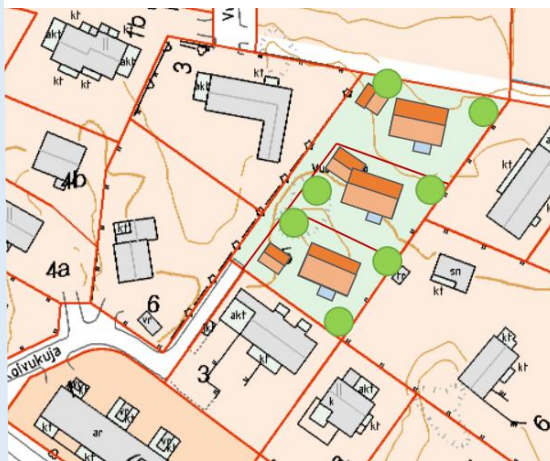




Vantaa
Myyrmäki

002385 VUOLUPUISTO

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002385

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vuolupuistoon kaavoitetaan kolme omakotitonttia, yhteensä 426 k-m². Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavan muutos

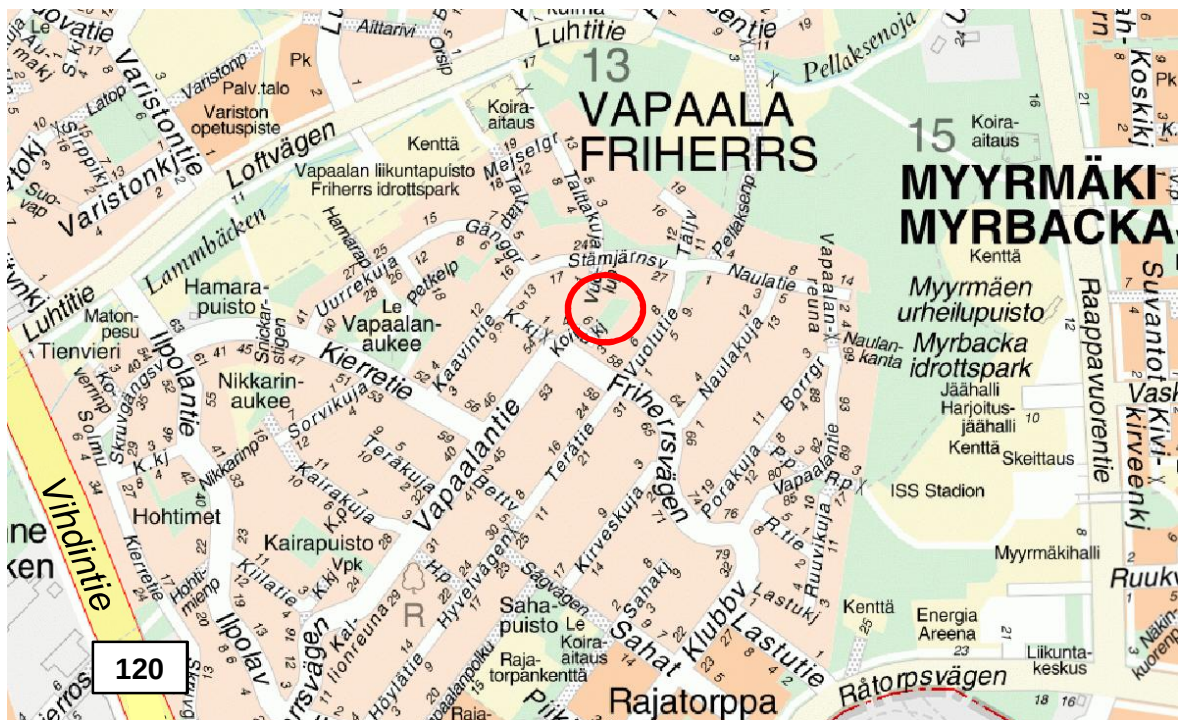
Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13051 ja katualuetta
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueet.)

Tonttijako

osa korttelia 13051

Kaava-alueen sijainti

Vuolupuisto, Koivukuja 5 – 9.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisällys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	15
5	Asemakaavan toteutus	17

1. TIIVISTELMÄ



Viistoilmakuva kaava-alueelta lännestä 2016.

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

Alue on sekametsää, jossa kasvaa koivuja, kuusia, haapoja ja pihlajia sekä muutamia tammen ja vaahteran taimia. Alueella on pieni kallionnyppylä. Alue liittyy katuun, mutta on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta P sekä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.

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

Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ muodostuu 1701 m² suuruisen alueen rakennusoikeudeksi 426 k-m². Tämä jaetaan kolmeen tonttiin 142 k-m² kullekin. Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Koivukuja jää katualueeksi, koska siellä kulkee HSY:n johtoja ja se on yhteys myös neljännelle tontille.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia omakoti- ja paritaloja.

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

2. LÄHTÖKOHDAT



Koivukuja on yhteys Vuolupuistoon.

TKa 28.6.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalue on sekametsää, pääpuulajeina koivuja, kuusia, haapoja ja pihlajia sekä muutamia tammen ja vaahteran taimia. Alueelle ei ole laadittu metsäsuunnitelmaa. Alueella on pieni kallionpöytä. Alue on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Alue ei ole pohjavesialuetta.



Ortoilmakuva vuodelta 2015.



Maalajit.

Savi
Kallio

Siltti
Moreeni

Hiekka



Vuolupuiston koivuja ja pihlajia.

TKa 28.6.2017

Vuolupuisto sijaitsee pintamaalajikartan mukaan kallioisella moreenialueella. Puiston koilliskulma on savialuetta. Kalliopinta saattaa olla moreenialueellakin paikoitellen lähellä maanpintaa. Puistossa tehdyillä paino- ja tärykairauksilla on päästy tunkeutumaan 0,7 – 1,9 metrin syvyyteen maanpinnalta. Rakennukset perustetaan alustavan arvion mukaan pintakerrostuman alapuolisen tiiviin kitkamaakerroksen varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan murskearinan välityksellä. Lopullinen rakennusten perustamistapa saadaan selville rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1938 – 2008, materiaaleina puu, betoni ja tiili.

Palvelut

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

Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,1 km.

Virkistys

Alue on vaikeapääsyinen eikä sillä ole merkitystä viheryhteytenä, vaikka rakennettaisiin polku. Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

Liikenne

Alue liittyy Koivukujan kautta Vapaalantiehen. Koivukuja on tällä kohdalla kapea jalankulkukatu (katualue 4,0 m, kävelytie 2,8 m), mutta leveys riittää ajoyhteydeksi tonteille. Vuolupolkua ei ole lunastettu kaupungille eikä ole yhteytenä tarpeen.

Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Koivukujalla on hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Vuolutie 4a:n vesijohto ja jätevesiviemäri kulkevat Vuolupuiston kautta.

Uudet tontit voidaan liittää Koivukujan kunnallistekniikkaan. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jossa painetasot vaihtelevat välillä +82 m ... +96 m. Jätevedet johdetaan länteen Vapaalan jätevedenpumppaamolle ja sieltä runkoviemäriässä Hämeenkylässä ja Hämevaaraan ja edelleen Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Sadevedet imeytyvät pääasiassa maaperään tai ohjautuvat maastonpintoja pitkin pääasiassa koilliseen ja lounaaseen päätyen avo-ojiin ja hulevesiviemäriin. Näistä vedet virtaavat Pellaksen ojan ja Variston ojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- *Lentomelu:* Lentomelutaso L_{den} 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
- *Tiemelu:* Alue ei ole tiemelualuetta, tiemelutaso on 45 – 50 dB (2011, päivällä), tiemeluenuste on alle 50 dB vuonna 2030.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

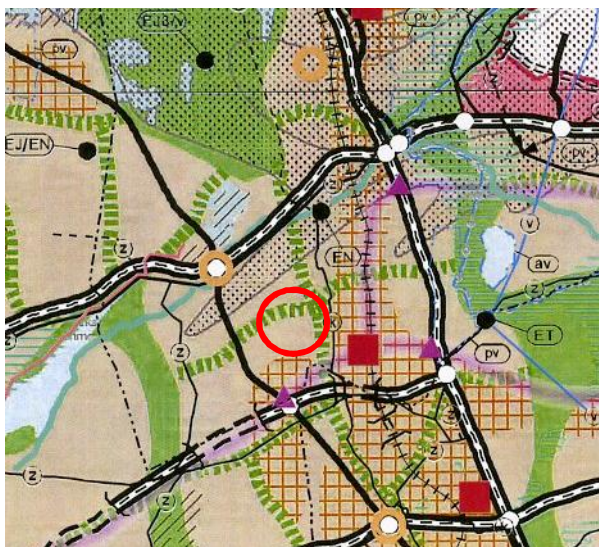
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017) – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

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 kehittämisalueet 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.

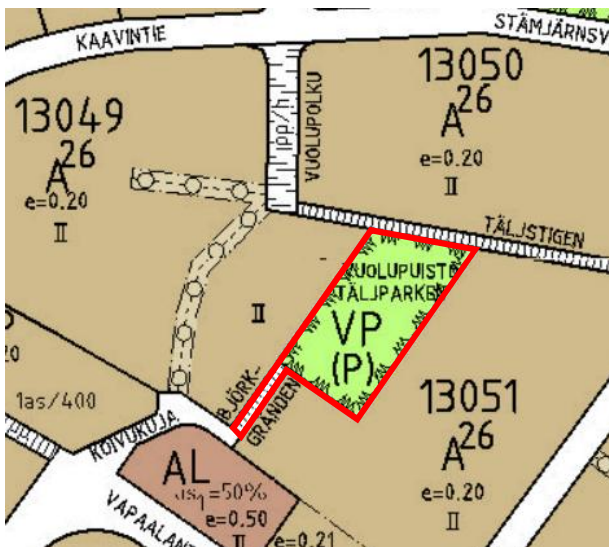


Vantaan yleiskaava.

- 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 130200, Vapaala, SM 16.5.1980, jossa alue on puistoaluetta P ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta.



Ajantasa-asemakaava.

- A26 Asuntorakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m2 kohti. Rakentamiseen saa käyttää enintään 15 % tontin pinta-alasta.
- AL Liikerakennusten korttelialue.
- VP(P) Puistoalue.
- |||pp||| Jalankulku- ja pyöräilykatu.
- 13051 Korttelin numero.
- as_I=50% Asuntokerroksalan enimmäismäärä.
- e=0,20 Tonttitehokkuus eli kerrosala/tontin ala.
- II Suurin kerrosluku room. numeroin.
- 0- -0- -0- Johtorasite.
- Kaavamuutosalueen raja.

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 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.
- 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.

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

Kaavoitetaan ensisijassa 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 kolme pientalotonttia, yhteensä 426 k-m².*

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri. Tila 92-405-4-70 Solliden on rekisteröity 6.3.1937.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Vuolupuiston ja naapuritonttien rakentamista.

TKa 28.6.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

[Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen](#) haki 15.1.2018 Vuolupuiston muuttamista pientalotonteiksi. 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 Vuolupuisto 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 1 993 m² (vanha mitta)
tonttitehokkuus $e = 0,25$
rakennusoikeus 498 k-m²
kolme taloa 166 k-m² kukin

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 18.1.2018 ja julkaistiin internetissä 26.1.2018. Mielipiteet 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* Koivutien päässä 7.2.2018 klo 17.00.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 1.2.2018:
Ei kommentoitavaa.

2. Kaavatilaisuus Koivukujan päässä ke 7.2. klo 17.00 - 17.30
Aluearkkitehdin muistio
Läsnä oli 11 osallista ja aluearkkitehti.

- Aluearkkitehti esitteli kaavaprosessin.
- Kaavan perusteet? Miksi rakennetaan? Miksi kaikki Vapaalan puistot kaavoitetaan? – Ei kaikkia, vain pienimmät, yleiskaavan ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden pohjalta.
- Rakennetaan jonnekin muualle. – Tontteja tulossa Vapaalaan 27 kpl ja myös muualle, kuten Hämevaaraan.
- Koivukuja on kapea ja vaikeakulkuinen, jyrkkä mutka, tarvitaan maasturi, kaupunki ei auraa päähän asti, miten tarvikkeet saadaan tontille? – Tonteille on 4 m leveä katuyhteys.
- Kuusiaita on tontin puolella.
- Minne lumet? - Kadun reunaan tai omalle tontille.
- Onko alue kaupungin omistuksessa? – On.
- Rakentaako grynderi? – Ei, myydään omakotitontteina.
- Yritimme saada rakennusmaaksi 1970-luvulla, mutta ei saatu, koska oli puistoa.
- Kadun alla ja puistossa on kunnallistekniikkaa.
- Koska rakentaminen alkaa? Koska tontit tulevat myyntiin? – Aikaisintaan 2019.
- Rakentaminen voi aiheuttaa häiriötä kolme vuotta.
- Kallion räjäytykset? – Mahdollista myös kaupunkikeskustoissa aivan talon vieressä.

- Mihin korkoon rakennetaan? – Ratkaistaan rakennusluvassa, josta kuullaan naapureita.
- Tulevatko kaikki tontit Koivukujan kautta? Eikö Vuolupolulta? – Kaupunki ei omista Vuolupolkua.
- Voisiko omakotiyhdistys kunnostaa puiston, lisätä vaikka keinun?
- Onko liito-oravia? – Ei. Länsi-Vantaan liito-oravat on selvitetty 2016.
- Miten tontit jaetaan? – Esimerkiksi tarjouskilpailulla tai pisteytyksellä.
- Mielenpiteet pyydettiin kirjaamoon.

2. Vantaan Energia Oy, 8.2.2018:

- *Sähköverkko*: Alueella on pienjännitemaakaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

- *Kaukolämpöverkko*: Ei huomautettavaa.

=> *Nykyiset kaapelit jäävät katualueelle.*

3. Naapurit, 18.2.2018:

Vantaan kaupunki ei suoriudu Koivukujan nykyisestääkään tienhoitovelvollisuudesta. Koivukujan loppupäättä ei ole koskaan huollettu eikä aurattu kaupungin toimesta, koska aurauskalusto ei mahdu kapealle kujalle. Tänä talvena myös kujan alkupää on jätetty auraamatta.

Kolmen talon ja todennäköisesti kuuden auton raskas kapealle kujalle on liian suuri. Kujassa on 90 asteen mutka alamäessä. Talviaikana autojen täytyy olla nelivetoja, jotta kujan päästä pääsee Vapaalantielle.

Kaupunki ei ole riittävästi tutkinut vaihtoehtoa, jossa osa kujan liikenteestä suoritettaisiin esimerkiksi Vuolukujan kautta.

Vuolupuistossa maan alla menee Vuolutiellä olevan kiinteistön viemäriverkosto. Rakennusaikana kiinteistön omistajat päättivät liittää viemärensä Koivukujan verkostoon eikä ylämäkeen Vuolutien verkostoon. Vuolupuiston maaperä on kalliota ja rakennusaikana se joudutaan räjäyttämään. Koivukuja 3 B:n paritaloon aiheutui kallion edellisestä räjäyttämisestä vahinkoa, josta käytiin oikeutta ja saatiin korvaus.

Koivukuja --- tontin käyttö muodostuu erikoiseksi, koska ulko-ovesta lähdettäessä poistutaan yleiselle tielle, jonka jälkeen palataan omalle tontille. Piha on vaarallinen lapsiperheen asunnoksi sen jälkeen, kun liikenne kujalla lisääntyy.

Koivukuja --- ympäristöön on jo usean vuoden ajan kohdistunut rakennustoimintaa, koska naapuritontti on lohkottu ja Vapaalantie --- tontille rakennettiin kuuden asunnon rivitalo. Vuolupuiston rakentaminen aiheuttaa seuraavan 5-7 vuoden rakennusaikaisen haitan kiinteistölle.

=> *Koivukuja on Vapaalan vanhoja teitä ja geometrialtaan vaikea, mutta liikennöitävissä. Koivukuja kuuluu kaupungin kunnossapidettäviin katuihin ja siellä myös käydään, toki jyrkkämutkainen umpikuja on haastava työstettävä. Vuolupolku ei ole kaupungin omistuksessa. Vuolupolku ja sen kunnallistekniikka jouduttaisiin rakentamaan vain yhtä tonttia varten ja on yhteytenä tarpeeton, koska Koivukujalta yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden kahdelle muulle tontille. Louhintaa voidaan tehdä keskustoisssakin aivan toisen talon vieressä varovaisella louhintatekniikalla. Rakentaja vastaa aiheuttamistaan vahingoista. Koivukujan pää on jo nyt katualuetta. Kadulle tulisi*

vain kolmen omakotitontin liikenne. Rakennusaikainen haitta naapureille on todellinen, mutta tilapäinen.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:

Ei huomautettavaa.

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, 27.2.2018:

Asemakaavamuutosalueen toiminnallisesti sopivat verkostoyhteydet sijaitsevat Koivukujalla (vj 150, jv 300). 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 tai muille vastaaville alueille, esitetään asemakaavaan johtokujat, joiden leveydet selvitetään tapauskohtaisesti minimileveyden ollessa vähintään 6 m.

Kiinteistön 13-51-10 nykyinen jätevesitonttiviemäri ja tonttivesijohto sijaitsevat kaavamuutosalueen lounaissivulla. Ennen kaavamuutosalueen rakentamista tulee sopia kiinteistön liitosten mahdollisesta uudelleen järjestelystä. HSY ei osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

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

=> Tontit voidaan liittää Koivukujan kunnallistekniikkaan.

6. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 28.2.2018:

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 kaavoittamiskampanian, 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 elämistöön, minkä on todettu eri tutki-

muksissa 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 pienalueen 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. Isommat puistot ja Vapaalaa ympäröivä virkistysalue jäävät virkistysalueiksi. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Täydentämällä Vapaalaan saadaan yhteensä 27 tonttia. Täydennysrakentamislalueita on myös muissa kaupunginosissa.

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 nähtäville 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 omakotitontteja ja isompia asuntoja.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Pohjoisinta tonttia ei voida liittää Vuolupolkuun, koska se ei ole kaupungin omistuksessa eikä sitä ole rakennettu.

Jos kaavamuutos jätetään tekemättä, alueelle jäisi puisto, jonka virkistyskäyttö on vähäistä ja jolla ei ole merkitystä virkistysreitinä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnepiirros. Kolme 142 k-m² suuruista omakotitaloa.

TKa 2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puistoalue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO ja Koivukujan jalankulkukatuosuus tavalliseksi kaduksi.

Kaavamuutos perustuu yleiskaavaan ja Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen.

Tonteille pääsy järjestyy Koivukujalta, joka on kaupungin omistama katualue.

Vuolupuiston pinta-ala on 1701 m². Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ rakennusoikeus on 425 k-m² (kerrosneliometriä) eli kolme omakotitaloa 142 k-m² kukin. Rakennusoikeus jaetaan tasan kolmelle tontille, jolloin eri tonttitehokkuudet johtuvat kirvesvarsiratkaisusta.

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
13-051-11	Koivukuja 5	512	142	0,28
13-051-12	Koivukuja 7	493	142	0,29
13-051-13	Koivukuja 9	696	142	0,20
Yhteensä		1701	426	0,25

Pinta-alat ovat tarkentuneet digitaalisessa mittauksessa ja voivat tarkentua tontinmittauksessa.

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

Rakennusoikeus annetaan kerrosaloin (keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,25$), suurin kerros-luku kaksi (II). Tonteille merkitään johtorasitteet. Jäteautoa varten voi järjestää yhteisen jäteas-tian.

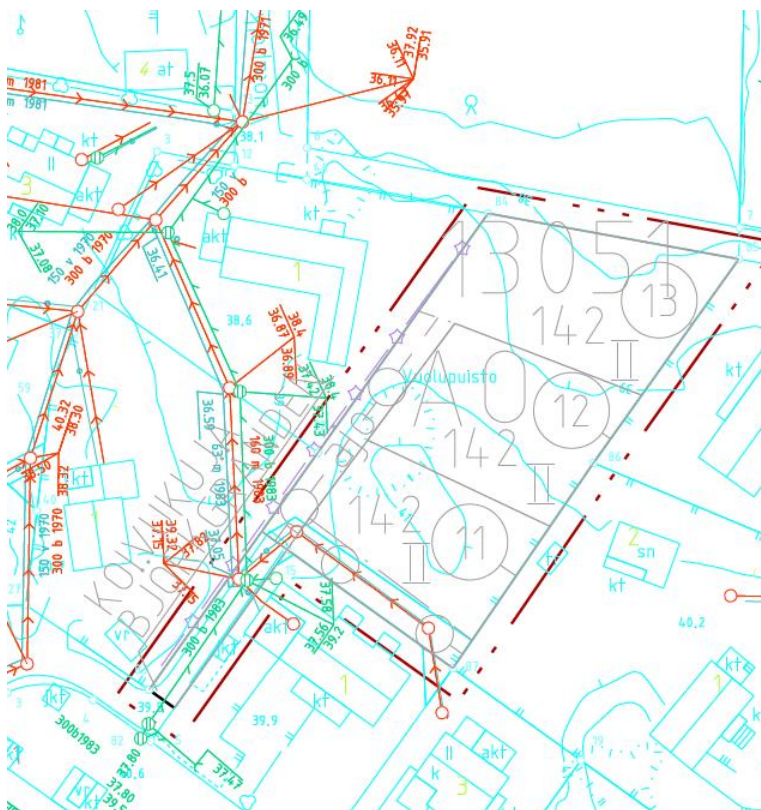
Asemakaavaan annetaan seuraavat kaavamääräykset:

- Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.
- Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita.
- Enintään 10 m² suuruisen viherhuoneen saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoi-keuden lisäksi.
- Kellaria ei saa rakentaa.
- Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
- Ajorasitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Koivukujan katualue

Kävelykatu muutetaan tavalliseksi ajoneuvoliikenteen sallivaksi kaduksi. Katualueen leveys (4,0 m) ja ajoradan leveys (2,7 m) riittää tontille ajoon. Kadun alla on kunnallisteknisiä johtoja.

Tekninen huolto



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 22.3.2018.

Vesihuolto

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavasta ei aiheudu vesihuollolle laajentamistarpeita. Uudet tontit voidaan liittää Koivukujan vesihuoltoverkostoon. Tätä varten kaavassa on varattu johtorasitealueet ajorasitteiden yhteyteen. Eteläisimmän kaavoitettavan tontin reunassa kulkee lisäksi naapurin yksityiset vesihuoltolinjat, joita varten kaavaan on varattu johtorasitealue.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina.

Aluekuivatuksen osalta tilanteen voidaan odottaa parantuvan, koska tonttien rakentuessa hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti Koivukujan hulevesiviemäriin. Nykytilanteessa vedet valuvat maastonpintojen mukaisesti alapuolisille tonteille.

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 pientalotontteja, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Liikenne kulkee Koivukujan kautta Vapaalantielle. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tonteista jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Koivukuja/Björkgränden (1947) on Friherrsin vanhoja tiennimiä. Espoossa on sama nimi.

Vuolupuisto/Täljparken (1979) liittyy työkalujen aihepiiriin, joka johtuu siitä, että Friherrsin on ollut alun perin työväestön kylä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

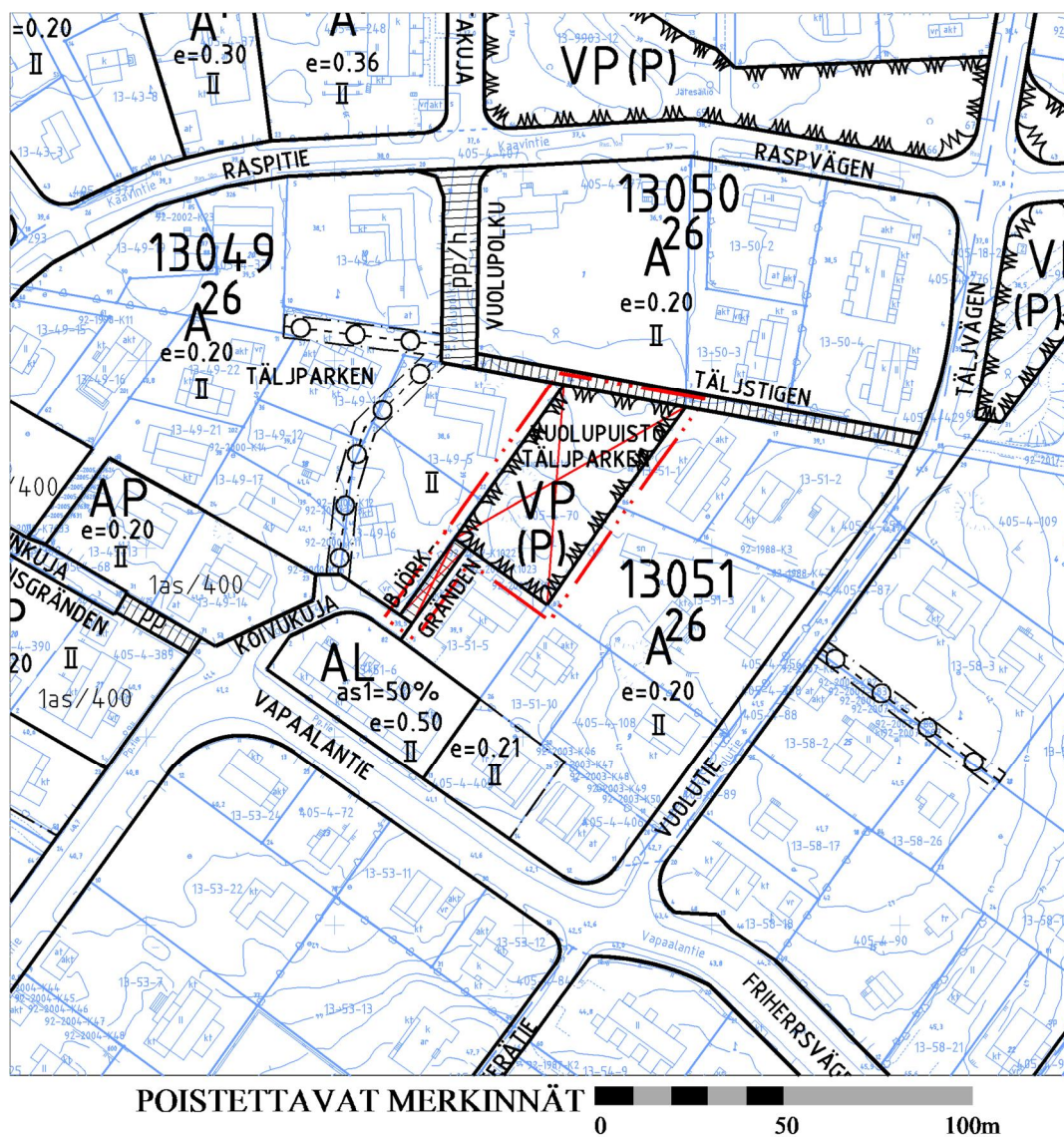
Vantaan kaupungilta		
Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
	Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
	Maria Hyövälti	koordinaattori
Kiinteistöt ja asuminen	Antti Kari	kiinteistöjohtaja
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
	Juho Lumme	tontti-insinööri
Kuntatekniikan keskus	Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
	Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta	Jekaterina Masjagutova	ympäristöasiantuntija

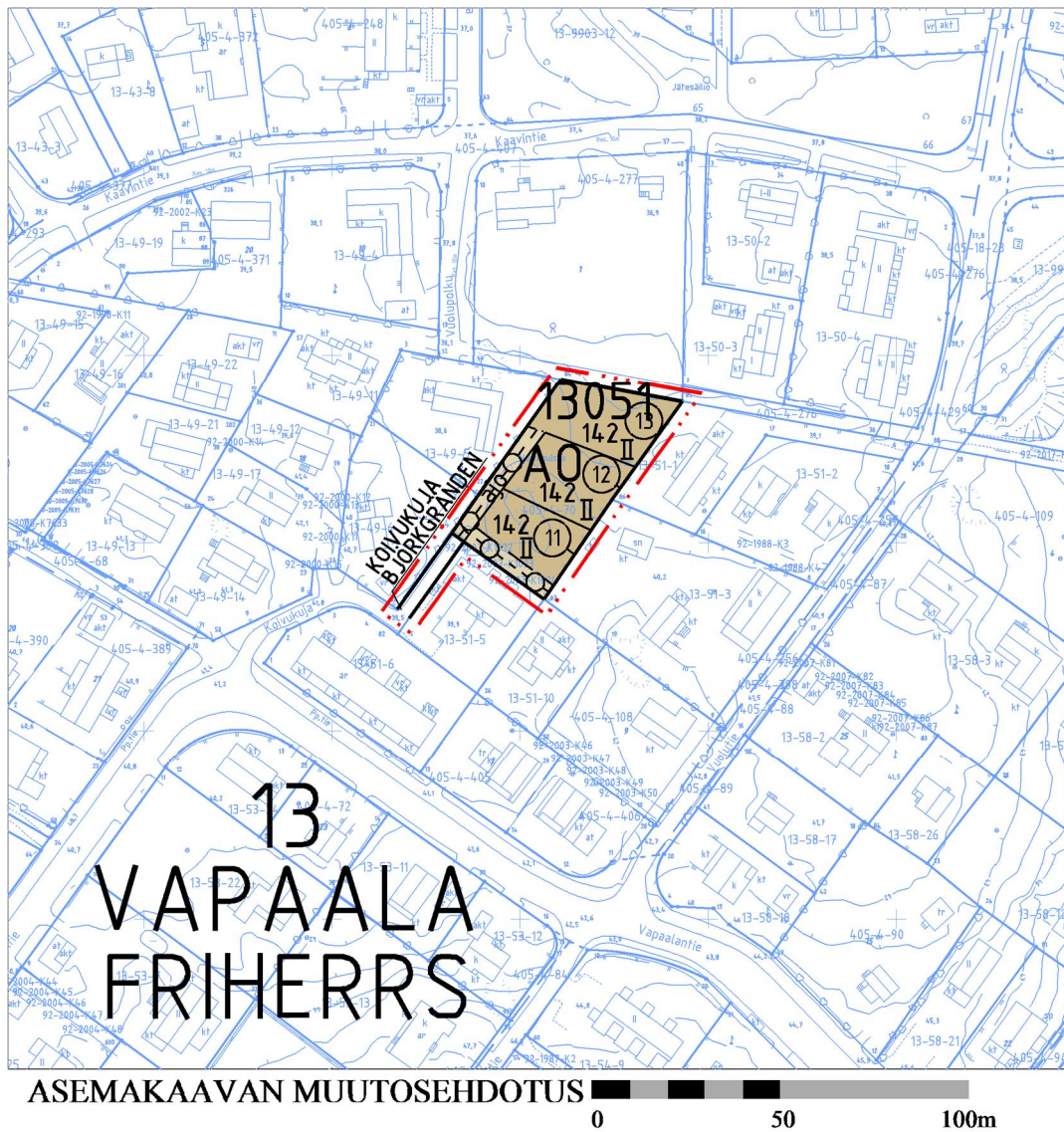
Aloituskokous pidettiin 17.8.2017.

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





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002385

Päiväys
Datum

16.4.2018

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

683490

1 / 2

Vantaan kaupunki

VUOLUPUISTO

Kaupunginosa 13, VAPAALA

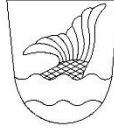
Asemakaavan muutos

Kortteli 13051, sekä katualueet.

Tonttijako

Kortteli 13051.

1:2000



Vanda stad

TÄLJPARKEN

Stadsdel 13, FRIHERRS

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 13051 samt gatuområden.

Tomtindelning

Kvartere 13051.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A0

Erillispienalojen korttelialue.

Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.

Julkisivujen tulee olla väriykseltään vaaleita.

Enintään 10 m² suuruisen viherhuoneen saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kellaria ei saa rakentaa.

Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla.

Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää.

Ajorasitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja.

Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomt får byggas en bostad.

Fasaderna ska vara ljusa till färgsättningen.

I högst 10 m² stort grönrums får byggas utöver i detaljplan angiven byggnadsrätt.

Källare får inte byggas.

Tomterna ska gränsas mot gatan och andra tomter med planteringar.

Asfaltbeläggning får inte användas.

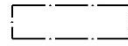
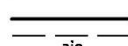
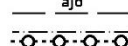
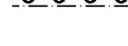
På körservitut får placeras kommunaltekniska ledningar.

Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

 KOIVUKUJA 165 II e=0.25    	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Rakennusala. Katu. Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda __, __ 20__ Kimmo Junttila Kaupungingeodeetti / Stadsgöodet	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Byggnadsyta. Gata. Riktgivande körförbindelse inom området. Del av område reserverad för underjordisk ledning. TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen Mättningsavdelningen 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	09.03.2018
Kaavan nimi	002385 13 Vapaala Vuolupuisto	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulo ilm. pvm	25.01.2018
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1801	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1801

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	0,1801	100,0	425	0,24	0,0000	425
A yhteensä	0,1701	94,4	425	0,25	0,1701	425
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1701	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0100	5,6	0		0,0000	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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1801	100,0	425	0,24	0,0000	425
A yhteensä	0,1701	94,4	425	0,25	0,1701	425
AO	0,1701	100,0	425	0,25	0,1701	425
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1701	0
VP	0,0000		0		-0,1701	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0100	5,6	0		0,0000	0
Kadut	0,0100	100,0	0		0,0100	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0100	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						