

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 002134

Korennontie

86 Nikinmäki

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

16.1.2017

Kaupunkisuunnittelu / VKA, JJO

Asemakaavamuutosehdotus nro 002134 / Korennontie on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.10.-17.11.2016. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Susanna Reimari-Korhonen Esa Korhonen Riikka Lidstedt Bo Lindstedt Jussi Peteri Outi Peltoranta Leila Sohkanen Esa Saarela Pertti Peippo Sami Siltaloppi Sari Väkevä Toni Mustonen Katja Mustonen As Oy Vantaan Korennontie 56 Heidi Viitapohja Tommi Sädevirta Niina Lind Vesa Lind Heikki Lind Jiri Luoto Mari Luoto	Muistutuksen laatijat asuvat kaavamuutosalueen naapurustossa ja ovat osittain samoja kuin valmisteluvaiheessa mielipiteensä ilmaisseet 14 henkilöä. Muistutuksen tekijöiden mukaan esitetyt perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin, vaan ehdotettu rakennusoikeuden lisääminen on kohutuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin.	Ei tarkistuksia.

NRO 1

Muistutus:

Kaupunkisuunnittelussa on käynnistynyt 30.3.2016 asemakaavan muutostyö, jonka tavoitteena on lisätä tilojen 6:527, 6:528 ja 6:529 (kiinteistöt 92-401-6-527, 92-401-6-528, 92-401-6-529) rakennusoikeutta siten, että nykyisen noin 1770 k-m2 sijaan rakennusoikeus olisi 2560 k-m2. Rakennusoikeuden lisäystä tulisi 790 k-m2. Tämä tarkoittaa Vantaan kaupungin vahvistaman asemakaavan oikeuttaman laskennallisen rakentamisen tehokkuusluvun (E-luku) nostamista 0.25:stä 0.38:aan. Lisäys on merkittävä ja toteutuessaan tuo 7 asunnon verran lisää asukkaita pienelle alueelle. Asemakaavan muutosesitys on hyväksytty 12.9.2016 Kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja 19.9.2016 Kaupunginhallituksessa.

Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelu toteaa vastineessaan lähialueen asukkaiden yhteiseen, hankkeelle kielteiseen mielipiteeseen, että Korennontien varrella on useita kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan samankaltaisia rivitaloympäristöjä, jotka puoltavat rakennusoikeiden lisäämistä. Tosiasia, jota vastineessa ei kerrota, mutta jolla on asiassa suuri merkitys, on se, että Korennontien pohjoispuolella olevien rivitalotonttien rakennusoikeuden lisäämisestä nykyiseen tehokkuuteensa ($e=0.37$) on aikanaan, ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa vuonna 2005, päätetty poikkeamispäätöksellä kuulematta lähialueen asukkaita. Vantaan kaupungilla olisi siis ollut mahdollisuus ottaa voimassa olevaan kaavaan sellaiset tehokkuusluvut, joihin nyt näyttää olevan kova tarve ja joita perustellaan olemattomin perustein. Mainittakoon vielä, että nyt vireillä oleva rakennusoikeiden lisäys ($e=0.38$) tulisi olemaan vielä suurempi kuin aikoinaan poikkeamispäätöksellä tehty rakennusoikeiden lisäys ($e=0.37$).

Koillis- ja itäpuolen rivitalokortteleissa käytetty rakennusoikeus on huomattavasti alhaisempi noudattaen voimassa olevan asemakaavaan määrittelemää rakennusoikeutta ($e=0.25$). Vantaan kaupungin perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin. Ehdotettu rakennusoikeiden lisääminen on kohtuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin.

Nyt vireillä oleva asemakaavan muutos halutaan oikeuttaa ja perustella jo aikoinaan ja ennen nykyisen asemakaavan voimaantumista poikkeamispäätöksellä tehdyn rakennusoikeiden lisäyksen perusteella. Tällainen menettely Kaupungin taholta on erittäin arveluttavaa ja avaa kaupungille mahdollisuudet tehdä kaikki asemakaavat Vantaalla merkityksettömiksi. Kunnan jäsenillä on oikeus luottaa vahvistettuun asemakaavaan ja siihen, ettei kaupunki loukkaa heidän oikeuksiaan.

Asemakaavan suunniteltu muutos kuormittaa pientä aluetta, aiheuttaa tarpeettomasti lisää liikennettä ja häiriötä ja sitä kautta epämurkavuutta aikaisemmille asukkaille, eikä sovi Nikinmäen pientaloalueelle, joka on erikseen Vantaan kaupungin toimesta määriteltä rakennusperintökohteeksi.

Vantaan kaupunki osoittaa täydellistä piittaamattomuutta niitä vantaalaisia kohtaan, jotka ovat ostaneet alueelta asunnon luottaen siihen, että alueella voimassaolevaksi ilmoitettu lainvoimainen asemakaava myös pysyy voimassa. Menettelyllään Vantaan kaupunki murentaa luottamusta koko kaavajärjestelmään ja asemakaavan julkiseen luotettavuuteen, vaikka juuri asemakaavan perusteella asunnon ostajat arvioivat ym-

päristöä ja kiinteistöä, jonka aikovat ostaa. Lisäksi menettely aiheuttaa lähistöltä kiinteistönsä jo ostaneille asukkaille heidän kiinteistöjensä arvon alennuksen.

Emme missään nimessä voi hyväksyä esitettyä muutosta.

Vastine:

Kaavoitusjärjestelmään kuuluu luonnollisesti mahdollisuus muuttaa aiemmin tehtyjä ja hyväksytyjä suunnitelmia. Muutostyöhön sisältyy osallisten kuuleminen ja kaikki eri näkökannat huomioiden parhaan ratkaisun valitseminen. Lakien ja asetusten mukainen kunnan päätöksenteko ei loukkaa kuntalaisten oikeuksia. Aiemmat ratkaisut ovat olleet omaan aikaansa ja kulloiseenkin tilanteeseen sidottuja. Tässä asemakaavamuutoksessa ei ole tarkasteltu ratkaisun sopeutumista yksittäiseen naapuriin, vaan lähiympäristöön kokonaisuutena.

Korenrontien asemakaavamuutos toteuttaa Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaa ja kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv 22.9.2014) sekä on Vantaan arkkitehtuuriohjelman 2015 mukainen. Kaupunki varautuu merkittävään asukas määrän kasvuun. Asuinrakentaminen ohjataan ensisijaisesti hyödyntämään olemassa olevia asuinalueita tehostaen olemassa olevaa palveluverkkoa ollen samalla taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuuden lisäys $e=0.25$:stä $e=0.38$:aan on alueelle hyvin soveltuva, eikä uusi alue poikkea ympäristössä jo olevien rivitalojen ilmeestä. Lähialueen toteutunut rakentamisen tehokkuus vaihtelee vanhojen omakotitonttien väljistä rakentamisesta Korenrontien varren rivitalotonteilla oleviin tehokkuuksiin $e=0.27$, $e=0.34$, $e=0.35$ ja $e=0.45$. Rivitalotonteilla tehokkuutta $e=0.38$ ei voi pitää muutenkaan poikkeuksellisen suurena, tehokkuuksia $e=0.5$ saakka voidaan pitää tavanomaisina.

Asemakaavamuutoksessa esitetty tehokkuuden muutos on niin pieni, että liikenteen kuormittavuuden ja häiriöiden lisäys ei ole merkityksellistä. Muutoksen myötä rakentamattomaksi jääneet rivitalotontit saadaan rakennettua ja ympäristön hoitamaton ilme kohenee nykyisestä. Täydennysrakentaminen varmistaa palvelut asuinalueella. On vaikea ajatella, että tällainen alentaisi kiinteistöjen arvoa.

Valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen jälkeen lisättiin asemakaavamääräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille on tehtävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museo toteaa, että aluemarkinta ei vaikuta tässä uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoshankkeesta.

Tarkistukset:

Ehdotusvaiheessa ei ole tehty muistutuksen johdosta muutoksia.