

Asemakaavan muutosehdotus nro **002229 / Orvokkitie 20, Tikkurila** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **12.11. – 11.12.2014**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus**.

ASUNTO OY OKSANMÄKI 4**Muistutus:****ASIA: KAAVATYÖ NUMERO 002229; ORVOKKITIE 20, ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS**

Asunto-Osakeyhtiömme esitti 27.6.2014 päivätyllä kirjeellä mielipiteemme Vantaan kaupungille otsikossa mainitun asemakaavan ja tonttijaon muutokseen. Esitimme kirjeessä näkökantamme siitä, että liikennöinti ja liikkuminen kapeimmillaan 3,20 metriä leveällä Oksanmäki- tiellä tulee mahdollisen asemakaavamuutoksen toteutuksen myötä tekemään tien varressa olevilta tonteilta ja tonteille liikkumisen erittäin turvattomaksi, hankalaksi ja ongelmalliseksi, sekä nykyisille, että tuleville uusille asukkaille. Tiemme pohjoisosassa on niin kapea, että tiellä ei voi nytkään kaksi henkilöautoa ohittaa toisiaan, vaan toisen on peruutettava ensin toisen tieltä pois lähimpään pihaan tai tien haaraan. Lisäksi tähän tien kapeimpaan kohtaan peruutetaan yhtiömme kuudelta parkkipaikalta. Tien kapeimman kohdan risteyksestä kuljetaan ja ajetaan kiinteistöihin Oksanmäki 8, Vantaan Perhekuntoutuskeskus, Oksanmäki 4 ja Oksanmäki 6 (ainoa kulku- ja ajoreitti). **Oksanmäki- tie on aikanaan rakennettu palvelemaan pientalokorttelialueen tonttiliikennettä. Tiemme on pohjoispää on suunniteltu omakotitaloa ja sen pientä liikennetarvetta varten.** Suunnittelussa uudessa tilanteessa tietä ja sen pohjoispäätä tulisi jatkossa käyttämään päivittäin ainakin 35 taloutta lisää nykyisten käyttäjien, sekä lisääntyvän huolto- ja asiointiliikenteen lisäksi. Lisäksi rinnakkaisen Orvokkitien pohjoispään liikenne kasvaisi suunnitelman mukaan 40 taloudella. Korttelialueellemme tulisi näin olleen 75 uutta, säännöllistä tienkäyttäjätaloutta. Alueella on lisäksi Orvokkiten Koulu, Vantaan kaupungin Perhekuntoutuskeskus, sekä AA-kerho, sekä eteläpuolella korttelialueettamme Viola, mistä on tehty myös uusi asemakaavasuunnitelma. Koko korttelialueelle johtaa vain yksi tie; Orvokkirinne. Korttelialueen pohjoispuolelta ts. Valkoisenlähteentieltä ei ole sallittua ajoliikennettä alueelle. Tällä hetkellä myös Orvokkirinne on jo niin tukkoinen, johtuen osittain tien varteen ympäri vuorokauden parkkeeratuista autoista, että tietä ajettaessa joudutaan jo nyt käyttämään ohitustilanteissa Orvokkirinteen jalkakäytävää.

Huomioon ottaen jo nyt liikenteellisen tilanteemme alueella ja kun alueella on myös iltaisin ja viikonloppuisin runsasta asiointiliikennettä ja autoparkkitarpeita yllä mainittujen yleisöpalvelupisteiden myötä, emme voi parhaalla tahdollakaamme ymmärtää, miten nyt suunniteltu kasvava liikumis-, asiointi-

ja huoltoliikenne voidaan saada toimimaan alueellamme asukkaiden viihtyvyyttä ja turvallisuutta olennaisesti vaarantamatta.

Nyt vireillä oleva asemakaavan muutos korttelialueellamme koskisi vain neljää hankkeeseen liittyvää tonttia. Mielestämme suunniteltu asemakaavan muutos rajatulle korttelialueen osalle ja kiinteistöömme rajoittuvalle kiinteistölle ei **kohtelee myöskään oikeudennmukaisesti ja tasavertaisesti kiinteistöämme ja kiinteistöemme asukkaita**. Nykyiselle kiinteistöömme rajoittuvalle omakotitalotontille suunnitellaan 900 krs-m²:n asuinkerrostaloa ja tähän tonttiin suunnitelmassa yhdistettävälle kolmelle omakotitalotontille 1635 krs-m² eli yhteensä 2600 asuinkrs-m². Naapuriimme suunniteltu 3-kerroksinen kerrostalo ei sovellu millään muotoa nykyiselle kapealle kiilamaiselle omakotitalotontille. Tontti on liian kapea näin massiiviselle rakentamiselle. Kiinteistön korkoero tontin pohjoispuolella, sekä tontin pohjoisrajalla kulkeva Tikkurilan yksi pääväylästä (Valkoisenlähteen tie) rajoittaa jo itsessään tontin tämänkaltaiseen rakennuskäyttöön soveltumista. Kiinteistön kaikille asukkaille pitäisi olla myös riittävä piha-alue leikkipaikkoineen ja viheralueineen kelvollisen ja hyvän asumisviihtyvyyden aikaansaamiseksi. Lisäksi kiinteistölle suunnitellut 10 autopaikkaa Oksanmäki-tien päähän eivät ole riittävät näin suurelle asukas- ja kerros-m²-määrälle. Myöskään huolto- ja asiointiliikenne tontilla ei tule toimimaan, koska esim. kuorma-autojen kääntyminen tontilla ei onnistu tilanpuutteen takia. Huoltoliikenne jouduttaisiin hoitamaan poikkeuksetta peruuttamalla pois tontilta. Oksanmäki-tien pohjoispäähän (leveys siis maksimissaan 3,20 metriä) on suunniteltu tien molemmin puolin lisäksi 1,50 metriä korkeita umpiaitoja. Nämä aidat toteutuessaan peittävät entisestään näkyvyyttä tiemme päässä, mikä lisää riskejä liikenneonnettomuuksiin.

Asunto-Osakeyhtiömme edustajien tapaamisessa 26.11.2014 Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun edustajien, arkkitehtien Asta Tirkkosen ja Minna Koskisen kanssa yhtiömme sai lupauksen, että suunnitelmassa nyt olevan Oksanmäki-tien päähän piirretyn jätekatoksen ja siihen suunniteltujen kolmen molokkin paikka siirretään suunnitelmassa Orvoktien puolelle, sinne piirretyn jätekatoksen ja molokkien yhteyteen. Tämä muutos parantaa liikenneöintiongelmia Oksanmäki-tiellä, mutta ei kuitenkaan poista kasvavaa liikkumis- ja liikenneöintiongelmaa. Johtaako tämä osittainen asemakaavamuutos korttelialueellamme viihtyisään, ihmisläheiseen ja toimivaan asumiseen koko korttelialueellamme? Ovatko suunnitelmat tontin rakentamisen toteutuksesta kestäviä tällä hetkellä ja tulevaisuudessa?

Asemakaavaehdotuksessa Oksanmäki-tie on merkitty pelastustieksi. Pelkkä pelastustiehän tämä tiemme ei tule suunnitelmassa olemaan, vaan toinen tähän kiinteistöön johtava ajotie. Olemme esittäneet kantamme jo aiemmin Vantaan kaupungin myöntämään aiempaan rakennuslupaamme tälle kyseessä olevalle tontille. Siinä suunnitteilla oli silloin rakentaa tontille 375 krs-m²:n kerrostalorakennus. Jo silloin teimme valituksen myönnettyyn rakennuslupaamme. Syynä silloin oli suunnitellun rakennuksen sopimattomuus kapealle kiilamaiselle tontille, tontin suuri korkoero, tontin rajalla kulkeva Tikkurilan valtaväylä, piha-alueen

ja parkkipaikkojen riittämättömyys, sekä tontille suunnitellun liikenteen ohjaaminen yksinomaan kapean ja jo nyt raskaasti liikennöidyn Oksanmäki-tien kautta. Teimme valituksen rakennuslupapäätöksestä myös hallinto-oikeuteen, missä myönnetty rakennuslupapäätös kumottiin. Nyt asemakaavasuunnitelmassa on rakentaa tälle tontille 2,4-kertainen rakennus edelliseen kumottuun lupaan nähden. Liikenne Oksanmäki-tiellä kasvaisi jo aiemmin kumottuun lupaan nähden siis vielä 2,4-kertaiseksi. Käsityksemme on, että jos asemakaavassa ainoastaan näiden neljän tontin käyttötarkoitusta muutetaan suunnitellulla tavalla, korttelialueemme kaikkien tulevien ja nykyisten asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien asumisviihtyvyys, liikenteen toimimattomuus ja suoranaisten liikenneonnettomuuksien kasvava riski alueella lisää alueen turvattomuutta ja päivittäiseen asumiseen liittyviä käytännön ongelmia. Mielestämme keskeisin asia toteutettavissa asemakaavamuutoksessa on saada kaavoituksen piiriin riittävän suuri aluekokonaisuus, jotta liikennejärjestelyt saadaan toimiviksi asukkaille ja kiinteistöissä asioiville, taataan asumisviihtyvyys ja -turvallisuus, riittävän suuret tonttien viheralueet, lasten leikkipaikat asukkaille ja riittävä määrä autojen parkkipaikkoja vieraspaikkoineen. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä on määritelty lain Yleinen tavoite: *"Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle, sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä."* Mielestämme nämä yllä perustelemamme asiat eivät toteudu edes osittain tässä asemakaavan muutoshankkeessa. Kiinteistömme asukkaat joutuvat tahtomattaan päivittäisessä elämässään törmäämään näihin lukuisiin käytännön ongelmiin, mitä muutoshankkeen hyväksyminen ja mahdollinen toteuttaminen aiheuttaa. Näiden syiden takia emme voi tonttinaapurina hyväksyä suunniteltua asemakaavan muutoshanketta edes osittain.

Vastine:

Suunniteltu kaavamuutos lisäisi toteutuessaan Oksanmäki-kadun liikennettä 7 henkilöauton verran. Orvokkitien liikenne lisääntyisi 13 henkilöauton verran. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (merkintä AK) palvelevien autopaikkojen suunniteltu määrä perustuu tällä hetkellä käytössä olevaan pysäköintinormiin 1 autopaikka / 130 k-m².

Kaavamuutoksen toteutuminen toisi Oksanmäki-kadulle vain asukasliikennettä. Alueelle ei ole suunnitteilla liike- tai palvelutiloja, jotka voisivat tuoda alueelle asiointiliikennettä. Alueen kaikki huoltoliikenne on ohjattu Orvokkitielle kaavamääräyksiin. Muistutuksessa mainittu Oksanmäkitien pohjoispää on yksityisessä maanomistuksessa, eikä täten kuulu kaupungin katusuunnittelun ja kunnossapidon piiriin. Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Alueen liikenneverkon kapasiteetti on kaavatyön aikana katsottu riittäväksi sekä nykyiselle että suunnitellulle liikenneverkon käyttäjämäärälle.

Suunniteltu kaavamuutos koskee kaavamuutoshakemuksessa esitettyä aluetta. Kaupungilla ei ole resursseja suunnitella yksityisessä maanomistuksessa olevia maita ilman maanomistajan kaavamuutoshakemusta ja tähän liittyvää kaavatyöstä aiheutuvia maksuja koskevaa maksusitoumusta.

Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa alueelle oli suunnitteilla 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo. Lähialueen asukkaiden mielipiteiden mukaisesti suunnitelman kerroskorkeutta on kaavatyön aikana madallettu ja suunnitelman rakennusoikeutta on pienennetty. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä, oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kaavamuutosalueen rakentamista nykyistä käyttöä tehokkaammaksi. Alue on yleiskaavassa merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi A1, mikä tarkoittaa sitä, että alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Valkoisenlähteentien nykyisten ja ennustettujen liikennemäärien vaikutusta kaavamuuotosalueeseen on tutkittu kaavatyön aikana meluselvityksellä. Suunnitellulla rakennusten sijoittelulla on saavutettu riittävän alhaiset melutasot oleskelu- ja piha-alueille. Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia on tarkennettu meluselvityksen tulosten perusteella kaavamääräyksiin. Kerrostaloratkaisussa on mahdollista suunnatta suunnitellut asuinhuoneistot meluttomampaan ilmansuuntaan ja hoitaa rakennusten ilmanvaihto koneellisesti pihan puolelta.

Rakennusten sopeutumista tontin korkeuseroihin ja suunnittelualueen muotoon on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä tarvittavin rakennuspiirroksin.

Tarkistukset:

Asunto Oy Oksanmäki 4:sen muistutuksen johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys: "Koko alueen jätehuoltoliikenne tulee hoitaa Orvokkitien puolelta."