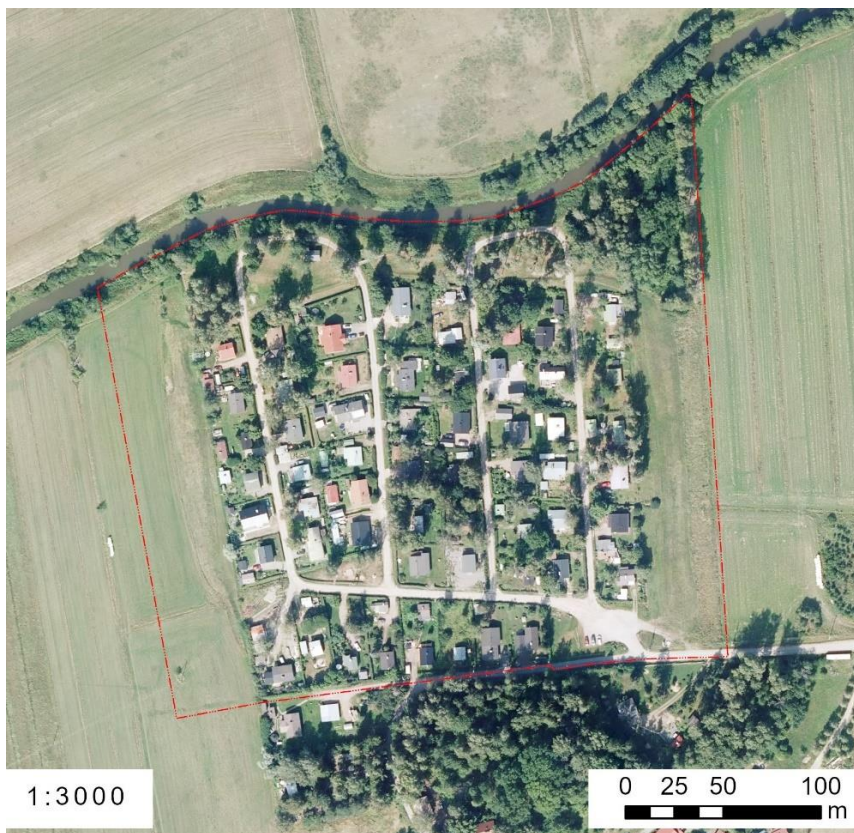




Vantaa

330200 PIRTTIRANTA

Seutula



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavaluonnoksen selostus, joka koskee 1.12.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 330200. Kaavoitus on tullut vireille 31.8.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

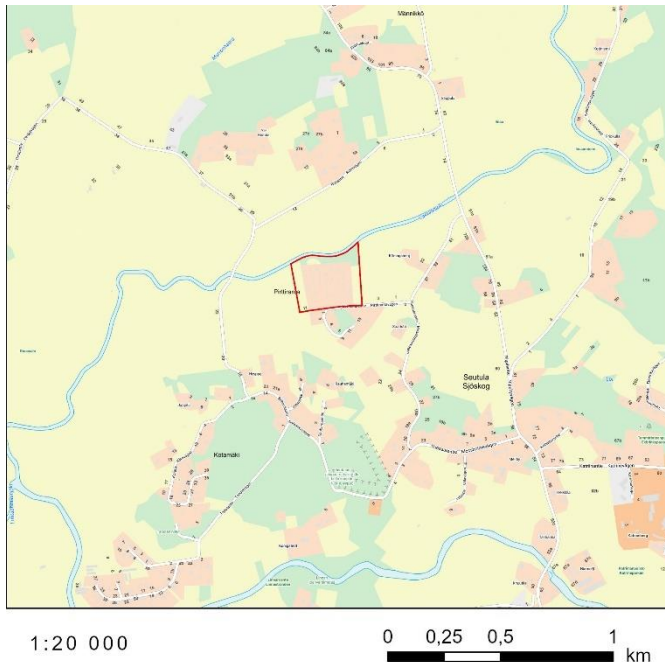
Asemakaava:

Kortteli 33011 ja suojaviheralue Seutulan kaupunginosassa 33, Kivistö.

Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevan yleiskaavan (kv 17.12.2007) mukaisesti alueen käyttötarkoitus loma-asuntoalueeksi. Alue varataan yksiasuntoisille ja yksikerroksisille loma-asunnoille. Rakentaminen perustuu palstakohtaisiin rakennusaloihin, ja rakennusoikeuden määrä on yhtä suuri jokaiselle rakennusosalalle. Rakentaminen edellyttää, että tulvakorkeus on huomioitu Vantaan tulvaohjelman 2015 mukaisesti.

Kaavan laatija: Eija Hasu, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9427.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Pirttirannan asemakaava-alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla, Seutulan kaupunginosassa osoitteessa Pirttirantatie 9. Suunnittelualan koko on noin 7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki haki asemakaavaa Pirttirantaan loma-asuntoalueeksi. Työ otettiin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan 2018 numerolla 330200.
- Kaavoitus tuli vireille 31.8.2018.
- Mielenpitoa pyydettiin 10.10.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin yleisötilaisuus 12.9.2018.
- Alueelle määrättiin rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi 18.12.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	19
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	22
4. Asemakaavan kuvaus.....	25
4.1 Kaavan rakenne	26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset.....	27
4.4 Kaavan vaikutukset.....	32
4.5 Ympäristön häiriötekijät: tulvariski ja sen hallinta	34
4.6 Nimistö	35
5. Asemakaavan toteutus	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	37
9. LIITEASIAKIRJAT	40

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Aikajana
- Liite 2: Sähkökaapeleiden sijainti, keskijänniteverkko
- Liite 3: Sähkökaapeleiden sijainti, pienjänniteverkko
- Liite 4: Vesihuollon esisuunnitelma
- Liite 5: Alin rakentamisen korkeus Pirttirannan tulvariskialueella: perusteet. Kooste.
- Liite 6: Asuinpaikan määrittäminen ja osoitteet
- Liite 7: Yleisötilaisuuden 12.9.2018 vaikutusten arviointi -työpajakooste
- Liite 8: Uudenmaan ELY-keskuksen ennakkolausunto maankäytön muutoksista

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- (Pirttiranta-selvitys 2015) Selvitys Pirttirannan loma-asuntoalueen käytöstä ja ominaisuuksista. Vantaan kaupunki, 2015.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141001_kaupsu_330200_pirttiranta_selvitys.pdf

- Pirttiranta. Maapohjan kokonaisvakavuus. Tulvapenkereen rakennettavuus. Vantaan kaupunki, 2010.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141002_kaupsu_330200_pirttiranta_GEO_stabiliteetti.pdf
- Vantaan tulvaohjelma, Vantaan kaupunki 2015.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128558_713368vantaan_tulvaohjelma1251346820.pdf
- Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021. ELY, 2015.
<https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BD662FDF9-0697-497F-A28B-41DFBE1D433C%7D/114610>
- Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Parjanne & Huokuna (toim.), 2014 <http://hdl.handle.net/10138/135189>
- Tulviin varautuminen. ymparisto.fi https://www.ymparisto.fi/fi-fi/vesi/Tulviin_varautuminen
- Kulttuurimaisemaselvitys. Muukka & Mäkynen, 2005.
https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/118791_kaupsu_Kulttuurimaisemaselvitys.pdf

1. TIIVISTELMÄ

Pirttirannan alun perin 1950-luvulla kesämaja-alueeksi perustetulla alueella on nykyisin 56 asuin- ja lomarakennusta, yhteensä 3 510 k-m². Muita rakennuksia, kuten talousrakennuksia, on hieman yli 1 000 k-m². Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä, sekä sijainti etäällä kasvun vyöhykkeistä.

Asemakaavalla määritetään loma-asumisen mahdollisuudet ja rakentamisen edellytykset tulvariskialueella. Asemakaavaluonnos esittää kaksi vaihtoehtoa palsta- ja rakennusalaakohtaiseksi rakennusoikeudeksi sekä rakentamisen alimmaksi korkeudeksi. Loma-asumisen asemakaava ei muuta alueella jo olevien rakennusten käyttötarkoitusta eikä edellytä muutoksia nykyiseen rakennuskantaan.

Suunnittelualueen koko on noin 7 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pirttirannan alue sijaitsee Luoteis-Vantaalla Kivistön suuralueella Seutulan kaupunginosassa, Vantaanjoen rannalla. Alun perin 1950-luvulla kesämaja-alueeksi perustetulla alueella on 56 asuin- ja lomarakennusta. Aluetta hallinnoin Pirttiranta Oy niminen yhtiö. Pirttiranta-niminen tila (RN:o 4:233) on jaettu 58 palstaan, joista kaksi on yhtiön hallinnassa. Yhtiöjärjestyksen mukaan palstoja tullaan käyttämään ympärivuotiseen asumiseen (Pirttiranta Oy yhteisösäännöt 8.10.2002). Alue on voimassa olevan yleiskaavan mukaan loma-asumisen aluetta (RA1), jonka rakentaminen edel-

lyttää alueen suojaamisen tulvalta sekä lähivirkistysaluetta (VL); alue on maisemallisesti arvokas alue (kv 17.12.2007).

Pirttirannassa maankäytön haasteena on Vantaanjoen tulvariskin ja heikon maaperän yhdistelmä. Pirttirannan nykyinen tulvasuojaus on toteutettu vuonna 2012, kun alueen itä- ja länsipuolelle rakennettiin loivaluiskainen pengerrustasoon $N_{60} +29,80$ metriä. Koska geoteknisten tutkimusten perusteella ranta-alueen kantavuuden todettiin olevan huono, ranta-alueen pengerrys toteutettiin kauemmas rantaluiskasta maltillisena maanpinnan korotuksena. Alueelta pois johtavassa kuivatusuomassa olevaa betonipatoa korotettiin n. 30 cm. (Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien hallintasuunnitelma vuosille 2016–2021, ELY 2015).

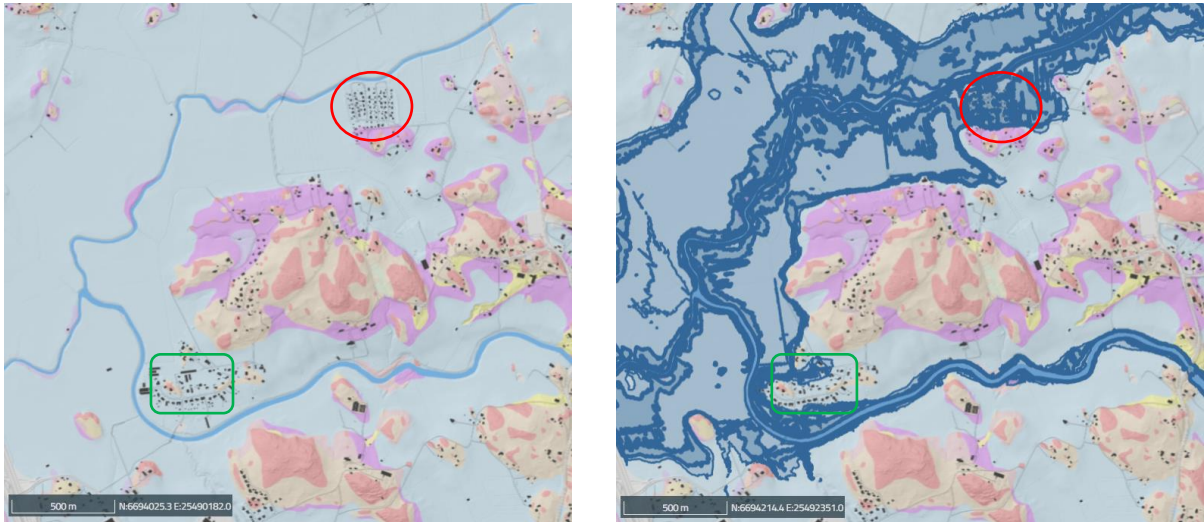


Tulvavaarakartassa vasemmalla on osoitettu tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva. Pirttirannan sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä (kartta.vantaa.fi).

Tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva (1/250a tulva) on Vantaan tulvaohjelmassa ehdotettu tulva-alue. Tulvariskin toteutuessa olisi Pirttirannan alueella asuminen alueella vesisyvyys pääsääntöisesti 0,5...1 m (kartta.vantaa.fi).

Tulvan toistuvuus aika kertoo sen ajanjakson pituuden, joka keskimäärin kuluu ennen kuin tietyn suuruinen tai sitä suurempi tulva esiintyy uudelleen; toistuvuus voi kuitenkin olla tätä tiheämpi tai harvempi. Esimerkiksi tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva (1/250a) tarkoittaa, että tulva koetaan todennäköisesti neljä kertaa tuhannen vuoden aikana. Vuotuinen todennäköisyys tämän suuruisen tulvan esiintymiselle on 0,4 %. Harvinaisen suurena tulvana voidaan pitää tulvaa, jonka toistuvuus aika on kerran 500...1000 vuodessa (vuotuinen todennäköisyys 0,2...0,1 %). (https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvasanasto). Maankäytön suunnittelu edellyttää riskien tunnistamisen ja huomioon ottamisen.

Kaavaselostuksessa esiintyvät N_{43} , N_{60} ja N_{2000} ilmaisevat sen korkeusjärjestelmän, jossa korkoluku on ilmoitettu. Korkeusjärjestelmien vertailuluvut, katso liite 5.



Kuva: Maalajikartta sekä lisäksi oikeanpuoleisessa tulva-alueet 1/250 toistuvuudella. Kartoissa merkitty Vantaanjoen varrella sijaitsevat Pirttiranta punaisella ympyrällä ja Tapolan alue vihreällä suorakulmiolla. Vertailu osoittaa näennäisesti samankaltaisten alueiden erot tulvariskin osalta. (kartta.vantaa.fi)

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Vantaanjoen laakson savitasangolle. Alue on ollut 1950-luvun loppuun saakka pääosin viljeltyä peltoa, sittemmin alueelle on rakentunut kesämaja-alue.

Vantaan kaupungin kulttuurimaisemaselvityksessä Pirttirannan loma-asumisen alue on määritelty maisemavaurioksi: peltoalueelle rakentunut asutus rikkoo kulttuurimaisemallisesti arvokkaan Vantaanjoen halkoman peltoaukean. Rakentaminen estää avoimen maisematilan jatkumisen jokilaaksoa pitkin. (Mäkynen ja Muukka 2005, 40)

Vesistöt, vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa osin pensaista ja puustoista aluetta eli vettä läpäisevää pintaa sekä osin läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa.

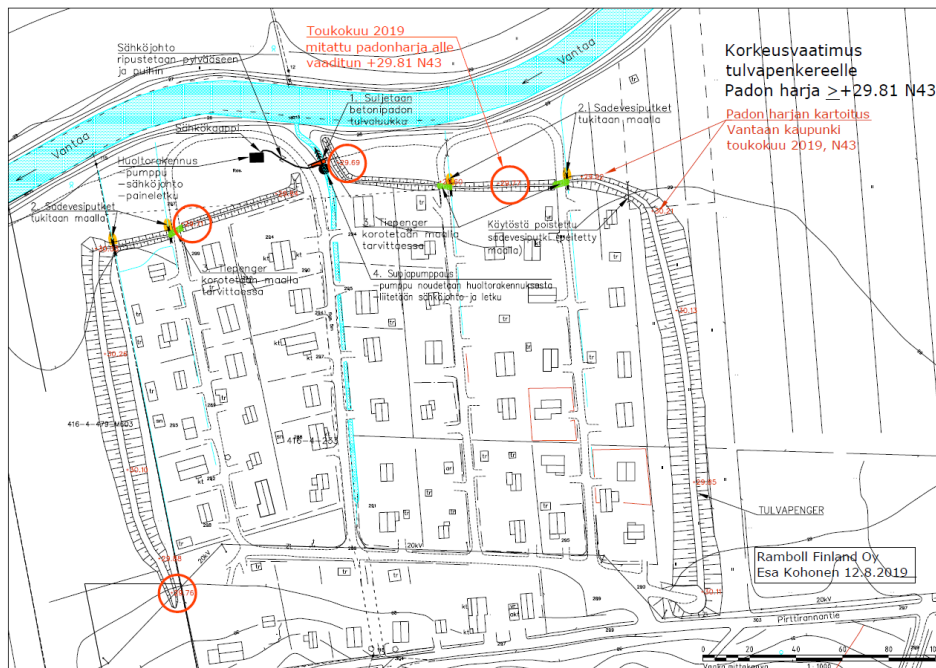
Alue sijaitsee Natura 2000-alueeseen kuuluvan Vantaanjoen varrella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka. Vantaanjoki laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhan kaupunginlahdella.

Luontoarvojen vuoksi kaava-alueen hulevesien laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Alue ei ole pohjavesialuetta, mutta se on tulvariskialuetta.

Tulvariskin hallinta

Pirttirannan alueen suojaamiseksi suunniteltu tulvavalli valmistui vuonna 2012 ja sen vähäinen korotus 2014. Tulvavallien suunnittelusta on vastannut Uudenmaan ELY-keskus. Tulvasuojarakenteiden rakentamista koskevassa sopimuksessa todetaan, että hankkeen tavoitteena on torjua Vantaanjoen tulvimisesta aiheutuva vahinkoriski yhtiön [Pirttiranta Oy] omistamalla loma-asuntojen kiinteistöllä mitoitukseltaan kerran n. 100 vuoden välein toistuvia tulvia vastaan. Näin ollen tulvasuojarakenteiden tavoitteena ei ole ollut tulvariskin absoluuttinen poistaminen eikä alueen muuttaminen loma-asumisesta poikkeavaan käyttöön.



Kuva: Pirttirannan tulvapenger, tulvapenkereen määräaikaistarkastus elokuu 2019.

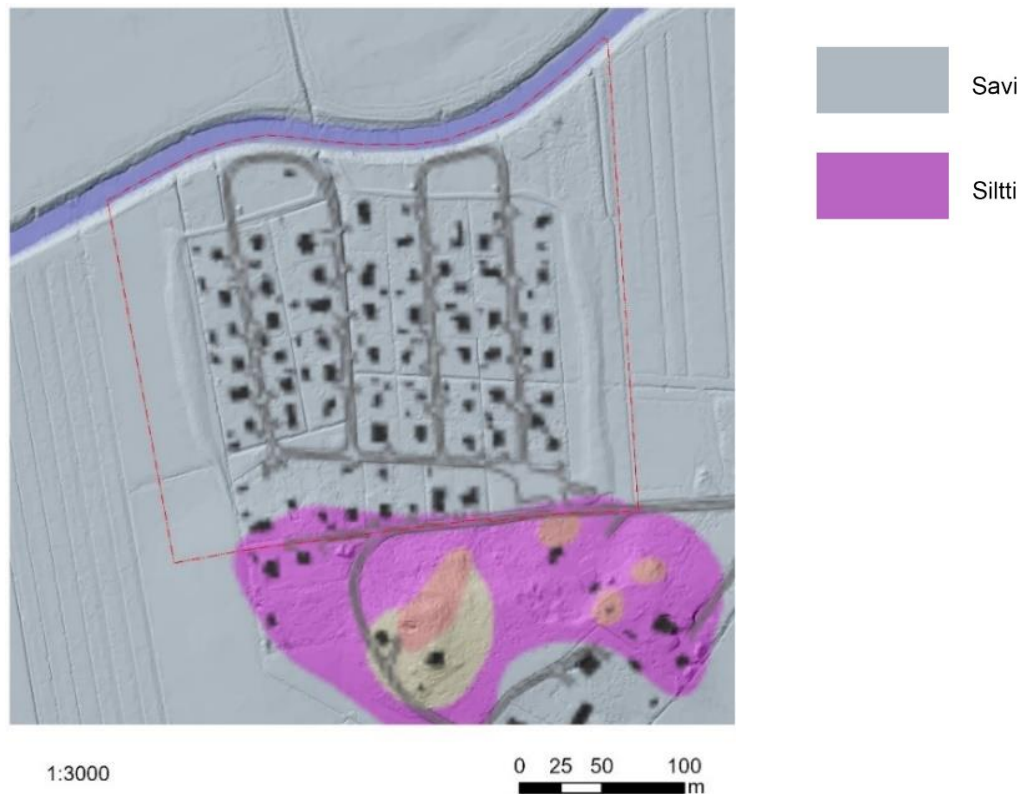
Pirttirannan tulvavallin tavoitekorkeudeksi asetettiin kerran 100 vuodessa toistuva tulvan (1/100a) taso $N_{43} + 29,51$ m lisättynä $+0,3$ metrillä ($N_{43} + 29,81$), jotta tavoitekorkeus säilyisi vallin painumista, tiivistymisestä ja kokoonpuristumisesta huolimatta. Tuvavallin pohjoisosassa vallin läpi kulkee neljä yksityistietä ja patorakenne. Vuoden 2019 mittauksissa padonharja oli neljässä mittauspisteessä hieman alle patoturvallisuuskansiossa esitetyn suunnitellun alimman korkeustason $+29,81$ N_{43} . Alin mitattu taso oli $+29,69$ ($N_{2000} + 29,90$ m). Alituksia esiintyi kuivakuorisavesta rakennetulla kapealla Vantaanjoen puoleisella matalalla patopengerjaksolla. Tarkkailutietoihin ja painumavaintoihin perustuen asiantuntijan alustava arvio on, että patorakenne on kunnossa.

Tulvavalli on parantanut alueella jo olevan rakennuskannan tilannetta. Suojaustasoa ei kuitenkaan ole mitoitettu siten, että se mahdollistaisi uusien rakennusten rakentamisen alueelle. Vantaan kaupunki on luovuttanut Pirttirannan tulvapenkereet Pirttiranta Oy:lle 17.12.2012, mutta maapohjaa koskevaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu yhtiön toimesta. Pirttirannan tulvapenger on kokonaisuudessaan Pirttiranta Oy:n valvontavastuulla.

Pirttirannan tulvapenger on 1 luokan tulvavalli (HÄMELY/75/07.02/2012). Patoturvallisuuslaki luokittelee tulvapenkereen 1-luokan padoksi, koska onnettomuuden sattuessa saattaa aiheutua vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle.

Maaperä

Alueella on tehty kattava maapohjan kokonaisvakavuus selvitys 2010. Selvityksen mukaan alueella vallitsevan maaperäaineksen kuivakuorisaven paksuus on noin 1,5 – 4 m. Paksuimmillaan saviaineis on jokipenkereessä. Kuivakuorikerroksen alla on erittäin pehmeä savikerros. Savi-/silttikerroksen kokonaispaksuus on alueella noin 15...20 m, ja sen alla oleva kova pohja on noin 15...30 m syvyydessä.



Maalajikartta. Pirttirannan kaava-alue on maaperältään ensisijaisesti savea

Tulvavallin suunnittelun yhteydessä havaittiin, että Pirttirannan alueen maaperän kokonaisvakavuus on alhainen (Pirttiranta maapohjan... 21.6.2010). Tulvariskin poistaminen edellyttäisi alueen korottamista, mutta heikon stabiileetin vuoksi alueelle ei ole mahdollista tuoda lisämassoja.

Maapohjan kokonaisvakavuus on kuitenkin nykyisen rakennusmassan osalta riittävä. Yleisöillassa 12.9.2018 Vantaan geotekniikka täsmensi, että paaluille rakennettavien rakennusten koko ei itsessään vaikuta maaperän vakavuuteen eikä siten geoteknisestä näkökulmasta määrittele rakentamisen alaa tai määrää. Vakavuuden määrittelee merkittävältä osin alueen luonnontilaiset maamasat. Maaperän rakennettavuuden kannalta on tärkeää huomata, että vaikka uudet rakennukset eivät paalutettuina toisi juurikaan lisäpainoa, tuo aluerakentaminen kuten myös rakentamisen aikainen toiminta aina lisämassoja. Geotekninen arvio luettavissa verkko-osoitteessa:

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/141002_kaupsu_330200_pirttiranta_GEO_stabiileetti.pdf

Topografia

Alue on melko tasainen. Kaava-alueen maanpinta tasolla noin +29m ... +30m mpy, lounaiskulma jopa +32m mpy. Jokuoman pohja on tasolla noin +24m mpy alueen keskiosalla, eli noin 5m ympäröivää maanpintaa alempana.



Kuva: Topografia. Korkotaso alueen eri kohdissa näkyy kartalla. Esimerkiksi 29.5 tarkoittaa +29,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Korkeusjärjestelmä N_{2000} .

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Pirttirannan historia

Pirttiranta Oy:n loma-asuntoalue syntyi Uudenmaan lääninhallituksen päätöksellä 15.11.1956, kun Suosaaren koti- ja puutarha osakeyhtiö Helsingin kaupungista anoi lupaa 63 kesämajan ja niihin liittyvien käymälärakennusten rakentamiseen Helsingin maalaiskunnan Ripubyn kylässä oleville tiloille Suosaari 4-65 ja 4-66, jotka myöhemmin yhdistettiin tilaksi 4-233, sekä Källby 4. Lupa myönnettiin 56 palstalle, jokea lähinnä olevat palstarivi poistettiin. Palstan koko oli noin 650 m².

Kullekin palstalle sai rakentaa yhden kesäkäyttöön soveltuvan pohjapinta-alaltaan 15–40 m² kokoisen huvilan sekä yhden pienen sauna- ja talouksetilat sisältävän rakennuksen. Perustuvaiheessa palstoille laadittiin kahden kesämajan tyyppiirustukset, 15 m² lämmittämättömälle majalle ja 20 m² majalle, jossa voi olla uuni tai takka. Alueella sai oleskella huhtikuusta lokakuuhun.

Vantaan kaupunginmuseo on käynyt läpi Pirttirannan alueen rakennuskantaa ja todennut, että sen rakennusperintöarvot ovat vaatimattomat. Rakennuksia on alueella 1950-luvusta 2000-luvulle asti ja monia on laajennettu. Näin ollen alueella ei ole suojeluperusteita yhtenäisenä loma-asuntoalueena.

Maankäyttö ja rakentaminen

Pirttirannan kahden kiinteistön muodostama alue on jaettu 58 palstaan. Palstojen koko vaihtelee 450–1244 m², keskimääräisen koon ollessa 650 m². Kaksi palstaa (49 ja 55) on yhtiön omistuksessa: ne ovat rakentamattomia ja virkistyskäytössä. Osakkaat maksavat yhtiölle vastiketta sekä oman osuutensa kiinteistöveroista. Osakkaat omistavat rakennuksensa, mutta ennen rakentamista yhtiöltä tulee hankkia puolto rakennuslupahakemukseen. (Pirttiranta-selvitys 2015, 18)

Alueen asuintalojen kokonaismäärä on noin 3510 k-m², muiden rakennusten noin 1050 k-m². Pirttirannan 56 asuinrakennuksen keskikoko on 62,7 k-m². Asuinrakennuksista yksi on puolitoistakerroksinen.

Rakennuksen käyttötarkoitus (luokka)	Kpl	Asuinkäytössä, kpl	Asukkaita yht.
Erillinen vapaa-ajan asunto (41)	27	15	37
Yhden asunnon talo (11)	26	13	18
Muu (999)	6	4	10
Talousrakennus (941)	5	-	-
Saunarakennus (931)	3	-	-
Varasto, ranta-alueella (941)	1	-	-
Yhteensä	68	32	65

Taulukko: Rakennusten käyttötarkoitukset ja asukasmäärät 2015. Tiedot on poimittu kuntarekisteristä ja täydennetty kyselyvastauksista ja Pirttiranta Oy:n toimittamista tiedoista. (Pirttiranta-selvitys 2015, 19)

(arvioitu) asuinrakennus, koko k-m ²	k-m ² yht.	kpl	keskiarvo, koko k-m ²
alle 40	256	8	32,0
40-59	1048	20	52,4
60-79	1171	17	68,9
80 tai enemmän	1036	11	94,2
yht.	3510	56	

Taulukko: Asuinrakennusten koot. Lähde: kaupungin paikkatietoaineisto. Pirttirannan rakennuskannasta ei ole olemassa tarkkaa rekisteriä, joten luvut ovat eri kartta-aineistoista tehtyjä arvioita.

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Väestörekisterikeskuksen tietojen mukaan vuoden 2020 alussa Pirttirannan suunnittelualueella asuu 27 henkilöä. Pirttirannan tarkastelualueella (Pirttirannantie ja Suosaarenkaari) asuu 55 henkilöä, joista viisi on alle 19-vuotias (hsy.seuturuutu.fi, 23.1.2020). Pirttirannan alueella asuu lisäksi asukkaita, joilla ei ole alueelle vakituista osoitetta eivätkä he siten lukeudu edellä mainittuihin lukuihin; Pirttirannan todellinen asukasluku onkin noin kaksinkertainen, arviolta yli 60 asukasta.

Vantaan väestö iän mukaan 1.1.													
	1990		1995		2000		2005		2010		2015		2019
Väestö yhteensä													
Kivistön suuralue	6 129		6 194	1 %	6 444	4 %	6 878	7 %	7 760	13 %	8 899	15 %	13 675 54 %
32 Riipilä	655		641	-2 %	679	6 %	682	0 %	683	0 %	701	3 %	692 -1 %
33 Seutula	775		843	9 %	871	3 %	876	1 %	910	4 %	900	-1 %	822 -9 %

lähde: aluesarjat.fi (haettu 10.2.2020); asukasluvun lisäksi kuvattu väestömäärän prosentuaalinen muutos edelliseen vuoteen.

Koko Seutulan alueen asukasluku kasvoi Kivistön suuralueen keskiarvoa nopeammin 1990-luvulla, ja vielä 2000-luvun alussa asukasmäärässä on ollut vähäistä kasvua. 2010-lukua on leimannut asukasmäärän väheneminen. Asukasmäärän väheneminen ei kuitenkaan ole ollut yhtä runsasta Seutulan naapurialueella, Riipilässä.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Ympärivuotisesti Pirttirannassa asutaan 32 rakennuksessa, joista noin puolet on rekisteröity asuinrakennuksiksi (26) ja puolet loma-asunnoiksi (27). Ympärivuotisia asukkaita alueella on 65 ja loma-asukkaita ainakin 41. Asukkaille merkittävä ongelma on pysyvän osoitteen saaminen alueelle. Väliaikaiseksi tulkittu loma-asuminen ei tällä hetkellä mahdollista pysyvää osoitetta, vaan sen saaminen edellyttää asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista. Osoitteen puuttuminen aiheuttaa asukkaille monenlaisia hankaluuksia päivittäisessä elämässä, kuten koulua aloittaessa, lääkärissä käydessä ja äänestäessä. Jotkut asukkaista ovat myös menettäneet pysyvän osoitteen samassa yhteydessä, kun vanha rakennus on purettu ja korvattu uudella. (Pirttiranta-selvitys, 2015)

Maistraatti myöntää asukkaalle vakinaisen osoitteen tämän asuinpaikkaan. Vakinaiseksi asuinpaikaksi ei kuitenkaan voida merkitä rakennusta, joka ei ole asuinrakennus tai jossa ei ole asuinhuoneistoja. Loma-asuntoon on kuitenkin voinut saada pysyvän osoitteen, mikäli yhtäjaksoinen asuminen rakennuksessa on alkanut ennen 1.1.1980. Tämän jälkeen maistraatilla on ollut käyttötarkoituksen kertova järjestelmä käytössään. (Pirttiranta-selvitys, 2015; katso myös liite 6)

Pirttirannan alueen asuinrakennuksista noin puolet ovat käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asuntoja. Vapaa-ajan asunnon muuttaminen vakituiseksi asunnoksi edellyttää rakennusluvan saamista käyttötarkoituksen muutokselle. Pirttirannan alue sijaitsee yleiskaava-alueella, eikä alue ole asemakaavoitettu. Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoittamattomalla alueella rakennusluvan saaminen käyttötarkoituksen muutokselle edellyttää ensin kaavoittajan myöntämää suunnittelutarveratkaisua. Mikäli alueella on voimassa rakennuskielto, tarvitaan myös poikkeamispäätös. Myönnetyllä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä sekä tarvittaessa poikkeamispäätöksellä on voinut hakea rakennuslupaa rakennusvalvonnasta. Vantaan kaupunki ei ole viime vuosina myöntänyt Pirttirannan suunnittelutarveratkaisuja tai poikkeamispäätöksiä uudisrakennuksiin, koska alue on tulvariskialuetta.

Tulvariski toteutuessaan voi aiheuttaa vaaraa ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavaa vaaraa ympäristölle tai omaisuudelle. Pirttiranta-selvityksen (2015) yhteydessä toteutetussa asukaskyselyssä 30:stä vastaajasta 14 oli tietoisia, että tulvavalli ei poista tulvariskiä täysin, mutta 16 ei tätä tiennyt. Edelleen 31:stä vastaajasta 13 ilmoitti omaavansa tulvavahingot korvaavan kotivakuutuksen, mutta 18 vastaajaa ilmoitti, ettei kotitaloudella ollut tulvavahingot korvaavaa kotivakuutusta.

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueen lähimmät palvelut löytyvät Seutulasta. Runsaan kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta sijaitsevat Seutulan koulu, hammashoitola ja päivähoito sekä Katriinan sairaala. Yhdyskuntarakenteellisesti alue sijaitsee etäällä kaupunkikeskustoista ja palvelukeskittymistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja virkistys

Vuoden 1933 Pitäjäkartta kertoo alueen olleen ensisijaisesti viljeltyä peltoa, jota reunusti suunnittelualueen eteläosassa sijainnut Suosaaren tila rakennuksineen.

Loma-asumisen alueena Pirttiranta vastaa hyvin virkistystyksen tarpeisiin. Pirttirannan asukaskyselyssä 2015 asukkaat kuvailivat alueen vahvuuksiksi rauhallisuuden ja hiljaisuuden (23 mainintaa 33 vastaajalta), luonnon, luonnonläheisyyden, vihreyden ja luonnonkauniin paikan (10 mainintaa) sekä mukavat asukkaat, naapurusto on tiivis ja aktiivinen yhteisö (8 mainintaa). Myös saavutettavuus joukkoliikenteellä sekä maaseutumainen, idyllinen ympäristö mainittiin.

Liikenne ja yhteydet

Pirttirannan aluetta palvelevat linjat 444 (Kivistö-Riipilä) ja 445 (Kivistö-Reuna). Liikkuminen on kuitenkin pitkälti henkilöautoriippuvaista. Alueen itäpuolella kulkeva Riipiläntie on erikoiskuljetusreitti.

Suunnittelualueelle liikennöidään kahden yksityistien kautta: Riipiläntieltä länteen Suosaarentien ja tältä erkaantuvan Pirttirannantien kautta. Yksityisteiden nykyiset linjaukset näkyvät jo vuoden 1933 Pitäjänkartassa. Kun Suosaaren tilan omistaja johtaja Tulonen perusti noin 1957 Pirttiranta Oy -nimisen kiinteistön asutustarkoituksia varten Suosaaren tilasta, sai kiinteistö käyttää Suosaaren tilustietä. (Tieltk 28.12.1962 lausunto)

Pirttirannantie on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle.

Vesihuolto

Pirttiranta Oy on liittynyt alueen eteläpuolella Pirttirannantiellä kulkevaan HSY:n vesijohtoon (225 M 2009) ja HSY:n jätevesiviemäriin (200 M 2009) sekä rakentanut alueen sisäisen vesihuoltoverkoston. Lisäksi Pirttirannantiellä kulkee paineviemäri (160 M 2009). Pirttirannan jätevedenpumppaamo sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. (Liite 4.)

Alueen jätevedet siirretään Piispankylän jätevedenpumppaamolle ja siirtoviemäreillä käsiteltäväksi Espoon Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Pirttirannan kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Vesijohtoverkon painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Hulevedet

Suunnittelualueen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ei ulotu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohdot sijaitsevat alueella liitteiden 2 – 3 mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

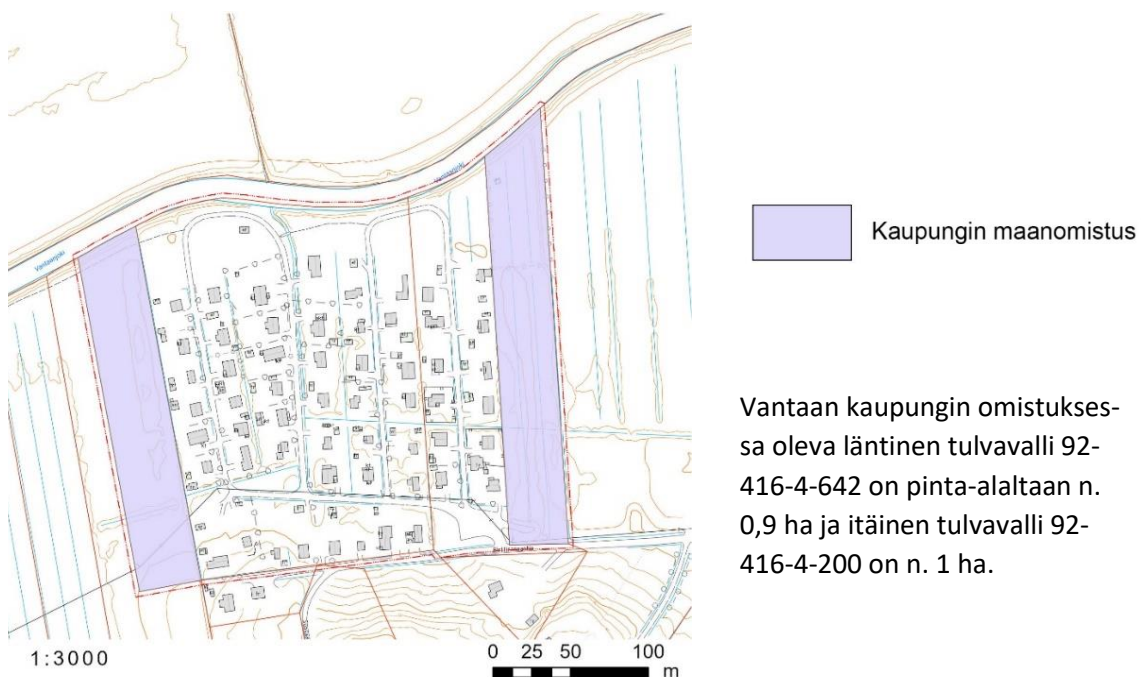
Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä kuten lento- tai tiemelua.

2.1.4 Maanomistus

Pirttiranta Oy omistaa Pirttirannan alueen, joka koostuu kahdesta kiinteistöstä: 416-4-200 (1,21 ha, josta kaava-alueella 1,19 ha) ja 416-4-233 (3,81 ha). Asemakaava-alueen koko on yhteensä 5,01 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-416-4-642, 92-416-4-200	Vantaan kaupunki	1,9
416-4-200, 416-4-233	Pirttiranta Oy	5,0
	muut	0,0
Yhteensä		6,9

Vantaan kaupungin omistuksessa ovat itä- ja länsipuoliset maapohjat, joille rakennettujen tulvavallien toteuttamiskustannuksista ovat vastanneet Vantaan kaupunki ja Uudenmaan ELY. Pirttiranta Oy on vastannut Vantaanjoen suuntaisen vallin rakentamisesta mailleen. Kaupungin tavoitteena on ollut vuokrata tulvavallit Pirttiranta Oy:lle, joka myös vastaa tulvavallien ylläpidosta. Vuokrasopimukset on laadittu tulvavallin rakentamisen aikaan vuonna 2012, mutta niitä ei ole allekirjoitettu.* Pirttiranta Oy:n näkemyksen mukaan tulvavallien vuokraamisen edellytyksenä olisi se, että tulvavallit poistaisivat tulvariskin ja mahdollistaisivat siten rakennusluvut tulevaisuudessa.



*"Kaupunki on hankkinut itselleen Pirttiranta Oy:n viereiset maa-alueet, jotka on tarkoitus vuokrata pitkäaikaisella viidenkymmenen (50) vuoden mittaisella vuokrasopimuksella Pirttiranta Oy:lle elinkustannusindeksiin sidotulla 1 000 € vuosivuokralla. Näille alueille rakennetaan tulvavalli suojamaan aluetta sivusuunnalta tulevalta tulvalta. Vantaanjoen rannassa rantatöyrästä muotoillaan Pirttiranta Oy:n omistamalla alueella 1/100 vuotta toistuvaa tulvaa suojaamaan. Valmiit vallit jäävät vuokralaisen huoltoon ja kunnossapitovuotukseen." (Pirttirannan tulvasuojauksen rakentaminen, Kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaosto 18.10.2011)

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja varaudutaan sään ääri-ilmiöihin, tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Tulvien osalta alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. *Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.* Kaavatyössä lisäksi huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta, edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä sekä huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Tulvavaara-alue = Tulvavaara-alue on alue, joka tulee jäämään todennäköisesti veden alle tulvatilanteessa. Tulvavaara-alue voi olla luonnontilassa oleva tai rakennettu alue. Tulvavaara-alueelle ei välttämättä ole tapahtunut tulvaa, mutta tulvavaara on olemassa.

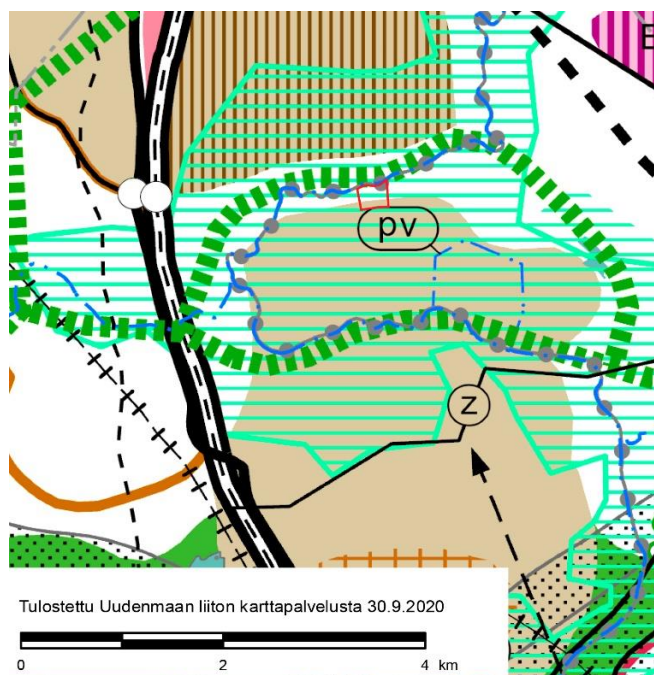
Tulvariskialue = Tulvariskialue muodostuu tulvavaara-alueesta, jos siellä on ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen tai yhteiskunnan toimintaan liittyviä toimintoja, jotka voivat vahingoittua tulvasta. Tällaisia asioita ovat muun muassa asutus, vaikeasti evakuoitavat rakennukset, suojelualueet ja kulttuuriperintökohteet.

(lähde: Vantaan tulvaohjelma, 2015)



Vuoden 2004 kesätulva. Kuva: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

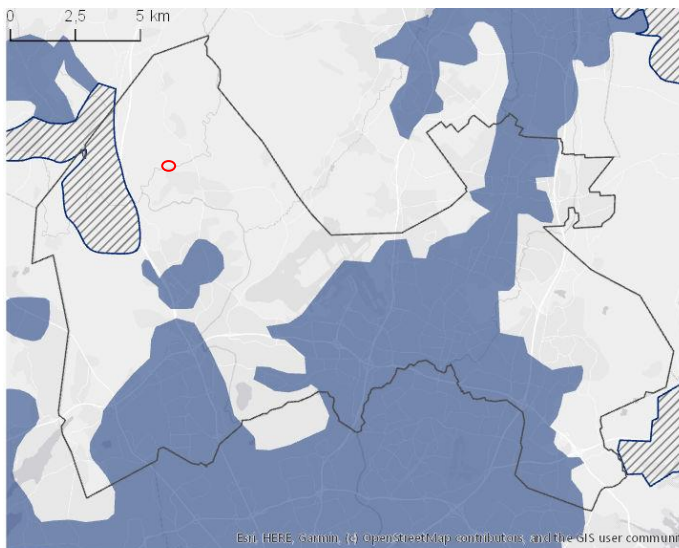
Maakuntakaava



Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkartassa osoitetaan Vantaanjoen varrelle viherysteystarve. Vantaanjoen laaksoalue on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi maaseudun maisema-alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuoli on taajamatoimintojen aluetta.

Vantaanjoki on Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmäkarttaan on koottu yhteen seuraavat vahvistetut maakuntakaavat: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

MAL 2019 -suunnitelma

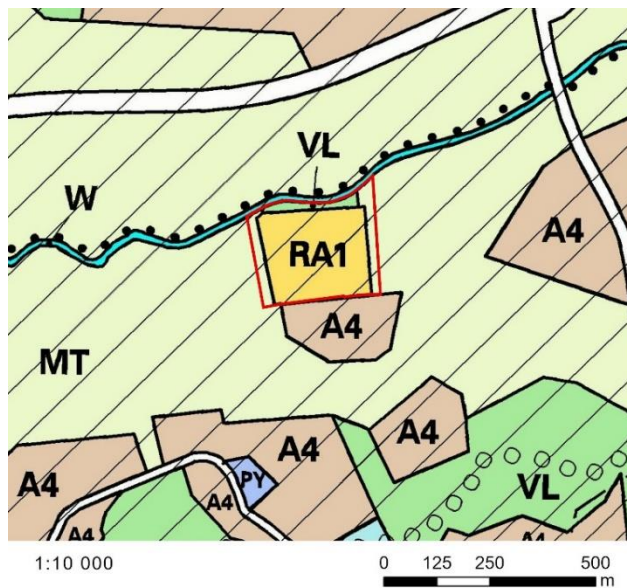
- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050.

Pirttirannan alue ei sisälly sopimuksen ensisijaisiin vyöhykkeisiin (punainen ympyrä osoittaa Pirttirannan sijainnin).

MAL 2019 suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

Yleiskaava



RA1	Loma-asuntoalue
VL	Lähivirkistysalue
MT	Maatalousalue
	Maisemallisesti arvokas alue

Alue on yleiskaavassa loma-asuntoalue (RA1) ja lähivirkistysalue (VL).

Vantaan kaupungin omistama maa on maatalousaluetta (MT).

Pirttiranta on voimassa olevassa Vantaan yleiskaavassa (kv 17.12.2007) loma-asuntoalue (RA1), joka varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja. Rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Vantaanjoen ranta on lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun.

Yleiskaavassa maatalousalue (MT) sallii tilalla harjoitettavaa maatilataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2-5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5-20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kutakin tilan pinta-alan täyttä kahtakymmentä hehtaaria kohti.

MT-alueella rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT tai A4-alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsivyöhykkeille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton.

Rakennuskielto

Alueella on rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (kh 18.12.2018).

Osalla suunnittelualuetta on toimenpiderajoitus yleiskaavan perusteella (MRL 127 ja 128 §) ja toimenpiderajoitus yleiskaavan perusteella (MRL 128 §).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Kivistön suuralueen visio 2042

Kivistön suuralueen visiotyössä Pirttirannan alue lukeutuu Kulttuurimaiseman Kivistöön eli Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ja sen lähialueisiin. Visio 2042 mukaan Vuonna 2042 Vantaanjokilaakso on suosittu arvokkaiden kulttuurimaisemien matkailu- ja maatalousalue. Asuminen on pientalovaltaista ja pienimuotoista perinnerakentamista kulttuurimaiseman ja Vantaanjoen Natura-alueen ehdoilla. Vantaanjokilaakson maisemissa asutaan yhtei-

söllisesti ja omavaraisesti. Vantaajokilaakso on monipuolinen kulttuurimaisemien virkistyskokonaisuus, jossa retkeily, pyöräily, ratsastus ja melonta ovat pääasiallisia virkistysmuotoja. Seutulan kylä ja Vantaanjoki ovat merkittäviä virkistyskeskittymiä.

https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructur e/133670_kaupsu_021600_liite1_aluetyypikuvaukset.pdf

Vantaan tulvaohjelma (tekninen lautakunta 15.9.2015)

Vantaan kaupungin tulvaohjelmaa käytetään maankäytön ja rakentamisen ohjauksessa osana kestävästä maankäytöstä. Kestävällä maankäytön suunnittelulla hallitaan tulevaisuuden tulvariskiä. Vantaan kaupunki on sitoutunut strategisesti kestävä kehityksen vaalimiseen ja ympäristövastuun kantamiseen. (Vantaan tulvaohjelma 2015, 4)

Asemakaavoissa määrätään alueita eri toimintojen käyttöön, tällä muutetaan myös alueiden vesiolosuhteita. Tulvasuojeluun liittyviä aluevarauksiin käytettyjä merkinnöistä tärkeimpiä ovat lähipuisto (VP), lähivirkistysalue (VL), retkeily- ja ulkoilualue (VR) sekä vesistö (W). Asemakaavassa voidaan antaa sanallisia määräyksiä, jotka pitää huomioida asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä. Ne voivat koskea jotain tiettyä aluevarausta kokonaisuudessaan tai vain tiettyä kysymystä jonkin aluevarauksen sisällä. (Vantaan tulvaohjelma 2015, 11)

Tulvariskien hallinnalla tarkoitetaan sellaisten toimenpiteiden kokonaisuutta, joiden tavoitteena on arvioida ja vähentää tulvariskejä ja estää tai vähentää tulvista aiheutuvia vahinkoja. Tulvariskien hallintakeinoja ovat vesistöjen säännöstely sekä muut tulvasuojelun keinot, kuten uomien perkaus ja rantojen pengerrys. Tulvavahinkoja vähennetään merkittävästi suunnittelemalla maankäyttöä järkevästi ja ohjaamalla rakentamista tulva-alueiden ulkopuolelle.

https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Vesi/Tulviin_varautuminen/Tulvariskien_hallinta

Pirttiranta-selvityksessä (2015, 20) todetaan, että ”tulviin varautumisen vuoksi rakennukset tulee rakentaa riittävään korkeusasemaan, noin metri nykyistä maanpintaa korkeammalle. Tätä ei voida kuitenkaan tehdä niin, että rakennettaisiin muualta tuotavista massoista tehdyille korotuksille, sillä maaperän savi ei kestä lisämassojen aiheuttamaa kuormitusta. Sen vuoksi on tarpeen korottaa rakennuksia ilman maaperälle aiheutuvaa lisärasitusta. Tulvariskin vuoksi alueelle ei saa myöskään ohjata lisää asumista, vaan ainoastaan korvaava rakentaminen voidaan sallia.”

Tulvavahingot ja vastuut

Tulvatilanteisiin liittyvissä vastuissa keskeisiä ovat rajaukset kaupungin ja kiinteistöjen välillä. Usein kaupungin oletetaan hoitavan tulvatilanteet, vaikka omatoiminen varautuminen kuuluu kiinteistöille. (Helsingin kaupungin tulvastrategia, 2008, 7, 19) Pirttiranta-selvityksessä (2015) tunnistettiin etteivät kaikki asukkaat tiedä alueen tulvariskistä eivätkä omaa tulvavahinkoa kattavaa kotivakuutusta.

Poikkeamispäätökset/suunnittelutarveratkaisut

Pirttirannan alueelle ei ole myönnetty loma-asuntojen rakentamista mahdollistavia rakennuslupia ja niiden edellyttämiä suunnittelutarveratkaisuja vuoden 2012 jälkeen.

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

26 § Rakennuksen etäisyys rantaviivasta

Rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien ja hulevesien asianmukaiseen käsittelyyn.

27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella

Vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1m tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyö, joka tehdään kaupungin omana työnä, on saanut työohjelmassa numeron 330200. Kaavoitus tuli vireille 31.8.2018.

Kaavatyötä on pohjustettu kattavalla selvitystyöllä (Pirttiranta-selvitys 2015, Vantaan kaupunki) ja sen jälkeen käydyillä neuvotteluilla, joissa osallisina ovat olleet Vantaan kaupunki ja Pirttiranta Oy. Hankkeen aloituskokous järjestettiin 22.5.2018. Hanke tuli vireille 31.8.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jätettiin seitsemän (7) mielipidettä:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Asemakaava-aluetta palvelevat yleisen vesihuollon verkostoyhteydet ovat valmiiksi rakennettu eikä kaava edellytä lisärakentamista. Alueella toimii kiinteistöyhtiö Pirttiranta Oy ja alueen sisäinen vesihuoltoverkosto on rakennettu. Pirttiranta Oy on liittynyt HSY:n vesihuoltoverkostoon Pirttirannantiellä.

Vaikutus suunnitteluun: Mikäli kaava mahdollistaisi lisärakentamisen on asia käsiteltävä HSY:n asiantuntijan kanssa. HSY pidetään informoituna kaavan vaiheista.

HSL – Helsingin seudun liikenne: HSL:llä ei ole lausuttavaa Pirttirannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (asianumero VD/4215/10.02.04.00/2014).

Vaikutus suunnitteluun: Ei vaikutusta suunnitteluun.

Museovirasto: Vantaan kaupunki on lähettänyt Museovirastoon otsikon asiaa koskevan lausuntopyynnön. Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti asiaa hoitaa Vantaan kaupunginmuseo. Asiakirjat on lähetetty museolle.

Vaikutus suunnitteluun: Lausunnot pyydetään kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa vain Vantaan kaupunginmuseolta.

Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alueella sijaitsee Pirttirannan loma-asuntoalue, joka on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa vuonan 2002. Kohde on saanut alueluokitusmerkinnän B, eli sen rakennusperintöarvot vaativat vielä lisätutkimusta (nykyinen luokitus museon kulttuuriympäristötietokannassa on K, eli kohteen arvottaminen on kesken). Kaupunginmuseolla on meneillään kyseisen inventoinnin päivitystyö, johon tämä lisätutkimus sisältyy. Arvojen määrittelyyn tarvittava tutkimus suoritetaan kaavatyön aikana.

Vaikutus suunnitteluun: Informoidaan Vantaan kaupunginmuseota kaavatyön etenemisestä ja otetaan huomioon kaupunginmuseon lisätutkimuksen tulokset suunnittelussa. Lisätty kaavaselostuksen kohtaan 2.1.3 inventoinnin tiedot.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitejohdot sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan johtojen sijainti. Pirttiranta kuuluu osana Vantaan Energian Sähköverkkojen Luoteis-Vantaan kaapelointihankkeeseen. Hankkeessa kaapeloidaan järjestelmällisesti 20kV ilmajohtoverkkoa. Pirttirannan asemakaavan muutosalueella kaapeloidaan 20 kV keskijänniteverkkoa lähivuosien aikana. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko. Ei huomautettavaa.

Vaikutus suunnitteluun: Liitetään karttaliitteet 1-2 osaksi kaavaselostuksen liiteaineistoa ja huomioidaan johtojen sijainnit osana kaavasunnittelua.

Asukas A: Mielestäni asemakaavoituksessa tulee huomioida, että alueella on asuttu jo yli 50 vuoden ajan ja useat jopa koko elämänsä ajan. Asumisen edellytysten tulee säilyä myös jatkossa eikä alueella vakinaisesti asuvien asema saa huonontua asemakaavoituksen seurauksena. Pirttirannan asukkaat ovat Vantaan Kaupungin veronmaksajia, joilla tulee säilyä oikeus Kaupungin palveluihin esim. kotihoitoon myös asemakaavoituksen jälkeen. Mikäli tätä ei voida taata, ei alueelle tule laatia asemakaavaa.

Pirttirantaan on rakennettu tulvasuojaus ja asukkaille on luvattu Kaupungin toimesta rakennusoikeuksien palautuminen tulvasuojauksen valmistuttua, näin ei ole kuitenkaan tapahtunut yhtä rakennuslupaa lukuunottamatta. Rakennusoikeus on ollut aiemmin 100 m² rakennuksille. Tämä rakennusoikeus tulee huomioida myös mahdollisessa asemakaavoituksessa, jotta asukkaat eivät joutu eriarvoiseen asemaan.

Asemakaavaa tärkeämpää olisi laatia rakentamisen periaatteet, joita noudatettaisiin alueen rakennuksia uudistettaessa ja korjattaessa.

Vaikutus suunnitteluun: Vantaan kaupungin laatimassa kattavassa selvityksessä (Pirttiranta-selvitys 2015) on tunnistettu selkeän linjauksen puute päätöksenteossa ja luvituksessa, joka on johtanut asukkaan huomauttamiin epäkohtiin. Toisaalta Pirttirannan tulvasuojarakenteiden rakentamista koskevassa sopimuksessa on todettu, että tulvapenkereen tavoitteena on torjua Vantaanjoen tulvimisesta aiheutuva vahinkoriski yhtiön [Pirttiranta Oy] omistamalla loma-asuntojen kiinteistöillä mitoitukseltaan kerran n. 100 vuoden välein toistuvia tulvia vastaan. Näin ollen tulvasuojarakenteiden tavoitteena ei ole ollut tulvariskin absoluuttinen poistaminen eikä alueen muuttaminen loma-asumisesta poikkeavaan käyttöön. On myös huomattava, että Pirttirannan alue on asemakaavoittamaton eikä alueella ole siten määritelty rakennusoikeutta; tähän saakka jokainen rakennushanke on luvitettu tapauskohtaisesti suunnittelutarveratkaisuun ja mahdolliseen poikkeamispäätökseen perustuen. Pirttirannan asemakaavoitusta pohjustaneissa vaihtoehtotarkasteluissa (Pirttiranta-selvitys 2015) on arvioitu mahdollisuutta laatia Pirttirannan alueelle suunnitteluperiaatteet asemakaavan sijaan. Koska suunnitteluperiaatteilla ei kuitenkaan ole oikeusvai-

kutteista asemaa, perustuisivat rakennusluvat jatkossakin suunnittelutarveratkaisuihin. Tarpeet ja ratkaisut pysyisivät siten tapauskohtaisesti arvioituina. Asemakaavatyössä arvioidaan Pirttirannan alue kokonaisuutena ja laaditaan kaavamääräykset, jotka oikeusvaikutteisina takaavat yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen kohtelun alueen asukkaille.

Asukas B: (...) Vantaan kaupungin toiminta on ollut melkoista poukkoilua Pirttirannan alkuajoista tähän päivään saakka. (...) Ensiksi te puhutte, kuinka Pirttirannan alue on maisemallisesti ja historiallisesti arvokas alue eikä sitä saisi muuttaa mitenkään. Seuraavaksi te ehdotatte uutta asemakaavaa ja kaikki rakennukset maantasalle ja kalliit maanpinnan kohotukset ym. Tämä on täysin hölmöläisen hommaa. Jos alue olisi täynnä halpoja vanhoja halpoja lautarakennuksia tämä olisi jotenkin ymmärrettävää, mutta kun Vantaan kaupunki on antanut rakentaa 100 m2 pytinkejä en minä ainakaan suostu sellaiseen ehdotukseen. Minun talo on (poistettu: sijainti), ei tulva 2004 vaikuttanut mitään, kävin tontillani kesäkengillä. Siis tästä tulvapelottelusta on tehty turha murhe.

Kun minä rakensin, yritin käyttää maalaisjärkeä, rakennus on paalutettu ja perustus on tehty riittävän korkealle (...). Voin vakuuttaa, että tulva ei minun asuntoani saavuta. (...) Vielä kerran, asemakaava, talojen purku, maan nostaminen ei voi tulla kysymykseen missään tapauksessa. (...) Siis alue pysyköön samassa tilassa, kuin mitä se on tällä hetkellä. Jos joku haluaa rakentaa, paaluttaa, ”kivijalka” riittävän korkealle (...). Kaupunki antakoon rakennusluvan. Silloin alue tulee rakennettua ”uudelleen” ja riittävän korkealle. Nyt kun puhutaan koko ajan ilmastonmuutoksesta, sen ”piikkiin” voi panna mitä vain. Maailmassa on ollut iät ja ajat tällainen sääntö: EI SÄÄNTÖ ILMAN POIKKEUSTA, siis tämä ”osoiteongelma” ratkeaa tällä säännöllä.

Siis vielä kerran: Alue pysyy vapaa-ajan asuntoalueena edelleen. Jos, joku haluaa rakentaa: Hän purkaa vanhan, paaluttaa, rakentaa riittävän korkealle, kaupunki päättää asunnon (talon) koon. Silloin saa kaupungilta rakennusluvan. Tällä tavalla alueelle tulee pikku hiljaa riittävän korkealle rakennettuja taloja, eikä tulva uhkaa ja kaupunki pääsee kaikkein helpoiten oikeaan ratkaisuun.

Vaikutus suunnitteluun: Vantaan kaupungin laatimassa kattavassa selvityksessä (Pirttiranta-selvitys 2015) on tunnistettu selkeän linjauksen puute päätöksenteossa ja luvituksessa, joka on johtanut asukkaan huomauttamiin epäkohtiin. Asemakaavatyötä pohjustaneissa selvityksissä ja vaihtoehtovertailuissa on arvioitu eri ratkaisujen vaikutuksia. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kerrottu, millä edellytyksin tulvariskin poistaminen olisi mahdollista. Tulvariskin poistaminen edellyttäisi Asukas B:n mainitseman rakennusten purkamisen ja maamassojen korottamisen, mittavine kustannuksineen, eikä tätä vaihtoehtoa ole siksi otettu asemakaavoituksen lähtökohdaksi.

Vantaan kaupungin käynnistämässä loma-asumisen asemakaavatyössä arvioidaan Pirttirannan alue kokonaisuutena ja laaditaan kaavamääräykset, jotka oikeusvaikutteisina takaavat yhdenvertaisen ja tasa-arvoisen kohtelun alueen asukkaille. Vaikka asukas B:n oman kokemuksen mukaan ei alueella ole tulvaongelmaa, on tulvan tuhot todettu muun muassa vuonna 2004 sekä toistuvien tulvien mallinnoksissa.

Avoin yleisötilaisuus järjestettiin 12.9.2018 Königstedin koululla. Illan muistio ja esitysmateriaali ovat saatavilla kaavahankkeen sivulta, osoitteessa

https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset/kaavat/kiviston_kaavat/kiviston_kaavat_arkisto/101/0/140998

Yleisötilaisuuteen sisältyi työpaja, jossa osallistujia pyydettiin arvioimaan kaavoituksen vaikutuksia seuraavissa vaihtoehtoisissa: (1) ei asemakaavaa, (2) loma-asumisen asemakaava, (3) ”jokeri”, jossa painottui toive pientaloasumiseen. Kooste on kaavaselostuksen liitteenä (Liite 7) ja tuloksia on käytetty osana vaikutusten arviointia. Asukkaiden näkemyksissä korostuu tarve saada pysyvä osoite, joka oikeuttaisi kunnallisiin palveluihin (mm. kotihoito, koulukyydit). Myös ihmetellään, miksi

tulvavallin valmistuttua ei rakennuslupia ole saatu. Kannetaan myös huolta siitä, muuttaisiko asemakaava nykyiset omakotitalot loma-asunnoiksi.

Kokoukset ja viranomaisyhteistyö

Neuvottelukokous Uudenmaan ELY:n kanssa järjestettiin 5.3.2018 pohjustamaan asemakaavaprosessia. Kaavahankkeen aloituskokous järjestettiin 22.5.2018, jossa läsnä olivat Pirttiranta Oy:n ja Uudenmaan ELY-keskuksen edustajat sekä Vantaan kaupungin edustajat. Asemakaavaprosessin aikana on järjestetty kaupungin sisäisiä kokouksia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistu-en.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoit-taminen on etusijalla.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-kenteen eheys.

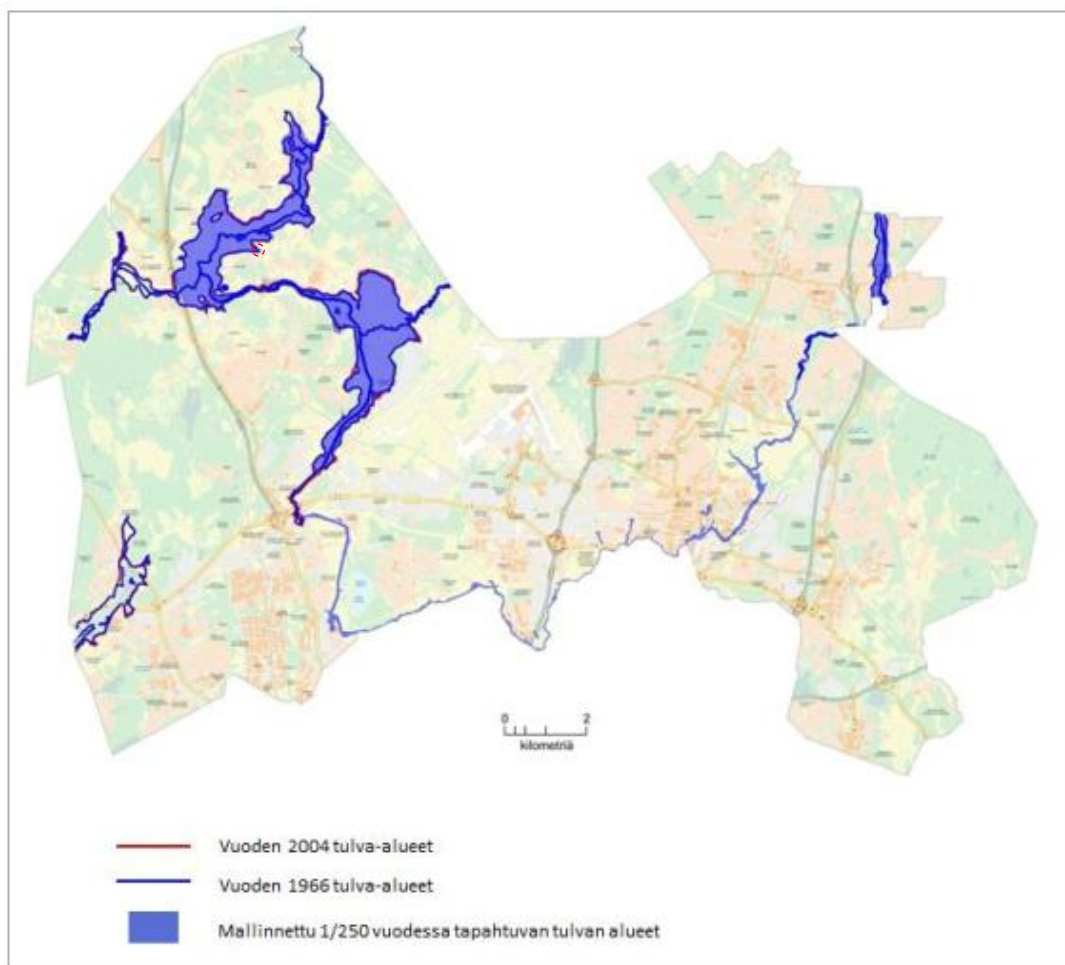
Vantaan liikennepoliittinen ohjelma (kv 18.4.2016).

- Vantaan liikennepoliittisen ohjelman (VALO) luokitaa Pirttirannan alueen virkistys- ja haja-asutusalueeksi. Tällaiselle alueelle uuden maankäytön kohdistaminen ei ole kestävä kehityk-sen ja liikennejärjestelmän tehokkuuden kannalta suotavaa.

Vantaan tulvaohjelma (tekninen lautakunta 15.9.2015)

Vantaan tulva-alueiksi ehdotetaan käytettävän Keravan- ja Vantaanjoen mallinnettuja tulva-alueita, joissa esiintyy keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva sekä havaittuja tulva-alueita vuoden 1966 ja 2004 tulvista. Suosituksia vesistötulva-alueiden käytölle:

- Vesistötulva-alueet ohjaavat ja rajaavat maankäyttöä ja rakentamista Vantaalla.
- Yleiskaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa tulisi varata alueita hallitulle tul-vimiselle.
- Kun tulva-alueille suunnitellaan rakentamista, täytyy selvittää ja ymmärtää raken-tamiseen liittyvät riskit (jäännösriskit).
- Vanhat asemakaavat, jotka rajoittuvat tulva-alueisiin, tulisi kartoittaa ja päivittää mahdollisten tulvariskien varalta.
- Tulevissa asemakaavoissa tulisi tarvittaessa suunnitella tilavarauksia tulvasuojelu-rakenteille.
- Kaupungin maanomistus tulva-alueilla tulisi tarkastaa.



Kuva: Vantaan tulvaohjelma 2015. Suositukset Vantaan tulva-alueiksi.

Vantaan kaupunki noudattaa laadittuja linjauksia. Tämä tarkoittaa mm. haja-asumisen välttämistä ja tulvariskin huomioon ottamista. Lisäksi oleellista on jäännösriskien ymmärtäminen ja huomiointi.

Jäännösriski = ne tulvan aiheuttamat mahdolliset haitat, joita ei voida estää tai joita ei teknisistä tai taloudellisista syistä kannata estää. Jäännösriskiä ovat ne tulvahaitat, jotka jäävät jäljelle, kun tulvasuojelu asetetaan hyväksyttävälle tasolle.

(<https://www.vesi.fi/sanasto/jaannosriski/>)

3.3.2 Muut tavoitteet

Pirttiranta Oy:n näkemyksen mukaan tulvariskistä johtuva onnettomuus koskee kaikkia patorakennelmia ja patoturvallisuusalueita. Pirttirannassa tämän kaltainen onnettomuus on yhtiön mukaan erittäin teoreettinen ja epätodennäköinen. Asukkaiden toiveena on, että rakentaminen alueella on mahdollista. ”Osakkailla tulisi olla oikeus hakea korvaavaa rakennuslupaa uudelle lomarakennukselle, jolla korvataan tai peruskorjataan tai laajennetaan käyttämättömän rakennusoikeuden puitteissa vanhaa rakennuskantaa, mikäli korvaava tai peruskorjattava rakennus on samalla korkeusasemansa puolesta tai muutoin tulvimisriskiä vastaan merkittävästi paremmin suojattu.” (Pirttiranta Oy, 11.4.2013)

Suunnittelukokouksessa 15.9.2020 ja edelleen sähköpostitse 6.10.2020 Pirttiranta Oy:n tavoitteeksi määritelty [palstakohtainen] rakennusoikeus 100 k-m² sekä varasto/varastot. Tavoitteet täsmentyvät prosessin aikana.

3.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Selvittää toteuttamisvastuun siirto MRL 91 § (*) mukaan, kohteena liikenneyhteyden toteuttaminen ja kaupungin maapohjalla olevat tulvavallit.

Vaikka kaava laaditaan kaupungin työnä, on kyseessä loma-asumisen asemakaava, joka laadinnan perusteena on yksityisen loma-asumisen kiinteistön etu: loma-asumisen ja -rakentamisen mahdollistaminen tulvariskialueelle, yksityiselle loma-asumisen kiinteistölle.

(*) Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

91 § Toteuttamisvastuun siirto maanomistajalle tai -haltijalle

Jos asemakaava laaditaan pääasiallisesti yksityisen edun vuoksi loma- tai matkailuhanketta taikka muuta vastaavaa hanketta varten, voidaan kaavaan ottaa määräys, jolla kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta kokonaan tai osittain siirretään maanomistajalle tai -haltijalle. Jollei maanomistaja tai -haltija huolehdi määräyksen edellyttämällä tavalla kaavan toteuttamisesta, kunnalla on toissijainen kaavan toteuttamisvastuu. Kunnalla on tällöin oikeus periä kustannukset laiminlyöjältä.

Asemakaavan toteuttamisvastuu voidaan kaavaan otettavalla määräyksellä muun yleisen alueen kuin kadun osalta siirtää muissakin kuin 1 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa maanomistajille tai -haltijoille yhteisesti, milloin alue on tarkoitettu palvelemaan pelkästään kaava-alueen sisäistä tarvetta. Tällaisen alueen osalta noudatetaan, mitä 75 §:n 1 momentissa säädetään yhteiskäyttöalueesta. Asemakaavassa voidaan erityisestä syystä osoittaa yhteiskäyttöalue myös muuta kaava-alueen sisäistä yhteistä tarvetta varten.

(<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Pirttirannan asemakaavoitusta ohjaa vahvasti valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), lainvoimainen yleiskaava sekä Vantaan rakennusjärjestys ja tulvaohjelma 2015. VAT painottaa sään ääri-ilmiöihin ja esimerkiksi tulviin varautumista. Linjauksena on, että uusi rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on varmistettava muulla tavoin. Vantaan yleiskaava (2007) määrää vaihtoehdoista yksityiskohtaisemmin: Pirttirannan loma-alueella (RA1) rakentaminen edellyttää, että alue on suojattu tulvalta. Tulvavallin patoluokituksessa on todettu, että alueelle rakennettu tulvavalli ei poista tulvariskiä. Vantaan rakennusjärjestyksen 27 § mukaan vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1 metri tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.

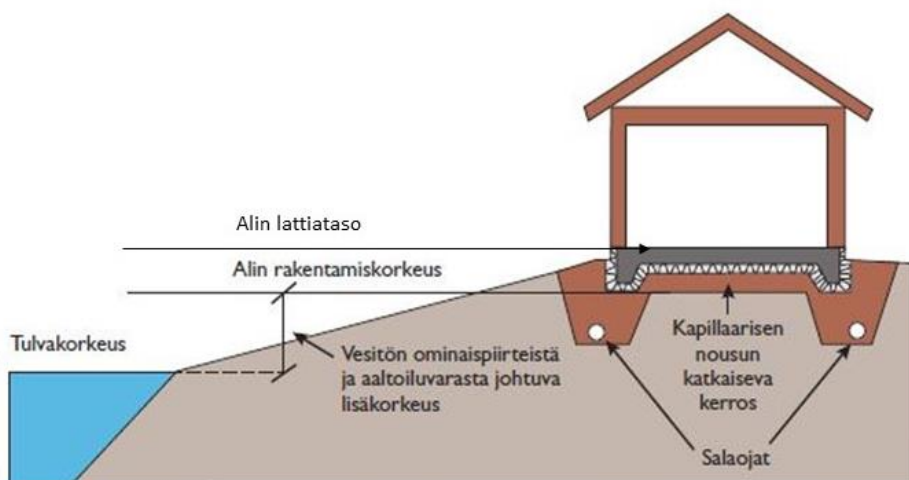
Pirttirannan asemakaavoituksessa arvioidaan paikan soveltuvuutta rakentamiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. MRL 116 § mukaan asemakaava-alueella rakennuspaikan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelpoillinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliömetriä. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennukset on voitava sijoittaa riittävälle etäisyydelle kiinteistön rajoista, yleisistä teistä ja naapurin maasta.

Asemakaavaluonnoksessa Pirttirannan alue on käyttötarkoitukseltaan ensisijaisesti loma-asumisen aluetta. Kaavamääräykset antavat ehdotuksen rakentamisen alimman korkeudeksi ja rakennusoi-keudeksi.

Ehdotetut rakentamisen korkeudet määritetään seuraavin perustein:

Alin rakentamiskorkeus => keskimäärin alapohja ja muut rakenteet n. 300 mm, jolloin

- Alin lattiataso = +29,91m (tulvakorkeus) + 1m (rakennusjärjestys 27 §) = +30,91m
- Alin rakentamisen korkeus = +30,91m – 0,3m = +30,61m
- Vaihtoehtoisesti: Alin rakentamisen korkeus = +29,91m + harkinnanvarainen lisäkorkeus kirjallisuuteen perustuen +0,7m = +30,61m



Kuva: Alin lattiataso ja alin rakentamiskorkeus. (Parjanne & Huokuna, 2014, mukailtuna)

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan voimassa olevan yleiskaavan (2007) alue RA1 loma-asumisen alueeksi. Kaavaluonnoksessa esitetään rakennusoikeuden osalta kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), taulukko s. 28. Kaavaluonnoksessa esitetään myös rakennuskorkeuden osalta kaksi vaihtoehtoa (VE A ja VE B), taulukko s. 30.

4.1.1 Mitoitus

Loma-asumisen korttelialue, RA n. 5 ha alue.

- VE1: kokonaisrakennusoikeus 4 480 k-m² sekä huoltorakennus noin 30 k-m². Aluetehokkuus $e=0.09$
- VE2: kokonaisrakennusoikeus 5 320 k-m² sekä huoltorakennus noin 30 k-m². Aluetehokkuus $e=0.11$

Pirttirannassa tällä hetkellä on rakennuksia noin 4 600 k-m², josta asuinrakennusten osuus on noin 3510 k-m². Kumpikaan esitetty vaihtoehto ei lisää merkittävästi rakennusoikeutta verrattuna nykyiseen rakennusmäärään, joskin alueen alkuperäinen lähtökohta on ollut 15 – 40 k-m² kesämaja-asunnot.

Erityissuoja-alue (EV) 1,9 ha alue.

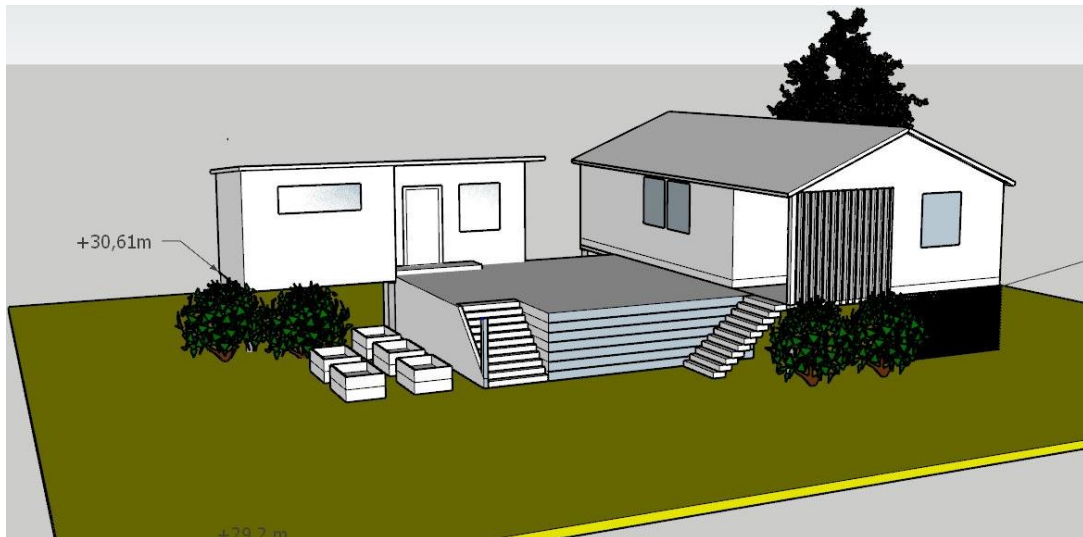
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Pirttirannan asemakaavaratkaisussa on keskeistä huomioida tulvariskin ja maaperän heikko kokonaisvakavuus. Asemakaavassa annetaan alin rakentamisen korkeus sekä sanallisia määräyksiä, jotka pitää huomioida asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä.

Rakennuksia suojaa se, että ne rakennetaan tulvariskirajan yläpuolelle. Tulvariskin vuoksi alueelle ei mahdollisteta lisää asuinrakentamista. Tasapuolisuuden vuoksi ei rakennusoikeutta voida lisätä siten, että eri palstoilla olisi merkittävästi toisistaan poikkeavat rakennusoikeudet. Tästä syystä alueelle merkitään rakennusalat. Rakennusalojen määrittämisen vaihtoehtoja tutkitaan kaavaprosessin aikana.

Pirttirannan maaperän heikko vakavuus otetaan huomioon. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei maaperälle saa aiheutua lisäkuormitusta. Tämän vuoksi määrätään, että alueelle ei saa tuoda maamassoja. Rakennukset on mahdollista perustaa esimerkiksi paaluperustukselle. Alimman rakentamisen korkeuden vaatimuksen vuoksi olevan maanpinnan ja alimman rakentamisen korkotasossa saattaa olla eroa yli 1,5 metriä. Alue on osa maisemallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä, mikä asettaa vaatimukset kyläkuvalliseen toteutukseen. Rakentamisen sopivuus ympäristöön vaatii erityistä huomiota. Kaavamääräysten mukaan loma-asunnon alin lattiataso tulee olla korkotasossa +30,91m (N₂₀₀₀). Näin ollen uudisrakennukset olisivat selvästi korkeammalla kuin nykyiset rakennukset. Tästä syystä alueella sallitaan uudisrakennusten kerrosluvuksi vain 1.

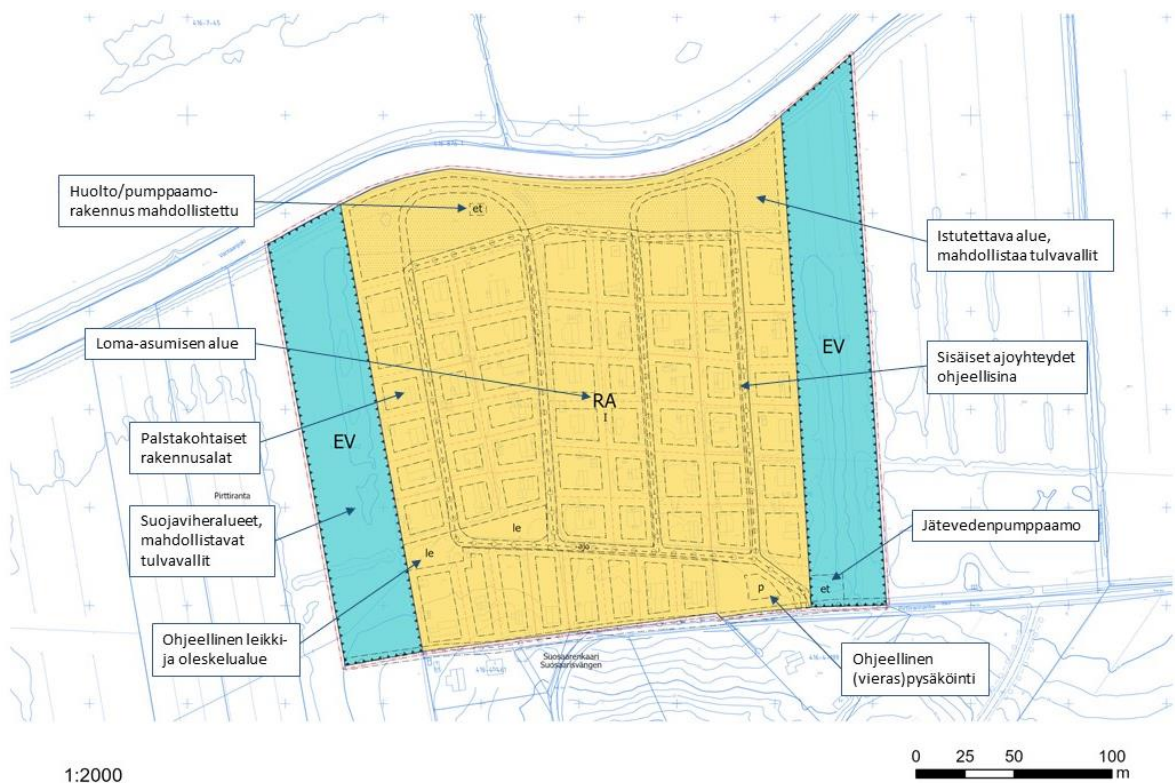
Luonnosaineistossa esitetään vaihtoehdot rakennusalueelle sekä rakennusoikeudelle. Kaavaehdotus voidaan muokata vaihtoehtoja yhdistäen tai kokonaan toisenlainen ratkaisu esittäen, perustuen kaavaluonnoksesta saataviin lausuntoihin, mielipiteisiin ja lisäselvityksiin.



Kuva: Karkea havainnekuva loma-asunnon (50 m²) ja sauna/talusrakennuksen sijoittumisesta sekä korkoerojen maisemoinnista terassia, pensaita ja puusäleikköjä hyödyntäen. Haasteena muun muassa esteettömyyden toteuttaminen.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on loma-asumista. Tulvavallit mahdollistavat tulvasuojauksen, ja siten vähentävät, joskaan eivät kokonaan poista tulvariskiä. Alimmasta rakentamiskorkeudesta määrätään yleisissä määräyksissä (ks. 4.3.3)



Kuva: kaavakartta ja kaavamääräysalueiden peruseriaatteen luonnosvaihe

4.3.1 Korttelialueet

RA, loma-asumisen alue

Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Kellarikerroksia ei sallita. Sallittu kerrosluku alueella on yksi.

Rakennusoikeudeksi esitetään kaksi vaihtoehtoa, taulukossa Rakennusoikeuden vaihtoehdot. Rakennusoikeudet ovat rakennusala- ja palstakohtaiset (toisin sanoen koko palstan nykyinen rakennuskanta otetaan huomioon).

Vaihtoehto	Määräys rakennusoikeudesta	Perustelu ja vaikutukset
VE 1	Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalalle saa rakentaa korkeintaan 80 k-m ² . Rakennusoikeuteen luetaan vapaa-ajan asunnot, sauna- ja talousrakennukset ja vastaavat sekä varastot, joita kutakin saa rakentaa korkeintaan yhden.	Selkeä, kaikille yhdenmukainen kokonaisuus. Mikäli rakennusalan rakennusoikeus on jo täynnä (alueella jopa 100 m ² asuinrakennuksia), ei määräyksellä mahdollisteta kevyidenkään lisärakennusten kuten varastojen tai autokatosten rakentamista.
VE 2	Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 65 k-m ² . Sauna- ja talousrakennuksia, varastoja ja vastaavia saa rakentaa korkeintaan 45 k-m ² . Rakennusten ja -rakennelmien yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 95 k-m ² .	Määräys asettaisi selkeän kokorajoituksen vapaa-ajan asunnolle, eikä siten lisäisi asumisen kerrosneliömäärää. Muiden kuin asuinrakennusten kohdalla määräys ei aseta rajaa eri rakennustyyppien lukumäärälle.

Taulukko. Rakennusoikeuden vaihtoehdot.

Alueen sisäiset reitit ovat ohjeellisia, eli Pirttiranta Oy vastaa reittien linjauksesta.

Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi ja viherkattoja tulee suosia. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet. Palstakohtaisen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. (vantaa.fi/vihertehokkuus)

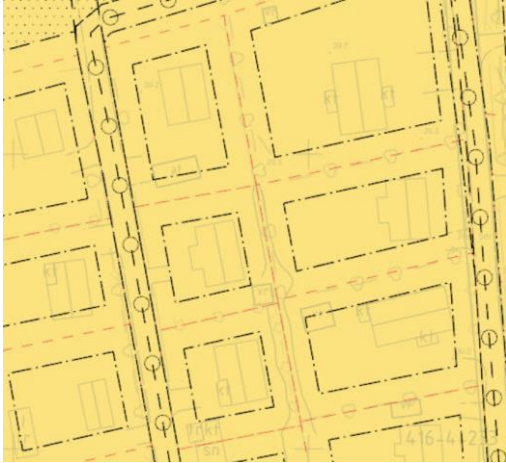
Pysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 1ap/loma-asunto. Ohjeellinen pysäköintialue mahdollistaa esimerkiksi vieraspysäköinnin.

le -merkinnällä mahdollistetaan ohjeellinen leikki- ja oleskelupaikka. Oleskelupaikkaan on mahdollista toteuttaa kevytrakenteinen grillikatos tai vastaava rakennelma.

et-merkinnällä mahdollistetaan huoltorakennus, korkeintaan 30 k-m².

Pirttirannan yksityiset vesihuoltolinjat sekä alueen eteläpuoleinen HSY:n linja on merkitty johtorajaksi.

Vantaanjokeen rajautuvaa **istutettava alue** -aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä tulvavallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita.



Rakennusalat määräytyvät palstakohtaisesti siten, että rakennusalan sivu sijaitsee kustakin palstan rajasyistä 4 m sisäänpäin (*). Ohjeellisen ajoradan kohdalla palstaraja on ajoradan keskellä, ja siitä palstaraja on 6 m.

Luonnosvaiheessa palstarajat näkyvissä punaisella katkoviivalla.

Mitä suurempi palsta on käytössä, sitä enemmän vaihtoehtoja pinta-alaltaan suurempi rakennusala antaa eri rakennusten sijoittumiseen.

(*) Vantaan kaupungin rakennusjärjestys

7 § Rakennuksen etäisyys rakennuspaikan rajasta ja tontin sisäisen rakennusrajan ylittäminen: Ellei asemakaavassa toisin määrätä, tulee rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta olla asemakaava-alueella vähintään 4 metriä ja asemakaava-alueen ulkopuolella 5 metriä. Tästä voidaan poiketa rajanaapurin suostumuksella tai milloin rakennuksen sijoittaminen lähemmäksi rajaa ei aiheuta haittaa naapurikiinteistölle tai vaikeuta sen sopivaa rakentamista.

4.3.2 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä vallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita. Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

et-merkinnällä mahdollistetaan jätevedenpumppaamo ja sen edellyttämä huoltoyhteys.

4.3.3 Yleiset määräykset

Yleisissä määräyksissä määrätään alimmasta hyväksyttävästä lattiatasosta sekä alimmasta rakentamisen korkeudesta. Rakentamisen alin korkeus on määritelty Vantaan tulvaohjelman suosituksen mukaisesti (tulvatoistuvuus 1/250a sekä vuosien 1996 ja 2004 tulva-alueet). Pirttirannassa tulvakorkeus on $N_{2000} + 29,91$ m, ja siihen lisätään 1 metrin lisäkorkeus perustuen Vantaan rakennusjärjestyksen (kv 15.11.2010) pykälään 27, jonka mukaan "alimman lattiatason on oltava 1m tulva-

rajan tason yläpuolella". Edellä olevaan perustuen annetaan asemakaavassa kaavamääräys sekä alimmalle lattiatasolle ($N_{2000} +30,91$ m) sekä sille alimmalle rakentamisen korkeudelle, jonka alle ei saa sijoittaa kastuvia rakenteita ($N_{2000} +30,61$ m). Kaavamääräykset perusteluineen ja vaihtoehtoisena lisäyksenä alla:

Vaihtoehto	Määräys alimmasta rakentamisen korkeudesta	Perustelut ja vaikutukset
VE A	Alimman lattiatason on oltava 1m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataso on $N_{2000} +30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} +30,61$ metriä.	Määrätään sekä alin lattiataso että alin rakentamiskorkeus, jotta korkotasoon voidaan vaikuttaa rakennusteknisin ratkaisuin. Korkeustaso määrittyy Vantaan tulvaohjelman 2015 ja rakennusjärjestyksen mukaan. Alueella maanpinta vaihtelee keskimäärin tasolla $+29\text{m}...+30\text{m}$ mpy. Vaatimus alimmasta rakentamiskorkeudesta johtaa siihen, että alavimmilla kohdilla uudisrakennukset, jopa varastot, ovat vähintään tasossa $+30,61$ eli korkeuseroa on jopa yli 1,5 metriä. Tällöin esteettömyys ja maisemointi ovat erittäin haasteelliset toteuttaa. Korkeuserot korostuvat, jos esimerkiksi asuinrakennus nykykorossa (esim. $+29.3$ m) ja talousrakennus korkeuteen $+30.61\text{m}$.
VE B (VE A:n lisäksi)	Edellisen määräyksen lisäksi: Jos kyseessä on eristämätön sauna- tai talousrakennus, alimman rakentamisen suosituskorkeus on $N_{2000} +30,21$ metriä. Varastojen ja muiden kevytrakenteisten rakennelmien suosituskorkeus on $N_{2000} +30,05$ metriä.	Suosituskorkeus $N_{2000} +30,21\text{m}$ perustuu tulvakorkeuteen $N_{2000} +29,91\text{m}$ ja siihen lisättävään harkinnanvaraiseen lisäkorkeuteen. Lisäkorkeus perustuu tässä vaihtoehdossa Uudenmaan ELY-keskuksen antamaan lausuntoon, jossa todetaan: "Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle" (UUELY/ 303/ 07.01/2013). Kun tulvariski on tiedossa, on rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla arvioida rakennusten mahdolliset riskit. Määräyksessä mainitaan "eristämätön", jotta korostetaan rakennusten olevan toteutukseltaan edullisempia ja siten tulvavahingon taloudellinen riski vähäisempi. Esitetty suosituskorkeus helpottaisi esteettömyyden ja maisemaan sopivuuden tavoittamista. Varastoille ja muille kevytrakenteisille suosituskorkeus $N_{2000} +30,05\text{m}$, jos tulvariskin toteutuessa ei rakennelman vahingoittuminen aiheuta terveydellistä tai taloudellista haittaa. Suositustaso vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa UUELY/ 303/ 07.01/2013 (Liite 8).

Taulukko. Alimman rakentamisen korkeudet, vaihtoehdot.

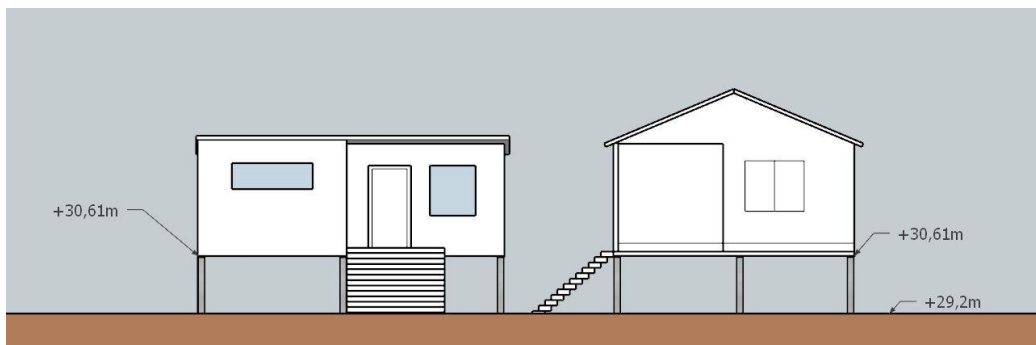
Lisäksi yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa:

Tulvakorkeus (+29,91 m) tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla.

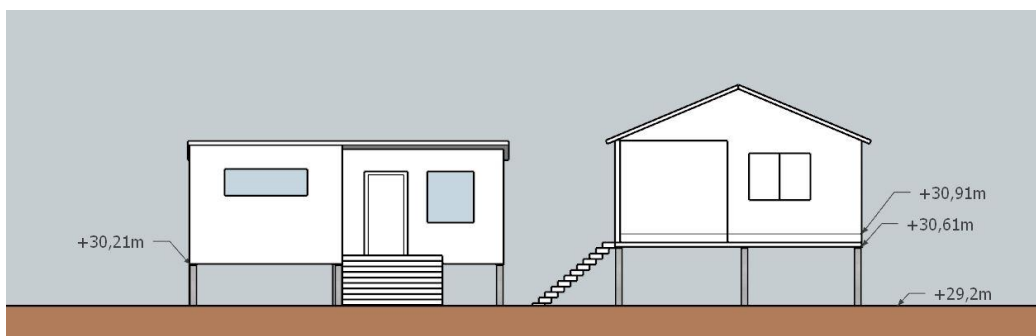
Alueelle ei saa tuoda uusia maamassoja, täyttöjä tai rakenteita, jotka lisäävät maapohjan kuormaa. Uudet rakenteet tulee keventää siten, että ne eivät kuormita maapohjaa lisää nykytilaan nähden. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei alueen kokonaisvakavuus saa heikentyä eikä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyylliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §)



Kuva: Korkotarkastelu VE A. Maanpinta tasolla +29,2m, loma-asunnon sekä sauna-/talousrakennukset alimman rakentamisen korkeuden tasolla +30,61m, alin lattiataso +30,91m.



Kuva: Korkotarkastelu VE B. Maanpinta tasolla +29,2m, loma-asunnon alimman rakentamisen korkeuden tasolla +30,61m, alin lattiataso +30,91m. Sauna-/talousrakennukset, alimman rakentamisen korkeus tasolla +30,21m.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa, sen luonnosvaiheessa.

Asemakaavaluonnoksen mukainen kokonaisratkaisu luonnoksessa esitetyllä kaavarajauksella ja toteuttamisvastuun siirrolla (MRL 91 §) on taloudellisesti toteutettavissa eikä aiheuta yksittäiselle asukkaalle kohtuuttomia kustannuksia. Asemakaava ei myöskään aiheuta niin sanottuja takautuvia velvollisuuksia: asemakaavan noudattamisvelvollisuus koskee vain uusia toimenpiteitä ja hankkeita (Ekroos & Hurmeranta 2011, 17).

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavaluonnoksen vaihtoehdot toteutuessaan ei muuta oleellisesti alueen nykyistä asukaskantaa eikä siten ole syytä olettaa, että väestörakenne tai väestön määrä muuttuisi alueella oleellisesti. Alueen asukkaat kokevat kehityksen negatiivisena, sillä alueen asukkaat toivovat monipuolista asukasrakennetta ja että esimerkiksi nuoret olisivat kiinnostuneet jäämään alueelle asukkaiksi.

Alueellinen ilme

Asemakaavaratkaisu ei estä korjausrakentamista. Kaavamääräykset edellyttävät, että uudisrakentaminen on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja kulttuurimaisemaan. Yksityiskohtaisempi suunnittelu jää rakennuslupavaiheeseen, mutta selvää on, että maisemointi on haasteellista. Loma-asumisen rakentamisen alin korkeus on keskimäärin 1 – 1,5 metriä nykyisen maantason yläpuolella. Koska alueelle ei saa tuoda maamassoja, uudisrakennusten sovittaminen ympäristöön vaatii huolellista suunnittelua. Mikäli eri rakennustyypeiltä on mahdollista sallia erilaiset alimman korkeuden vaatimukset, voidaan tällä tavoin hivenen vastata maisemaan sopeuttamisen vaateeseen. Myös erilaisin pensasistutuksin on mahdollista maisemoida uudisrakennuksia, millä on suotuisa vaikutus hulevesien imeyttämiseen ja vihertehokkuuteen. Esteettömyys voi osoittautua suureksi ongelmaksi.

Asuminen

Kaava-alueella säilyy nykyinen rakennuskanta. Asuminen on loma-asumista. Asemakaavalla ei ole mahdollista edellyttää, että kiinteistönomistajan tulisi saattaa tilanne vastaamaan asemakaavan mukaista suunnitelmaa. Noudattamisvelvollisuus koskee vain uusia toimenpiteitä ja hankkeita. Näin ollen nykyiseltä käyttötarkoitukseltaan olevat omakotitalot säilyvät sellaisina myös jatkossa. Myöskään korjausrakentaminen ei vaikuta asunnon käyttötarkoitukseen.

Palvelut ja työpaikat

Alueen asemakaavoitus ei vaikuta alueellisesti työpaikkoihin tai palveluihin.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavaluonnoksen kaavarajauksella ei kaavan toteuttamiseen liity suoria kustannuksia kuten kunnallisteknistä rakentamista. Kustannuksia syntyy uudisrakentamisessa. Asemakaava saattaa parantaa jälleenmyynti- ja/tai vuokrahintatasoa. Mikäli osa rakennuksista sallitaan alempaan rakentamiskorkeuteen, on rakennushankkeeseen ryhtyvän tiedostettava mahdollinen jäännösriski. Tulvariskialueelle rakentamisessa on olemassa aina riski rakennuskannan vaurioitumiseen.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava luo yhtenäisen periaatteen alueen ylläpidolle ja luo selkeämmän käsityksen mahdollisuuksista asua, ylläpitää rakennuskantaa ja toimia alueella. Sikäli sosiaalinen hyvinvointi voi parantua, kun epätietoisuus tulevasta tältä osin poistuu. Loma-asumisen asemakaava ei kuitenkaan ratkaise osoiteongelmaa (vrt. liite 6), eikä tältä osin muutosta saada alueelle.

Virkistys

Asemakaavassa mahdollistetaan ohjeellisena leikki- ja oleskelualueita, mikä saattaa lisätä yhtiön hallinnassa olevien alueiden virkistyskäyttöä.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee etäällä keskuksista, mutta ei myöskään lisää paikallisesti asukasmäärää. Joukkoliikenne kehittyy kaavaratkaisusta huolimatta eikä vaikuta mahdolliseen henkilöautoriippuvuuteen ja siten liikkumiskäyttäytymiseen.

Vesihuolto

Alueen palstat ovat pääsääntöisesti liittyneet paikalliseen, yksityiseen vesihuoltojärjestelmään eikä asemakaava muuta tätä tilannetta. HSY:n vesihuoltoverkoston ei ole tarvetta laajentaa kaavan myötä.

Pirttirannan jätevedenpumppaamo sijoittuu kaavassa ET-alueelle (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja toimintojen alue).

Pirttirannantien HSY:n vesihuoltolinjoille (VJ 225 M, JV200 M, PV 160 M) varataan kaavassa vähintään kolmen metrin suojaetäisyys kaava-alueen puolelle. Putket on rakennettu vuonna 2009. Lisäksi kaavoitettavalla alueella sijaitseville Pirttiranta Oy:n yksityisille putkille (VJ 63 M 2012, JV 63 M 2012) merkitään johtorasite, jonka leveys on 5 m. (Liite 4).

Hulevedet

Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet.

Kiinteistöllä tehtävän viivytyksen jälkeen hulevedet johdetaan avo-ojia pitkin Vantaanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Alue säilyy tulvariskialueena. Tulvariskin hallintaa on käsitelty tarkemmin kohdassa 4.5.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä ei lisäännä, joten hulevesimäärät eivät muutu merkittävästi nykytilanteesta. Alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen

hallinnan periaatteita. Vantaanjoen luontoarvojen vuoksi kaava-alueen hulevesien laatua tulee pyrkiä parantamaan.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta sekä sopeutua ilmastonmuutoksen seurauksiin ja varautua sään ääri-ilmiöihin, tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. VAT korostaa, että uusi rakentaminen tulee sijoittaa tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta on muutoin varmistettava. Sikäli asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Toisaalta asemakaava ei lisää rakentamista eikä asukasmäärää, ja se auttaa vaalimaan paikallista kulttuuriperintöä. Pienet loma-asunnot pienillä palstoilla mahdollistaa tiiviistä, resurssivii- sasta, paikallisesti ekologista asumista.

Pirttirannan loma-asuminen ei loma-asumisena lisää haja-asutusta. Alueella ympärivuotisesti asuvat eivät luo niin sanottua tuplakulutusta, mikä on keskusta-asumiselle tyypillisempää (Heinonen, Jalas, Juntunen, Ala-Mantila & Junnila, 2013). Riipiläntien kevyenliikenteen väylän rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja voi osaltaan kannustaa liikkumaan auton sijaan esimerkiksi pyörällä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT: TULVARISKI JA SEN HALLINTA

Pirttiranta on luokiteltu tulvariskialueeksi. Patoturvallisuusviranomaisen on sijoittanut Pirttirannan tulvavallit patoturvallisuuslain vahingonvaara perusteella luokkaan 1. Tämä merkitsee sitä, että onnettomuuden sattuessa pato saattaa aiheuttaa vaaran ihmishengelle ja terveydelle taikka huomattavan vaaran ympäristölle tai omaisuudelle (Patoturvallisuuslaki 2009/494, 11 §).

Riskin hallintaan kuuluu sen minimoiminen mutta myös riskin muotojen tunnistaminen. Tulvavesi itsessään aiheuttaa vaaratilanteita: nopeasti vaihteleva vedenkorkeus, voimakas virtaus, tulvan mukana kulkeutuva materiaali, tulvaveden likaisuus, tulvan peittämän maapohjan epätasaisuus, paikoiltaan siirtyneet kaivonkannet, kylmä vesi jne. tekevät tulvasta vaarallisen. Vakavien tulvatilanteiden henkilövahingot aiheutuvat yleisimmin tulvavirtaaman läpi kulkemisesta. On myös huomattava, että jo 15 cm korkea tulvavirtaama voi kaataa jalankulkijan, erityisesti lapsen. Tulvavirtaama vie helposti mukanaan, jos se aiheuttaa kaatumisen. Vastaavasti 45-60 cm korkea tulvavirtaama voi kelluttaa auton tieltä. <https://www.ouka.fi/oulu/pelastuslaitos/tulviin-varautuminen>

Tulvaherkillä alueilla on asukkaiden omatoimisuus tärkeää. Voimassa olevan pelastussuunnitelman ja sen noudattamisen lisäksi on tärkeää, että alueen asukkaat ovat tietoisia tulvariskistä ja huolehtivat tulvavahinkojen ehkäisystä, tulviin varautumisesta ja tulvantorjunnasta. Esimerkiksi talon tilapäinen tulvasuojaus rakennusmuovilla on mahdollista toteuttaa omatoimisesti ja nopeasti, jos tarvittava materiaali ja välineet on varattu tontille etukäteen.

<https://www.ouka.fi/oulu/pelastuslaitos/tulviin-varautuminen>

Ohjeita:

Vantaan kaupungin tulvaohje. Asukkaiden ja omaisuuden suojaaminen tulvavaara-alueilla Vantaalla. https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/128560_Vantaa_-_Tulvaohje_2014-01_2_1_.pdf

Pientalon tulvaturvallisuusopas. Jokilaaksojen pelastuslaitos, Oulu-Koillismaan pelastuslaitos, ELY-keskus, 2014. https://www.ouka.fi/c/document_library/get_file?uuid=72018780-037e-4607-8520-20a14e0b78b4&groupId=7801780

4.6 NIMISTÖ

Kaavakartan EV suojaviheralueet ehdotetaan saavan nimet:

Itäinen Pirttirannanvalli, Östra Pirttirantavallen
Läntinen Pirttirannanvalli, Västra Piirttirantavallen

Alueen sisäisiä pihateitä ei asemakaavassa nimetä. Nimistöasiat käsitellään nimistöryhmässä kaavan ehdotusvaiheessa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus, Kivistö:

Anna-Riitta Kujala
Eija Hasu
Hertta Ahvenainen
Kai Zukale
Riikka Mattila

alue-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
asemakaava-arkkitehti
kaavoitusinsinööri
kaavatekninen koordinaattori

Kadut ja puistot:

Antti Auvinen
Elina Kettunen
Marja Kivelä
Heikki Kangas
Teemu Vihervaara

vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
vesihuollon suunnittelu
geotekniikka
liikennesuunnittelu

Kiinteistöt ja palvelut:

Elina Lemponen
Emilia Klemola
Paula Kovari

lakipalvelut (31.8.2020 saakka)
lakipalvelut
lakipalvelut

Rakennusvalvonta:

Jorma Suokas
Tommi Hietanen

rakennusvalvonta
lakipalvelut

Yleiskaava

Anna-Mari Kangas
Paula Kankkunen

yleiskaavoitus
yleiskaavoitus

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä joulukuuta 2020

Anna-Riitta Kujala
aluearkkitehti

Eija Hasu
asemakaava-arkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.10.2020
Kaavan nimi	330200 Pirttiranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.08.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092330200
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

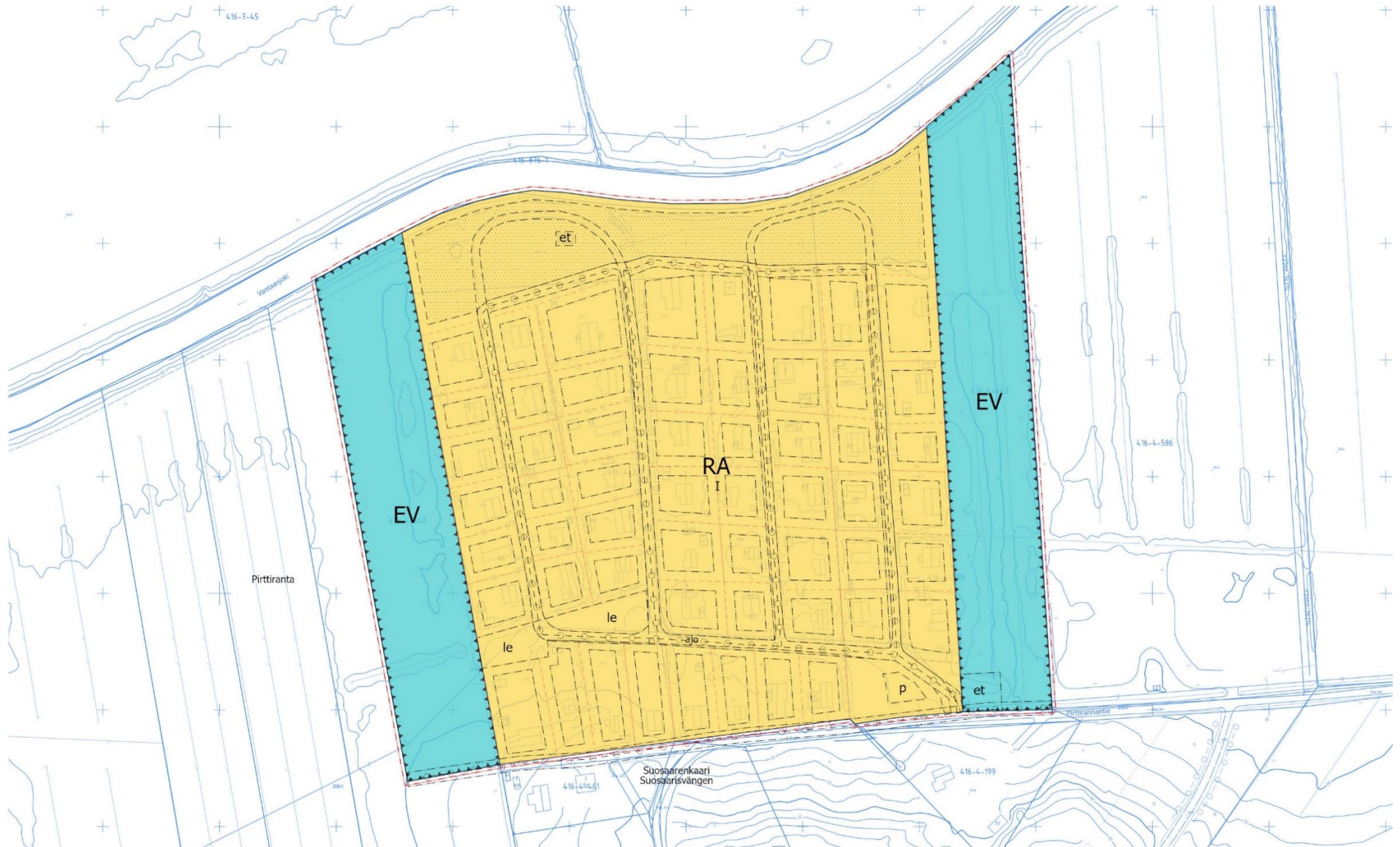
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,9300		5350	0,08	6,9300	5350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,0100	72,3	5350	0,11	5,0100	5350
L yhteensä						
E yhteensä	1,9200	27,7			1,9200	
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	6,9300		5350	0,08	6,9300	5350
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	5,0100	72,3	5350	0,11	5,0100	5350
RA	5,0100	100,0	5350	0,11	5,0100	5350
L yhteensä						
E yhteensä	1,9200	27,7			1,9200	
EV	1,9200	100,0			1,9200	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kaavamääräykset, luonnosvaihe.

Määräykset vaihtoehtoisia:

- rakennusoikeus VE1, VE2
- rakentamiskorkeus VEA, VEB

**Loma-asumisen alue**

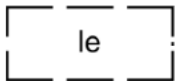
Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia loma-asuntoja ja niitä palvelevia sauna- ja talousrakennuksia. Kellarikerroksia ei sallita. Sallittu kerrosluku alueella on yksi.

VE 1: Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalle saa rakentaa korkeintaan 80 k-m². Rakennusoikeuteen luetaan vapaa-ajan asunnot, sauna- ja talousrakennukset ja vastaavat sekä varastot, joita kutakin saa rakentaa korkeintaan yhden.

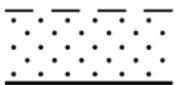
VE 2: Kullekin palstakohtaiselle rakennusosalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 65 k-m². Sauna- tai talousrakennuksia, varastoja ja vastaavia saa rakentaa korkeintaan 45 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 95 k-m².

Pysäköinnin ja pihapolkujen toteutuksessa on käytettävä läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien synnyn vähentämiseksi ja viherkattoja tulee suosia. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesisuunnitelmassa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli ja sen periaatteet. Palstakohtaisen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku vähintään 0,9 tai rakennuslupaa haettaessa kulloinkin voimassa oleva tavoiteluku. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

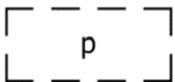
Pysäköintipaikkoja tulee varata vähintään 1ap/ asunto.



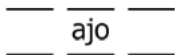
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualue. Oleskelupaikkaan on mahdollista toteuttaa kevytrakenteinen grillikatos tai vastaava rakennelma.



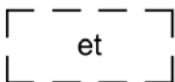
Ohjeellinen istutettava alue. Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eikä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä tulvavallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita.



Ohjeellinen pysäköintialue.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle saa sijoittaa käyttötarkoitusta palvelevan huoltorakennuksen, korkeintaan 30 k-m².

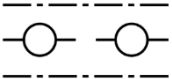


Rakennusala.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueelle on mahdollistettava huoltoyhteys kääntöpaikkoineen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varatun alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, täyttöjä, maanleikkauksia eikä istuttaa syväjuurisia puita tai pensaita.



Suojaviheralue

Aluetta saa käyttää tulvasuojeluun, kuten tulvavallien rakentamiseen ja vahvistamiseen kuitenkin siten, että alueen kokonaisvakavuus ei saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan. Alue on pidettävä avoimena eikä vallin alueelle saa päästää kasvamaan syväjuurisia puita tai pensaita. Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

Yleiset määräykset

VE A: Alimman lattiataason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataaso on $N_{2000} + 30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} + 30,61$ metriä.

VE B: Alimman lattiataason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Alin hyväksyttävä lattiataaso on $N_{2000} + 30,91$ metriä. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on $N_{2000} + 30,61$ metriä. Jos kyseessä on eristämätön sauna- tai talousrakennus, alimman rakentamisen suosituskorkeus on $N_{2000} + 30,21$ metriä. Varastojen ja muiden kevytrakenteiden rakennelmien suosituskorkeus on $N_{2000} + 30,05$ metriä.

Tulvakorkeus +29,91 m (N_{2000}) tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan, mm. vesihuollon ja energianjakelun laitteiden kohdalla.

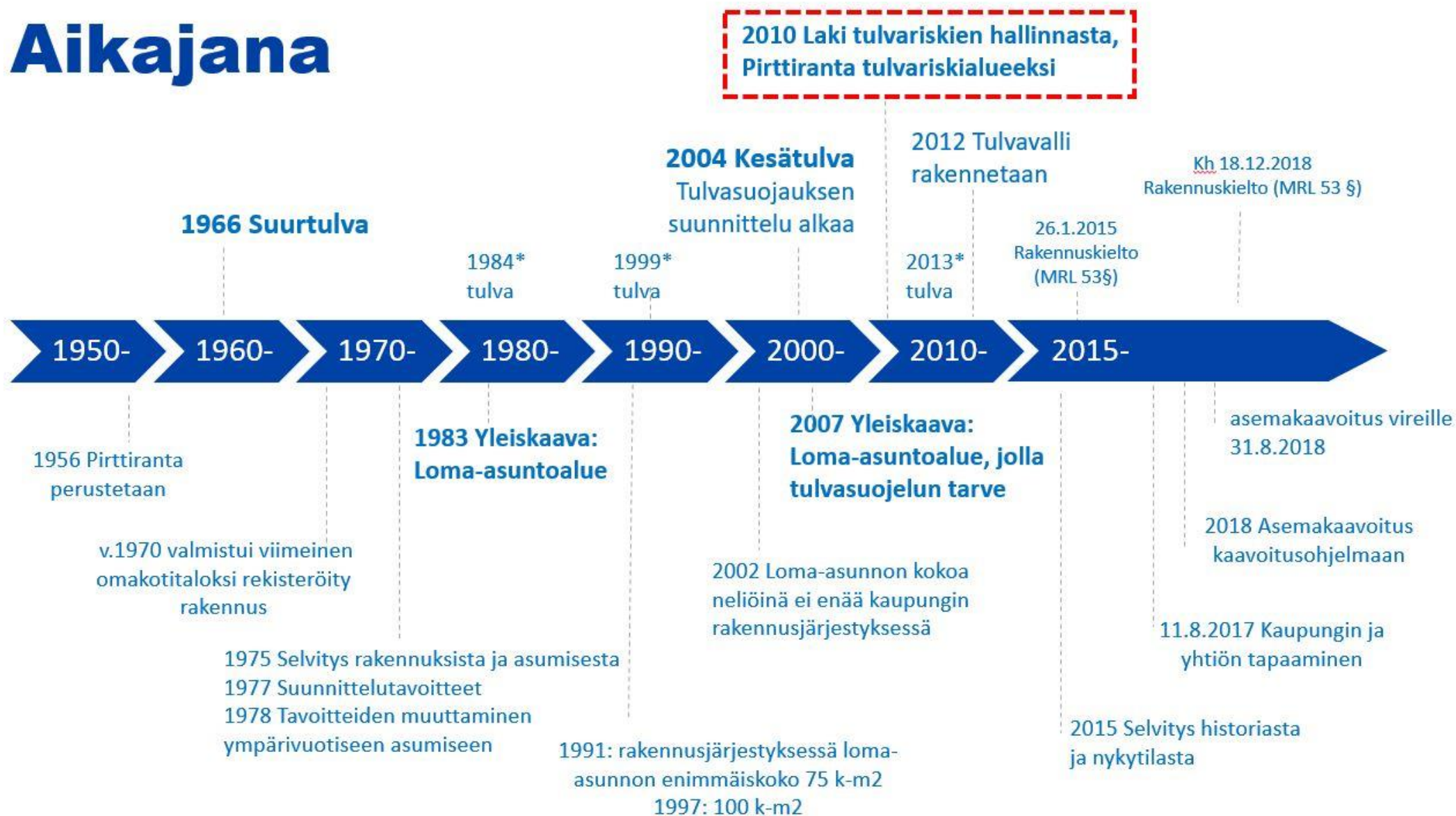
Alueelle ei saa tuoda uusia maamassoja, täyttöjä tai rakenteita, jotka lisäävät maapohjan kuormaa. Uudet rakenteet tulee keventää siten, että ne eivät kuormita maapohjaa lisää nykytilaan nähden. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei alueen kokonaisvakavuus saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan.

Alueelle rakennettaessa tai tehtäessä muutoksia olemassa oleviin rakennuksiin on huolehdittava siitä, että sekä rakennusten että ympäristön rakentaminen sijoitukseltaan, mittasuhteiltaan, tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöönsä. Avoimen maisematilan reunoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Alueen kunnossapito- ja toteuttamisvastuu on yhteisvastuullisesti kiinteistöjen 416-4-200 ja 416-4-233 omistajilla (MRL 91 §).

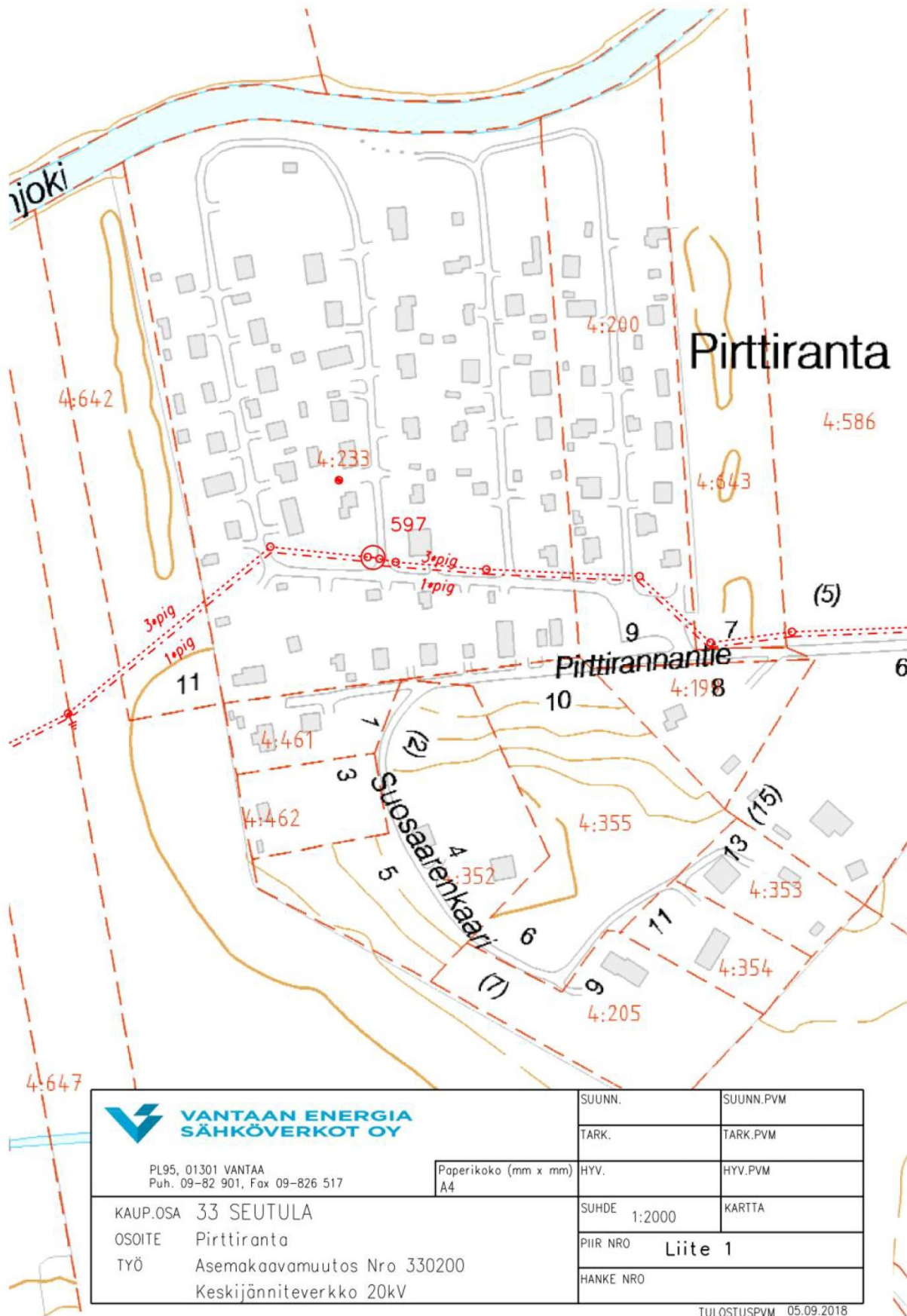
LIITE 1

Aikajana

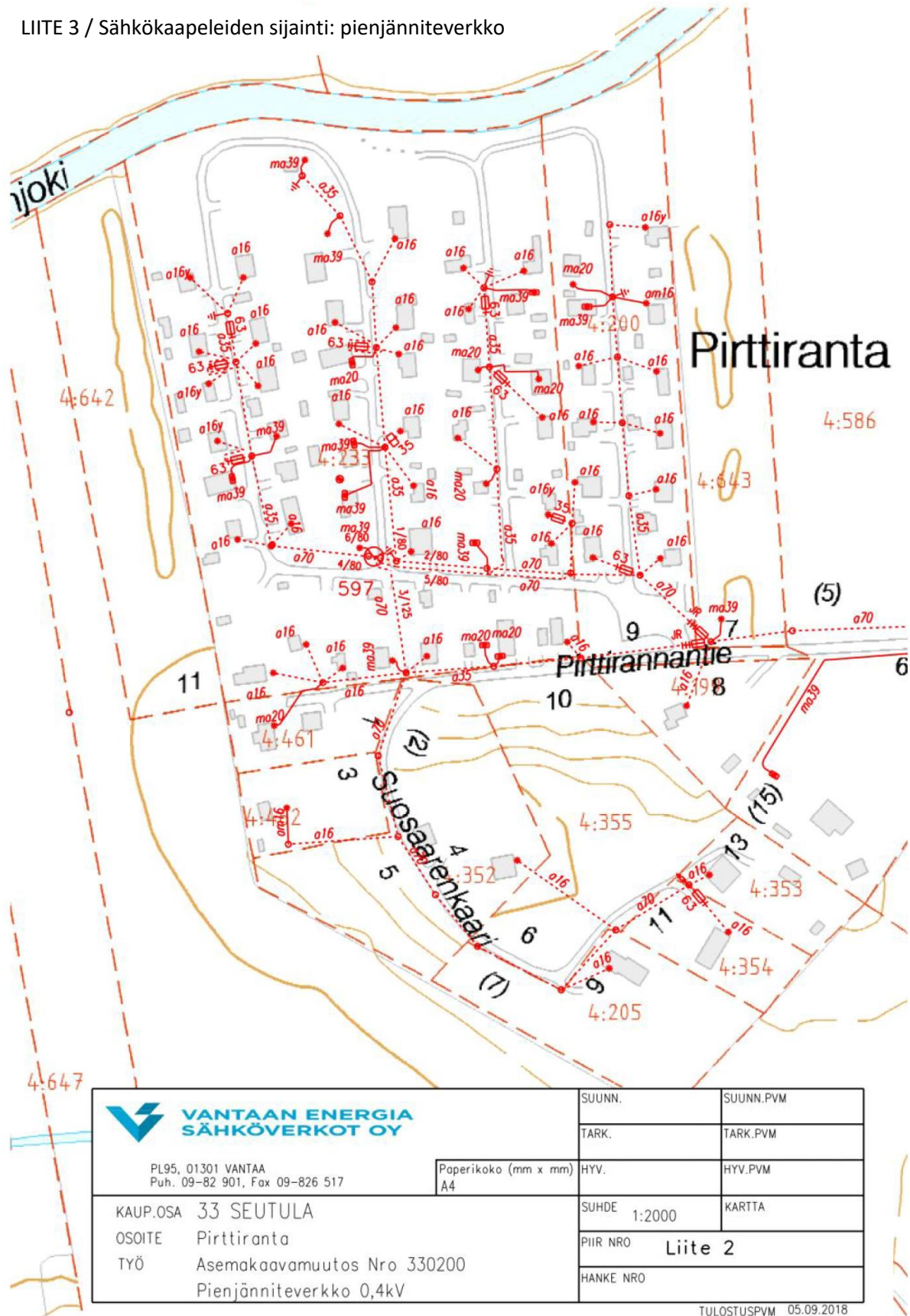


(*) Vantaanjoen alajuoksulla Myllymäen kohdalla mitattu tulvavirtaamatieto

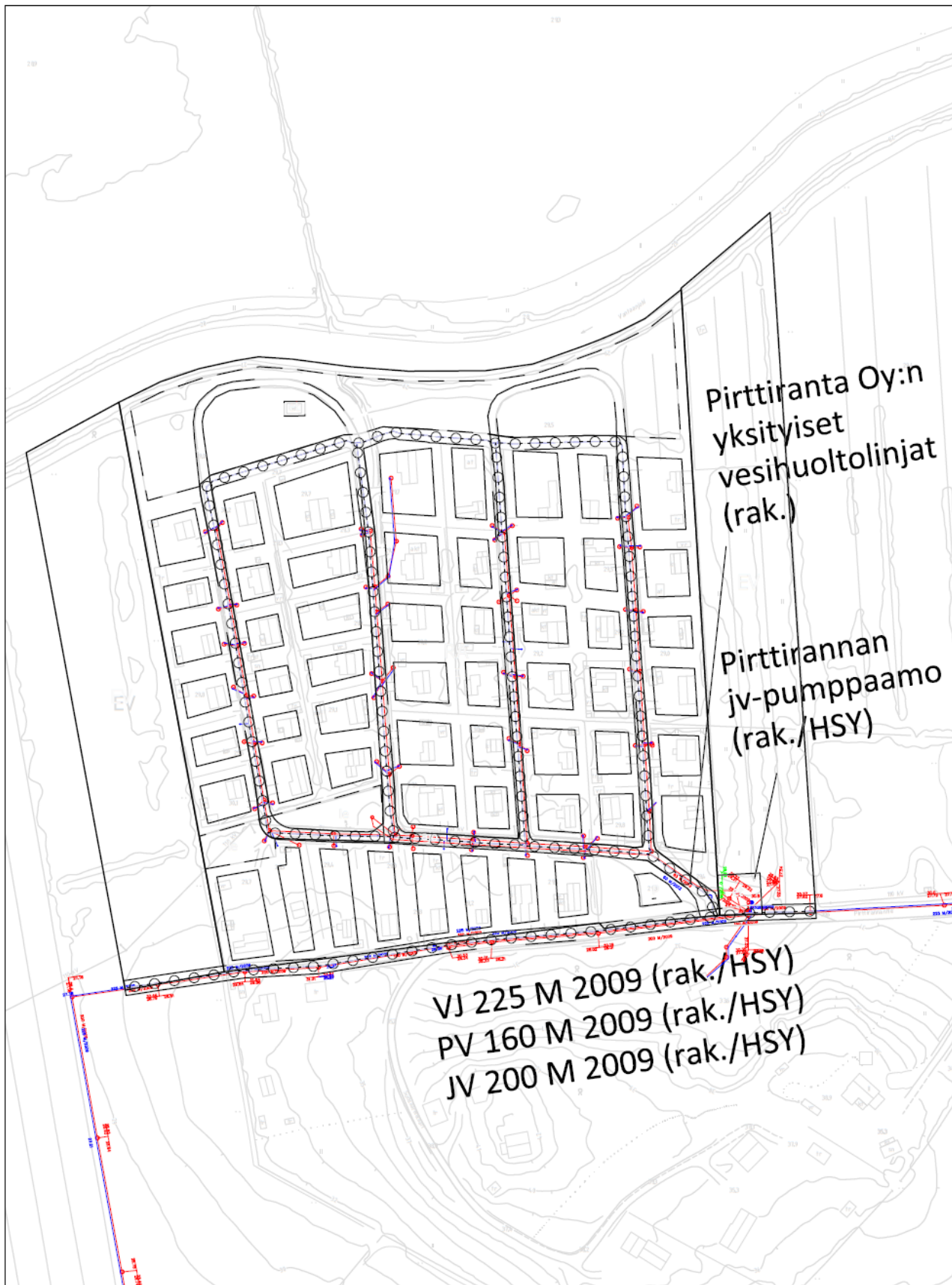
LIITE 2 / Sähkökaapeleiden sijainti: keskijänniteverkko



LIITE 3 / Sähkökaapeleiden sijainti: pienjänniteverkko



LIITE 4 / Vesihuollon esisuunnitelma



Vantaan kaupunki
copyright

A. Auvinen/M. Kivelä
tulosten laatija

19.10.2020
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma
330200 Pirttiranta

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1:2000
Mittakaava

LIITE 5 /Alin rakentamisen korkeus Pirttirannan tulvariskialueella: perusteet. Kooste.

			tulvan tilastollinen toistuvuus	harkinnanvarainen lisätty korkeus	tulvakorkeus (+ lisätty korkeus) = alin rakentamisen korkeus Pirttirannassa		
					N43	N60	N2000
<u>Vantaan kaupunki</u>							
VANTAAN KAUPUNGIN RAKENNUSJÄRJESTYS	kv 15.11.2010 voimassa 1.1.2011 alkaen	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/106114_Rakennusjarjestys.pdf 26 § Rakennusten ja rakennelmien minimietäisyys rantaviivasta 20 m 27 § Rakennuksen korkeusasema ranta-alueella. Vesistöjen ja pienvesien tuntumaan rakennettaessa on selvitettävä tulvarajan korkeus. Alimman lattiatason on oltava 1 m tulvarajan tason yläpuolella. Tulva-alueelle rakentaminen ei ole sallittua ilman erittäin painavia perusteita.		alin lattiataso 1 m tulvarajan yläpuolella			
Vantaan tulva-ohjelma	2015	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/128558_713368vantaan_tulvaohjelma1251346820.pdf Ohjelmassa annetaan suositus Vantaan vesistötulva-alueiden rajauksista. Kaupungin olisi syytä varautua harvinaisiin tulviin, sillä maankäytöllä ja rakentamisella on kauaskantoisia vaikutuksia tulevaisuudessa. Vantaanjoessa mitattujen virtaamien perusteella lähihistoriassa on tapahtunut 1/250 vuodessa (Hanala) ja jopa 1/400 (Oulunkylä) vuodessa tapahtuneita tulvia. Vantaan tulva-alueiksi ehdotetaan käytettävä Keravan- ja Vantaanjoen mallinnettuja tulva-alueita, joissa esiintyy keskimäärin 1/250 vuodessa toistuva tulva yhdistettynä vuoden 1966 ja 2004 tulvista havaittuihin tulva-alueisiin.	1/250				+29,91m
Pirttiranta-selvitys (Vantaan kaupunki)	2015	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawvstructure/141001_kaupsu_330200_pirttiranta_selvitys.pdf (s.17) alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökohtana on keskimäärin kerran sadassa vuodessa sattuvan tulvan korkeus (Pirttirannassa N2000 +29,85), johon lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka esimerkiksi vähäjärvissä jokivesistöissä tai suuren jääpatoriskin vuoksi on vähintään 0,7 m	1/100	0,7 m			+29,85m (+0,7m) = +30,55 m
<u>Uudenmaan ELY-keskus</u>	2013	UUDELY/ 303/07.01/2013 Uudenmaan ELY-keskuksen tekemän Vantaanjoen tulvavaarakartoituksen perusteella keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuva vedenkorkeus vesistötulvalla on Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla N60 +29,53 metriä. Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle. Uudenmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi hyväksyttäväksi rakentamiskorkeudeksi Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla on N60 +29,85 metriä (N2000 +30,05 metriä).	1/50	0,3 m		+29,53m + 0,3m = +29,85 m	+29,75m + 0,3m = +30,05 m
<u>Muut selvitykset ja suositukset</u>							
Parjanne & Huokuna: Tulviin varautuminen rakentamisessa. Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla	2014	http://hdl.handle.net/10138/135189 Sisävesien osalta suositusten pohjana käytetään tulvaa, joka esiintyy keskimäärin kerran 100 vuodessa (HW 1/100). Tähän tulvakorkeuteen lisätään harkinnanvarainen lisäkorkeus, joka riippuu rakennustypistä, vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvasta. Myös ilmastomuutoksen ennakoitut vaikutukset voidaan ottaa huomioon lisäkorkeudessa. (s.38) Harkinnanvaraisen lisäkorkeuden vesistön ominaisuuksista johtuvan osan arvioimisessa on syytä ottaa huomioon mm. seuraavat seikat (s.42): *Vesistöissä, joissa vedenkorkeusvaihtelut ovat suuria, kuten vähäjärvissä jokivesistöissä, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 m. *Mikäli vesistöissä on suuri jääpato- tai suppotulvien esiintymisen riski, tulisi lisäkorkeuden olla vähintään 0,7 – 1 m, ellei kyseisellä alueella ole tehty tarkempaa selvitystä jääpato- ja suppotulvien vedenkorkeuksista. Paikoitellen jokivesistöissä lisäkorkeuden olisi hyvä olla selvästi suurempikin.	1/100	vähintään 0,7-1 m			(+29,85m +0,7...1m = +30,55m ... +30,85m)
Suhonen, V. & Rantakokko, K.: Vantaanjoen vesistön tulvantorjunnan toimintasuunnitelma. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja.	2006	http://hdl.handle.net/10138/43201 Uudenmaan ympäristökeskus on antanut suosituksia alimmista turvallisista rakentamiskorkeuksista järvien ranta-alueille. Suositukset on määriteltä lisäämällä havaintoaineistosta (...) kerran 50 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen harkinnanvarainen korkeus (0,3–1,0 m) sekä avointen ulapoiden kohdalla aaltoiluvara. Lisättävä korkeus riippuu järven tulvaherkyydestä ja havaintoaineiston luotettavuudesta. Lisäkorkeuden avulla otetaan huomioon myös ilmastomuutoksen vaikutus. (...) Jokivesistöille samanlaisia laajoja alueita koskevia suosituksia ei voida antaa, vaan mahdollinen tulvavedenkorkeus joudutaan arvioimaan tapauskohtaisesti. Vantaanjoen vesistöalueen suurin vahinkopotentiaali muodostuu rakennuksista ja viljelyistä peltoalueista. Merkittävimmät tulvavahinkokohteet ovat Peltosaaren asuinalue Riihimäellä, Pirttirannan loma-asuntoalue Vantaalla ja Oulunkylän siirtolapuutarha Helsingissä.	1/50	tapauskohtaisesti			
Ollila, M. (toim.) Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa	1999/2002	http://hdl.handle.net/10138/41088 Alin tulvien kannalta hyväksyttävä rakentamiskorkeus muodostetaan 1/50 tulvan korkeudesta, johon lisätään 1 metrin lisäkorkeus esimerkiksi vähäjärvissä jokialueilla ja vesistöissä, joissa on jääpato- tai suppotulvan riski. (s.27)	1/50	vähintään 1 m		+29,53m (+min.1m) = vähintään +30,53m	+29,75m (+ min.1m) = vähintään +30,75 m

LIITE 6 / Asuinpaikan määrittäminen ja osoitteet

Kiinteistön kirjaaminen henkilön kotikuntalain mukaisesti asuinpaikaksi

Maistraatit ovat tehneet tätä koskevan yhtenäisen linjauksen. Ks. AVI:n tiedote 17.3.2015 (http://www.avi.fi/web/avi/tiedotteet/tiedotteet-2015/-/asset_publisher/jW2MZm8XaHOH/content/maistraattien-lain-soveltamiskaytannot-yhtenaistyvat-vapaa-ajan-asuntoihin-muuttamistapauksissa):

”Korkein hallinto-oikeus ja muutamat hallinto-oikeudet ovat nyttemmin päätöksissään tulleet siihen tulokseen, ettei maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavassa vapaa-ajan käyttöön merkittyä kiinteistöä voida kirjata henkilön kotikuntalain mukaiseksi asuinpaikaksi väestötietojärjestelmään. Näiden päätösten johdosta maistraatit yhtenäistävät rekisteröimiskäytäntöjään siten, että kaikki maistraatit tulevat jatkossa noudattamaan samaa käytäntöä vapaa-ajan asuntoihin muuttamisen kirjaamisessa.

Kun henkilön kotikunnan katsotaan voivan tietyin edellytyksin muuttua vapaa-ajanasunnon sijaintikuntaan, muuttajan asuinpaikaksi ei jatkossa voida kirjata hänen käytössään olevaa vapaa-ajanasuntoa, vaan hänet tullaan kirjaamaan ”vailla vakinaista asuntoa” olevien ryhmään kyseiseen kuntaan. Vapaa-ajanasunnon osoite voidaan merkitä muuttajan pyynnöstä tämän postiosoitteeksi väestötietojärjestelmään. Yhtenäisestä menettelystä on päätetty 23.9.2014 ja maistraatin menettelyohje koskee ohjeen käyttöönoton jälkeen käsiteltäviä muuttoilmoituksia.”

Eli jos muuttoilmoitus tehdään/on tehty maistraatin menettelyohjeen käyttöönoton jälkeen, ei vapaa-ajan asuntoa voida kirjata kotikuntalain mukaiseksi asuinpaikaksi väestötietojärjestelmään.

Kotikuntalain mukaisen asuinpaikan merkitys

Kotikuntalain 2 §:n 1 ja 2 mom. mukaan henkilön kotikunta on pääsääntöisesti se kunta, jossa hän asuu. Jos henkilöllä on käytössään useampia asuntoja tai jos hänellä ei ole käytössään asuntoa lainkaan, hänen kotikuntansa on se kunta, jota hän perhesuhteidensa, toimeentulonsa tai muiden vastaavien seikkojen johdosta itse pitää kotikuntanaan ja johon hänellä on edellä mainittujen seikkojen perusteella kiintein yhteys.

Kotikuntalain 1 §:n 1 ja 2 mom. mukaan kotikuntalainlain mukaan määräytynyt kotikunta ja siellä oleva asuinpaikka merkitään väestötietojärjestelmästä ja Digi- ja väestötietoviraston varmennepalveluista annetussa laissa (661/2009) tarkoitettuun väestötietojärjestelmään. Väestötietojärjestelmään merkitään myös henkilön ilmoittama tilapäinen asuinpaikka. Jollei muussa laissa toisin säädetä, lain säännöksiä noudatetaan myös silloin, kun valtion tai kunnan viranomaisen taikka kansaneläkelaitos tekee ratkaisuja, joihin henkilön kotikunnalla ja siellä olevalla asuinpaikalla tai henkilön tilapäisellä asuinpaikalla on vaikutusta.

Kotikuntalain 9 a §:n mukaan henkilö merkitään väestötietojärjestelmään kunnassa vailla vakinaista asuntoa olevaksi, jos tällä ei ole asuntoa. Jos asuinpaikan osoitetta ei voida pitää luotettavana, väestötietojärjestelmään voidaan merkitä vain kotikunta.

Kotikunnan vaihtuminen vapaa-ajan asunnon sijaintikuntaan on mahdollista, vaikka kiinteistöllä olevan rakennuksen käyttötarkoitusta ei muutettaisikaan, jos muuttaja osoittaa kiinteän yhteyden kiinteistön sijaintikuntaan. Kotikunnaksi merkitään tällöin kiinteistön sijaintikunta. Asuinpaikaksi merkitään kuitenkin ”vailla vakinaista asuntoa”.

LIITE 7 /1 Yleisöilta 12.9.2018

VAIKUTUKSET	VE0 Ei asemakaavaa	VE 1 Loma-asumisen asemakaava	Ve X (jos mikä vain mahdollista) "Pysyvän asumisen mahdollistava kaava"
RAKENTAMINEN			
(rakennusoikeus, uudisrakentaminen, korvaava rakentaminen, jne.)	Ei pysty tekemään parannuksia	Rakentaminen helpottuu, kaikille tasa-arvoinen tilanne	Vanhat voitava korvata uusilla, sillä vanhat rakennukset rapistuvat.
		Haettaisiin poikkeamislupia vakitukselle asumiselle	Tällä hetkellä vakinaisessa asuinkäytössä olevien rakennusten tulee jatkossakin säilyä (pysyvän asumisen) asuinkäytössä.
		Rakennusoikeus tulisi olla "maksimi"	
		Rakennukset yksitasoisia	
		Rakennuksia pitää saada laajentaa, liian pieneen asuntoon ei mahdu suihkua.	
TALOUDELLISET VAIKUTUKSET			
		Kiinteistövero korkeampi loma-asumisen alueella.	
	Ei lisäkustannuksia nykyiseen asumiseen.	Tällä hetkellä omakotitaloina tai pientaloina olevat rakennukset pysyttävä statukseltaan samoina - ei tule muuttua loma-asunnoiksi. Tällöin ei taloudellisia vaikutuksia.	Tulvariskin poiston edellytys pysyväälle asumiselle, noin 3 milj. euroa, merkittävät kustannus osakkaille.
		Omakotitalon tai pientalon muuttuminen loma-asunnoksi alentaa tontin arvoa ja laskee rakennuksen arvoa.	
		Asemakaava takaa rakennusluvut, jolloin alueen arvo nousee ja jälleenmyynti helpottuu.	
		Rakentaminen ja vakituiset osoitteet nostavat alueen arvoa.	
	Epävarmaa, säilyykö alue siistinä vai slummiutuuko.	Asemakaava helpottaa myymistä ja turvaa arvon.	
	Omaisuuksien arvo laskee, jos alue slummiutuu	Poistaako loma-asumisen kaava pysyvät osoitteet niiltä, joilla osoitteet ovat?	
MAISEMA JA YMPÄRISTÖ			
	Jos ei saada rakennuslupia, alue rapistuu entisestään.	Rakennuslupien ja rakentamisen myötä alueen ilme kohenee ja siistiytyy.	
	Maisema ja ympäristö slummiutuu, jos ei saa rakentaa uutta.	Ruoppaus parantaisi ympäristöä ja sen virkistyskäyttöä	
		Viihtyisyys saattaa lisääntyä	

LIITE 7 /2 Yleisöilta 12.9.2018

VAIKUTUKSET	VE0 Ei asemakaavaa	VE 1 Loma-asumisen asemakaava	Ve X (jos mikä vain mahdollista) "Pysyvän asumisen mahdollistava kaava"
SOSIAALISET VAIKUTUKSET			
	Jos ei saada asemakaava ja rakennuslupia, yhteisö hajoaa ja tulevaisuus näyttää synkältä.	loma-asumisen kaava hyväksyttävä vain, jos (kaavasta huolimatta) alueelle saadaan vakituiset osoitteet kaikille.	Asuminen sallittava jatkossakin.
	Kun nykyisiin rakennuksiin ei pysty tekemään parannuksia, lähtevät nuoret pois.	Vaarana, ettei loma-asuminen tyydytä nuorempia - nuoret lähtevät pois, ei jatkuvuutta.	Osoitteet asukkaille.
	Alueella ei jatkuvuutta.	Tasa-arvoinen kohtelu Pirttirannan asukkaille. Aivan lähellä asuvat saavat osoitteet ym.	Pientaloalue ja sen edut.
	Jos oma nykytilanne hyvä, voi tilanne jatkua nykyisellään.	Jos nykyiset pysyvän asumisen osoitteet poistuvat, vaikuttaa se etenkin vanhempiin asukkaisiin. Minne he voisivat mennä?	Viihtyisyys.
		Tärkeää, että vanhat oikeudet säilyisivät (mm. osoitteet)	
		Saavutetaanko tasa-arvoa vai lisätäänkö eriarvoisuutta?	
		Mikä estää vakituisen asumisen? Esim. Kalajoella saa asua vakinaisesti loma-asunnossa ja sinne saa osoitteen.	
		Osoitteet, jotta saadaan kaupungin palvelut vakituksille asukkaille (kotihoito, koulukyydit)	
TURVALLISUUS			
	Tulvavallin pitää suojella rakennuksia, oli asemakaavatai ei.		Mihin riittää tulvavallin korotus? Paljonko pitäisi korottaa?
	Tulvavallisuunniteltu ja toteutettu ELY:n ym. toimesta. Luvattu vallin valmistuttua, että saadaan rakennusluvut. Nyt todettu, ettei valli olekaan riittävä. Miksi maamassojen riittämättömyydestä ei mainittu Pirttirannan osakkaille? Osakkaat olisivat vastanneet tarvittavasta korotuksesta. Tiedotuksen puute taustalla, kuka vastuussa? Vaikuttaa moneen asiaan.		Tulvariskin poiston edellytys maapohjan stabilointi ja nostaminen, kustannusarvio noin 3 milj. euroa.
			Tulvavesi ei nouse nykyisten vallien yli, on mahdotonta. Tulvavedet -66 ja -04 tulivat pelto-ojaa pitkin, joka on nyt suljettu.
	Tulvatei ole ongelma, ei vaikutuksia		

LIITE 8



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

UUDELY/ 303/ 07.01/ 2013

24.5.2013

Vantaan kaupunki/ Kirjaamo
Kuntatekniikan keskus
Kielotie 13
01300 Vantaa

Viite Lausuntopyyntö 14.5.2013

ENNAKKOLAUSUNTO PIRTIRANNAN ALUEEN MAANKÄYTÖN MUUTOKSISTA

Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jonka kautta on osoitettu viheryhteystarve. Alue sisältyy lisäksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen rajaukseen.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu loma-asuntoalueeksi (RA), joka rajautuu Vantaanjoen rantaan osoitettuun lähivirkistysalueeseen (VL).

Alueelle ei ole voimassa asemakaavaa. Alue on aikoinaan muodostettu kesämaja-alueeksi. Aluetta hallitsee Pirttiranta Oy.

Alueella sijaitsee noin 60 rakennusta, joista pääosa on loma-asuntoja.

Pirttirannan loma-asuntoalue on tunnistettu Vantaanjoen vesistöalueen tulvariskien alustavassa arvioinnissa ns. muuksi tulvariskialueeksi. Alueen nykyisen rakennuskannan suojaamiseksi toteutettiin vuonna 2012 valmistunut tulvasuojaus. Suojaus toteutettiin rakentamalla alueen itä-, pohjois- ja länsipuolelle yhtenäinen tulvapenger. Lisäksi alueen kuivatusojaston keskeisessä lähtöumassa olevaa betonipatoa korotettiin. Penkereen harjan ja betonipadon korotuksen tavoitekorkeustaso oli N₅₀ +29,85 metriä, kun keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvan Vantaanjoen vesistötulvan vedenkorkeudeksi on Pirttirannan kohdalla arvioitu N₅₀ +29,58 metriä (Vantaanjoen tulvavaarakartoitus 2007). Tällöin penkereen kuivavara on keskimäärin kerran 100 vuodessa toistuvalla tulvalla n. 25 cm. Tarkistusmittausten perusteella on todettu, että penkereen harja on paikoin tavoitetasoa alempana. Vantaan kaupunki korottaa penkereen tavoitetasoon kesän 2013 aikana.

Tulvapenkeret estävät tulvatilanteessa veden leviämisen loma-asuntoalueelle Vantaanjoesta. Tämä edellyttää betonipadossa olevan tulvaluukun tiivistä sulkemista sekä penkereen läpi normaalitilanteessa kuivatusvettä johtavien rumpuputkien tulppaamista. Tulvan aikana alueen omat kuivatus-/sulamisvedet sekä penkereen ja padon luukun vuotovedet pumpataan sähkökäyttöisillä paikalle tuotavilla pumpuilla Vantaanjokeen.

Yleinen käsitys on, että rakennetut tulvapenkeret poistavat tulvariskin suojatulta alueelta kokonaan. Toteutettu tulvasuojaus ei kuitenkaan merkitse sitä, että

2/4

Pirttirannan loma-asuntoalue ei enää olisi tulvariskialuetta. Tulvasuojaus on mitoitettu tietynsuuruiseksi vesistötulvalle ja se on tarkoitettu suojaamaan alueen nykyistä rakennuskantaa. Vedenkorkeuden ylittäessä tulvapenkereen harjan vedenkorkeus suojatulla alueella nousee hyvin nopeasti samalle tasolle kuin aluetta ympäröivällä tulva-alueella. Mahdollisesta padon rakenteen pettämisestä johtuva ylivirtaus voi aiheuttaa tulvan leviämisen alueelle jo tätäkin alemmilla vedenkorkeuksilla. Betoni-padon luukun sekä penkereen läpivientien sulkeminen tapahtuu manuaalisesti, ja tämän mahdollinen laiminlyönti aiheuttaisi tulvan leviämisen alueelle. Myös alueen omien kuivatusvesien kertyminen ja betonipadon luukun vuotaminen voivat aiheuttaa tulvavahinkoa esimerkiksi pumppujen rikkoutuessa.

Yleisesti ottaen tulvapenkeret vähentävät suojatun alueen tulvariskiä oleellisesti, mutta ne eivät poista sitä kokonaan. Uuden rakennuskannan sijoittamisessa tuleekin varmistua niiden tulvariskittömyydestä rakentamalla tulvalle alttiit rakenteet riittävän korkealle ja tarvittaessa korottamalla vastaavasti rakennettavan alueen maanpintaa riittävälle tasolle.

Edellä esitettyyn perustuen Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla tulee uusia rakennuslupia myönnettäessä ottaa huomioon suositus alimmasta hyväksyttävästä rakentamiskorkeudesta. Alimmalla tulvien kannalta hyväksyttävällä rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Suosituskorkeuden lähtökohtana käytetään yleensä keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvää ylintä vedenkorkeutta, johon lisätään vesistön erityispiirteistä johtuva lisäkorkeus sekä mahdollinen aaltoiluvara.

Uudenmaan ELY-keskuksen tekemän Vantaanjoen tulvavaarakartoituksen perusteella keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuva vedenkorkeus vesistötulvalla on Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla $N_{50} +29,53$ metriä. Jääpatoriskistä ja muista paikallisista olosuhteista johtuva harkinnanvarainen lisäkorkeus on 30 cm. Tätä suurempaa lisäkorkeutta ei ole tarpeen käyttää, koska tulvaveden noustessa tälle tasolle vesi on jo levinnyt uomasta Vantaanjoen uoman oikealla puolella olevalle laajalle peltoalueelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen suositus alimmaksi hyväksyttäväksi rakentamiskorkeudeksi Pirttirannan loma-asuntoalueen kohdalla on $N_{50} +29,85$ metriä ($N_{2000} +30,05$ metriä).

Alue ei ole suositeltava kohde asutuksen lisärakentamiselle ja se tulee säilyttää yleiskaavan mukaisesti loma-asuntoalueena. Vanhan rakennuskannan osalle voidaan sallia hyväksyttäväksi ylläpitokorjauksia ja korvaavaa rakentamista, mutta asuintalojen lisäämistä tai omakotitalojen uudisrakentamista ei ole syytä sallia. Koska kyse on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamasta ranta-alueesta, edellyttää asutuksen lisääminen uusilla lomarakennuksilla tai omakotitaloilla Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämää poikkeamislupaa (MRL 171.2.1§).

ELY-keskus pitää tavoiteltavana, että Vantaanjokivarret säilyvät muutoinkin mahdollisimman yhtenäisinä rakentamattomina viheralueina ja maisema-alueina

3/4

ottaen huomioon Vantaanjoen Natura-arvot ja Vantaanjokilaakson kulttuurimaisema-arvot.

Yksikön päällikön sijainen, Brita Dahlqvist-Solin
alueidenkäyttöpäällikkö

Ylitarkastaja

Jussi Heinämies

Asiaa ELY-keskuksessa hoitaa ylitark. Jussi Heinämies,

jussi.heinamies@ely-keskus.fi, puh. 040 5173432

- TIEDOKSI
- Uudenmaan liitto
 - Vantaan kaupunki/ Tarja Laine
 - UudELY/ Olli Jaakonaho
 - UudELY/ Hannu Palmén

LausVanPirttmk.doc