



Vantaa
Myyrmäki

002384 UURREPUISTO

VAPAALA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002384

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Uurrepuistoon kaavoitetaan kolme omakotitonttia, yhteensä 503 k-m². Pieni pala yksityisessä omistuksessa olevaa maata liitetään yksityiseen tonttiin. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapo liittisten linjausten ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Asemakaavan muutos

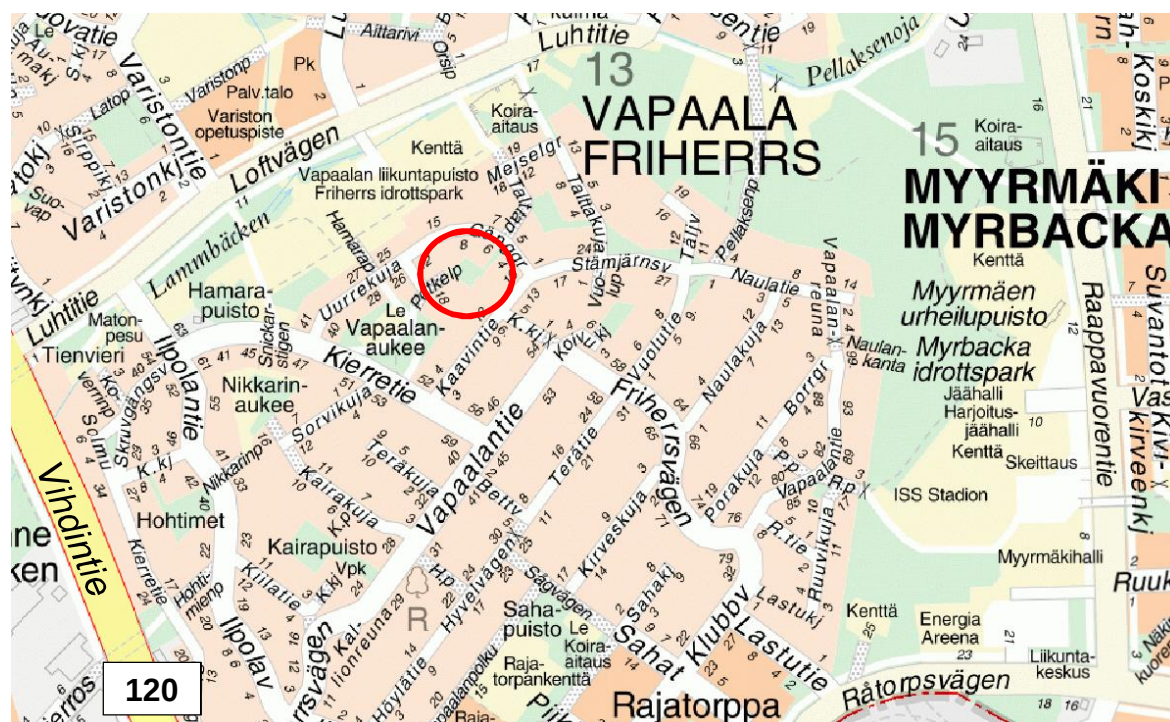
Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa kortteleita 13038 ja 13041 ja katualue
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 13038 sekä puisto- ja katualueita.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

osa kortteleita 13038 ja 13041

Kaava-alueen sijainti

Uurrepuisto, Petkelpolku 5 ja 7, Uurrekuja 4a ja 4b.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

Sisälllys

1	Tiivistelmä	3
2	Lähtökohdat	4
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
4	Asemakaavan kuvaus	18
5	Asemakaavan toteutus	21

1. TIIVISTELMÄ



Ilmakuva kaava-alueelta lännestä 2016.

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

[Alue](#) on sekametsää. Alue on vaikeapääsyinen ja vaikeakulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.

[Naapuritonteilla](#) on yksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja.

[Yleiskaavassa](#) alue on pientaloaluetta A3.

[Voimassa olevassa asemakaavassa](#) alue on asuntorakennusten korttelialuetta A30, puistoaluetta P ja katualuetta.

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

[Asemakaavamuutoksessa](#) alue muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle syntyy kolme omakotitonttia tonttitehokkuudella $e = 0,25$, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu 503 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Vapaalaan jää isompia puistoja. Lähellä on laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalan-metsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

2. LÄHTÖKOHDAT



Petkelpolku johtaa Uurrepuistoon.

TKa 28.6.2017

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

Alueen yleiskuvaus

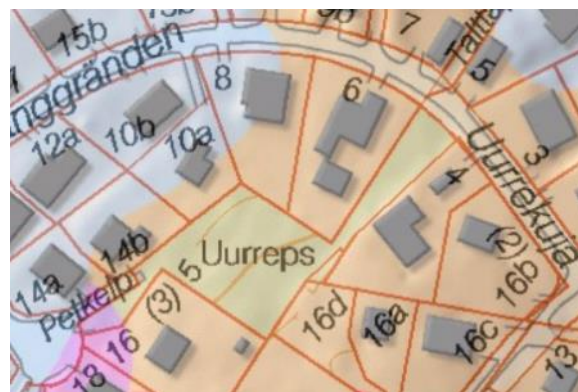
Vapaala on pääosin pientaloaluetta, Rajatorpan osalta kerrostaloaluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalue on metsää, jossa kasvaa kuusia, haapoja, koivuja ja pihlajia, yksittäinen pähkinäpensas, aluskasvillisuutena kieloja. Alueelle ei ole laadittu metsäsuunnitelmaa. Alue on vaikeapääsyinen eikä ole merkittävä osa viheralueverkostoa eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Metsänpohjassa on painunutta rakennusjätettä (betonia, metalliromua ym.), jonka päälle kasvanut puustoa. Alueella ei ole inventoituja arvokkaita luontokohteita.



Ortoilmakuva vuodelta 2015.



Maalajit	Savi	Siltti	Hiekka
Kallio	Moreeni	Täyttö	



Uurrepuistoa.

TKa 28.6.2017

Pintamaalajikartan mukaan maaperä on moreenia. Painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 0,6 – 3,6 metrin syvyyteen maanpinnasta. Kairauksien mukaan pintakerrostumana on paikoitellen 0 – 1 metrin paksuinen silttikerrostuma ja sen alapuolella kovempaa kitkamaata. Rakennukset voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti pintakerrostuman alapuolisen tiiviin kitkamaakerroksen varaan. Kalliopinta saattaa paikoitellen olla lähellä maanpintaa. Rakennusten lopullinen perustamistapa tulee selvittää rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Alue ei ole pohjavesialuetta.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Naapuritonteilla on yksikerroksisia yhden ja kahden asunnon taloja vuosilta 1958 – 2018, materiaaleina puu, betoni ja tiili.

Palvelut

Vapaalassa on päiväkotija, koulu ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla supermarket (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,7 km.

Virkistys

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

Liikenne

Petkelpolku on tonttikatu, joka liittyy Uurrekujan kautta Ilpolantiehen. Petkelpolulla ei ole jalkakäytävää. Bussit Vapaalantieltä Elielinaukiolle, Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole rakennusperintökohteita eikä tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Petkelpolulla on kaukolämpö, sähkökaapeli ja tietoliikennekaapeli. Uurrekujalla on jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkökaapeli, tietoliikennekaapeli ja vesijohto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Sadevedet imeytyvät maastoon tai ohjautuvat luoteeseen naapuritonteille. Uurrekujalla on avo-oja, josta hulevedet virtaavat Vapaalan liikuntapuiston, Pellaksen ja Varistenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelu:** Lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja vastaavilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.
- **Tiemelu:** Alue ei ole tiemelualuetta. Tiemelutaso on 45 – 50 dB (2011, päivällä).

Maanomistus

Vantaan kaupunki (puistoalue ostettu kauppakirjalla 3.9.1975).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

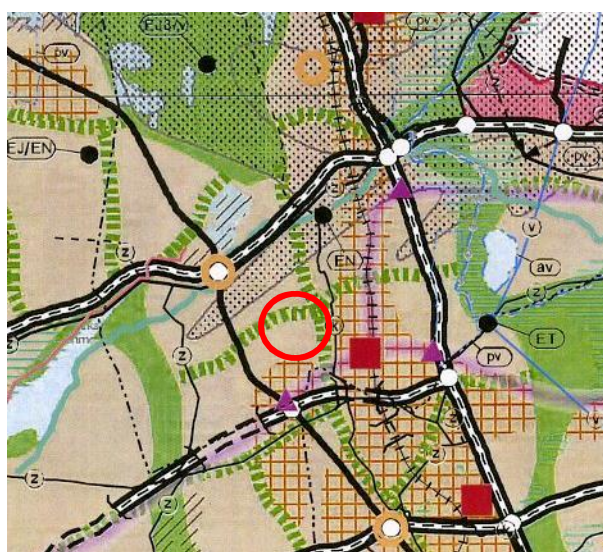
– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (YM 8.11.2006).

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

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaava.

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

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050



Maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta. (Kv 11.5.2015)

- Seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016-50.
- Kuntien muut kehittämisalueet 2016-50.
- Seudun teollisuus-, varasto- ja logistiikkakeskittymät.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.

– Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavamuutos 000262 (SM 5.8.1983), jossa alue on puistoa VP sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katuja, jolla tontille ajo on sallittu.

Kaavamuutoksessa Talttapolun jatke muutettiin osaksi Uurrepuistoa, koska katsottiin, että puistopolku olisi riittävä. Polkua ei kuitenkaan ole rakennettu.

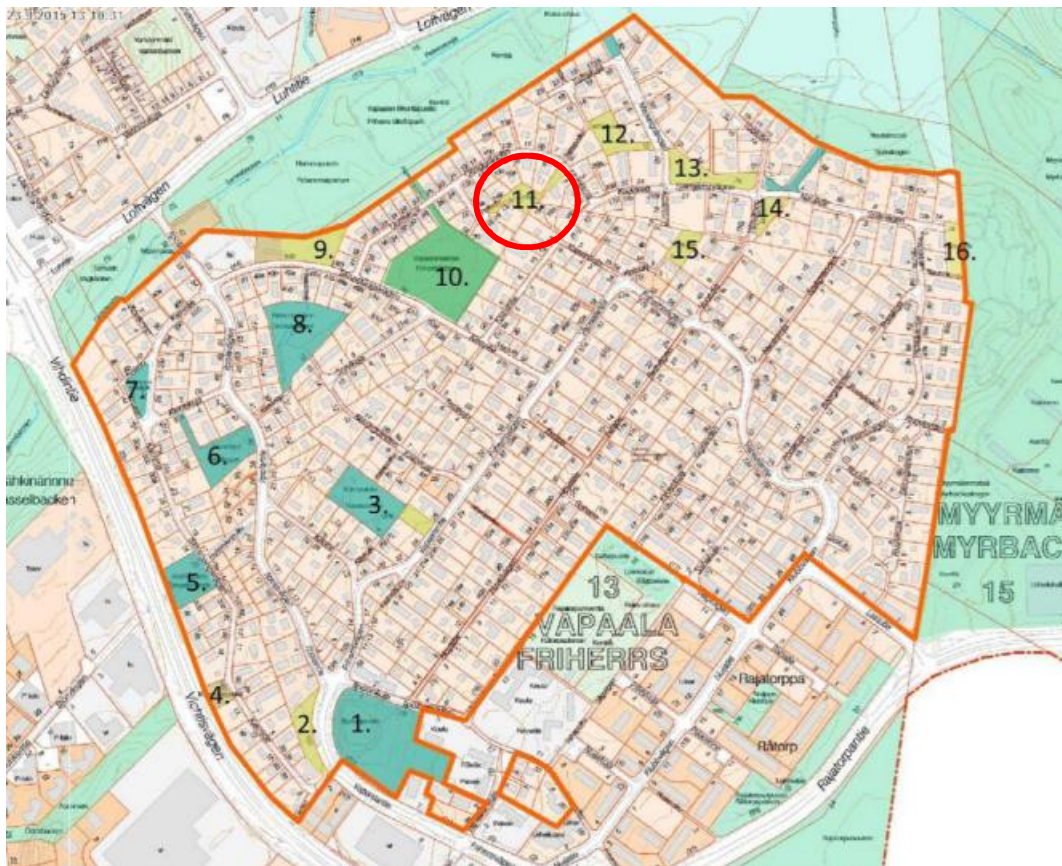


Ajantasa-asemakaava.

A30	Asuntorakennusten kortteli-alue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon tontin 400 m2 kohti.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
VP	Puisto.
IIIIpp/IIII	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontilleajo on sallittu.
13038	Korttelin numero.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosluku (room. numeroin).
p	Kaavamuutosalueen raja.

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

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet



Vapaalan viheralueet: 1. Ilpolanpuisto. 2. Vapaalantie 10. 3. Kairapuisto. 4. Kierremetsikkö. 5. Kierrepuisto. 6. Hohtimet. 7. Solmupuisto. 8. Nikkarinaukee. 9. Hamarapuisto (osa). 10. Nikkarinaukee. 11. Uurrepuisto. 12. Talttapuisto. 13. Kaavintie 26. 14. Vuolutie 9b. 15. Vuolupuisto. 16. Naulapuisto.

Viheralueita koskevat kehittämis ehdotukset kartalla.

Kehittämis ehdotukset

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

Selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on nostettu esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä. Omakotitonttien tonttitehokkuudeksi esitetään $e = 0,25$.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, jotka ovat kaavoitusta valmistelevaa tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksien ja poikkeamisluvien.



Uurrepuiston itäosaa.

TKa 28.6.2017

[Kaupungin maapoliittiset linjaukset](#)

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

[Vantaan kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2018](#)

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja toteuttamiskelpoista asumista 320 000 k-m².

– Kaava tuottaa kolme pientalotonttia, yhteensä 503 k-m².

[Rakennusjärjestys](#)

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

[Tonttijako- ja rekisteri](#)

Vantaan kiinteistörekisteri.

[Rakennuskiellot](#)

Ei ole.

[Maanomistus](#)

Vantaan kaupunki, paitsi tilan 405-4-293 (75 m²) osalta yksityinen.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Uurrepuistoa.

TKa 28.6.2017

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

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

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

[Osalliset](#)

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

[Osallistuminen ja vuorovaikutus](#)

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin ja postitettiin 18.1.2018 ja julkaistiin internetissä 26.1.2018. Mielenpitoet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 28.2.2018 mennessä.
- *Vireille tulo* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 27.1.2018 ja kaavan vaihe kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 10.3.2018. Vantaan Sanomissa 7.4.2018 annettiin kuulutuksista tiedoksi, että maankäytön ilmoitukset julkaistaan kaupungin internet-sivuilla.
- *Aluearkkitehti oli tavattavissa* Petkelpolulla 6.2.2018 klo 17.00.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.1.2018 esitetty alustava luonnos.

Alustava rakennusoikeuslaskelma:
tonttitehokkuus $e = 0,25$,
kolme taloa,
 $200 + 200 + 120 \text{ k-m}^2$.

Yksityisen omistama osuus liitetään yksityiseen tonttiin.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

2. Asukas A, tekstiviesti 1.2.2018 klo 16.40:
Tämä uurrekuja 6 tontti vapaala on talolle keltoton.se on uima-allas.paremmiin sopisi sievä kävelytie sinne.

=> Vastattu 1.2.2018 klo 17.54: "Hei, mielipiteet kaavaan pyydetään jättämään kirjaamoon kirjaamo@vantaa.fi tai osoitteella Vantaan kaupunki, kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa, jolloin ne tulevat käsittelyyn. Ilmoitathan samalla nimesi, osoitteesi ja kaavan nimen 002384 Uurrepuisto. Voit myös tulla tapaamiseen kaavatilaisuuteen Petkelpolulle tiistaina 6.2. klo 17. Uurrepuistosta on tehty maaperätutkimus, jonka mukaan alue on rakennettavissa."

=> Uurrepuistoon on tehty rakennettavuusselvitys. Paikka on rakennettavissa. Hulevesiviemäri on vasta lännempänä Uurrekujalla. Katu on noilla main kuivatettu avo-ojilla ja maasto viettää hyvin kohti pohjoista kaartuen länteen. Avo-ojasta vedet päätyvät lopulta hulevesiviemäriin. Puiston koroissa on korkeuskäyrien perusteella pieni notkelma Uurrekuja 6:n tontin suuntaan, joten tähän kaiketi vettä kertyy, jos rajaoja ei kunnolla johda vesiä Uurrekujan avo-ojaan. Tontin tuleva rakentaja kuitenkin suunnittelee tontin tasauksen ja kuivatuksen, jolloin mahdollinen lammikkokin häviää ja vedet ohjataan Uurrekujan avo-ojaan. Paikka ei ole erityisen haastava kuivatuksellisesti. Vaikeampiakin paikkoja rakennetaan.

3. Asukas A, puheviestit 29.1. ja 30.1.2018:
Puheviesti 29.1.2018 klo 12.10: "No --- tästä --- niin tuota.. Mä sain kans tämmösen viestin, ett tohon raken..., yritetään rakentaa vähän lisää. Mä oisin hal... halunnu vähän keskustella tästä yhdestä tontista. Voitko soittaa ---. Kiitos hei!"

Puheviesti 30.1.2018 klo 10.08: "No --- hyvää päivää tästä Länsi-Vantaalta ja {kh} --- niin tota.. Mä oisin pikkusen jutellu tosta teiän kaavamuutoksesta näin jo etukäteen, kun mulla nyt on jonkin verran tietoo vähän alle kuudenkyt vuoden aikana että, mitä kannattais tehdä ja mistä luopua.

Mut tota.. Mä lähetin sulle jo viestin mut tota.. Tää mun numero on tosiaan ---. Mä lähinnä haluisin lähinnä jutella lähinnä tästä täst kiilatontista, mikä tulee tähän Uurrekujalle, koska se on, se on rakennuskelvoton tällä hetkellä. Meillä on kokemusta siitä kaupungin miesten KSY:n kanssa, et mikä se on. Mutta soi.. soitele jos kiinnostaa. No moi.”

=> Vastattu 2.2.2018 klo 17.17: *”Hei, selvitin asiaa. Paikalla on pieni notkelma, johon vettä voi kertyä, jos rajaoja ei kunnolla vie vesiä Uurrekujan avo-ojaan, josta ne menevät hulevesiviemäriin. Paikka ei ole kuivatuksellisesti erityisen haastava. Vaikeampiakin paikkoja rakennetaan. Rakentaja tekee tontin tasauksen ja kuivatuksen, jolloin mahdollinen lammikkokin häviää. Tapaaminen Petkelpolulla tiistaina 6.2. klo 17, jonka jälkeen voidaan käydä katsomassa Uurrekujan paikkaa.”*

4. Kaavatilaisuus Petkelpolulla 6.2.2018 klo 17.00 - 17.50, aluearkkitehdin muistio

Läsnä oli 8 osallista ja aluearkkitehti.

- Koska rakentaminen on tullut tietoon? On ostettu talo 2 kk sitten. – Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä keväällä 2017.
- Eikö rakentamista voi sijoittaa Luhtitien varteen. – Ei yleiskaavan virkistysalueelle.
- Rakennettu juuri talo, jossa terassi on puiston puolelle.
- Puisto ollut 1960-luvulla meidän maata, joka kaavoitettiin 1970-luvulla puistoksi, painostettiin myymään kaupungille pilkkahinnalla ja uhattiin lunastuksella, vaikka puistoa ei saa lunastaa. Luovattiin korvaukseksi tontti, jota ei saatu. – [Tarkistettu, että puistoalue on ostettu kauppakirjalla 3.9.1975 ja että vuoden 1958 rakennuslain 50 § mukaan kaupunki sai lunastaa viheralueen.]
- Miten ajoyhteydet järjestetään? – Kaksi tonttia Petkelpolulta, yksi Uurrekujalta. Petkelpolusta katualuetta, jonka eteläosaan istutettava alue.
- Miten hulevedet hoidetaan?
- Mahtuuko talo Uurrekujan puoleiselle tontille? Pitäisi olla 4 m naapuriin. – Asemakaavalla voidaan rakentaa myös rajaan kiinni. Toiseen asuinrakennukseen jää yli 8 m. Ulkorakennuksen kohdalle tulee palosuojaus. Tontille ei sovellu tyyppitalo.
- Uurrekujan puoleiselle tontille kertyy vettä, tontti voitaisiin myydä naapureille.
- Onko sopimusta grynderin kanssa? – Ei.
- Rakentaako grynderi? - Ei, tontit myydään omakotirakentajille.
- Myydäänkö korkeimman tarjouksen tekemälle? – Voidaan myydä esim. tarjouskilpailulla tai kiinteään hintaan pisteyttämällä tarjoajat.
- Katu on Uurrekujaa eikä Petkelpolkua. – Katu on asemakaavassa Petkelpolku, mutta osoitteet on annettu Uurrekujalta.
- Uurrekuja ei ole ruotsiksi Gänggränden.
- Uurrekujan kääntöpaikalla aurauksessa ovat kaivot siirtyneet, maa valuu, koska savipohja.
- Miksi Uurrekujalle ei saa pysäköidä?
- Pyydettiin selvittämään, kuinka maa on saatu kaupungille.

=> *Maa on ostettu kaupungille 3.9.1975.*

5. Asukas B, puhelu 8.2.2018:

Voiko vaikuttaa? Kapea kaistale, voiko alueen rakentaa? Pitääkö olla 4 m naapurin rajaan? Tuuleeko palomääräykset vastaan? Onko keskusteltu, onko vapaampaa läänää, jonne voi rakentaa vain kaavoitetaanko vanhoja viihtyisiä asuinalueita? Kaavoitetaanko myös uusia alueita?

=> Nyt pyydetty mielipiteitä, jotka julkaistaan kaavaselostuksessa. Tehty rakennettavuusselvitys, jonka mukaan alueen voi rakentaa. Asunnon pääikkunan edessä pitää olla 8 m. Asemakaavalla voidaan rakentaa myös tontin rajaan kiinni, jolloin tarvitaan paloseinä, mitä tässä ei tapahdu. Vapaalaan on kaavoitteilla 27 erillistaloa. Linnaisiin kaavoitetaan pientaloalueen laajennusta.

6. Asukas C, 4.2.2018:

Mielestäni Uurrepuistoon suunnitelluista tonteista Uurrekujaan rajoittuva tontti ei ole rakentamiseen soveltuva, koska

- Tontti on liian pieni, alle 500 m².
- Se on muodoltaan kolmiomainen, pitkä, mutta liian kapea. Rakentaminen kaavamääräykset täyttäen (4 m rajoista) on lähes mahdotonta.

Tontti voitaisiin säilyttää nykyisellään puistoalueena tai liittää toiseen viereisistä kiinteistöistä. Tällöin se lisäksi ko. kiinteistön rakennusoikeutta, mutta mahdollinen rakentaminen olisi huomattavasti luontevampaa.

=> Vapaalan asemakaava sallii rakentamisen jopa 400 m²:n tonteille (A30-alueet). Rakennusmahtuu tontille ja rakennettavuusselvityksen mukaan tontti on rakennettavissa. Asemakaavalla voidaan määritellä rakennuksen sijainti, kunhan asunnon pääikkunan eteen jää 8 m.

7. Vantaan Energia Oy, 8.2.2018:

- Sähköverkko: Alueella on pienjännitekaapeleita. Vantaan Energia Sähköverkko Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- Kaukolämpöverkko: Alueella on kaukolämpöputkia. Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

=> Kaapelit ja putket näkyvät kaupungin johtokartalla. Johtoja ei ole tarpeen siirtää.

8. Vantaan kaupunginmuseo, 26.2.2018:

Ei huomautettavaa.

9. Asukkaat D ja E, 26.2.2018:

Uurrepuisto on aiemmin kaavailtu kevyen liikenteen väyläksi jota alue tarvitsisi puuttuvien jalkakäytävien vuoksi. Tuon suunnitellun mutta rakentamattoman väylän avulla olisi lasten turvallista liikkua puistoon ja koululle päin ja se olisi jatke jo olemassa olevaan väylään Varistosta päin.

Muutimme taloon 2 vuotta sitten koska arvostamme alueen rauhallisuutta ja vehreyttä. Viheralueet tosin vähenevät kovaa tahtia. Mielestämme puistoon kaavaillut 2 kerroksiset talot ovat liian massiivisia tuohon pieneen tilaan ja vievät nykyasukkailta näkymät täysin. Puiston laidalle on juuri rakennettu uusi talo jonka näkymä olisi jatkossa naapurin seinä.

Pihallamme viihtyvät siilit, oravat, linnut, rusakot ja supikoirakin on tavattu. Luonto on liian arvokasta tuhottavaksi.

=> Uurrepuisto on kaavoitettu 1983 eikä ulkoilutietä ole vielä rakennettu. Puisto on vaikea-kulkuinen eikä ole aktiivisessa virkistyskäytössä. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että Uurrepuisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista. Mainitut lajit eivät ole suojeltuja.

10. Asukas F, 27.2.2018:

Vastustan jyrkästi Uurrepuiston täydennysrakentamista. Alue/kuja on jo täyteen rakennettu ja olemassaolevien talojen välien täyteen ahtaminen sekä rumentaa aluetta, lisää ahtautta että aiheuttaa liikennehaittaa. Lisäksi iso osa Uurrepuiston aluetta on pakkolunastettu naapuriltamme sillä verukkeella, että siitä tehdään rauhoitettu puisto. Nyt se aiotaan pakkorakentaa, ja tuhotaan rauhaista muutamaan viherpuun palsta joka tuo rauhaa ja vehreyttä jo valmiiksi ahtaalle alueelle.

Ostimme 2017 talomme --- juuri sen takia että Petkelpolku on päättävän kujan päässä. Jos puiston alueelle rakennetaan taloja niin siitä aiheutuu vuoksiksi rakennus-, räjäytys-, liikenne- sekä pysyvä näköhaitta. Pihamme edestä/ajokaistamme läpi tulee kulkemaan rekkoja, työkoneita ym tärästäen maata. Kuka vastaa mahdollisista korvauksista kun taloomme ja pihaamme tulee vaurioita? Entä kun meidän/alueen pikkulapset taikka koiramme jäävät työkoneiden alle jotka peruuttavat pihamme kautta pois? Olkaa hyvä ja ilmoittakaa taho joka korvaa materiaali- ja henkilövahingot.

Tämä pakkolunastus/täydennysrakentaminen on täysin törkeää, Vantaalla on tuhattomasti läänää jolle voi perustaa uudet viehättävät omakotialueet kevyellä infralla, taikka täydennysrakentaa /laajentaa muita alueita joilla on hyvin tilaa. Nykyisellä Uurrepuiston kaavaehdotuksella pilataan alueen viihtyvyys, arvo ja asukkaiden hyvinvointi. Kuka korvaa kiinteistömme menetetyn rahallisen arvon kun alueen profiili laskee.

Vastustan täydennysrakentamishanketta olemassaolevien talojen ja tonttien väliin. Ehdotan että tarkastellaan muita alueita esimerkiksi vieressä on paljon metsiä ja peltopalstoja, isompi puisto "Vapaalan aukee" ym helposti rakennettavia alueita, joille voi hyvinkin tehdä muutamia taloja, ilman että nykyisten lähiasukkaiden viihtyvyys kärsii. Katso --- ehdotukseni:



=> *Alue on kaavoitettu puistoksi 1983 eikä ole pakkolunastettu vaan ostettu kaupungille 3.9.1975. Puistoa ei ole rauhoitettu. Kaksi omakotitaloa tuottaa Petkelpolulle liikennettä vain 6 – 8 ajon/vrk. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamisessään on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista.*

Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat yleisesti nähtävillä 9.11. – 8.12.2016 ja jo niihin sisältyi Uurrepuiston rakentaminen. Rakentaja tai vahingon aiheuttaja vastaa aiheuttamistaan vahingoista. Petkelpolku on yleinen katu, jolla tontille ajo on jo nyt sallittu. Petkelpolku jää edelleen päättäväksi kaduksi. Katu ei ole leikkipaikka. Koira on pidettävä taajamassa kytkettynä; tämä ei koske suljettua pihaa, mutta sielläkin koiran on oltava valvonnassa. Tontin kautta ei saa ajaa.

Maata ei ole pakkolunastettu. Kaupungilla on oikeus kaavoittaa maitaan. Täydennysrakentamiskohteita on kaikissa kaupunginosissa. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate ja edullisempaa kuin hajarakentaminen tai uusien alueiden perustaminen. Kaupunki kasvaa voi-

makkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Uurrepuisto on vaikeakulkuinen. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja sen rakentaminen on mahdollista. Kaupungin kehityksen myötä ja kaavoituksella kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata naapureille. Kasvavissa kaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat, taantuviissa laskevat.

Kaavamuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan, jossa Uurrepuisto on pientaloaluetta, ja koko kaupunginosan kattavaan täydennysrakentamisselvitykseen.

11. Asukas G, 27.2.2018:

Vastustan Uurrepuiston asemakaavamuutosta. Mielestäni Petkelpolun päässä oleva Uurrepuisto tulisi säilyttää ennallaan asumisviihtyvyyden ja alueen yleisilmeen vuoksi. Alue on jo täyteen rakennettu ja ostimme talomme muutama kuukausi sitten --- juurikin uurrepuiston tuoman rauhan vuoksi.

Olen huolissani asemakaavamuutoksesta aiheutuvista haitoista. Näistä päällimmäisenä uusien talojen rakentamisesta johtuvat haitat vuosiksi eteenpäin ja alueen arvon lasku. Naapuriltamme on pakkolunastettu osa tontti, jotta vihreä alue on voitu rauhoittaa puistoksi. On mielestäni kohtuutonta ja väärin kaavoittaa alue uusiksi ja tuhota aikaisemmin puistoksi rauhoitettu alue, joka tuo korvaamattoman lisänsä meidän sekä naapureidemme asumisviihtyvyyteen. Vapaalassa on monia tilavampia alueita, joihin täydennysrakentaminen on paljon järkevämpää. Muutimme Vapaalaan juuri Uurrekujan päätyyn, koska alue on perheystävällinen ja rauhallinen, joten pidetään se sellaisena!

=> *Vapaalan suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 9.11. – 8.12.2016 ja jo niihin sisältyi Uurrepuiston rakentaminen. Puisto on kaavoitettu 1983. Uurrepuistoa ei ole pakkolunastettu, vaan ositettu maakaupalla 3.9.1975. Puistoa ei ole rauhoitettu. Kaupunki kasvaa voimakkaasti, joten uusia tontteja tarvitaan. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on mahdollista*



Alueet, jotka merkitään asemakaavaan puin ja pensain istutettaviksi alueiksi.

12. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.2.2018:

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

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

=> *Jäljempänä vesihuollon esisuunnitelma.*

13. Vapaalan omakotiyhdistys ry, 28.2.2018:

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

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

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

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

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

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

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

=> *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä Talttapuistosta, Uurrepuistosta, Vuolupuistosta ja Naulapuistosta on katsottu, että*

ne eivät ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja niiden rakentaminen on mahdollista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan rakennusmaata. Täydentämällä Vapaalaan saadaan yhteensä 27 tonttia. Täydennysrakentamisaluetta on myös muissa kaupunginosissa.

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

Vapaalan asemakaavamuutoksia ja poikkeamislupia varten on laadittu koko kaupunginosan pientaloalueen kattava täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 5.11.2015 ja mielipiteet pyydettiin 6.12.2015 mennessä. Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016 hyväksyi suunnitteluperiaatteet nähtäville ja ne olivat nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 9.11. – 8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin Rajatorpan koulussa 18.10.2016, jolloin paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta. Kaupunginhallitus hyväksyi suunnitteluperiaatteet 11.12.2017.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A. Yhtiömuotoista rakentamista
4 x 95 k-m2 + omakotitontti 121 k-m2 (e = 0,25).



Vaihtoehto B. Kolme omakotitonttia
192 + 197 + 121 k-m2 (e = 0,25).

Kaava on laadittu vaihtoehdon B pohjalta, joka on väljempi ja tuottaa isompia asuntoja ja koska omakotirakentaminen vastaa rakentamista naapuritonteilla.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavan havainnepiirros.

TKa 2018

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puistoalue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO tonttitehokkuudella $e = 0,25$ ja osin katualueeksi.

Kaavamuuos perustuu yleiskaavaan sekä Vapaalan suunnitteluperiaatteisiin ja täydennysrakentamisselvitykseen.

Virkistysaluetta muuttuu korttelialueeksi 2 057 m² ja Petkelpolun katualueeksi 138 m², virkistysalueen muutos yhteensä 2 195 m².

Tonttitehokkuudella $e = 0,25$ voidaan kaupungin maalle rakentaa kolme omakotitaloa 192, 190 ja 121 k-m², yhteensä 503 k-m². Yksityisen omistama kiinteistö (75 m²) liitetään viereiseen yksityiseen tonttiin.

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
13-041-10	Petkelpolku 5	770	192	0,25
13-041-11	Petkelpolku 7	763	190	0,25
13-041-12	Uurrekuja 4b	485	121	0,25
Kaupungin tontit yhteensä		2018	503	0,25
13-038-21	Uurrekuja 4a	1210	302	0,25
Kaikki tontit yhteensä		3228	805	0,25

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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

4.3 ALUEVARAUKSET

AO, erillispientalojen korttelialue 13038

Yksityiseen tonttiin liitetään Uurrepuistoksi asemakaavoitettu kiinteistö 405-4-293 (75 m²), joka on yhä yksityisessä omistuksessa. Samalla tonttihakkuudeksi annetaan Vapaalan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti $e = 0,25$.

Tontin 13-38-14 (Uurrekuja 4) nykyinen pinta-ala on 1170 m² ja nykyinen rakennusoikeus on 234 k-m² ($e = 0,20$). Uusi rakennusoikeus on 292 k-m² ($e = 0,25$). Puiston lisämaasta 75 m² tulee vielä rakennusoikeutta 19 k-m² ($e = 0,25$), jolloin uuden tontin 1245 m² rakennusoikeudeksi tulee 311 k-m² ($e = 0,25$). Nykyinen asuintalo on 215 k-m² ja talousrakennus 19 km², joten jäljelle jää 77 k-m² rakennusoikeus. Rakennusoikeudesta 20 % saa käyttää sellaisia toimisto- ja työtiloja varten, jotka eivät häiritse asumista. Asemakaavasta poistetaan tontin vähimmäiskokovaatimus 400 m². Vanha pysäköintinormi (1 ap / 85 k-m²) tarkistetaan nykyiseksi 2 ap / asunto. Myös istutusvaatimus tarkistetaan.

Korttelia 13038 koskevia asemakaavamääräyksiä

- Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Tontin rajalle katuja vastaan on istutettava pensasaita.
- Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.

AO, erillispientalojen korttelialue 13041

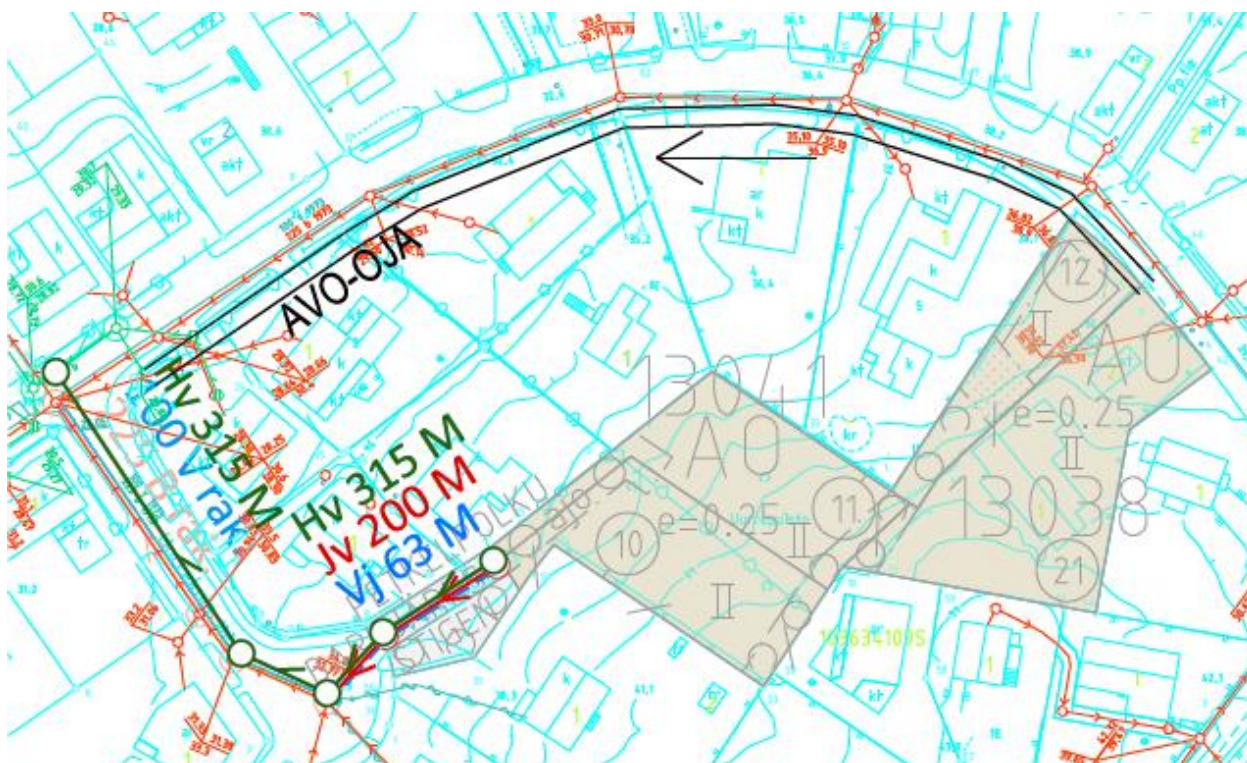
Uurrepuistoon muodostuu kolme uutta tonttia, jotka kaikki liittyvät katuun.

Korttelia 13041 koskevia asemakaavamääräyksiä

- Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon.
- Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista.
- Kattomateriaalin tulee olla savitiilenpunainen kattotiili.
- Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
- Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita.
- Kellaria ei saa rakentaa tonteilla 10 ja 11.
- Tontit tulee rajata muita tontteja vastaan istutuksilla.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.
- Ajasitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja.
- Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Petkelpolun katualue

Kadulla sallitaan jo nyt tontille ajo, joten katu voidaan muuttaa tavalliseksi ajoneuvoliikenteen sallivaksi kaduksi. Katualueeseen liitetään puin ja pensain istutettavana alueena nyt puistoon kuuluva osuus.



Vesihuollon esisuunnitelma. / Elina Kettunen 29.3.2018.

Tekninen huolto

Vedenjakelu

Uurrekujalla on olemassa oleva vesijohtoverkosto, jota tulee laajentaa Petkelpolulle kaava-aluetta palvelemaan. Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vedet johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +82 m ... +95 m.

Jätevesiviemärinti

Uurrekujalla on olemassa oleva jätevesiviemäriverkosto, jota tulee laajentaa Petkelpolulle. Jätevedet johdetaan lännen suuntaan Vapaalan jätevedenpumppaamolle. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, jossa jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä ei ole hulevesiviemärintiä. Petkelpolulle ja osalle matkaa Uurrekujalla tulee laajentaa hulevesiviemärintiä puutteellisen avo-ojaverkoston vuoksi. Uurrekujan itäosassa on toimiva avo-oja verkosto, johon itäisin kaavoitettava tontti tukeutuu. Alueen hulevedet johtuvat maastonmuotoja pitkin Uurrekujan avo-ojiin ja niiden kautta Uurrekujan hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäri laskee vedet avo-ojaan Vapaalan liikuntapuistossa. Liikuntapuistossa vedet päätyvät Pellaksenojan kautta Varistonojaan.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen myötä Petkelpolulle tullaan laajentamaan vesihuoltoverkosta palvelemaan kahta läntisintä kaavoitettavaa tonttia. Uutta vesihuolto Petkelpolulle tulee noin 34 m matkalle. Lisäksi Uurrekujalle laajennetaan hulevesiviemärintä noin 68 m matkalle, koska katuosuudelta

puuttuu nykyisin kuivatusjärjestelmä eikä avo-ojille ole katualueella tilaa. Itäisin kaavoitettava tontti tukeutuu Uurrekujan nykyiseen vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja avo-ojaverkostoon. Vesi-huollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 64 000 €.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa läpäisemättömän pinnan määrä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin myös virtaamat alueelta kasvavat. Virtaamien kasvua voidaan tonteilla hillitä esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja hyödyntämällä kattovesiä pihan kastelussa kuivina kausina. Aluekuivatuksen osalta tilanteen voi odottaa parantuvan, koska tonttien rakentuessa hulevedet tullaan ohjaamaan hallitusti Uurrekujan avo-ojiin ja rakennettavaan hulevesiviemäriin. Nykytilanteessa vedet valuvat maastonpintojen mukaisesti alapuolisille tonteille. Uusien tonttien suunnittelussa on syytä huomioida yläpuoliset tontit, joilta saattaa valua hulevesiä uusille tonteille. Nämä vedet tulee kytkeä osaksi tontin kuivatuksen suunnittelua.

4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

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

Kaavamuutos vastaa kaupungin väestönkasvuun ja tuottaa pientalotontteja, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa ihmisten asuinoloja. Uudet asuintalot tuottavat liikennettä noin 9 ajon/vrk, mikä mahtuu katuverkolle. Osa liikenteestä lähtee Uurrekuja Vuolutien ja osa Kierretien kautta kokoojakatuverkolle. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, koska valtaosa tonteista jää rakentamatta ja tonteilla kielletään asfalttipäällyste. Rakentaminen tarjoaa työtä.

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Meluntorjunnasta määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

4.6 NIMISTÖ

Uurrekuja/Gänggränden (1966 *Sorvitie/Svarvvägen*, 1976 *Uurrekuja/Gänggränden*), *Uurrepuisto/Gängparken* (1980) ja *Petkelpolku/Barkjärnsstigen* (1980), liittyvät työkalujen aihepiiriin, mikä johtuu siitä, että Friherrn on ollut alun perin työväestön kylä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tontit myydään tai vuokrataan yksityisille rakentajille, kun kaava on tullut voimaan ja tarvittava kunnallistekniikka on rakennettu. Petkelpolulle on rakennettava vesi- ja viemärijohdot.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

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

Aloituskokous pidettiin 17.8.2017.

Asemakaavamuutosta käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä 7.2.2018.

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

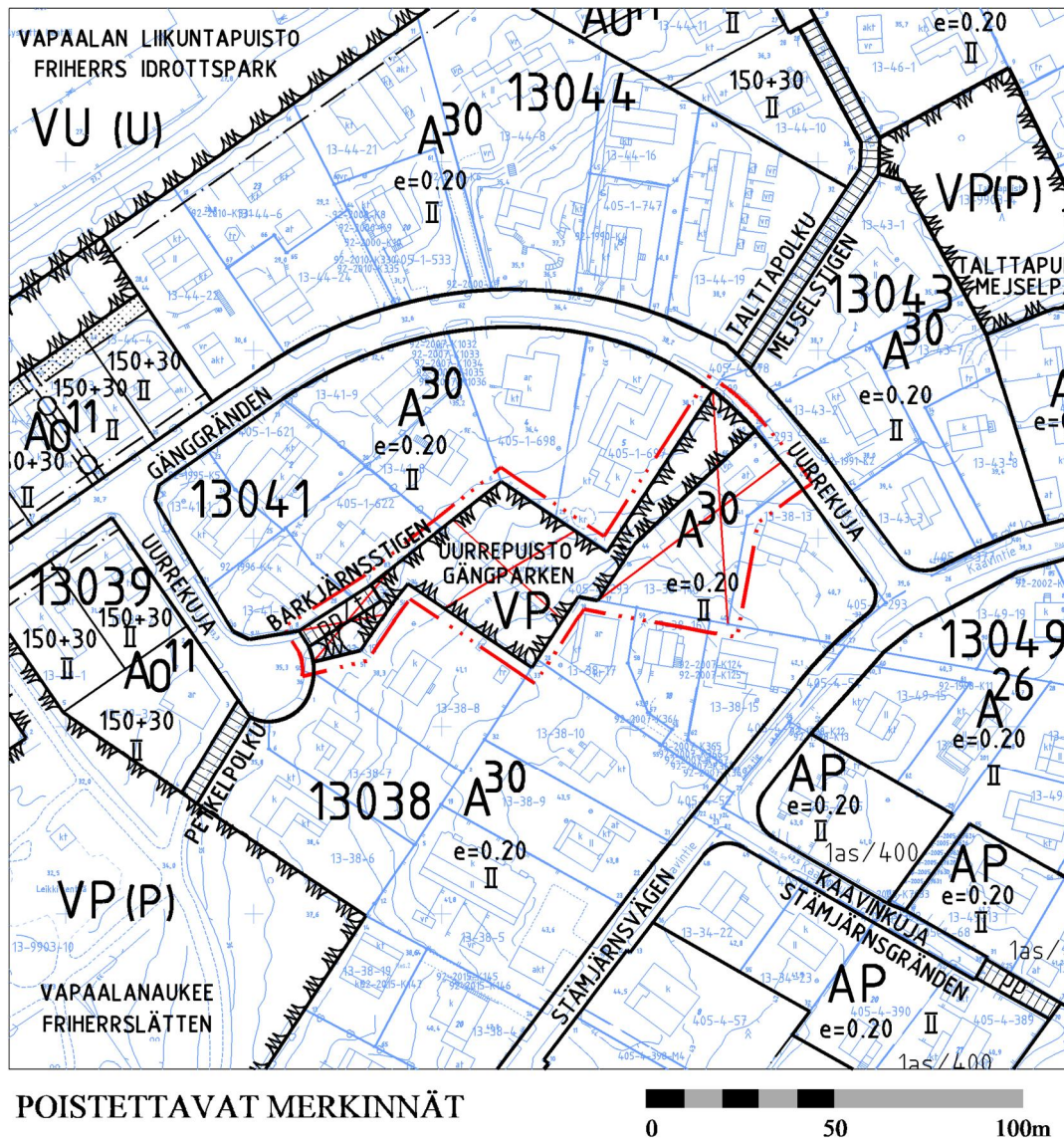
Vantaa 16.4.2018

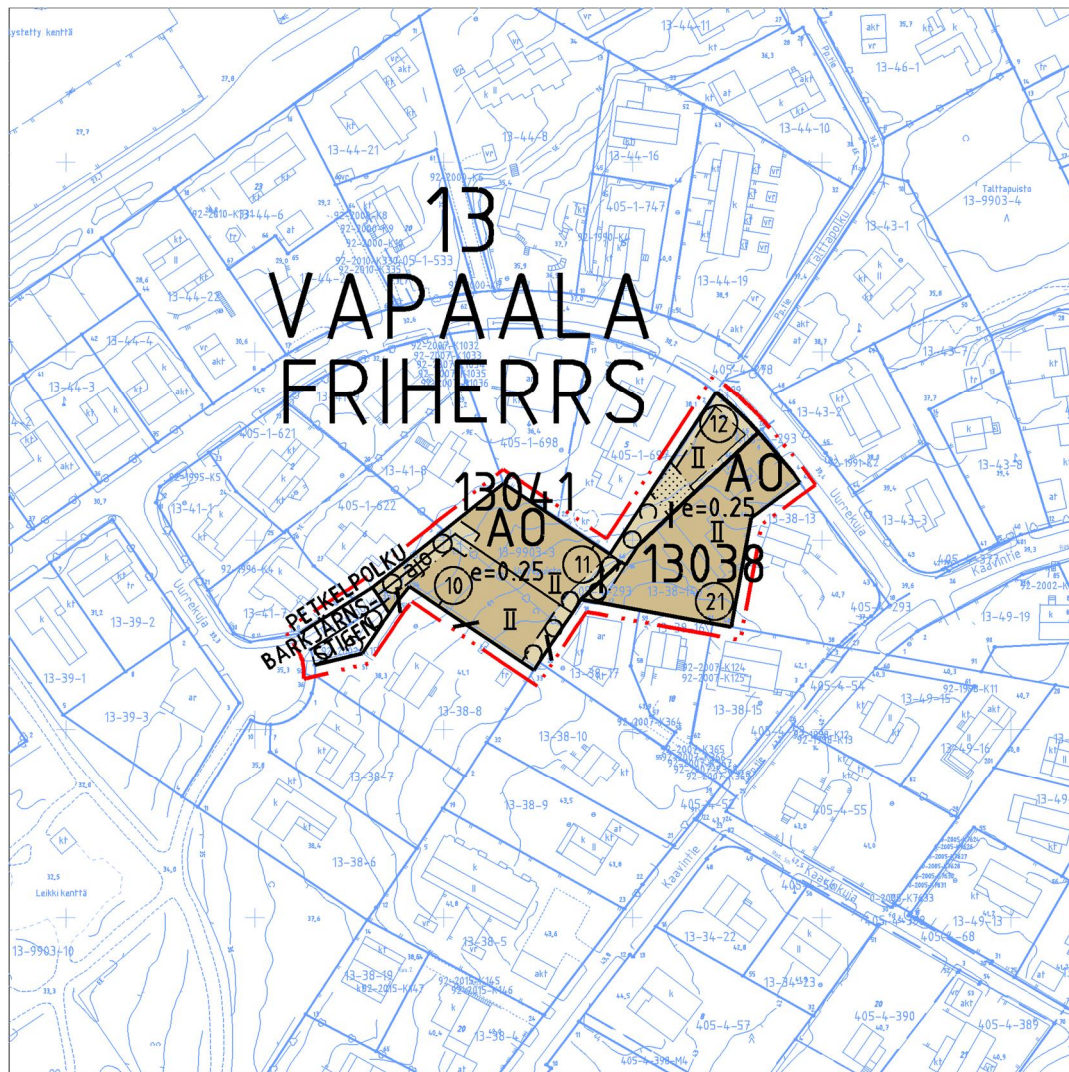
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

timo.kallaluoto@vantaa.fi

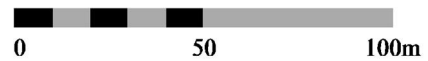
p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



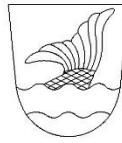
Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002384

16.4.2018

683490

Vantaan kaupunki

**UURREPUISTO**

Kaupunginosa 13, Vapaala

Asemakaavan muutosOsat kortteleista 13038 ja 13041 sekä
katualuetta.**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osat kortteleista 13038 ja 13041.

1:2000

Vanda stad

GÄNGPARKEN

Stadsdel 13, Friherr

Ändring av detaljplanenDel av kvarteren 13038 och 13041 samt
gatuområde.**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteren 13038 och 13041.

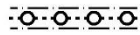
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Erillisientalojen korttelialue. Korttelia 13038 koskevia määräyksiä: Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista. Tontin rajalle katuja vastaan on istutettava pensasaita. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto. Korttelia 13041 koskevia määräyksiä: Kullekin tontille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeudesta 20 % saa olla sellaisia toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista. Kattomateriaalin tulee olla savitiilenpunainen kattotiili. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Julkisivujen tulee olla väritykseltään vaaleita. Kellaria ei saa rakentaa tonteilla 10 ja 11. Tontit tulee rajata muita tontteja vastaan istutuksilla. Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää. Ajoraitteelle saa sijoittaa kunnallisteknisiä johtoja. Autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Kortteleiden välinen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Katu.
	Ajoyhteys.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Kvartersområde för fristående småhus.
	Bestämmelser som gäller kvarteret 13038: Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmar som inte stör boendet.
	Vid tomtgräns mot gata ska planteras häck.
	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
	Bestämmelser som gäller kvarteret 13041: På varje tomt får byggas en bostad.
	Av byggnadsrätten 20 % får vara sådana kontors- och arbetsutrymmar som inte stör boendet.
	Takmaterialet ska vara av krokröd taktegel.
	Byggnaderna ska ha öppna takfot.
	Fasaderna ska vara av ljusa till färgsättningen.
	Källare får inte byggas på tomterna 10 ja 11.
	Tomterna ska gränsas mot andra tomter med planteringar.
	Asfaltbeläggning får inte användas.
	På körservitut får placeras kommunaltekniska ledningar.
	Bilplatser ska reserveras 2 bp / bostad.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns mellan kvarter.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Byggnadsyta.
	Del av område som bör planteras.
	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Gata.
	Körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning. ^{2 / 2}

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.03.2018
Kaavan nimi	002384 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002384
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3479	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3479

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3479	100,0	807	0,23	0,0000	573
A yhteensä	0,3227	92,8	807	0,25	0,2057	573
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2195	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0252	7,2	0		0,0138	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3479	100,0	807	0,23	0,0000	573
A yhteensä	0,3227	92,8	807	0,25	0,2057	573
A	0,0000		0		-0,1170	-234
AO	0,3227	100,0	807	0,25	0,3227	807
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2195	0
VP	0,0000		0		-0,2195	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0252	7,2	0		0,0138	0
Kadut	0,0252	100,0	0		0,0252	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0114	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						