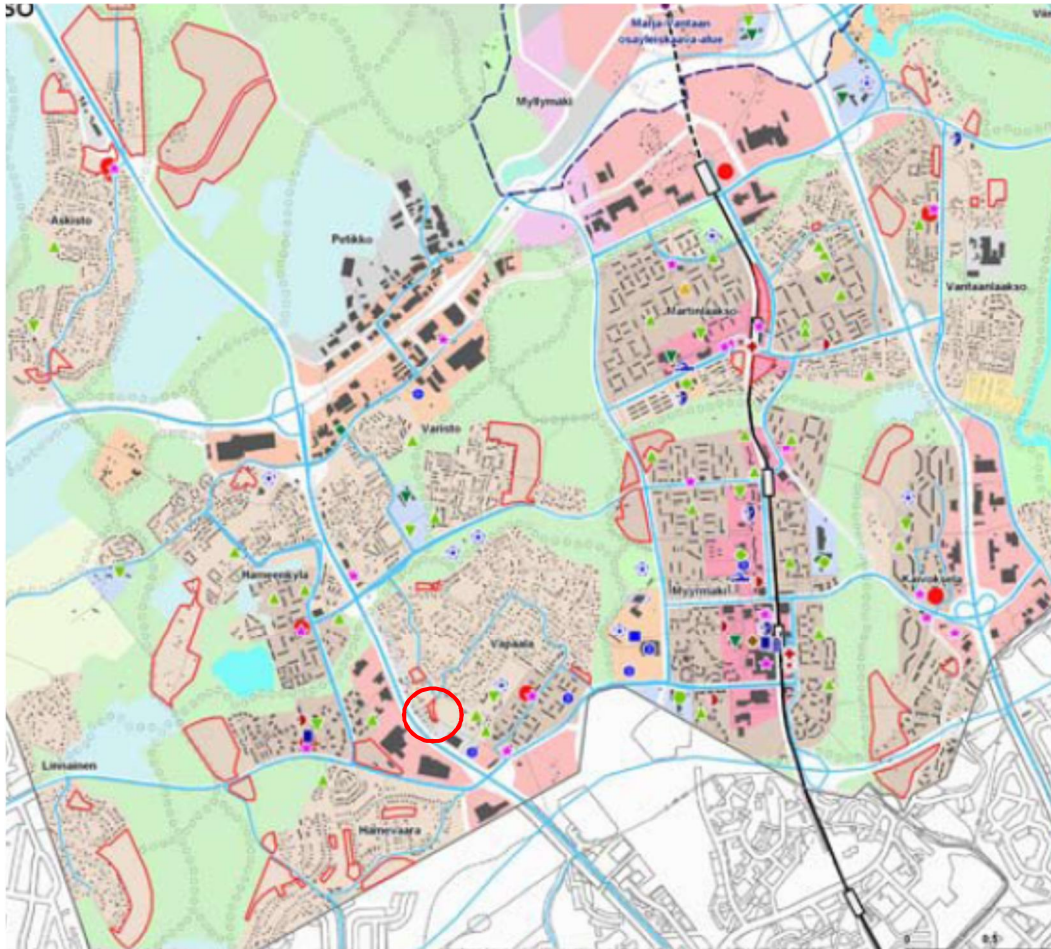
Viheralueita koskevat kehittämis ehdotukset kartalla.

Kehittämis ehdotukset

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen viheralue.

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksina ja poikkeamisluvuin.



Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Yleiskaavan selostus s. 67, kuva 8.4.

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018](#)

Varmistetaan 320 000 k-m² asuntokaavoitus ensisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– *Kaava kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen ja tuottaa kaupungin maalle kuusi pientalotonttia, asumista yhteensä 950 k-m².*

[Vantaan arkkitehtuuriohjelma](#)

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

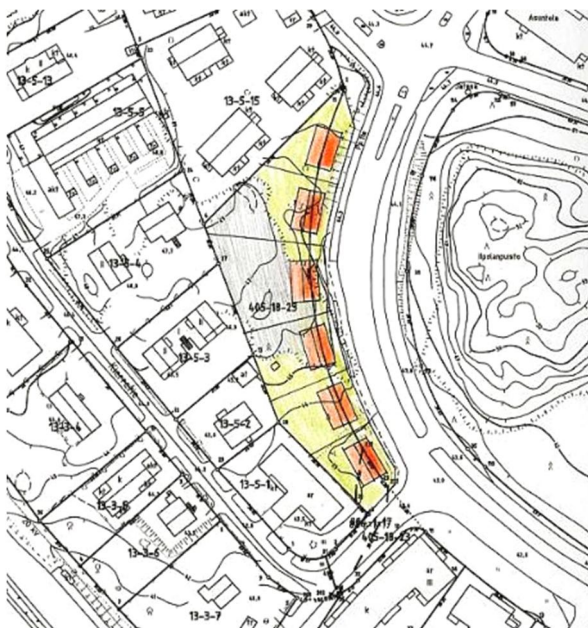
Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavamuutosta 8.9.2010 siten, että puistoalue muutetaan yleiskaavan mukaisesti omakotitonteiksi. Kaupungin tavoitteena oli tuolloin 50 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) ensisijaista on kaupungin maan kaavoitus ja luovutettavien pientalotonttien lukumäärää päätettiin lisätä vuosittain 100 tonttiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

• Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Alueella järjestettiin paikalla käynti 4.10.2010 klo 16.30, paikalla oli sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse. Ruotsinkielinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.10.2010. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Paikalla käynnillä 4.10.2010 klo 16.30 oli läsnä 27 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen:

- v. 2007 tehty kaavamuutos täydennysrakentamiseen; kun on ostettu asunnot, on sanottu, että alue on puistoa ja rakentamisessa on vaadittu, että puistoon ei kosketa; alueella on rauhoitettu kasvi (masmalo), talot ahtaasti; metsäiset (asunnot) myyty, puuston poistuminen, Kierretien talosta sanottiin, että tulee kaksikerroksinen, mutta tulikin kolmekerroksinen.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), mutta rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010).*

2. Yksitoista asukasta (1 – 11), 6.10.2010:

Vastustamme yllämainittua kaavamuutosta useammastakin syystä. Em. kaavamuutos tulee lisäämään alueen liikennettä, puisto ja viheralueen määrä supistuu merkittävästi ja alueen viihtyvyys kärsii.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Laajemmat liikenteelliset vaikutukset ja suhde viheralueisiin on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*

3. Asukas 12, 6.10.2010: vastustan kyseessä olevaa kaavamuutosta.

4. Asukkaat 13 ja 14, 6.10.2010: Vastustamme kyseessä olevaa kaavamuutosta.

5. Helsingin seudun liikenne HSL, 11.10.2010: Ei huomautettavaa. Nykyiset pysäkinpaikat palvelevat ko. alueita ja asutuksen lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä.

6. Asukkaat 15 ja 16, 16.10.2010:

Olemme ostaneet asunnon rakenteilla olevasta Asunto Oy Vantaan Vivekasta osoitteesta ---. Tonttimme rajoittuu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan tonttiin. Myyntitilanteessa ei meille kerrottu mitään suunnitellusta kaavamuutoksesta. Nykyinen kapea puistoalue tonttimme reunalla vaikutti ostopäätökseemme, koska näkymä ikkunoistamme on virkistävän luonnonmukainen. Olemme nyt pettyneitä ostokseemme, koska näkymämme ikkunoistamme muuttuu ratkaisevasti. Tuntemme olomme petetyiksi, koska asiasta ei ostovaiheessa meille informoitu. Kummeksun myös asiaa, että tontin Asunto Oy:lle myynyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut on se, joka hakee nyt kaavamuutosta. Olen varma että ko. kaupungin yrityspalvelut, eli siis Vantaan kaupunki on jo myyntivaiheessa tiennyt kaavamuutoksen suunnittelusta. Näinkö Vantaan kaupunki kohtelee asukkaitaan, kun kyseessä on tonteilla rahastaminen. Kiinteistömme arvo laskee jo siitä, jos näkyvyys estyy, sekä siitä että vehreys tontista ja ympäristöstä vähenee. Emmekä ole vielä asuneet asunnossamme päivääkään.

Jos kaavamuutos toteutuu, niin Vapaalantie 10[c:hen] tulisi 6 kpl ilmeisesti 2-kerroksisia omakotitaloja. Liikenne muutenkin vilkkaalla tiellä vielä lisääntyisi. Vapaalantien ja Vanhan Hämeen kyläntien risteyskohdan ollessa vieressä. Tiellä on ennestään kova läpiajoliikenne Rajatorpantieltä sekä Variston suunnasta. Tontin muodosta ja koosta johtuen taloja tulisi todella tiheästi, tontti on niin kapea koko matkaltaan Vapaalantien suuntaisesti. Lisäksi pientaloalueellakin pitäisi olla viheralueita aina välissä. Kaavamuutosta haetaan myös läheiseen metsäpalaan Kierretien ja Vanhan Hämeen kyläntien väliin (muutoshanke no: 002111?) johon myös kaavoitetaan omakotitalotontteja. Jos sekin toteutuu, viheralueet vähenevät Vapaalassa huomattavasti.

Jos kumminkin kaava päätetään toteuttaa, esittäisimme seuraavaa. Kaksi pohjoisinta tonttia voisi jättää viheralueeksi, jolloin rakennuksetkaan ei niin varjostaisi tonttiamme ja haittaisi näkyvyyttä. Rakennukset pitäisi olla yksikerroksisia, kuten naapurirakennuksetkin. Tonttien määrää vähentämällä saisi asumisväljyyttä, joka sopisi Vapaalan vanhaan asuntokantaan.

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen tavoite. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, joka on sama kuin Ilpolantien tonteilla. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*

7. Asukkaat 17 ja 18, 17.10.2010, **vertaa nro 26:**

Perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asemakaavamuutosta:

1. Tuntuu aivan käsittämättömälle, että Vantaan kaupungilla ei olisi muualla parempia, suurempia tontteja.
2. Tontti on erittäin ahdas, pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan omakotitaloja ja niille paikoitustiloja (liittymät autoille)
3. Olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vivekasta pääasiassa siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä kauniin kallion ja metsikön vastapäätä.
4. Talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta.
5. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan huomattavasti.
6. Puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.
7. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistotontille rakennetaan taloja.

=> *1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Täydennysrakentamiskohteita on eri puolilla kaupunkia. 2. Havainnekuvien mukaisesti talot ja autopaikat mahtuvat tonteille. 3. Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) täydennysrakentamiskohde. 4. Kyse on tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. 5. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. 6. Masmaloesiintymä ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010). 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on arvioitu myös virkistysalueiden riittävyys. Kadun toisella puolella on Ilpolanpuisto.*

8. Asukkaat 19 ja 20, 20.10.2010, **vertaa nro 27:**

Olemme asuneet Vapaalassa 39 vuotta. RakennusPetäjältä tuli sopivia asuntoja myyntiin yhdessä tasossa, ja vielä puiston reunaan mainostivat. Ja varasimme asunnon ---, koska meille sanottiin että tämä puistoalue säilyy, niin luotimme RakennusPetäjään. Nämä puistoon rajoittuvat talot olivat vielä kalliimpia kuin toiset talot. Olihan se niin kapea tästä meidän kohdalta että ilman muuta emme voineet uskoa, että siihen rakennetaan taloja. Olisimme ilman muuta valinneet toisen kohteen, jos olisimme tienneet tästä rakentamisesta aivan talomme eteen. Ei mitään omaa rauhaa, kun pihamme ovat aivan vastakkain. Olitte varmasti tietoisia, että siihen on tulossa taloja, ja vielä 2-tasoon 6-taloa.

Meidän kantamme on, että jos on pakko rakentaa, niin korkeintaan 3 - 4 asuntoa ja ainoastaan yhteen tasoon. Koska meidän muiden talot ovat yhdessä tasossa, meille siitä on eniten haittaa kun olemme siinä rajalla.

Puiston olisi säilyttävä siinä Vivekan rajalla, sehän estää melua ja muuta häiriötä, ja pitäähän viheralueita ja puistoja olla jaettuna vähän joka puolella, niin se luo viihtyisyyttä asuinalueelle.

Liikenne lisääntyy ja muuttuu vaarallisemmaksi koululaisille, siinä on 2 koulua, pikkuisten päiväkotia, kehitysvammaisten hoitokoti, ja toinen kehitysvammaisten asuintalo Ilpolanpuiston vieressä. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistontontille rakennetaan taloja. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan. Tontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.

=> *Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. Masmaloesiintymä ei estä tontin rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.*

9. Asunto Oy Vantaan Viveka, 22.10.2010, vertaa nro 30:

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10 [c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan.

Rakennuspetäjä Oy on Asunto Oy Vantaan Vivekan pääurakoitsijana ostanut yhtiölle 16.12.2009 tehdyllä kaupalla Vantaan kaupungilta korttelin 13005 tontit 15 ja 16 osoitteessa Vanha Hämeenkylläntie 4a ja 4b [nyt Ilpolantie 2 ja 4]. Näistä tontti 15 (4a) rajoittuu nyt vireille pantuun asemakaavan muutosalueeseen. Asunto Oy Vantaan Vivakan rakennusaikainen hallitus ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Vivekan, pääurakoitsijan sekä osakkeenomistajien puolesta vastustavansa aiottua asemakaavamuutosta.

Kaupunkikirja Asunto Oy Vantaan Vivekan ja Vantaan kaupungin kesken allekirjoitettiin 16.12.2009 ja se perustui Vantaan kaupungin 21.5.2008 tekemään varauspäätökseen. Ostajan käsityksen mukaan myyjän eli Vantaan kaupungin on jo kaupantekoaikaan pitänyt tehdä naapuritonttiin liittyviä kaavamuutosvalmisteluja ja sen olisi tullut näistä suunnitelmista kertoa ostajalle, jota se ei ole tehnyt. Maakaaren säännösten mukaan myyjän tulee kertoa ostajalle myös naapurikiinteistön osalta muun muassa tiedossaan olevat viranomaisten päätökset, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Asunto Oy Vantaan Vivekan omistamat rakennukset on nyt suunniteltu ja rakennettu lähtien siitä olettamasta, että nykyisen asemakaavan mukainen tilanne säilyy ja naapurissa on puistoa. Jos yhtiö olisi saanut tiedon siitä, että myyjä suunnittelee naapurikiinteistön osalta muutosta myös asutukseen, olisi tämä vaikuttanut yhtiön rakennussuunnitelmiin ja myös asuntojen hinnoitteluun ja sitä kautta koko kiinteistön arvoon. Erityisesti ne osakkeenomistajat, jotka ovat hankkineet huoneistonsa puiston puoleiselta sivulta, tuntevat olonsa kovin pettyneiksi, koska myös hinnoittelussa on puistonäkymä ollut vahvasti vaikuttamassa. On huomattava, että nyt käynnistetyn kaavamuutoksen hakija on sama kuin edellä mainittu myyjä, eli Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Yhtiö katsookin, että jos kaavamuutos suunnitellussa muodossa toteutuu, on sen ostamassa kiinteistössä virhe, joka oikeuttaa sen saamaan hinnanalennusta.

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritelty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde". Esitettyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. 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 ohjata täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuintontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

Siinä tapauksessa, että kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin, edellä esitetyistä perusteluista huolimatta, päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, tulee Asunto Oy Vantaan Viveka esittämään, että suunniteltuja rakennuksia ei toteutettaisi kaksikerroksisina, kuten nyt ilmeisesti on suunniteltu, vaan yksikerroksisina, kuten naapuritontinkin rakennukset. Tällöin rakennusten varjostava vaikutus olisi vähäisempi kuin nyt suunnitellussa tapauksessa. Samoin tulisi alueen väljyyttä lisätä vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä esim. kaksi pohjoisenpuoleista tonttia viheralueeksi tai puistoksi.

=> *Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Yleiskaava ja sen selostus ovat nähtävissä internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*



Kuva Asunto Oy Vantaan Vivekan myyntiesitteestä. Julkisivut ovat pääosin tiiliverhoituja, osin puupaneelia, katot harmaata betonikattotiiltä. / www.huoneistokeskus.fi 29.12.2010

10. Asukkaat 21 ja 22, 25.10.2010, vertaa nro 24 ja 34:

Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon, joka valmistuu marraskuun lopulla. Teimme asuntokaupat vuoden 2010 alussa pian sen jälkeen kun asuntoja ruvettiin myymään. Ainoa ehtomme ostamiselle oli ostaa asunto puiston vierestä ---. Halusimme puistonäkymän, muut asunnot eivät olisi tulleet kyseeseen. Missään vaiheessa meille ei kerrottu, että viereiseen puistoon suunnitellaan asuntorakentamista.

Nyt lokakuussa ilmeni, että puistoksi ilmoitetulle pienelle alueelle ollaan tekemässä asemakaavan muutosta ja että alueelle tulisi sen mukaan kuusi pientaloa. Jos suunnitelma toteutuu, katsomme tullemme petetyksi. Petoksen tekijä ei ole rakennuttaja vaan Vantaan kaupunki, joka ilmoittaa kaavamuutoksesta siinä vaiheessa, kun Vivekan asunnot ovat valmistumassa, vajaa vuosi rakennuttajan tontin ostamisen jälkeen. Tuntuu siltä, että muutosta on suunniteltu jo ennen kaupantekoa.

Jos suunnitelma toteutuu, aiheutuu siitä meille suurta haittaa. Vastaostetun asuntomme arvo heikkenee, jos puistonäköala heti ikkunoidemme edessä muuttuu mahdollisesti 2-kerroksisiksi taloiksi, oman pihamme rauha häiriintyy lähelle tulevien rakennusten vuoksi, liikenne lisääntyy kadulla ja sen aiheuttama melu kuuluu selvemmin, jos suojaava puusto ja kallio häviävät. Onko Vantaan kaupunki valmis korvaamaan meille asuntomme arvonalennuksen?

Muutosten alaisena oleva alue on puistoksikin pieni suunnitelluille kuudelle talolle. Tontin kapeuden vuoksi jokainen talo tarvitsee oman katuyhteyden Vapaalantielle, mikä nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa paljon vaaratilanteita. Tietääksemme nykyään suositaan tonttikatuja, jolloin liittymät isommille teille vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

Jos kuitenkin lähiympäristön vastustuksesta huolimatta Vantaan kaupunki itsepäntaisesti muuttaa puiston asuntoalueeksi, toivomme, että ko. alueelle saa rakentaa vain yksikerroksisia rakennuksia ja että tonttien määrää vähennetään puoleen eli kolmeen. Toivottavaa on, että oma piha-alueemme ei jää isojen, etelän puolella olevien rakennusten varjoon ja ettei näkymämme muutu karsina-aidaksi.

4.10.2010 tilaisuudessa Vapaalantiellä ilmeni, että ko. puistossa kasvaa rauhoitettu kasvi. Se on tärkeä huomioonotettava asia.

Olisimme toivoneet, että asiaa valmistellut viranhaltija olisi ollut itse paikalla kuulemistilaisuudessa 4.10.2010. Pikakomennuksen saanut asiaan perehtymätön henkilö ei pystynyt antamaan sitä tietoa, mitä olimme hakemassa.

Toivomme, että meidän ja muiden alueen asukkaiden valitukset huomioidaan, niin että voimme muuttaa tyytyväisin mielin uuteen asuntoomme ja jatkaa asumista Vantaalla, jossa olemme viihtyneet yli 40 vuotta.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Puut eivät merkittävästi suojaa melulta kuten rakennukset. Naapurikiinteistöille ei korvata kaavoituksen tuottamaa hyötyä eikä haittaa. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisääntynyt merkittävästi. Vapaalantie ei ole yleiskaavan pääkatu, joten sille voidaan osoittaa tonttiliittymiä, joita kadulla jo onkin. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rauhoitettu masmalo ei lain mukaan estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011.

11. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 24.10.2010, vertaa nro 31:

Suunnitellut asemakaavamuutokset merkitsevät Vapaalan puistoalueiden supistumista. Kaavoitusalue 002120 toimii lähiasukkaiden suoja-alueena Vapaalantien liikennettä ajatellen, Kaavoitusalue 002111, joka kattaa Hohtimet-puiston, toimii asukkaiden ulkoilualueena ja vaimentaa Vihdintien liikenteen melua. Asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä eikä niitä omakotiyhdistyksen mielestä pidä vähentää.

Yllä mainitut kaavoitusalueet on kuitenkin yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteiksi ja aiotaan nyt kaavoittaa omakotitonteiksi. Vapaalan Omakotiyhdistys haluaa esittää kaavoitukselle seuraavia tavoitteita.

Alustavien luonnosten mukaan pyritään hyvin tiiviiseen rakentamiseen. Vapaalantien alue on kapea suikale lähitalojen ja tiealueen välissä. Kuuden asunnon sijoittaminen tälle kaistaleelle vaikuttaa liian suurelta määrältä. Kaava-alueen viereen, Vanhan Hämeen kyläntien [nyt Ilpolantien] puolelle on juuri valmistumassa pientaloja. Uusia omakotitaloja suunniteltaessa on otettava huomioon viereisellä tontilla tehdyt kallioleikkaukset ja maansiirrot ja pyrittävä muutenkin alueen yhtenäiseen yleisilmeeseen. Vapaalantie on alueen liikenteen valtaväylä, joten uusien tonttien katuliittymät on suunniteltava huolellisesti.

Alustavassa luonnoksessa Hohtimien alueelle on sijoitettu 22 omakotitonttia. Määrä on liian suuri ja tontteja on vähennettävä, koska alueelle täytyy rakentaa myös sisäisiä teitä ja on huomi-

oitava mm. autopaikat, jätehuolto ja talvisin tarvittavat lumenkasausspaikat. Vanha Hämeenkylläntie [nyt Ilpolantie] on vilkkaasti liikennöity ja vaarallinen, joten katuliittymät on suunniteltava huolellisesti. Alueen suurien korkeuserojen vuoksi on kiinnitettävä huomiota hulevesien imeyttämiseen maaperään. Hohtimien läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostaa yhteyden Vapaalasta Pähkinärinteeseen ja Lammasslammen ulkoilualueille ja kaavoituksessa on nämä yhteydet turvattava.

Vapaalan asemakaavassa pientaloille asetettujen tehokkuusmääräysten tulee olla suunnittelun lähtökohtana, mutta koska kaava ei sisällä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä, Hohtimien alueella on ohjeistettava rakentajia niin, että alueesta tulee yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus.

Vapaalan Omakotiyhdistys on jo pitkään esittänyt melusuojausta Vihdintien varteen. Molemmat kaavoitettaviksi suunnitellut alueet sijaitsevat melualueella kuten koko Vapaalan läntinen osa. Yhdistys esittää melusuojauksen pikaista rakentamista.

=> Ilpolantien – Hohtimien kaava on jo voimassa ja rakenteilla. Puut eivät suojaa merkittävästi melulta kuten rakennukset. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiellä. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta. Vihdintien melusuojaus kuuluu valtiolle.

12. Asukas 23, 25.10.2010:

Asiani koskee asemakaavamuutoksia nro 002111 ja 002120 Vapaalassa ja molemmilla kaavoituskohteilla maanantaina 4.10.2010 järjestetyissä paikallakäynneissä esiin nousseita huomioita. On ikävää, ettette päässeet henkilökohtaisesti paikalle, tällä kertaa joitakin asukkaiden kysymyksiä jäi epäselväksi, te olisitte varmasti voineet antaa vastauksia niihin. Tässä esittämäni näkökohdat koskevat molempia em. kaavamuutoksia ellei toisin mainita.

Paikallakäynneissä jaossa olleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmien luonnoksista käy ilmi, että kaavamuutoksella ei tavoitella ainoastaan puistojen muuttamista asuinkäyttöön, vaan pyrkimys on myös kohti entistä tiiviimmän asuinalueen rakentamista. Voimassaolevan yleiskaavan tavoitteet pientaloalueen tiivistämisestä ja täydentämisestä täyttyvät hyvin, mutta kyseenalaiseksi jää tavoite eheyttämisestä. Nykyisellään Vapaala on perinteistä pientaloaluetta, jonka luonne on varsin vihreä. Kaavaluonnoksissa tontit ovat kuitenkin varsin pieniä ja talot lähellä toisiaan, mikä ei jätä tilaa alueelle tyypillisen luonnonläheisyyden säilymiselle rakentamisaikana tai puutarhamaisuuden syntymiselle myöhemminkään.

Kyse ei ole siitä, etteikö näille puistoalueille voisi rakentaa mitään, päinvastoin. Uusi rakentaminen kyseisille alueille todella eheyttäisi kaupunkikuvaa, mutta se ei saa tapahtua niin, että uusi rakennettu alue poikkeaa oleellisesti vanhasta ympäristöstään. Esitetyt kaavaluonnokset ovat aivan liian tiiviisti rakennettuja, jotta luonnonläheinen ilme voisi säilyä. Hyvänä esimerkkinä käyvät muutamat uudisrakennuskohteet kaavamuutosalueiden välisellä osalla Vanhaa Hämeenkylläntietä [nyt Ilpolantietä]. Uudisrakennusten rakentaminen on vaatinut kaiken tontilla olevan kasvillisuuden hävittämisen ja kaupunkikuvan repimisen. Viimeaikainen kehitys alueella on ollut huolestuttavaa, pahimpana esimerkkinä täysin paikalleen sopimattoman kerrostalon rakentaminen nyt kaavoituksen kohteena olevan Vapaalantie 10 [c:n] naapuritontilla. Oletan, että aluearkkitehtina tunnette alueen riittävän hyvin, jotta ymmärrätte huoleni sen kaupunkikuvasta. Toivoisin, että tehdyistä virheistä voisi ottaa opiksi ja siten estää uusien syntyminen.

Puuston merkitystä kummassakaan kohteessa ei tule aliarvioida myöskään meluntorjumisen näkökulmasta. Metsävyöhykkeet ovat edullisia ratkaisuja liikennemelun suodattamiseen, sillä ne vähentävät äänien leviämistä ympäristöön, toisin kuin kalliit meluaitaratkaisut, joiden periaate nojaa äänen heijastamiseen toisaalle. Puuston hävittäminen kaavoituskohteissa vaikuttaisi oleellisesti Vihdintien liikennemelun leviämiseen koko Vapaalan alueelle.



Kierretie 2 – 4:n kerrostalot valmistuivat 2010. Julkisivut ovat pääasiassa ohutrappausta ja osin tiililaattaa. Optiplan Arkkitehdit.

TKa 26.2.2018

Uusiin kaavoihin olisi siis vähintäänkin saatava maininta olemassaolevan puuston säilyttämisestä ja istutusten vähimmäismäärästä tontin pinta-alaan suhteutettuna. Luonnollisesti rakennuslupien saamisen edellytyksenä tulisi olla selvitys toimenpiteistä puuston suojelemiseksi ja uusien kasvien istuttamisesta. Hyvänä esimerkkinä perusteista tälle on erään asukkaan tilaisuudessa esittämä näkemys siitä, että hänen täytyy hankkia kaupungilta lupa omalla tontillaan olevan yksittäisen puun kaatamiseen, mutta uusilla tonteilla näyttää olevan mahdollista kaataa surutta kaikki puusto. Kyseisessä tapauksessa lupaa edes yhden puun kaatamiseen ei ollut myönnetty.

Jonkinasteinen suhteellisuudentaju kaavoituksessa olisi myös pidettävä mielessä, sillä tuntuu epätarkoituksenmukaiselta tuottaa vanhalle asuinalueelle sopimatonta rakentamista vain parin sinne sopivan lisätontin takia. Täysin uusien asuinalueiden sisälle sen sijaan saadaan luotua kymmenenkin lisätonttia alueen yhtenäistä ilmettä rikkomatta. Esitetyt luonnokset muuttuisivat jo oleellisesti paremmiksi jos uusia tontteja kaavoitettaisiin edes kuudesosa vähemmän, mikä tarkoittaisi kaikkiaan neljää tai viittä tonttia esitettyä vähemmän. Silloinkin tonttitehokkuus säilyisi nykyistä rakennuskantaa suurempana, eikä riski huonon rakennusten suunnittelun asuinoloja pilaavasta vaikutuksesta olisi niin suuri kuin tiiviisti kaavoitetulla alueella. Koko Vantaan asunto-tilanne tuskin kaatuu siihen, että edellä mainituille täydennysrakentamiskoille kaavoitetaan 28 tontin asemesta 23.

=> Hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiellä. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$, $0,29$ ja kerrostalon osalta $e = 0,89$. Vapaalaa on rakennettu 1930-luvulta alkaen. Nykyisin alueen sijainti on keskeisempi kuin ennen, kaupungin ja erityisesti Myyrmäen kehittymisen vuoksi. Puut eivät suojaa melulta kuten rakennukset. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

13. Vantaan Energia, 25.10.2010, vertaa nro 29:

- *Sähköverkko*: Vantaan Energia Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- *Kaukolämpöverkko*: Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.*

14. Aukkaat 24 ja 25, 26.10.2010:

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10[c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde”. Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. 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 puistoalue asuntotonteiksi.

3. Liikennejärjestelyt ja rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivistä rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja. Myös tonteille 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.

4. 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 kettujen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi. 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.

5. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet. Muita kommentteja Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan. Vantaan kaupunki on käyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vanhentunutta ilmakuvaa, josta kyseisen alueen tiivisrakentaminen ei käy ilmi. Kyseisessä kuvassa ei näy kyseisen puistoalueen viereiselle tontille rakennettu paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka.

6. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla ilmoitamme, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista. Mikäli vastoin näkemystämme kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisen-puoleista tonttia jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Täydennysrakentamiskohde on esitetty yleiskaavan selostuksessa s. 67. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa. 3. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Rakentaminen onnistuu varovaisella lounhinnalla (ns. etanadynamiitilla). 4. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), kasvit voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 5. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu sekä rakentamisalueet että viheralueiden riittävyys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty tuorein ilmakuva vuodelta 2009. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. 6 Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

15. Asukas 26, 26.10.2010, vertaa nro 19, 32 ja 36:

1. Puisto-alue, johon omakotitalotontit on suunniteltu, on hankalan muotoinen, kokonaan kalliota ja erittäin ahdas kuudelle omakotitalolle.
2. Liikennejärjestelyt tonteille olisivat liittyminen vaikeat. Tontin molemmin puolin on risteykset.
3. Vantaan kaupunki ei näköjään arvosta vanhoja paikallisia asukkaita lainkaan. Olemme uskoneet ja luottaneet, että vähäiset puistot ainakin säilyvät ilonamme ja säästyvät tehorakentamiselta.
4. Olemme jo saaneet tänä syksynä viereemme kerrostalot, jotka eivät sovi omakotitaloalueelle ollenkaan ja tuovat rauhattomuutta ja valtavasti lisää liikennettä.
5. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa aivan täyteen, kaikki pienet puistokaistaleetkin? Puistoalueen puut olisivat todella hyvät saasteen suodattajat lento- ja Vihdintien liikenteelle.
6. Monta kertaa suunniteltu ja luvattu meluaita Vihdintien varteen viipyy edelleen...
7. Olen istuttanut kaupungin luvalla edessäni olevalle puisto-alueelle puita ja pensaita. Olen pitänyt puistoa kunnossa yli 20 vuotta. Olen leikannut nurmikkoja monta kertaa kesässä ja kustantanut itse bensat leikkuriin. Lisäksi olen omakustanteisesti ostanut puistoon lisää pensaita, puita ja kukkasipuleita sekä lannoitteet joka kevät ja syksy. Puistossa kasvaa paljon tulppaneja ja narsisseja, joita tullaan ihaillemaan kauempaakin. Kauniit kukat ovat tuottaneet monelle myös mielihyvää, kun he ovat siitä ohi kävelleet. Tässäkö on siis kaupungin kiitos minulle pitkäaikaisesta työstäni puiston hoitamisen ja kauneuden eteen??? Ei kun talo vaan siihen, johon se ei mielestäni edes tule mahtumaan. Älytöntä.

*=> 1. Alueelle sopii kuusi omakotitaloa. Maaperä on samanlaista kuin korttelissa muutenkin.
2. Tonteille tulee tavanomaiset tonttiliittymät. Auto voidaan kääntää tontilla. 3. Kasvavassa*

kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamis-alue. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto. 4. Kerrostalot sijoittuivat yleiskaavan teollisuusalueelle. 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. 6. Vihdintie on valtion maantie. Valtion tulee rakentaa meluaita vasta tien parantamisen yhteydessä. 7. Kaupungin puiston omatoiminen kunnossapito ja ehostus eivät estä asemakaavan muuttamista.

16. Neljä asukasta (27 – 30), 26.10.2010, vertaa nro 35:

Vastustamme molempien alueiden nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen muuttamisen miksikään muuksi. Käytämme jatkuvasti molempia puistoalueita. Tarvitsemme nämä pienet puistoalueet omaksi ja muiden asukkaiden lähivirkistysalueeksi.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto.

17. Asukkaat 31 ja 32, 26.10.2010:

Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta. Olemme ostaneet huoneiston Asunto Oy Vantaan Vivekasta, jonka rakennukset on suunniteltu ja rakennettu sen mukaan, että asemakaavaan merkitty puistoalue säilyy. Huoneistokeskus ei ole informoinut missään vaiheessa asunnon ostajille, että ko. tontille on suunnitteilla muutoksia. Tällä perusteella ostajille ei ole mielestämme kerrottu kaikkea tarpeellista tietoa, jota asunnon ostopäätöstä tehtäessä pitäisi olla. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tulisi negatiivisia vaikutuksia mm. liikennejärjestelyihin ja läheinen puistoalueen häviäminen. Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta.

=> Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (Kh 11.12.2017) mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010.

18. Asukas 33, 26.10.2010, vertaa nro 33:

Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuvaan juridiikkaan):

1. Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa. Jo kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tarvella jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.

2. Muutosalue on molemmista päistään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.

3. Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.

4. Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiiviisti rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jälkikäteen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.

5. Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötyvät muutoksesta taloudellisesti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikäli Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä, että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Rakentaminen on edullisinta olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen ja valmiiden palvelujen luokse. Viereen jää virkistysalueeksi Ilpolanpuisto. 2. Alueelle mahtuu kuusi taloa. 3. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, kun naapuritonteilla on $e = 0,20$ ja $0,29$. 4. Asemakaavaa on voitava myös muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea, mitä ei korvata. 5. Kasvavassa kaupungissa pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

19. Asukas 26, puhelu 2.11.2010, vertaa nro 15, 32 ja 36:

Kierretien ja Vapaalantien risteys on kokonaan kalliota, kuutta taloa ei saada mahtumaan, ei ajatella vanhoja asukkaita, olen hoitanut aluetta, en ole kunnalta saanut apua, kunta voisi alueen myydä tai lahjoittaa, kaikki käyvät katsomassa, tukala ja hankala paikka, kokonaan kalliota, saatiin jo kerrostalot riesaksi, joista kauhea liikennehaitta, meilläkin portin edusta autoja täynnä, talolla vain pari kolme vieraspaikkaa, maksullisia, joten ei viedä sinne, todella hankala, kovaa maata vain pieni pala, kulkee lapsia paljon, kulku tonteille, kallioiset pahat tontit.

=> Alueelle mahtuu kuusi taloa. Puiston omatoiminen hoito ei merkitse, että alue pitäisi jättää rakentamatta. Liikenne ei kasva merkittävästi. Kaupungin kasvaessa kaupunki tiivistyy, mistä aiheutuu myös haittoja. Uusi rakentaminen sijoittuu entistä vaikeammin rakennettaville paikoille.

20. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2010, vertaa nro 37:

Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatko-suunnittelussa seuraavat seikat:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

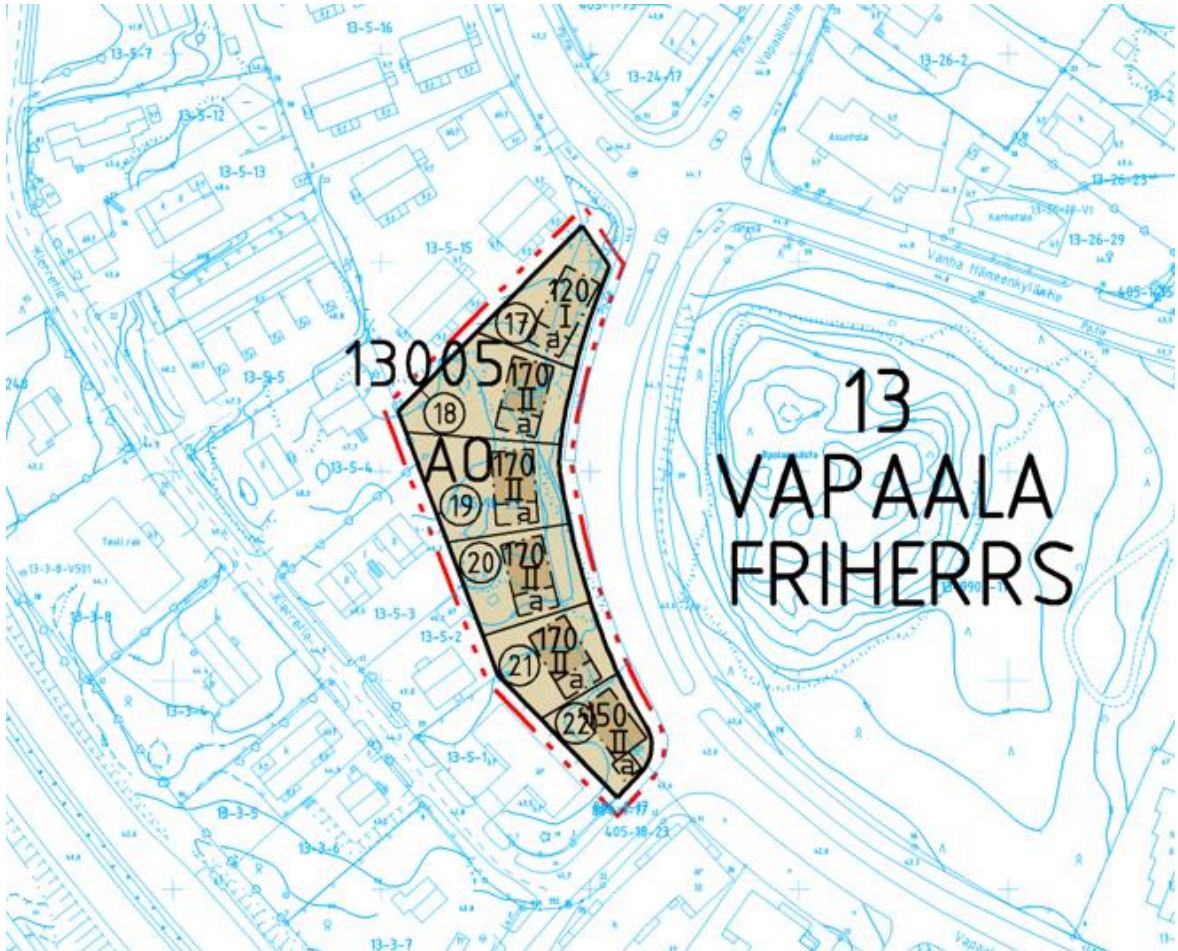
21. Myyrmäen aluetoimikunta 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi. Vertaa nro 38.

22. Lisäksi tontteja kysyttiin puhelimitse rakentamiseen.

• Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen luonnos päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mieli-piteet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.

Yleisötilaisuus pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeessä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011.



Asemakaavamuutoksen luonnos, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

23. Asukasillassa 5.10.2011 kaavuluonnokseen saatiin seuraavat kommentit:

1. kaupunki on pettänyt, koska alueen piti olla puistoa.
2. nyt kuusi tonttia, vähemmän taloja, vain neljä taloa
3. kaksikerroksiset liian korkeita, ei kellareita, korkeus rajoitettava
4. kaksi pohjoisinta taloa pois
5. pohjoisimman talon kohdalla tilaa on vain 10 metriä
6. eteläisin talo pois
7. tulee hollantilaistyyppistä slummiä
8. liikennemäärät?
9. liittymät?
10. liikenne on ongelmallinen, kadulla esiintyy myös pysäköintiä (ajorataa ei kavenneta)
11. tarvitaan jalkakäytävä Vapaalantien länsipuolelle.
12. masmalo siirretään - uskomatonta
13. rakennusliike Petäjä ja kiinteistömyyjä Huoneistokeskus ovat jättäneet kirjeen

=> 1 – 4 ja 6. Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde ja sijaitsee kokoojakadun varrella. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. 5. Talon päädyssä noin 13,9 metriä. 7. Vapaalassa ja Varistossa on yhtä pieniä tontteja. 8. Vapaalantiellä 2 800 ajon/vrk. 9. Omakotitonteille tulee omat tonttiliittymät. 10. Pysäköintiä esiintyy pysäkkisyvennyksen kohdalla. 11. Luonnoksessa on esitetty jalkakäytävä. 12. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 13. As. Oy Vantaan Vivekan

kirje on tullut (mielipide nro 9, katso myös jäljempänä nro 30, jossa liitteenä Rakennuspetäjä Oy:n kirje). Huoneistokeskus ei ole jättänyt kirjettä.

24. Asukkaat 21 ja 22, 17.10.2011, vertaa nro 10 ja 34:

Ostimme Huoneistokeskuksen kautta vuoden 2010 alussa Vapaalaan rakennettavasta asunto-osakeyhtiöstä asunnon, rakentajana Rakennuspetäjä Oy. Rakennukset valmistuivat marraskuussa 2010. Ostopäätökseen vaikutti mahdollisuus saada asunto puiston vierestä. Missään vaiheessa ei Huoneistokeskus tai Rakennuspetäjä kertonut, että ikkunoidemme eteen, muutaman metrin päähän suunnitellaan omakotitaloja. Koimme siis suuren yllätyksen syyskuussa 2010, kun Vantaan asemakaavayksikkö ilmoitti, että viereiseen pieneen metsikköön suunnitellaan kuuden omakotitalon täydennysrakentamista. Lähetimme silloin aluearkkitehti Timo Kallaluodolle valituksemme asiasta. Valituksen lähetti myös Asunto Oy Vantaan Viveka, jota silloin vielä hallinnoi Rakennuspetäjä Oy. Valituksen allekirjoittaja on Antti Paavola. Tässä valituksessa Rakennuspetäjä väittää, ettei tiennyt kaavamuutosvalmisteluista, vaikka niistä maakaaren säännösten mukaan myyjän (Vantaan kaupungin yrityspalvelut) olisi pitänyt kertoa ostajalle.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 3.10 – 1.11.2011 ja asiasta järjestettiin yleisötilaisuus 5.10.2011. Asiaa koskevat mielipiteet tulee ilmoittaa aluearkkitehdille 1.11.2011 mennessä.

Nykyisen luonnoksen mukaan tontit 17 ja 18 rajoittuvat pihaamme. Ne ovat pienen pihamme etelä- ja kaakkoispuolella ja suunnitellut rakennukset tulevat varjostamaan pihaamme sekä ennen kaikkea pilaamaan puistonäkymämme. Tarkoittaako täydennysrakentaminen sitä, että pienet puistot poistetaan? Se vähentää alueella asuvien viihtyisyyttä ja esimerkiksi pienten lasten oppimista luonnossa liikkumiseen.

Luonnoksessa mainitaan "Masmaloesiintymä (Anthyllis vulneraria), joka sijaitsee tonteilla 13005/17 ja 18, on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää." Ihmettelemme rauhoitetun kasvin siirtämistä. Eikö rauhoitetun kasvin juurineen ottaminen ole kiellettyä ja mistä sille löytyy paikka, jossa se pystyy elämään? Mainitut kaksi tonttia ovat ne, jotka ennen kaikkea toivomme säilyvän puistona. Muut neljä tonttia ovat tosi ahtaalla ja talot on suunniteltu lähes kiinni vilkkaaseen katuun.

Olemme myös huolissamme liikenteen lisääntymisestä, sillä ko. omakotitaloista kuten myös hiukan pohjoisemmaksi suunnitellun muutosalueen (002111) taloista tulee suora yhteys jo nyt vilkkaasti liikennöidyille Vapaalan ja Vanha Hämeenkyläntielle [nyt Ilpolantie]. Tietääksemme nykyään suositaan ns. tonttikatuja, mutta näihin kohteisiin niitä ei ole suunniteltu, ilmeisesti ahtaiden alueiden vuoksi.

Asuimme yli 40 vuotta Tikkurilassa, josta halusimme muuttaa tyttäremme lähelle Vapaalaan. Etsimme kauan 1-kerroksista asuntoa ja tämä asunto miellytti meitä, tärkeänä viihtyisyystekijänä viereinen puisto. Katsomme tullemme petetyiksi, jos tämä asemakaavamuutos toteutuu. Silloin myös asuntomme arvo laskee, sillä puistonäköala vaikutti asuntojen hinnoitteluun.

Toivomme, että arvoisa lautakunta ko. asemakaavamuutosta käsitellessään ottaisi huomioon meidät, jotka olemme ostaneet asunnot puistonäkymällä. Ehdottomasti toivomme tonttien 17 ja 18 rakentamisen perumista, mutta alueen ahtauden vuoksi koko suunnitelman voisi peruuttaa. Vapaalassakin näyttää olevan useita rakentamattomia tontteja uusien omakotitalojen rakentamiseen.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (2017) mukainen täydennysrakentamisalue. Molemmissa on arvioitu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Asemakaavamuutos tuli vireille vasta 8.9.2010. Alueelle mahtuu kuusi tonttia. Tontille 17 tulee muita pienempi ja matalampi talo. Viereen jää Ilpolanpuisto. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §). Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Uudet tontit liittyvät valmiiseen katuun. Kasvavassa kaupungissa

pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Kaavoitus voi nostaa tai laskea eri kiinteistöjen arvoja eikä arvomuutoksia korvata naapureille.

25. Asukas 27, 17.10.2011:

Nykyinen kaava kyseisellä tontilla on puisto. Olemme ostaneet asunnon viereiseltä tontilta noin vuosi sitten metsämaisemalla. Nyt siihen ollaan suunnittelemassa kuutta omakotitaloa. Tontti on hyvin pieni ja kalliainen ja lisäksi tontilla on kaksi rahoitettua kasvia.

Onko tarkoituksen mukaista suunnitella tällaiselle tontille niin tiheää rakentamista, kun Vantaalla kuitenkin on maata.

On ikävää jos suunniteltu luonnos toteutuu ja pilaa meidän ihanan metsämaiseman, jos on pakko rakentaa, voisi ainakin harkita esim. 3-4 taloa, 6 taloa on aivan liikaa niin pienelle tontille.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamisalue, joita on muuallakin kaupungissa. Masmalo ei estä alueen rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

26. Asukkaat 17 ja 18, 12.10.2011, saapunut 18.10.2011, **vertaa nro 7:**

Tässä perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asema-kaavamuutosta.

Perusteluja tähän ovat:

- kyseinen tontti ei ole niin iso kuin kartassa näkyy, Rakennuspetäjän edustaja sanoi meille, että kalliota on räjäytetty Vapaalantien puolelta metri enemmän kuin oli alun perin suunniteltu. Eli tonttimme raja on Vapaalantien puolelta lähempänä Vapaalantietä kuin kartasta ilmenee
- tuntuu aivan käsittämättömältä, että näin pienelle puistotontille suunnitellaan kuutta taloa, kuka edes ostaisi tonttia, jonka pinta-ala on 400 m2!??
- tontti on erittäin pieni, kolmionmuotoinen, johon on varmasti mahdoton saada mahtumaan 6 taloa ja niille paikoitustilat
- olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vantaan Vivekasta nimenomaan siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä vastapäätä kaunista kalliota ja metsikköä
- asuntomme edessä olevaa kalliota ei voi räjäyttää, koska se on niin lähellä taloa ---
- talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta
- autoliikenne tulisi kasvamaan lähellä risteystä huomattavasti
- puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltä masmalo
- Vapaalasta tulisi häviämään kaikki vihheralueet, jos jokaiselle pienellekin tontille rakennetaan taloja
- tämä kaikki on aiheuttanut inhimillistä tragediaa ja unettomia öitä, koska me nimenomaan teimme päätöksen ostaa asunto --- suojaan puistonäkymän ansiosta, meitä on petetty asiassa ja haluaisimme keskittyä muihin asioihin. Tämä on vienyt jo suhteettoman paljon aikaa ja haluaisimme siirtyä elämään normaalia elämää.

Liite: Lausuma, luonnos edellä mielipiteessä 9 esitetystä Asunto Oy Vantaan Vivekan lausumasta 22.10.2010, paitsi luonnoksen lause "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä..." on päällekorjattu liitteessä "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. 1 - 3 jättämällä..."

=> Kallion räjäyttely kaupungin puistosta ei laajenna tonttia. Helsingissä pienimmät tontit ovat alle 200 m2. As. Oy Vantaan Vivekalla on tonttia 457 m2 / asunto. Kaikki eivät halua hoitaa isoa pihaa. Havainnekuva osoittaa, että alueelle mahtuu kuusi taloa autopaikkoineen (2 ap / tontti). Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, selostuksen s. 67). Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa.

Kaupungeissa taloja rakennetaan myös aivan katurajaan kiinni. Rakentaminen lisää liikennettä vain noin 18 ajoneuvoa / vrk. Masmalo ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Viereinen isompi Ilpolanpuisto säilyy viheralueena. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

27. Asukkaat 19 ja 20, 24.10.2011, vertaa nro 8:

Olimme yleisötilaisuudessa Rajatorpan koululla 5.10.2011. Meidän kantamme on, että Vapaalantie 10[c - 10h] tontille ei rakenneta. Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon puistonreunasta, näin ollen meitä on petetty, jos siihen rakennetaan. Tälläkin hetkellä ihailen ihanaa ruskamaisemaa, mikä näkyy meidän ikkunasta. Olisin tosi pettynyt, jos tulevaisuudessa se poistuu, ja tuijottelisin toista taloa. Yöunet tässä ovat menneet, kun asia pyörii koko ajan mielessä. Puistonäkymä poistuu, mikä on meille tosi tärkeä, kun valitsimme asunnon, emme olisi ostaneet, jos olisimme tienneet, että siihen on tulossa taloja. Onhan se niin kapea tästä pohjoispäästä, ilman muuta uskoimme Rakennus Petäjää, kun he sanoivat, että puisto säilyy. Nämä puiston reunassa olivat vielä kalliimpia. Talomme ovat aivan vastakkain, terassilla ei ole mitään omaa rauhaa, yksityisyys häiriintyy, koska olemme niin lähekkäin. Mutta jos on pakko rakentaa, niin tontin N:o 17 ja 18 pitää poistaa meidän edestä. Toivoisin teidän miettivän sitä, kumpi ratkaisu teistä olisi parempi, jos itse olisitte samassa tilanteessa kuin me nyt, ei kaikkea voi mitata rahassa. Kyllä Vantaalla riittää maata muuallakin. Kyllä pitäisi ajatella myös ihmisten viihtyvyyttä, ei se näin pienestä palasta pitäisi olla kiinni.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakennuskohde, joita on muuallakin kaupungissa. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

28. Vantaan kaupunginmuseo, 28.10.2011:

Kaupunginmuseo huomauttaa, että kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto toimii arkeologisen kulttuuriperinnön toimivaltaisena viranomaisena Vantaan kaupungin alueella. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavamuutoksen luonnoksesta.

=> Arkeologiasta vastaa nykyisin kaupunginmuseo. Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.

29. Vantaan Energia, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011, vertaa nro 13:

Mielipide on saman sisältöinen kuin aiempi mielipide nro 13, katso se.

30. Asunto Oy Vantaan Viveka, 28.10.2011, vertaa nro 9:

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2011 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 10[c:n – 10 h:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen "täydennysrakentamis -kohde". Yleiskaavasta Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3).

Tällä määrittelyllä on Asunto Oy Vantaan Vivekan 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 asuntotontteiksi.

3. 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 asemankaavan muuttamiseksi pientalotontteiksi. Vantaan kaupunki on myynyt 16.12.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla kaksi tonttia Asunto Oy Vantaan Vivekalle. Vain noin 10 kuukauden kuluttua kyseisestä kaupasta syyskuussa 2010 kaupungilla on ollut jo valmiina asemakaavamuutosehdotus, josta on tiedotettu asianosaisia ja on pyydetty mahdollisia lausumia muutosehdotukseen. Edellä mainittu lyhyt aika kiinteistökaupasta muutosehdotukseen osoittaa myös sen, että Vantaan kaupungilla on ollut kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemankaavan muuttamiseksi.

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 rakennettujana 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 pientalotontteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut edellä mainitun tiedon perusteella myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuihin kauppahintoihin sekä rakennusten sijoitteluun.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnanalennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti. Kauppahinnanalennuksen suuruus tarkentuu myöhemmin saatuumme kiinteistövälittäjän arvion sen suuruudesta.

4. Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivistä rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti värinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Lisäksi kiinteistön omistajat voivat joutua helposti korvausvastuuseen urakoitsijoiden teoista. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59. Asunto Oy Vantaan Viveka korostaa, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa.

5. Liikennejärjestelyt

Tonteille 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.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiellä.

Lisäksi varsinkin tontit 17 ja 18 ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä, jolloin talvella lumen kasaus tonteille ei ole mahdollinen. Tätä kiinteistön hoitoon talvisin olennaisesti kuuluvaa asiaa ei ole huomioitu ollenkaan asemakaavassa.

6. 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 ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.

(<http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo>) 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.

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. Masmalo on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

Asunto Oy Vantaan Viveka katsoo, että asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävällä tavalla luontoarvoja. Lisäksi luonnonsuojelulain 48 §:n perusteella masmalon siirtämiseen tarvitaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupa, jolloin pelkkä maininta masmalon siirrosta rakennusluvassa ei ole riittävä toimenpide.

7. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Kuitenkin asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

8. Katselmus alueella

Viveka pyytää, että poikkeuksellisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet tekisivät kyseisessä kohteessa katselmuksen, jotta lautakunnan jäsenet saisivat kuvan kyseisestä alueesta ja siihen liittyvistä liikenteellisistä ongelmista sekä rakennusteknisistä haasteista.

Katselmuksesta pyydämme olemaan yhteydessä Asunto Oy Vantaan Vivekan hallituksen puheenjohtaja Juho Koikkalaiseen.

9. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustaa asemakaavan nro 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vantaan Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisenpuoleista tonttia eli tontit 17 - 19 jäisivät viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Yleiskaavan tavoitteena on, että "kaupunkirakennetta täydennetään, tiivistetään ja uudistetaan" (kaavaselostuksen s. 21). 3. Maakaupan aikaan suunnitelmassa on ollut vain yleiskaava, jossa alue on pientaloaluetta, ja yleiskaavan selostus, jossa alue on esitetty täydennysrakentamisen mahdollisuutena (s. 67). Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010. 4. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Myös Asunto Oy Vantaan Viveka on toteutettu samanlaiseen kalliomaastoon. 5. Vapaalantiella on muitakin tonttiliittymiä. Tontit 17 ja 18 eivät ole erityisen pieniä (525 ja 754 m²). 6. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan "Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin välttävä vahingoittamasta tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Tällöin ELY-keskuksen lupaa ei tarvita ja kaavaluonnoksessa esitetty sidonnaisuus rakennuslupaun voidaan tarpeettomana poistaa. Rauhoitettuja kasveja voidaan ennen rakentamista siirtää uuteen kasvupaikkaan. 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on arvioitu myös viheralueiden riittävyys. Vieressä on Ilpolanpuisto. 8. Lautakunta harkitsee itse, pitääkö katselmuksen. 9. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 on päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Liite edelliseen:

Rakennuspetäjä Oy, 18.10.2011:

As. Oy Vantaan Vivekan hallitukselle

Koska Rakennuspetäjä Oy:öön on oltu yhteydessä ja on annettu ymmärtää, että Rakennuspetäjä Oy olisi ollut tietoinen, tai sen olisi pitänyt olla tietoinen valmisteilla olleesta kaavamuutoksesta, joka koskee As. Oy Vantaan Vivekan omistaman alueen eteläpuolella olevan puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi, ilmoitamme seuraavaa:

Kohteen rakennusvaiheen loppupuolella saimme Vantaan kaupungilta tiedon vireillä olevasta kaavamuutoksesta. Ilmoituksen mukaan asunto-osakeyhtiön viereiselle tontille suunnitellaan kaavamuutosta, jonka myötä sille voitaisiin rakentaa omakotitaloja. Ilmoitimme muutosaloitteesta viipymättä kaikille osakkeenomistajille ja olemme yhteistyössä pyrkineet vaikuttamaan siihen, että alue säilyisi nykyisessä käytössä.

Vantaan kaupungin kaavamuutoksesta järjestämän tiedotustilaisuuden mukaan viereisen tontin kaavamuutos perustuu yleiskaavaan. Selvityksemme mukaan kyseinen yleiskaava on tullut voimaan vasta tammikuussa 2010. Muutoksesta ei ole tiedotettu yhtiötämme, eikä siitä myöskään ole mainintaa taloyhtiön kauppakirjassa. Tontti on ostettu Vantaan kaupungilta. Yleiskaavan muutos on siten tullut myös meille uutena tietona kohteen rakentamisvaiheessa. Alue on ollut siihen saakka, ja on edelleen merkitty asemakaavaan merkinnällä P eli puisto.

Luonnollisesti sekä meidän yhtiönä, että alueen asukkaiden tulee varautua siihen, että millä tahansa alueella voidaan tehdä kaavamuutoksia. Yleisenä periaatteena emme tästä syystä esimerkiksi asuntojemme markkinoinnista lähtökohtaisesti käytä lupauksia naapuritonttien myöhemmästä käytöstä.

Pyrimme kuitenkin yhteistyössä kanssanne edelleen vaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiön naapuritontti jäisi puistoksi, joksi se nykyisessä asemakaavassa on merkitty.

=> Vuoden 2007 yleiskaava tältä osin kuulutettu voimaan 25.2.2009, mutta kaava-alue on ollut pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. As Oy Vantaan Vivekan asemakaavamuutos 001700 kuulutettiin voimaan 13.6.2007.

31. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 27.10.2011, saapunut 29.10.2011, vertaa nro 11:

Vapaalan Omakotiyhdistys otti jo vuosi sitten, 24.10.2010, kantaa Vapaalantie 10:een suunniteltuihin pientaloihin. Sen jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu, mutta edelleenkin alueelle halutaan

rakentaa kuusi pientaloa. Määräyksissä esitetään tonteille varattavan kaksi autopaikkaa kullekin, mutta se näyttää vaikeasti toteutettavalta. Myös jäteasiat ja talvisin satava lumi täytyy pystyä sijoittamaan pienille tonteille.

Suunniteltu tonttien määrä on omakotiyhdistyksen mielestä liian korkea. Kaavoitettava alue on suikalemainen, kummastakin päästä hyvin kapea ja varsinkin lähellä Vanhan Hämeen kyläntien [Ilpolantien] risteystä kallioinen alue, ja siksi yhdistys esittää tonttien määrän rajoittamista neljään.

Luonnoksen mukaan kultakin tontilta olisi katuliittymä Vapaalantielle. Vapaalantie on kuitenkin alueen kokoojakuu, jolla on runsaasti liikennettä. Omakotiyhdistys esittää tonttien käyttöä suunniteltavan niin, että katuliittymien määrää voidaan vähentää.

=> Tontit eivät ole erityisen pieniä. Pieninkin tontti on 415 m². Juuri alueen suikaleisuus mahdollistaa alueen jakamisen kuuteen tonttiin. Autopaikat ym. mahtuvat tonteille.

32. Asukas 26, 29.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 36:

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 Kierretielle. 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, kaikki 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 houkuttelevana. Vapaala on alkujaan huvilakaupunginosa 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.
9. 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 kauempaakin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

=> 1. Pysäköinnin helpottamiseksi etupihoja on isonnettu. 2. Täydennysrakentamiskohteita on muuallakin kaupungissa. Rakennuspaikka ei ole erityisen vaikea. 3. Tontin 22 liittymä on Kierretien puolelta, ei risteyksestä. Kierretien leveys on tällä kohdalla yli 11 m, josta ajorata 5,5 m, mikä on riittävä kahden ajoneuvon kohtaamiseen. 4. Kerrostalojen kohdalle on rakennettu jalkakäytävä. 5. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. 6. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tarkasteltu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Vantaan kaupungin alueesta kolmasosa on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. 7. Vapaalan alku on 1930-luvulla. Kaupunki on siitä kehittynyt ja väestömäärä kasvaa, jolloin tarvitaan uusia asuntoja. 8. Tonttiliittymät eivät ole risteyksessä. Johtoja voidaan siirtää. Kadulle rakennetaan hulevesiviemäri. Rakentaminen ei poikkeakaan tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. 9. Puiston hoitaminen on kiitettävää, mutta se ei voi estää alueen kaavoitusta asuintonteiksi.

33. Asukas 33, 31.10.2011, vertaa nro 18:

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassa olevan asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaava-prosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin.

Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedoitusilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa.

Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi: Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tiettävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radon varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksiineen tämän valituksen osaksi.

=> *Yleiskaavaa (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteita (2017) laadittaessa on tutkittu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaavan keskeinen periaate on täydennysrakentaminen. 1. Yleiskaavassa alue on pientalo- aluetta. 2. Puistoa muutetaan korttelialueeksi, koska se liittyy katuun ja kunnallistekniikkaan ja kasvavassa kaupungissa on pulaa pientalotonteista. 3. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Sekä yleiskaavaan että asemakaavamuutokseen on sisältynyt lain mukainen osallistuminen ja vuorovaikutus. 4. Yleiskaavaan on sisältynyt sekä luontoarvojen että viheralueiden riittävyyden arvioinnit. Laissa tavoitteena on myös riittävät asuntotuotannon edellytykset. 5. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon myös kaupungin kasvu ja tonttitarpeet. Kaupungeissa on pienempiäkin tontteja. 6. Alueen omistaa kaupunki. Kaavoituksen tuomia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapureille. Täydennysrakentaminen on kestävä kehityksen mukaista.*

34. Aukkaat 21 ja 22, 31.10.2011, **vertaa nro 10 ja 24:**

Mielipide on saman sisältöinen kuin nro 24, lukuun ottamatta seuraavia lisäyksiä:

--- Mahdollinen rakentamisvaihe aiheuttaa myös elämiseemme suurta haittaa räjäytyksiineen ja meteleineen.

Ympäristöministeriön ylitarkastajan mukaan on vältettävä vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja ja masmalon siirtämiseen tarvitaan lupa (Luonnonsuojelulaki 48 §), joten kasvin siirtäminen ei tapahdu helpolla, pelkästään lapioon tarttumalla.

=> *Varovaisella louhintatavalla louhinta on mahdollista jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Masmalo ei estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan.*

35. Aukkaat 27 ja 30, 31.10.2011, **vertaa nro 16:**

Vaadimme, että asemakaava säilyy ennallaan ja alue pysyy puistona. Haluamme, että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu.

Asemakaavamuutosehdotus ja havainnekuva ovat tässä vaiheessa liian summittaisia. *Tontin tehokkuuslukua ei ole ilmoitettu ymmärrettävästi.* Rakennuspaikkojen sekä autopaikkojen (2 kpl per tontti) sijainti rajoista ei tule selkeästi ilmi kaavamuutoksesta.

Kaavan valmistelussa ei ole otettu mitään kantaa liikennejärjestelyihin, jotka tälläkin hetkellä ovat puutteellisia jalkakäytävän osalta. Myöskään Kierretien alun liikennejärjestelyjä ei ole hoidettu luvatulla tavalla.

Nykyiset puistoalueella sijaitsevat rauhoitetut kasvit tulee säilyttää nykyisellä, puistoksi kaavoitetulla luonnollisella kasvupaikalla, eikä niitä tule siirtää.

Nykyistä asemakaavaa ei tule muuttaa, koska se vie viimeisen puistoalueen korttelista.

Tonttimme on ostettu nimenomaan sen vuoksi, että takana tontti rajoittuu puistoon. Nyt jos asemakaavaa muutetaan, niin tonttimme arvo tulee laskemaan.

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin rakentamattomat alueet (=puistot) asuinkäyttöön ja heikentää nykyisen asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain (tai ainakin sen hengen) vastainen.

Kaavamuutosta ollaan tekemässä MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen ja näin rajoittaen naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuuksia oleellisesti. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4 § *Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä*

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin *pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.*

2) 5 § *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*

"*Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:*

3) *rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;*

4) *luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"*

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6 § *Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen*

"*Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."*

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavoittajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. *On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkkuudella.*

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotus tilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin.

Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enää mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi:

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähi-virkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

=> Kaavakartalla esitetään rakennusalat ja kerrosalat. Tehokkuusluvut tonteittain ja autopaikat on esitetty jäljempänä. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää. Kaavoitus ja kaupungin kehitys nostavat ja laskevat eri tonttien arvoja eikä arvonmuutoksia korvata naapureille. Vapaalantien toiselle puolelle jää Ilpolanpuisto. Yleiskaavassa on tutkittu sekä rakentamistarpeet että virkistysalueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja muutettaessa. Tavoitteena on myös riittävä asuntotuotanto. Täydennysrakentaminen olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen on kestävä kehityksen mukaista ja edullisempää kuin uusien alueiden rakentaminen. Alue on pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu naapureille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

36. Asukas 26 ja **110 allekirjoittanutta**, 31.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 32:

Kuten mielipide nro 32 (29.10.2011) seuraavalla lisäyksellä: Vastustetaan --- (kohdat 1 - 9) ---

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

=> Katso vastine mielipiteeseen nro 32.

37. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.11.2011, vertaa nro 20:

pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun. Luonnoksessa on esitetty auto-suoja kytkettäväksi asuinrakennuksen kylkeen. Autosuojan etäisyys naapuritontilla olevaan rakennukseen tulee olla väh. 8 metriä ilman erityisiä rakenteellisia paloturvallisuusmääräyksiä. Mikäli naapuritonteilla olevat rakennukset sijoitetaan lähemmäksi kuin 8 metrin päähän toisistaan, on huomioitava palomääräysten vaikutukset seinärakenteisiin (palo-osastoivat ulkoseinät tai palomuri).

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

38. Myyrmäen aluetoimikunta, 15.11.2011, vertaa nro 21:

Päätettiin

a) hyväksyä rakentamislunnos ja

b) todeta, että liittymien määrää on pienennettävä Vapaalantien varrella.

=> Jokainen omakotitontti tarvitsee tonttiliittymän. Niitä tulee Vapaalantielle vain viisi. Liittymien yhdistäminen ei vähentäisi liikennettä, mutta edellyttäisi, että naapuritonttien ajopihat rakennettaisiin samaan tasoon, ja muuttaisi kaavan rakenteen, joka antaa vaikutelman omakotitaloista.

• Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtävillä ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen ratkaisu. Kadun varteen saadaan kuusi tonttia, joista päissä olevat ovat pieniä sekä pinta-alaltaan että rakennusoikeudeltaan, mutta rakennettavissa.



2. Eteläisin tontti rakentamatta. Sen paikalle saataisiin pysäköinti-alue. Alue voitaisiin toteuttaa yhtiömuotoisesti, mutta kaikki talot sijaitsevat kuitenkin kadun vieressä. Vain viisi taloa.



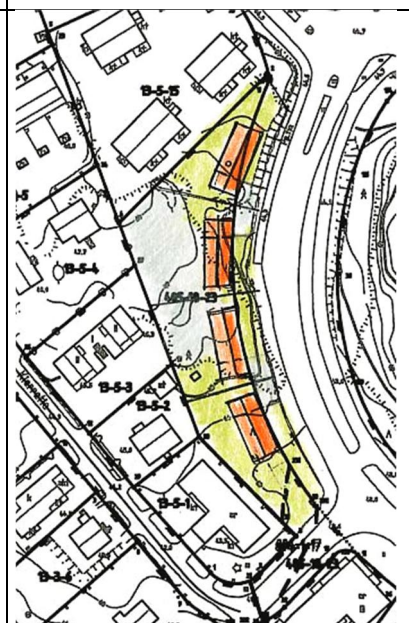
3. Kaksi pohjoisinta tonttia rakentamatta ja ne jäisivät puistoksi. Rakentamaton alue toimisi lähinnä muutaman talon pihan laajennuksena. Yleistä merkitystä puistolla ei olisi. Vain neljä taloa.



4. Vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään. Alhaisin tehokkuus.



5. Pienimmät tontit molemmista päistä jätetään rakentamatta tai liitetään seuraaviin tontteihin. Jäljelle jäisi neljä taloa. Katso => 6.



6. Neljä yksikerroksista taloa. Koko alue tulisi kuitenkin rakennetuksi kuten vaihtoehdossa 1, mutta taloja olisi vähemmän.



Uusin ilmakekuva. / Google maps 2017. Internetissä ilmakekua voi tarkastella neljästä eri suunnasta.

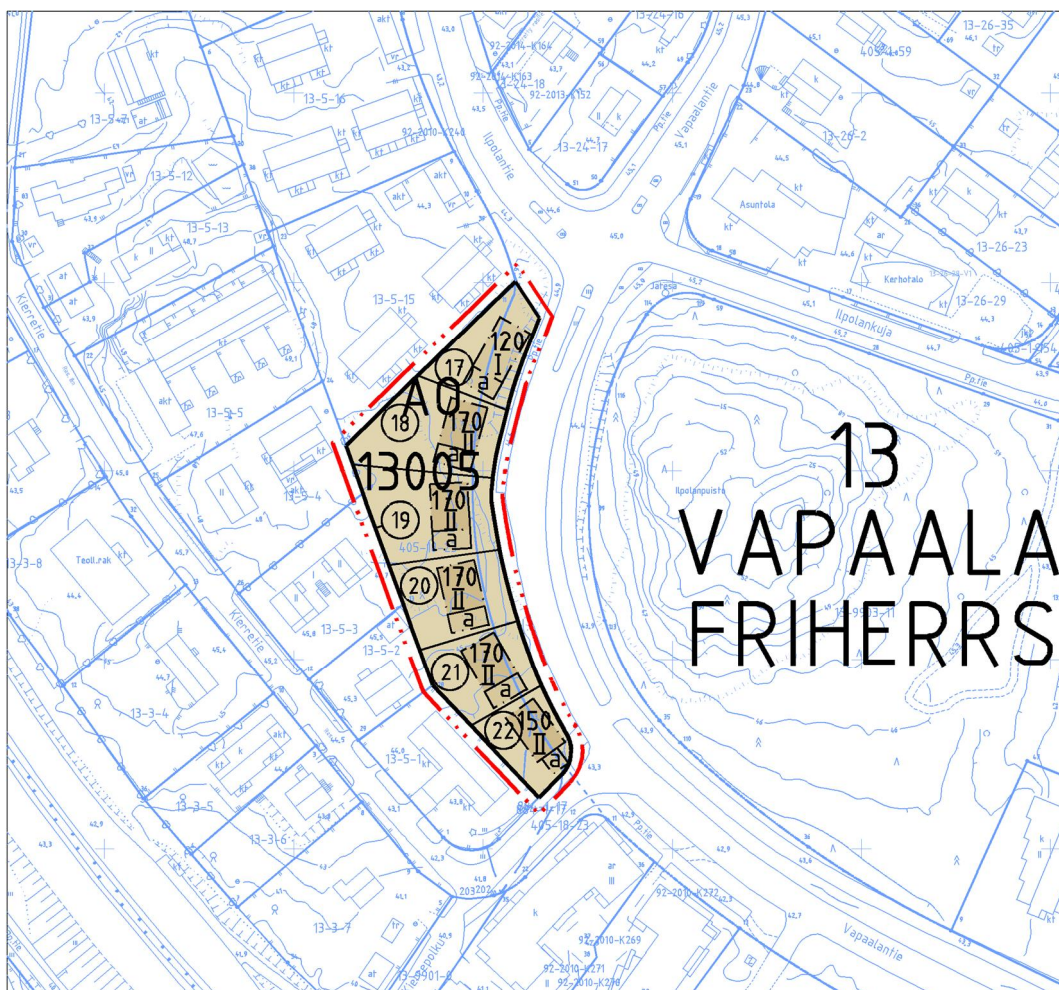
Yksikerroksisina rakennusoikeus putoaisi noin 33 %, koska kaavan rakennusalat on suunniteltu 1,5 – 2-kerroksista rakentamista varten. Omakotitaloista tulisi pieniä (100 – 130 k-m²). Kaksikerroksisuutta perustelee myös Vapaalantien varrella oleva muu rakentaminen.

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehdon 1 mukaisesti, jolloin saadaan kuusi rasisitteetonta tonttia.

Kaavoitettavat tontit eivät ole erityisen pieniä (415 – 754 m²), Vapaalan asemakaava sallii 400 m²:n tontteja esim. A26-alueilla. Rakennusoikeudet vastaavat kysynnän huippuun (120 – 170 k-m²). Tonttitehokkuuskin on pientalorakentamiseen tavanomainen ($e = 0,23 - 0,36$). Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uusilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Kierretie 1 on $e = 0,29$. Esimerkiksi Helsingissä on myös alle 200 m²:n tontteja ja Kivistössä Kvartsijuonenkujalla tonttitehokkuus on jopa $e = 0,85$.

Tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta ja määrää perustelee myös läheiset palvelut (koulu, päiväkodit, joukkoliikenne ja lähelle kaavoitettava Lidl) sekä Myyrmäen aluekeskuksen läheisyys. Lisäksi tonttitehokkuutta parantaa alueen pitkulainen muoto.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamisalue ja kuusi omakotitaloa jäisi toteutumatta. Tällöin alue säilyisi yleisenä puistona, mutta lähinnä vain viiden naapuritontin reviiirinä, koska Vapaalantie erottaa alueen Ilpolanpuistosta. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle, kauemmas palveluista.



MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018 nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

3.2 KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYT

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joista on erillinen asiakirja. Muistutusten johdosta kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet ja liittymäkielto tontille 22 Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä sekä poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan. Kaavaselistusta on tarkistettu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta ja suhde ympäristöön. / Timo ja Heini Kallaluoto 2011.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle muodostetaan kuusi omakotitonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 120 – 170 k-m² ja se on yhteensä 950 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, pohjoisimmalla tontilla kuitenkin yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Ilpolantien kulmauksessa oleva kallio säilyy. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta. Tämä mahdollistaa etätöyön ja yritystoiminnan omassa asunnossa.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Kv 17.12.2007) mukainen ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viheralueiden riittävyys on tarkasteltu yleiskaavan laatimisen yhteydessä ja tarkemmin Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä.

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä.

Vapaalaan on laadittu koko Vapaalan pientaloalueen käsittävä täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet (Kh 11.12.2017), joissa on katsottu, että tämä alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan pientalotonteille on esitetty tonttitehokkuus $e = 0,25$. Sen sijaan Vapaalantietä vastapäätä oleva laajempi Ilpolanpuisto on esitetty luonnonmukaiseksi puistoksi.

Vantaalla pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen (palvelut lähellä, aluekeskukseen 2,2 km) ja alue soveltuu hyvin asumiseen.

Koska alue tulee rakennetuksi, se on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uudella omakotialueella (Kv 20.5.2013). Kaava-alueen hyvä tehokkuus johtuu myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$, tehokkain tontti on alueen eteläpäässä kerrostalon naapurissa. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$, $e = 0,29$ ja kerrostalotontilla $e = 0,89$. Vapaalan asemakaavassa pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,20$ (yleinen) $\dots 0,42$ (yksittäinen).

Naapurissa Asunto Oy Vantaan Vivekan tontit ovat pinta-alaltaan 2768 m² ja 2720 m² ja niillä on yhteensä 12 asuntoa, jolloin tonttialaa on 457 m² / asunto. Kaavamuutosalueella tonttialaa on keskimäärin 595 m² / asunto ja pieninkin yksittäinen tontti on 415 m². Naapurissa A26-kortteli-alueella tontille saa rakentaa yhden asunnon 400 m² kohti. Omakotitonteilla koko tontti on omaa asuntokohtaista pihaa.

Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä, joten katualuetta voidaan liittää tontteihin.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää puuttuvan kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Rakennettu ympäristö

Alueelle voidaan rakentaa kuusi uutta omakotitaloa, jotka liittyvät Vapaalantiehen ja muodostavat Vapaalantien ulkokaarteelle yhtenäisen talorivin. Autokatokset sijoittuvat talojen väleihin eivätkä tällöin hallitse kaupunkinäköymää. Yhden tontin tonttiliittymä on Kierretieltä.

Uusista taloista tulee harmaatiilikattoisia ja julkisivuiltaan vaaleita ja tiilipintaisia. Näin uusi rakentaminen liittyy rakennusrivin molemmin puolin rakennettuun ympäristöön. Yhtenäisestä rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

Rakennusten itäpuolelle muodostuu etupihat. Kadun varteen rakennetaan puuttuva jalkakäytävä- osuus ja kadulle jää 1 metrin leveä lumitila.



Havainnekuva suunnitelluista tonteista. / Heini Kallaluoto 2011 + TKa 2018.

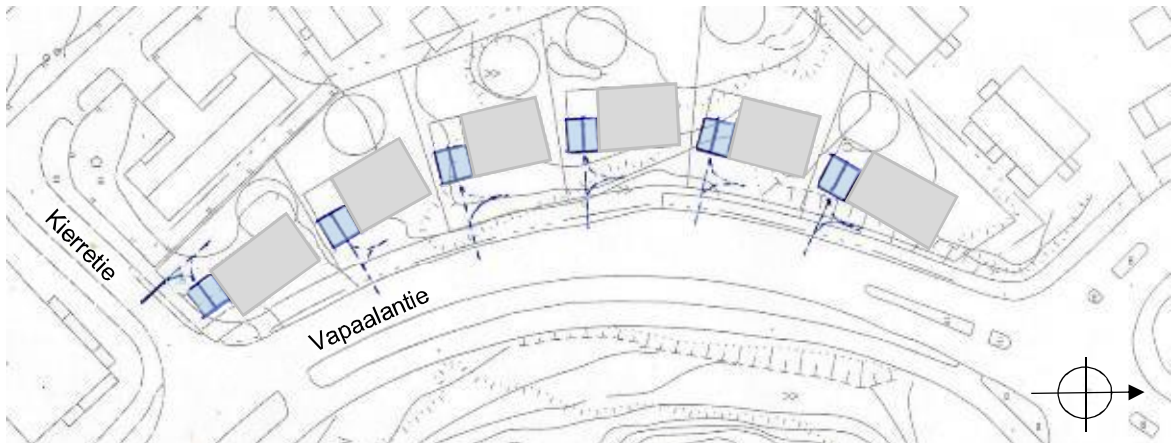


Asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta. / TKa 2012.

Kaavamuutosalueella rakennusoikeuteen ja tonttitehokkuuteen vaikuttavat alueen muoto ja sijainti kadun vieressä, katusivun pituus sekä sijainti Kierretien kerrostalotontin naapurissa. Esitetyllä tavalla rakennettuna talot muodostavat kaaren, joka kehystää kadun toisella puolella kohoavaa kalliomäkeä.

Luonnonympäristö

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tästä annetaan kaavamääräys. Esiintymä voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen kuin tontit rakennetaan.

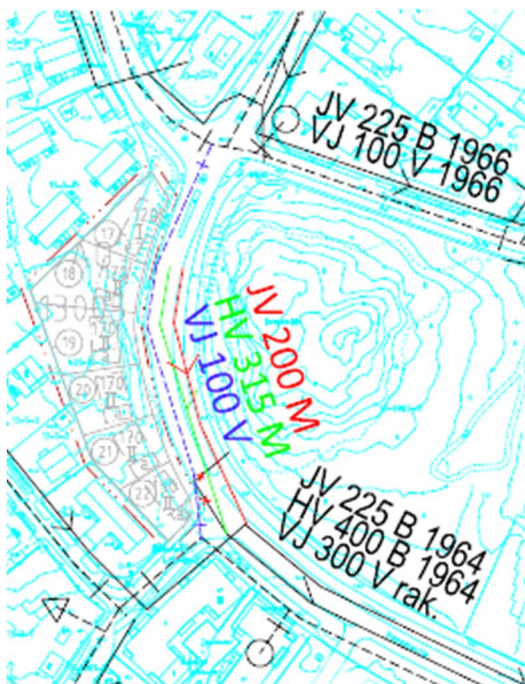


Pysäköintiratkaisu. Jokaisella tontilla on kaksi autopaikkaa. Auto voidaan kääntää tontilla. Viisi tonttia liittyy Vapaalantiehen. Yksi tontti liittyy Kierretiehen. / TKa 2012.

Liikenne

Uudet tonttiliittymät tulevat Vapaalantielle ja Kierretielle. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 – 24 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Liikenteen kokonaissuorituksen kannalta täydennysrakentaminen on edullisempaa kuin hajarakentaminen.

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymää Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on erillistaloille 2 autopaikkaa / asunto.



Vesihuollon yleissuunnitelma.
Elina Kettunen 8.12.2017

Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylavesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86,00 ... +95,00.

Tekninen huolto

Vapaalantiellä ei ole nyt vesihuoltoa. Kadulle rakennetaan vesijohto, hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri. Puhelinjohto ja pienjännitesähköjohto eteläisimmällä tontilla 22 tulee siirtää. Tonteille voidaan rakentaa kaukolämpö yhtä aikaa vesihuollon kanssa.

Vesihuolto

Kaava-alue liitetään Vapaalantien rakennettuun vesihuoltoverkkoon jatkamalla Vapaalantien vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä kattamaan kaavoitettavat tontit. Vesijohto yhdistetään Ilpolantien vesijohtoon, jolloin käyttövarmuus paranee. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 120 000 €.

Vedenjakelu

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan

Viemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalantien jätevesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemäriässä Vihdintien ali Hämeenkyliän ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta ne ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesi

Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriputkeen. Hulevedet tulee kuitenkin käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tontikohtaisesti. Hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO. Alueelle muodostuu kuusi omakotitonttia.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
17	Vapaalantie 10f	524	120	0,23
18	Vapaalantie 10e	753	170	0,23
19	Vapaalantie 10d	743	170	0,23
20	Vapaalantie 10c	604	170	0,28
21	Vapaalantie 10b	530	170	0,32
22	Vapaalantie 10a	415	150	0,36

Osoitteet tarkistettu. Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista. Puuaita Vihdintietä vastaan torjuu tiemelua.

Kaavan nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

- Kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet.
- Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.
- Kaavaan on lisätty autokatoksen toteuttamismahdollisuus autotallina palomääräysten vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kapea puisto, joka ei ole osa laajempaa viheralueverkostoa. Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto. Omakotitonteille sijoittuu myös istutuksia.

Kaavamuutos tuottaa kuusi uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa isoja asuntoja ja asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: Rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisään sekä olevan kadun, kunnallistekniikan ja palvelujen yhteyteen, mikä on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset nykytilanteeseen: Vapaalantien viereiseen kalliometsään rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa. Viideltä tontilta poistuu suora yhteys puistoon, mutta Vapaalantien toisella puolella on laajempi puisto.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Uudet tiilipintaiset omakotitalot sijoittuvat Vapaalantiellä rappaus- ja tiilipintaisen kerrostalon (Kierretie 2) ja tiilipintaisen omakotitalon (Vapaalantie 12a) väliin. Saman korttelin naapuritonteilla on tiili- ja puupintaisia erillistaloja. Lähimmillään uudet talot sijoittuvat 8 metrin etäisyydelle nykyisistä taloista, mikä vastaa kaupungin rakennusjärjestystä.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Tontilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Masmalokasvusto voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Liikenteelliset vaikutukset: Uusi asuminen tuottaa liikennettä noin 18 – 24 ajon /vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuorituksen kannalta edullisempaa kuin hajarakentaminen ja mahdollistaa joukkoliikenteen käytön.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaava vastaa väestönkasvun haasteeseen ja perheasuntojen tarpeeseen. Nyt viiden tontin vieressä olevaa puistoaluetta muuttuu tonteiksi. Naapurit kokevat puiston menetyksen ja uudet talot häiritseviksi. Kuusi perhettä voi rakentaa alueelle omakotitalon, jolloin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen mahdollistaa etätyön ja yrittäjyyden oman asunnon yhteydessä, mikä voi monipuolistaa alueen palveluja ja katukuvaa. Tämantapaisten asuntojen tulee nimenomaan sijaita kokoojakadun varrella. Vanhoja asuntoja vapautuu myyntiin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajarakentamista edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttien Vihdintien puoleiselle sivulle on rakennettava 1,5 m korkea tiivis puuaita.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 29 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki myy tai vuokraa tontit rakentajille, kun kaava on tullut voimaan, kunnallistekniikka on rakennettu ja Vapaalantien sähkökaapelit on siirretty. Alueella kasvava masmaloesiintymä voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Havainnepiirroksot ja asemapiirros osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto Asta Tirkkonen Mikko Järvi Marko Hoffren Eeva Juusela Tuukka Kaattari Heini Kallaluoto	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija (2010) kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö Juho Lumme Tuula Hurme Tomi Henriksson Petteri Leinonen Hannes Oksanen	tonttipäällikkö tontti-insinööri asuntotuotannon kehittämisp. asumisasioiden päällikkö lakimies lakimies
Kuntatekniikan keskus	Pekka Haasanen Pirjo Salo Marika Orava Elina Kettunen	liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Jorma Suokas	lupa-arkkitehti tarkastusrakennusmestari
Ympäristökeskus	Stefan Skog	ympäristöjohtaja

Kaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.3.2011 ja 7.3.2018.
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Vantaa 16.4.2018

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto

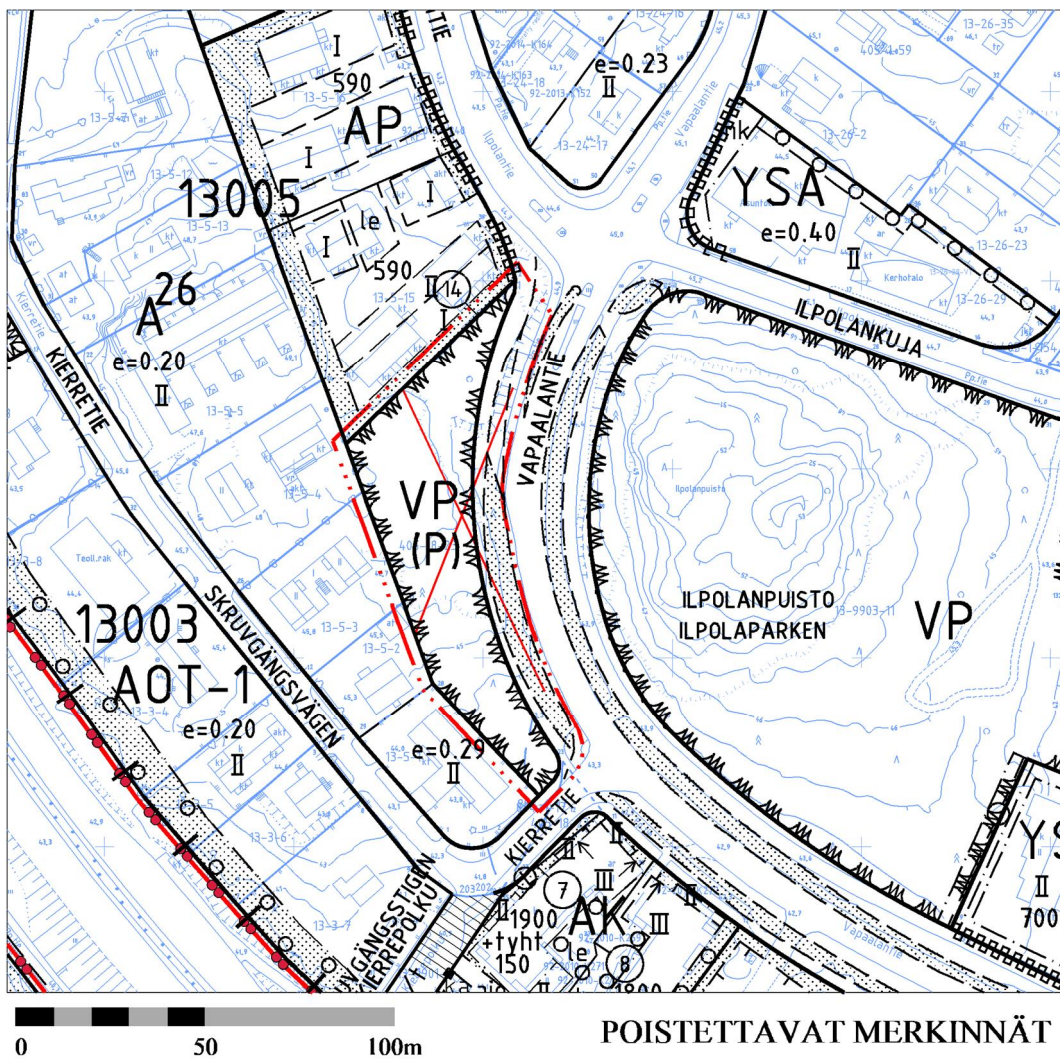
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

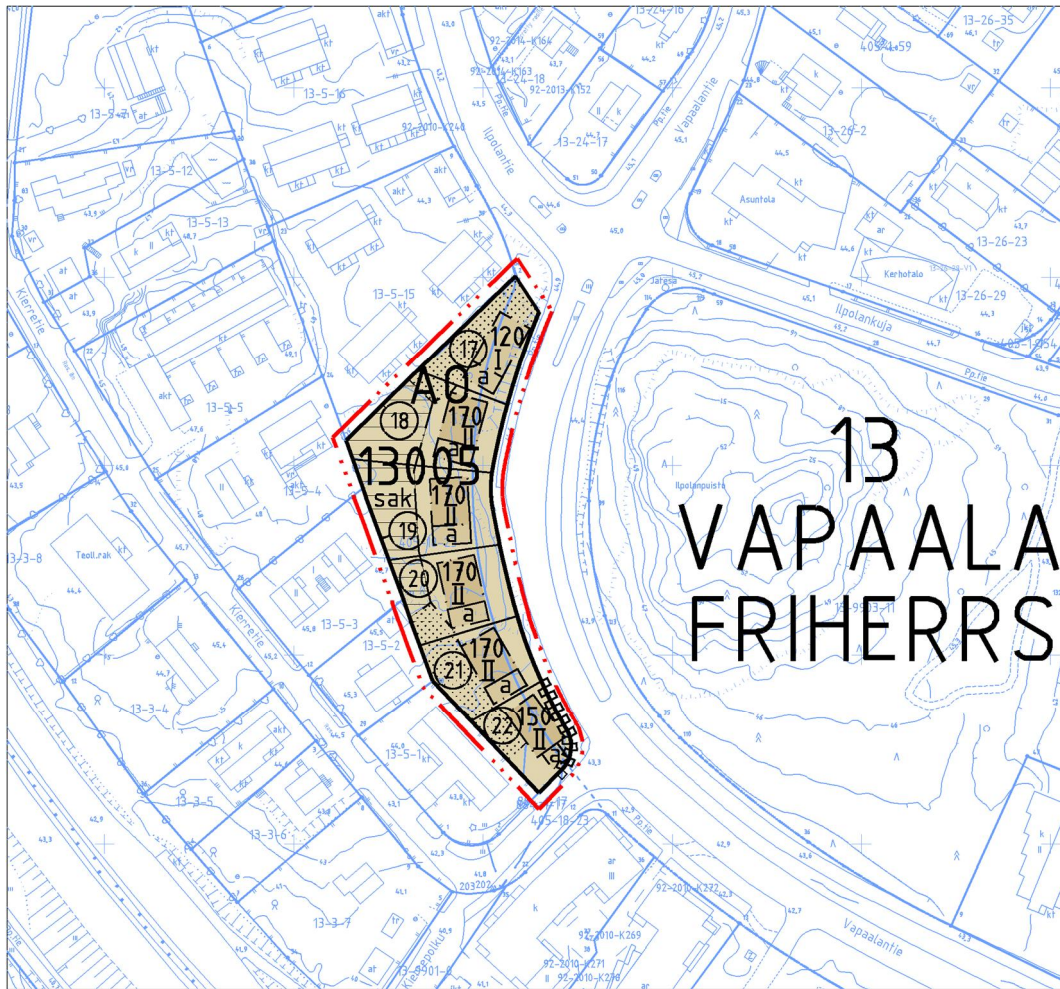
timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002120

16.4.2018

682489

Vantaan kaupunki



Vanda stad

VAPPAALANTIE 10

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13005.

Tonttijako

Osa korttelia 13005.

1:2000

FRIHERRSVÄGEN 10

Stadsdel 13, Friherr

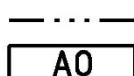
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13005.

Tomtindelning

Del av kvarteret 13005.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispienalojen korttelialue.

Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Kattokaltevuuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Kuiistin ja terassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi katualueen rajaa.

Kadun puolella on oltava istutuksia.

Kadun puoleiset ajo- ja kävelyalueet ja autopaikat on päällystettävä harmain kivetyksin tai laatoituksin.

Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmaloesiintymä (Anthyllis vulneraria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1. momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiivillä puuaidalla.

Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai kivimuurilla.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennusalueen rakennusoikeuden lisäksi.

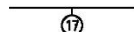
Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.



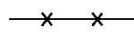
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

13
VAP
13005

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

170

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomten får byggas i högst en bostad.

På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet, sammanlagt högst 25 % av byggnadsrätten.

I byggnaderna ska användas åstak.

Taktaterialet ska vara av grå taktegel.

Taktlutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha ljusa och öppna takfötter.

Fasadmaterialet ska bestå av på platsen murad gul tegel med tegelfärgade fogar.

Bostadsbyggnad ska byggas invid byggnadsgränsens gatusidan.

Kvisten och terrassen får byggas utom byggnadsgränsen, men dock inte närmare än 4,0 meter grannomtens gräns och närmare än 1,5 meter gatuumrådets gräns.

På gatusidan ska vara planteringar.

Kör- och gångområdena på gatusidan och bilplatserna ska beläggas med gråa stenar eller plattor.

På tomterna 13-005-17 och -18 ligger getväpplingsförekomst (Anthyllis vulneraria) som enligt naturvårdslagets 48 § 1. momentet hindrar inte att marken används för byggnad, inte heller ändamålsenlig användning av en byggnad eller anordning, men då ska det emellertid undvikas att fridlysta växter skadas eller störs, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader.

Tomterna ska gränsas mot Vichtisvägen med 1,5 meter högt tätt staket av trä.

Tomten ska inhägnas mot andra tomterna med häck eller stenmur.

Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas på byggnadsytan för förvaringsplats för bil utöver byggnadsytan.

Bilplatser ska reserveras 2 st / tomt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

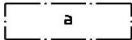

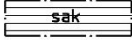

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

 <p>Auton säilytyspaikan rakennusala.</p>	<p>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.</p>	2 / 2
 <p>Istutettava alueen osa.</p>	<p>Del av område som bör planteras.</p>	
 <p>Maisemallisesti merkittävä avokallio.</p>	<p>Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.</p>	
 <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p>	<p>Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p>	
<p>TONTTIJAKO</p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>TOMTINDELNING</p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>	

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Stadsmätning

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

Godkänd av stadfullmäktige __./__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.02.2018
Kaavan nimi	002120 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002120
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3570	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3570

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
AO	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
VL	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	0
Kadut	0,0000		0		-0,0837	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						