



Vantaa
Myyrmäki

002383 TALTTAPUISTO

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002383

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Talttapuistoon kaavoitetaan tontti erillispientaloille, yhteensä 735 k-m². Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavan muutos

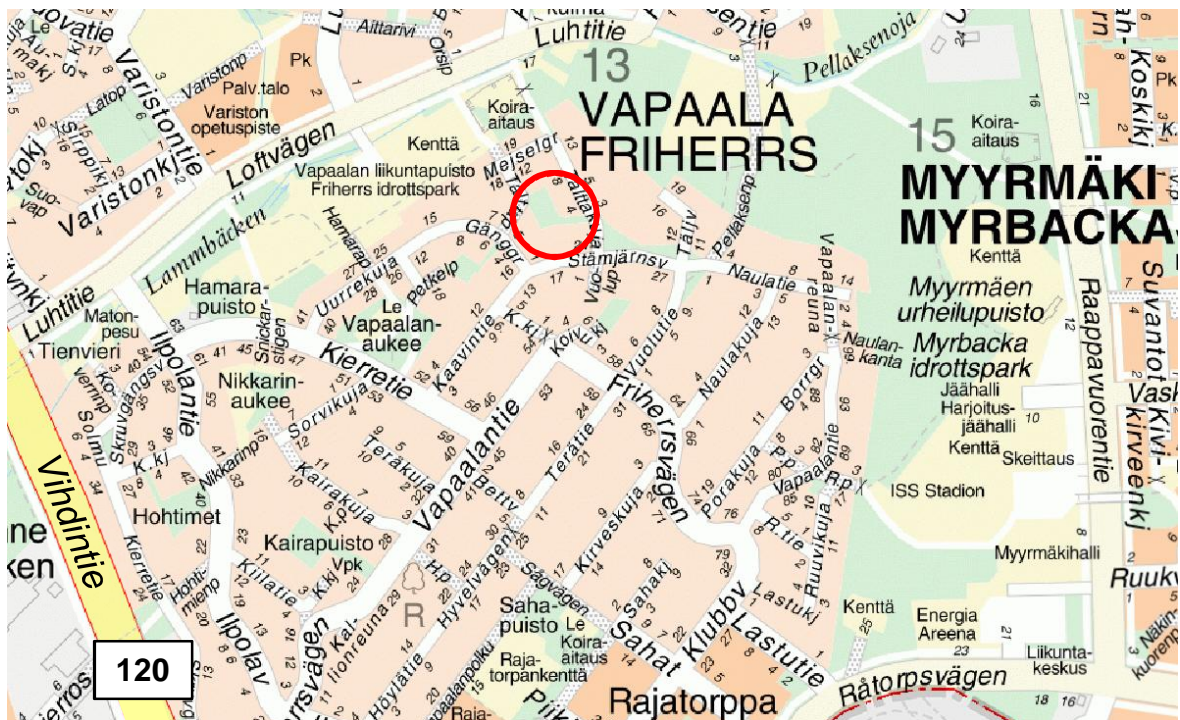
Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13043
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13043

Kaava-alueen sijainti

Talttapuisto, Talttakuja 2b.

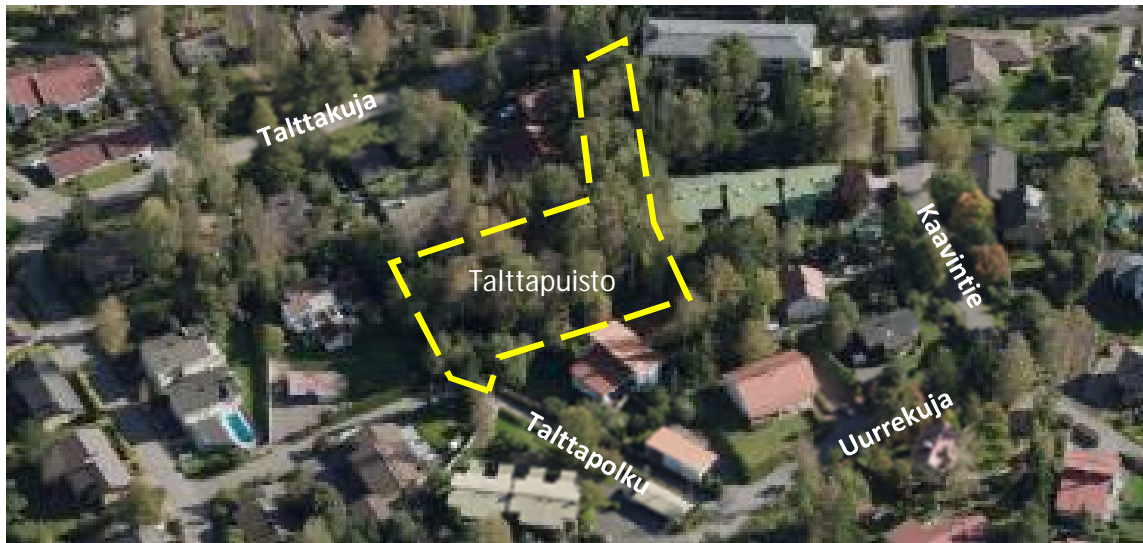


Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
4	Asemakaavan kuvaus	16
5	Asemakaavan toteutus	18

1. TIIVISTELMÄ



Viistoilmakuva kaava-alueelta lännestä 2016.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen hakee Talttapuiston muuttamista pientalotontiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä.

Alue on sekametsää (kuusia, koivuja ja pihlajia). Alue liittyy katuun, on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia omakotitaloja ja rivitaloja.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta P ja osin katualuetta.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Talttapuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$.

Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy pientalotontti tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 735 k-m². Tontille saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa. Rakentaminen on todennäköisesti yhtiömuotoista. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaalaan jää isompia virkistysalueita.

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäemetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT



Talttapuisto Talttakujan puolelta kohdasta, josta alueelle saa tonttiliittymän.

TKa 28.6.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalue on sekametsää, jossa kasvaa kuusia, koivuja ja pihlajia. Alueelle ei ole laadittu metsäsuunnitelmaa. Alueen läpi virtaa pieni hulevesioja. Alue on vaikeapääsyinen eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.



Ortoilmakuva vuodelta 2015.



Maalajit

Savi	Siltti	Hiekka
Kallio	Moreeni	



Talttapolku.

Tka 28.6.2017

Maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääosin savea. Puiston eteläreunalla on kallioinen moreenialue. Savialueella tehdyillä painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 4 – 6 metrin syvyydelle maanpinnasta. Kairauksien mukaan pintakerrostuman alapuolella on pehmeämpi välisavikerrostuma. Savialueella todennäköisin perustamistapa on paalutus. Perustamisolosuhteet vaihtelevat tontin eri osissa. Rakennusten perustamistapaolosuhteet tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden asunnon taloja ja rivitaloja vuosilta 1955 – 2002, materiaaleina puu ja tiili.

Palvelut

Vapaalassa on päiväkotija, koulu ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla supermarket (asemakaavamuutos 002345).

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,3 km.

Virkistys

Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Talttakuja on tonttikatu, joka liittyy Uurrekujan kautta Ilpolantiehen ja Vuolutien kautta Vapaalantiehen. Jalkakäytäviä ei ole, mutta 10 metriä leveät katualueet mahdollistavat niiden rakentamisen.

Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.



Talttapuiston sisäosaa.

Tka 28.6.2017

Tekninen huolto

Talttakujalla on hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapelit, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Talttapolulla on hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkökaapeli ja vesijohto. Alue liittyy Myyrmäen painepiiriin.

Sadevedet imeytyvät pääasiassa maaperään tai ohjautuvat maastonpintoja ja alueen halki menevää avo-ojaa koilliseen. Tämä oja palvelee myös puiston lounaispuolisia tontteja. Ylivuotovedet päätyvät Talttakujan avo-ojiin ja Pellaksenojan ja Varistonojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyttä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso on alle 45 dB (2011, päivällä).

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

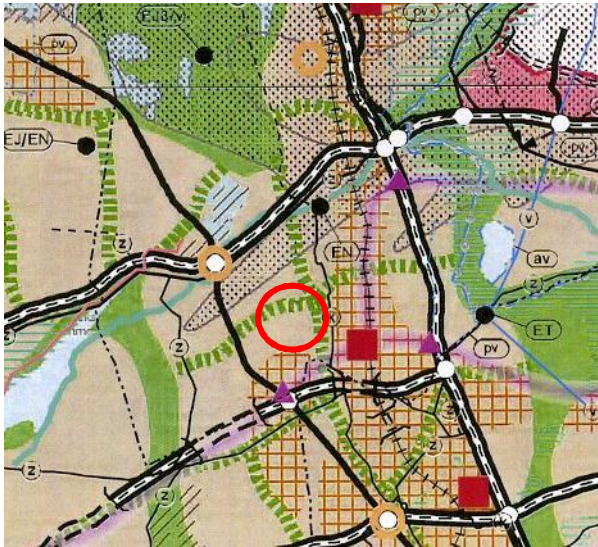
– *Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.*

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).

Uudenmaan vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita (1. YM 22.6.2010, 2. YM 30.10.2014, 3. YM 14.12.2012, 4. maakuntavaltuusto 24.5.2017).

– *Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.*



Uudenmaan maakuntakaava.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 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.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

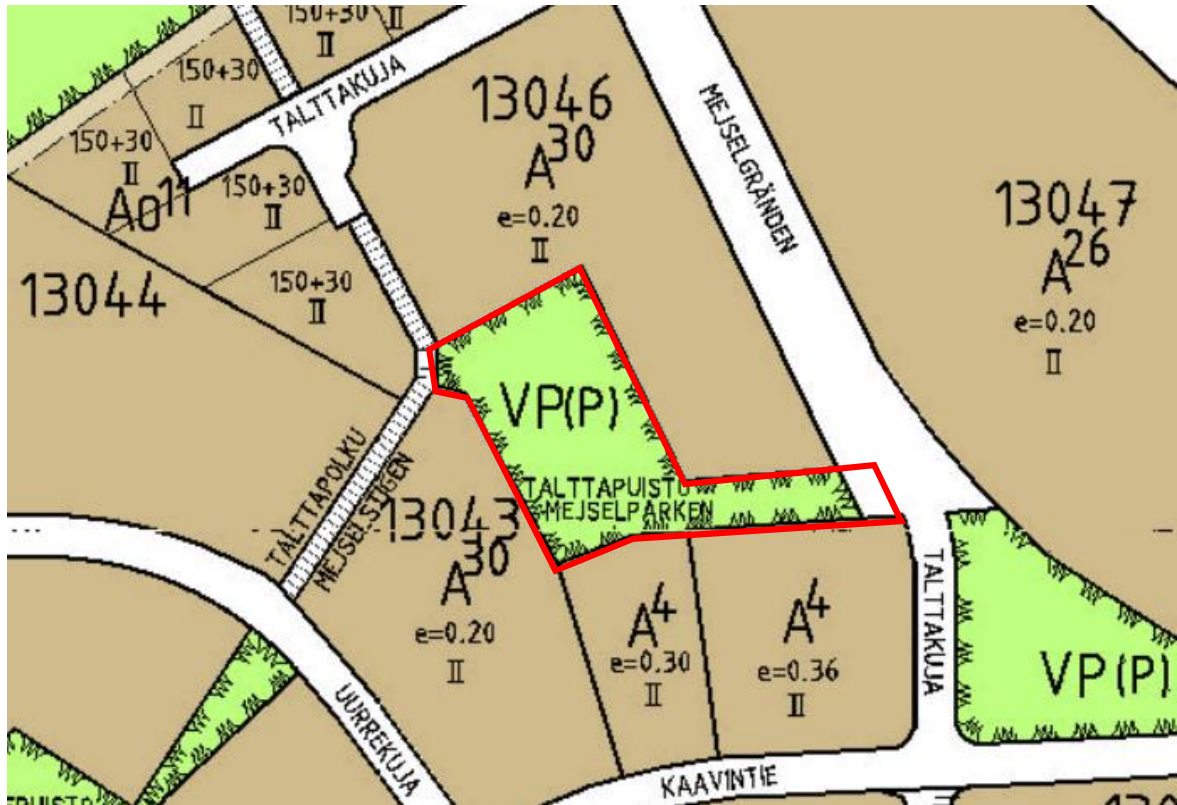


Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alakeskus.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
- Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 130300, Vapaala 2, SM 19.2.1981, jossa alue on puistoaluetta P.



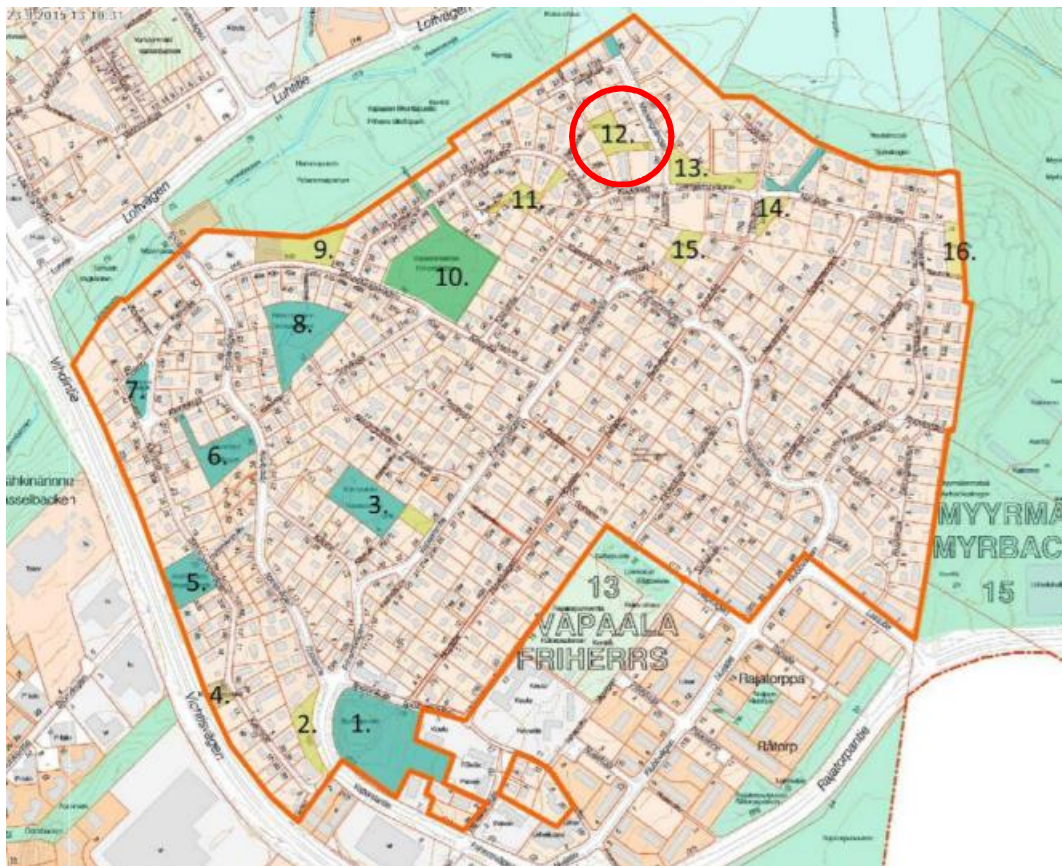
<p>A4 Asuntorakennusten korttelialue. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 3 m.</p> <p>A11 Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialue.</p> <p>A26 Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m² kohti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta.</p>	<p>A30 Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m² kohti.</p> <p>VP(P) Puistoalue.</p> <p>13043 Korttelin numero.</p> <p>II Suurin kerrosluku (room. numeroin).</p> <p>e=0,20 Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.</p> <p> pp Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.</p> <p> Kaavamuutosalueen rajaus.</p>
---	---

Ajantasa-asemakaava.

Asemakaavan ajatuksena on ollut rakentaa puistosta toiseen kulkeva ulkoilutie, jota ei kuitenkaan ole 37 vuoteen katsottu tarpeelliseksi toteuttaa. Sen sijaan Talttakuja ja Talttapolku johtavat laajaan Vapaalan liikuntapuistoon.

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

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. Naulapuisto.

Viheralueita koskevat kehittämissuhteet kartalla.

Kehittämissuhteet

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Muut viheralueet selvitysalueen ulkopuolella.

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.



Talttapuiston sisäosaa.

Tka 28.6.2017

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeelle ja luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

[Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m² vuonna 2017 sekä 85 pientalotonttia / vuosi.

– *Kaava tuottaa pientalotontin noin kuudelle erillistalolle, yhteensä 735 k-m².*

[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 kiinteistöt ja asuminen](#) haki 15.1.2018 Talttapuiston muuttamista pientalotontiksi. Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) luovutettavien pientalotonttien lukumäärää on päätetty lisätä. Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että Talttapuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain pientalotontteja rakentamiseen.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat kaavan hakija, alueen ja naapurikiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja kaupungin viranomaiset.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.1.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustava rakennusoikeuslaskelma:
 ala noin 2 940 m²,
 tonttitehokkuus $e = 0,25$,
 rakennusoikeus 735 k-m²,
 kuusi taloa 122 k-m² kukin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 18.1.2018 ja julkaistiin internetissä 26.1.2018. Mielenpitoet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 28.2.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 27.1.2018 ja kaavan vaihe kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018. Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Talttakuja 2b:n kohdalla 5.2.2018 klo 17.00.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 30.1.2018:

Ei lausuttavaa.

2. Kaavatilaisuus paikalla Talttakuja 2b:n kohdalla, 5.2.2018 klo 17.00 - 17.55:

Aluearkkitehdin muistio

- Läsä oli 11 osallista ja aluearkkitehti.
- Aluearkkitehti esitteli kaavoituksen perusteet ja kaavaprosessin.
- Muutettiin puiston viereen.
- Vapaalanaukea on aukea; tarvitaan myös metsiä ja sinne penkki ja polku. Metsät ovat tärkeitä hyvinvoinnille.
- Jäävätkö kuusiaidat? - Kyllä, jos ovat oman tontin puolella.
- Hulevedet ovat ongelma.
- Kadut ja kunnallistekniikka ovat vanhoja; uuden rakentaminen olisi halvempaa kuin vanhan korjaaminen.
- Voidaanko kellarit kieltää? – Kyllä.
- Vapaalaan on kaavoitteilla 27 tonttia, mutta puistojakin jää.
- Mielipiteet pyydettiin kirjaamoon.

3. Asukkaat A ja B, 4.2.2018:

Hei, omasta mielestämme projektin hankesuunnitteluvaiheessa ei ole otettu huomioon riittävästi kommentteja mm. kaava-alueen naapureilta. Mikäli aiemmin puistoalueena ollut alue muutetaan pientaloaluekäyttöön ja siihen rakennetaan jopa 6 asuinrakennusta, eikä varmasti puistoaluetta jää ollenkaan. Toki lähinaapureille muutos (kuten meidän perheellekin), kun pienestä metsiköstä tehdään kuuden asuinrakennuksen kotipaikka. Pelkästään jo autoliikenteen ja muun äänien lisääntyminen voimakkaasti hävittää Vapaalan käyttötarkoitusta perinteisenä väljästi rakennettuna pientaloalueena. Vastustamme koko Talttapuiston rakentamisprojektia.

=> *Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 9.11. – 8.12.2016. Alueen halki toivottiin kävely-yhteyttä, mutta alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa. Kunnossapidon mukaan metsikön kunto on huono ja alue on vaikeasti hoidettava. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Tontti on hankala jakaa omakotitonteiksi ja helpointa toteuttaa yhtiömuotoisena. Tällöin talojen tulee olla pienempiä ja taloja tulee 6 kpl. Autoliikenne lisääntyy noin 18 ajon/vrk.*

4. Vantaan Energia Oy, 8.2.2018:

Sähköverkko: Alueella sijaitsee keski- ja pienjännitekaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti

Kaukolämpöverkko: Alueella sijaitsee kaukolämpö. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

=> *Johtoja ei ole tarpeen siirtää. Tontille merkitään johtorasite Talttapolun mutkaan.*

5. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:

Ei huomautettavaa.

6. Asukas C, 27.2.2018:

--- Luonnontilaisen metsäalueen yhä merkitys etenkin lasten hyvinvoinnille on alettu ymmärtää viime aikoina yhä paremmin. Vapaalan alueen ainoana tämän tyyppin puistona sen uhraaminen olisi epäviisasta. Talttapuistoon johtavan tien linjaus kulkee asuntonne as.Oy Talttarinteen rivitalonrakennuksen päädyn vieritse. Tie tulisi sijoittaa mahdollisimman eteläiseen reunaan irti tonttimme rajasta, jottei rikottaisi tonttimme pohjoisrajalle vuonna 1974 istuttamani tammen juuristoa.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan tonttimaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalaan jää isompia puistoja ja ympärille laaja virkistysalue. Ajotie ja muut yksityiskohdat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa, jolloin kuullaan naapurit.*

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.2.2018:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet sijaitsevat Talttakujalla (vj 100, jv 300) ja Talttapolulla (vj 100, jv 225, hv 200). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tarkastellaan kustannusarvioineen kaavoituksen edetessä ja esitetään kaavaselostuksen osana vesihuollon esisuunnitelmassa. Mikäli yleisiä vesijohtoja tai viemäreitä sijoittuu tonteille tmv. alueille, esitetään asemakaavaan ns. johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa kuitenkin vähintään 6 m.

Kiinteistön 13-43-1 nykyinen hulevesitonttiviemäri leikkaa kaavamuutosalueen länsireunassa. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistön liitoksen mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

Alueen nykyisen vesijohto- ja viemäriverkoston kapasiteetin riittävyys alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa.

=> *Vesihuollon esisuunnitelma jäljempänä.*

8. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 28.2.2018:

Asemakaavamuutos 002383 Talttapuisto, 002384 Uurrepuisto, 002385 Vuolupuisto, 002386 Naulapuisto / Vapaala

Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman laadinnan yhteydessä korostettiin Vapaalan vehreyttä ja väljyyttä, mutta ei millään tavoin kannettu huolta sen säilymisestä. Päinvastoin, heti suunnitelman hyväksymisen jälkeen kaupunki käynnisti Vapaalan pienten puistojen kaavoittamisaktion, minkä yhteydessä Talttapuisto, Uurrepuisto, Vuolupuisto ja Naulapuisto esitetään kaavoitettavaksi omakotirakentamiseen. Naulapuistoa lukuun ottamatta nämä sijaitsevat asutuksen keskellä ja niihin on vaikeat kulkuyhteydet. Tonteille tulisi varata riittävät kulkuyhteydet rakentamisaikaista ja käytönaikaista liikennettä varten sekä huoltoa varten tarvittavat alueet, esim. lumenläjitysalueet.

Lisäksi olisi huomioitava alueen infrastruktuurin rakentaminen ja sen liittäminen olevaan verkostoon, mikä suurelta osin Vapaalan alueella on jo nykyiselläänkin riittämätöntä ja kunnoltaan huonoa.

Esitetty lisärakentaminen lisää painetta myös alueen jo ennestään puutteelliseen hulevesien johtamiseen.

Samanaikaisesti Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman kanssa kaupunkisuunnittelussa laadittiin Vantaan viherrakenneselvitystä, joka valmistui syksyllä 2017. Selvityksessä laskettiin mm., miten paljon asema- ja yleiskaavassa on varattu virkistysalueita eri kaupunginosissa asukasta kohti. Väljimmät maaseutumaiset alueet jätettiin laskelman ulkopuolelle, jolloin koko kaupungin keskiarvoksi tuli 162 m² asukasta kohti. Vapaalan kaupunginosa kuului tiiviimpiin alueisiin, missä virkistysalueita oli alle 100 m² asukasta kohti.

Kyseessä olevat pienet puistoalueet palvelisivat hyvin alueen lähipuistoina, jossa perheet voisivat olla kosketuksissa aitoon luontoon ja sen kasvustoon sekä eläimistöön, minkä on todettu eri tutkimuksissa palvelevan ja edistävän ihmisten terveyttä ja hyvinvointia. Puistot olisivat myös lähialueilla oivia paikkoja lasten omatoimisiin luontoleikkeihin ja -kokemuksiin. Lähipuiston rakentamisessa nykyinen kasvillisuus voisi jäädä ennalleen, sinne tulisi ainoastaan rakentaa käytäviä sekä suorittaa pienimuotoista raivausta yhdessä asukkaiden kanssa ja hankkia penkkejä levähtämistä ja virkistäytymistä varten.

Nykyisin rakentaminen pientalotonteilla aloitetaan poikkeuksetta niin, että ensin kaadetaan kaikki puut. Uuden puuston kasvu vie aikaa sukupolven verran, joten alueestamme olisi kaavan toteutuksessa tulossa tiheään rakennettu avoin alue, mikä ei täytä millään muotoa alussa mainittua pientaloon vihreyttä ja vehreyttä tavoittelevaa visiota. Nykyisten puistojen säilyttämistä on sen takia pidettävä erittäin tärkeänä pientaloalueen tavoiteltavan perusilmeenkin takia.

Vapaalan omakotiyhdistys esittää, että alueen puistojen kaavoittamisesta asuntotarkoituksiin luovutaan ja ne jätetään asukkaiden käyttöön lähipuistoiksi.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä Talttapuistosta, Uurrepuistosta, Vuolupuistosta ja Naulapuistosta on katsottu, että ne eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja niiden rakentaminen on mahdollista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Täydentämällä Vapaalaan saadaan yhteensä 27 tonttia. Täydennysrakentamisalueita on myös muissa kaupunginosissa.

9. Asukkaat D ja E, 28.2.2018:

Talttapuiston poistuminen aiheuttaisi omistamallemme yläpuoliselle rakentamattomalle tontille lisääntyviä vaikeuksia järjestellä viemäriiliittymät. Tonttillemme tulee tällä hetkellä vähintäänkin kolmen rakennetun asuinkiinteistön salaoja- ja sadevesiä. Rakentamattomalta tontiltamme sadevedet johtuvat Talttapuistoon, jossa ne pääsääntöisesti imeytyvät maaperään. Talttapuistoon tulee todennäköisesti myös Kaavintien varressa sijaitsevien kerrostalojen hulevesiä. Em. vesiä ei voi johtaa etelään päin Kaavintielle, koska siellä ei ole kaupungin hulevesiviemäriä. Mikäli Talttapuistoon rakennettaisiin pientaloja alustavan kaavaluonnoksen mukaisesti, Kaavintien varrella olevien kiinteistöjen hulevedet pitäisi johtaa etelään Talttapolulle tai itään Talttakujalle. Miten se toteutettaisiin?

Ns. kirvesvarsitonttimme vaikean rakennettavuuden johdosta olemme aikanaan hakeneet kaupungilta lupaa sijoittaa vesi- ja viemärijohtoja Talttapuistoon. Kaupunki on myös aikanaan myöntänyt meille siihen luvan. Tarkoitus on, että vesi- ja viemäriiliittymä tuodaan pohjoisesta Talttakujan päästä puiston länsireunaa pitkin tonttillemme.

Alustavan kaavaluonnoksen mukaisella rakentamisella Talttapuistoon meille aiheutettaisiin huomattavia lisääntyviä kustannuksia oman tonttimme rakentamisessa. Tätä emme tietenkään voi hyväksyä.

Pyydämme, että kaavasuunnitteluvaiheessa meille varmistetaan aikaisemmin luvattu kunnallistekniikan liittymismahdollisuus pohjoiseen päin ja vapaa riittävän leveä kaivulinja puiston länsilaitaan tai jokin muu rakentamis/huoltokustannuksiltaan enintään samanarvoinen ja toteuttamiskelpoinen liittymäpaikka Talttapuiston alueella.

=> *Kaavaan merkitään johtorasite tontilta Talttapolulle, jossa on vesi-, viemäri- ja hulevesijohdot.*

10. Asukas F, 28.2.1018:

Vastustan kaavamuutosta puiston muuttamisesta rakennuskäyttöön seuraavassa esitetyin perustein. Puistossa on monimuotoista kasvillisuutta, puustoa ja aluskasvillisuutta. Puisto on oiva pesäpaikka monille eläinlajeille asutuksen keskellä. Samoin useat kasvit viihtyvät hyvin puistossa.

Rakentaminen varjostaisi usean nykyisen asuinrakennuksen valon saantia, näkymiä ja avaruutta ja näin vähentäisi asuinviihtyvyyttä. Jos kaavan muuttamiseen päädytään kaikesta huolimatta, rakennettavien rakennusten pitäisi olla yksikerroksisia ja ilman kellarikerrosta. Myös liikenne alueella lisääntyisi merkittävästi ja tätä ei ole huomioitu tieverkostoa laadittaessa.

=> *Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää asuintontteja. Vapaalaan jää isompia puistoja. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksiset rakennukset. Nyt puut varjostavat. Kellarit kielletään. Liikenne mahtuu katuverkolle.*

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. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja on Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä osoitettu rakennettavaksi alueeksi. Tavoitteena on kaavoittaa pientalotontteja ja isompia asuntoja.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnepiirros asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

TKa 17.3.2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO.

Kaavamuuotos perustuu yleiskaavaan ja Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen.

Talttapuiston pinta-ala on 2941 m². Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ rakennusoikeus on 735 k-m², jolloin saadaan kuusi erillistaloa noin 122,5 k-m² kukin. Autopaikkavaatimus 2 autopaikkaa /asunto tuottaa 12 autopaikkaa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa sovelletaan Vapaalan suunnitteluperiaatteita. Osa periaatteista annetaan määräyksenä asemakaavaan, loput ovat ohjeena rakennuslupaprosessissa. Hulevesien johtamisesta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue

Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Erillispientalojen korttelialue AO, tonttitehokkuus $e = 0,25$, suurin kerrosluku kaksi (II).
- Alueelle saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.
- Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa.
- Tontti ja asuntopiha tulee rajata muita tontteja ja asuntopihoja vastaan istutuksilla.
- Hulevesiä on viivytettävä ja alue tulee liittää Talttakujan hulevesiviemäriin.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Tekninen huolto

Uusi tontti liittyy Talttakujalla ja Talttapolulla olevaan valmiiseen kunnallistekniikkaan. Tontin kautta merkitään johtorasite Talttapolulle Kaavintie 20a:n johtoja varten.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 29.3.2018.

- Vesihuolto

Asemakaavamuuos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkoston, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle laajentamistarpeita.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee viivytää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkoston. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sadetilanteelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Tontin halki kulkeva avo-oja tulee kytkeä osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua. Lisäksi suunnittelussa tulee huomioida muutoinkin yläpuolisilta alueilta mahdollisesti valuvat vedet. Hulevedet tulee kokonaisuudessaan johtaa hallitusti yleiseen hulevesijärjestelmään Talttapolulle tai Talttakujalle.

- Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua tonteilla hillitään viivyttämällä hulevesiä ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Aluekuivatuksen osalta tilanteen voi odottaa parantuvan, koska tontin rakentuessa hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti Talttapolun tai Talttakujan hulevesiviemäriin. Nykytilanteessa vedet valuvat maastonpintojen mukaisesti alapuolisille tonteille. Uuden tontin suunnittelussa tulee huomioida ympäristöstä valuvat vedet ja ojat sekä kytkeä nämä osaksi tontin kuivatusjärjestelmää.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

[Luonnonympäristöä muuttuu](#) rakennetuksi ympäristöksi, mutta alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Kaavamuutoksessa menetetään puistoa, joka on yleiskaavan pientaloaluetta eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajarakentamista tai uusien asuinalueiden perustamista edullisempaa.

[Kaavamuutos vastaa](#) kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa pientalotontin, joille on kysyntää ja joka täyttää kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja pientalotonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 18 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Osa liikenteestä lähtee Vuolutien ja osa Uurrekujan suuntaan. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tontista jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste. Hulevedet johdetaan Talttapolun hulevesiviemäriin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

[Kaavan laajemmat vaikutukset](#) kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Talttakuja/Mejselgänden (1958 Asematie, 1974 Talttakuja), *Talttapolku/Mejselstigen* (1980) ja *Talttapuisto/Mejselparken* (1980) liittyvät työkalujen aihepiiriin, joka johtuu siitä, että Friherrs on ollut alun perin työväestön kylä. Myös Helsingissä on Talttakuja.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontti myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta

Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Marko Hoffren	suunnitteluavustaja
	Maria Hyövähti	koordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Jekaterina Masjagutova	ympäristöasiantuntija

Aloituskokous pidettiin 17.8.2017.

Asemakaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 7.2.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

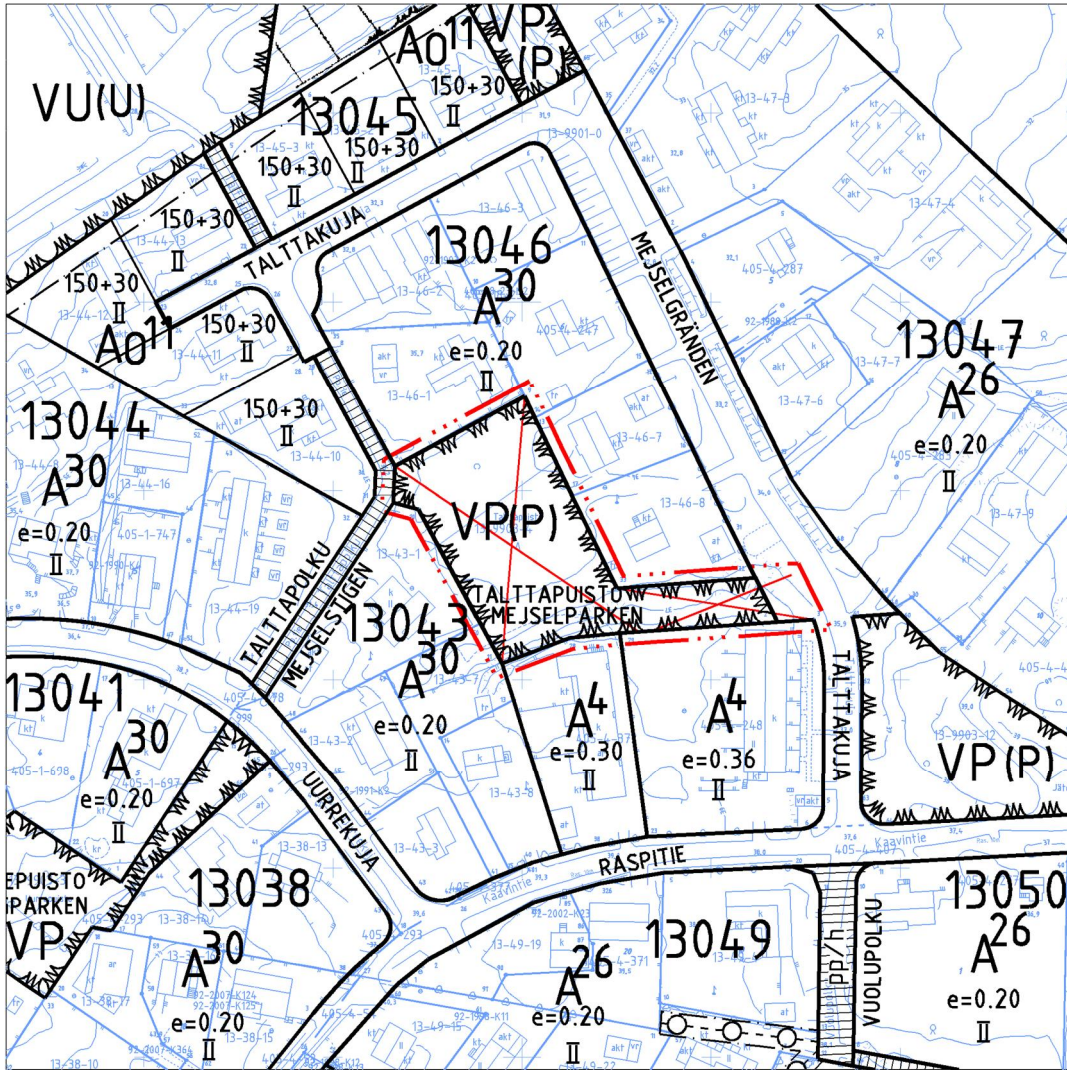
Vantaa 16.4.2018

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

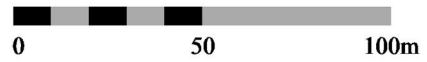
timo.kallaluoto@vantaa.fi

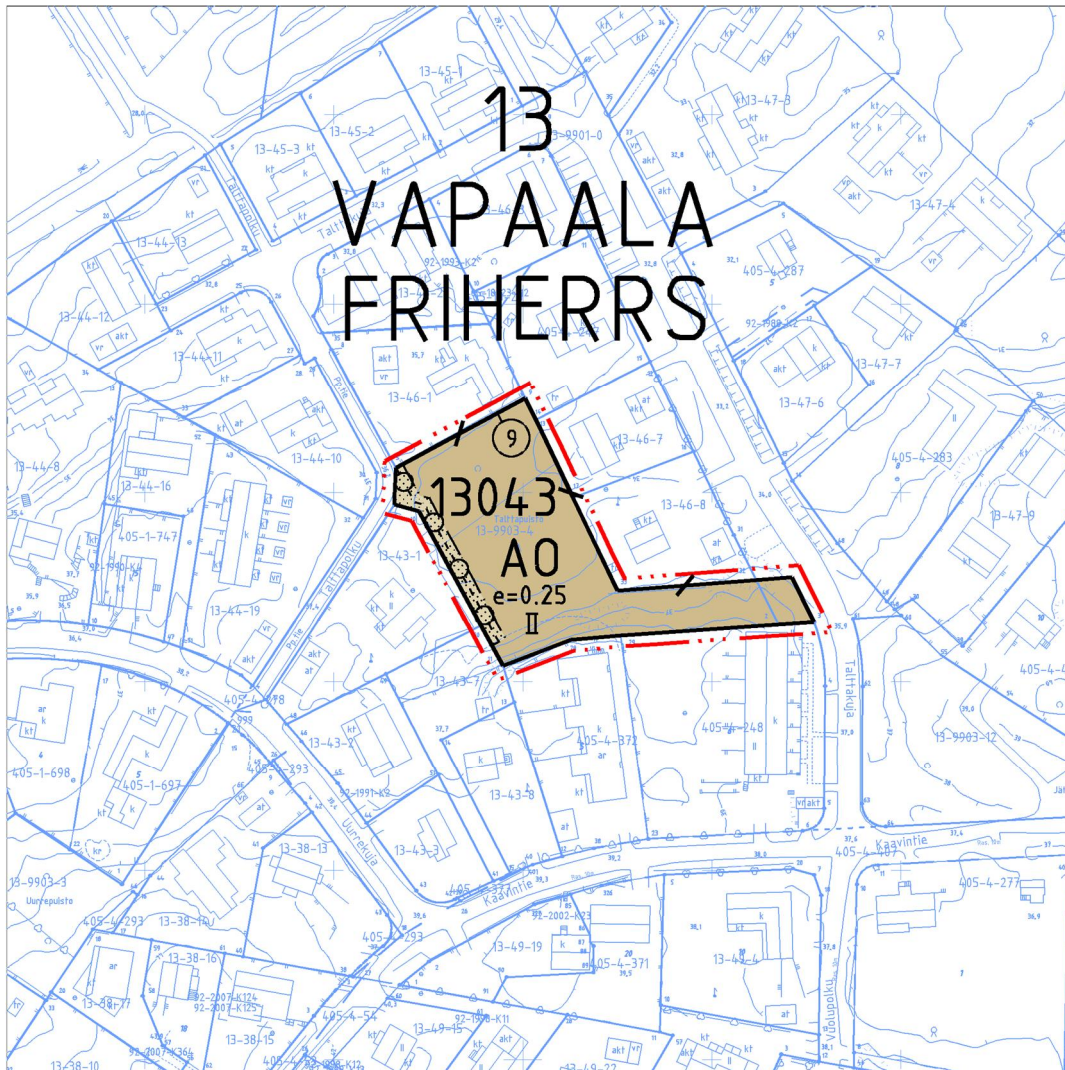
p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa

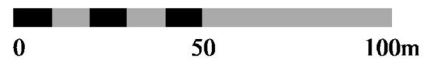


POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

002383

16.4.2018

683490

Vantaan kaupunki



Vanda stad

TALTTAPUISTO

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13043.

Tonttijako

Osa korttelia 13043.

1:2000

MEJSELPARKEN

Stadsdel 13, Friherrs

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13043.

Tomtindelning

Del av kvarteret 13043.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A0** Erillispientalojen korttelialue.
Alueelle saa rakentaa enintään kuusi yhden asunnon taloa.
Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita.
Kellaria ei saa rakentaa.
Tontti ja asuntopihat tulee rajata muita tontteja ja asunto-
pihoja vastaan istutuksilla.
Hulevesiä on viivytettävä ja alue tulee liittää Talttakujan
hulevesiviemäriin.
Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa/asunto.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- / —— Kortteleiden välinen raja.
- · · · — Osa - alueen raja.
- ⑨ Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 13**
VAP
13043 Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-
alaan.
- Istutettava alueen osa.
- O — O — O — O — Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKOTämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laa-
dittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin
osoitettu.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för fristående småhus.
På området får byggas i högst sex enfamiljshus.
Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.
Källare får inte byggas.
Tomten och bostadsgårdar ska gränsas mot andra tom-
ter och bostadsgårdar med planteringar.
Dagvatten måste fördröjas och området ska anslutas till
Mejselstogens dagvattensavlopp.
Bilplatser ska reserveras 2 bilplats/bostad.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns mellan kvarter.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.
- Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan
och tomtens yta.
- Del av område som bör planteras.
- Del av område reserverad för underjordisk ledning.
- TONTINDELNING**
- För kvarteren på denna detaljplans område skall en se-
parat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar
annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ___ / 20 ___

Kimmo Juntila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___ / ___ 20 ___

Godkänd av stadsfullmäktige ___ / ___ 20 ___

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.03.2018
Kaavan nimi	002383 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002383
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2941	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2941

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	0,2941	100,0	735	0,25	0,0000	735
A yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2826	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0115	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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,0000	735
A yhteensä	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
AO	0,2941	100,0	735	0,25	0,2941	735
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2826	0
VP	0,0000		0		-0,2826	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0115	0
Kadut	0,0000		0		-0,0115	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						