



Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Asuintalo Hämäläispuistoon



**Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002201**

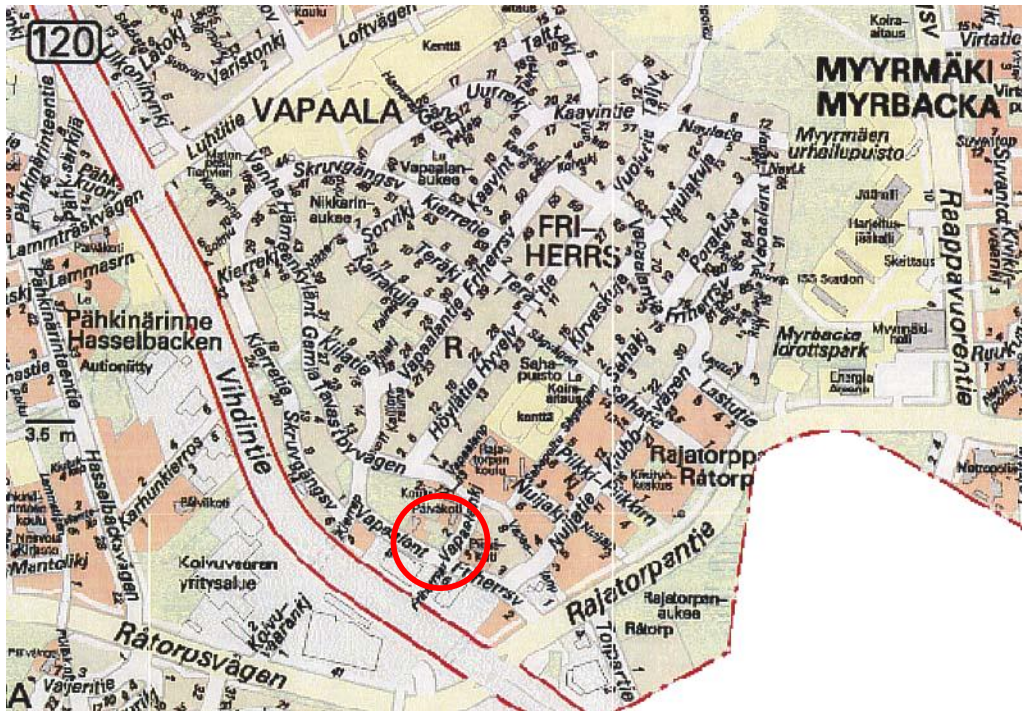
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupungin 13. kaupunginosa, Vapaala
Osa korttelia 13029 ja katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysalue.)

Kaava-alueen sijainti

Alue on Hämäläispuisto Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksessa.



Sijaintikartta ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta Hämäläispuiston muuttamiseksi asuintontiksi.

Alue on nyt metsää. Naapuritonteilla on asuinrakennuksia ja päiväkoti. Vapaalantien länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa VP.

Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m²:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku kaksi.

Sijaintinsa vuoksi tontti sopii parhaiten pientasuntojen rakentamiseen, mutta kaava sallii myös rivitalon tai erillispientalojen rakentamisen.

3. LÄHTÖKOHDAT



Viistoilmakuva v. 2011.

■ Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Vapaalan pientaloaluetta on rakennettu 1930-luvulta alkaen, Rajatorpan kerrostaloalue 1960-luvun lopulta. Kaupunginosan vanhin rakennus on Råtorp (1914).

Luonnonympäristö

Hämäläispuisto on metsää, maaperältään kalliota, moreenia ja silttiä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Naapuritonteilla on asuin- ja yleisiä rakennuksia. Vapaalantien länsipuolella on varastorakennus.

Palvelut

Vapaalassa on alakoulut, päiväkodit ja Rajatorpan ostoskeskus. Myyrmäen aluekeskukseen on 2 km.

Virkistys

Puisto ei ole yleisessä virkistyskäytössä vaan lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Lähimmät muut virkistysalueet ovat Ilpolanpuisto ja Sahapuisto.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Vapaalantie on kokoojaku, jonka liikennemäärä on tällä kohdalla 2 330 ajon/vrk (laskenta 8.2.2011). Vapaalankuja on tonttikatu.
- **Joukkoliikenne:** Lähipysäkeiltä bussit mm. Myyrmäkeen ja Helsinkiin.
- **Kevyt liikenne:** Vapaalantiellä ja Vapaalankujalla on kevyen liikenteen raitit.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

Tekninen huolto

Vapaalantiella ja Vapaalankujalla on valmis kunnallistekniikka (vesi-, jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, sähkö-, tietoliikennejohdot).

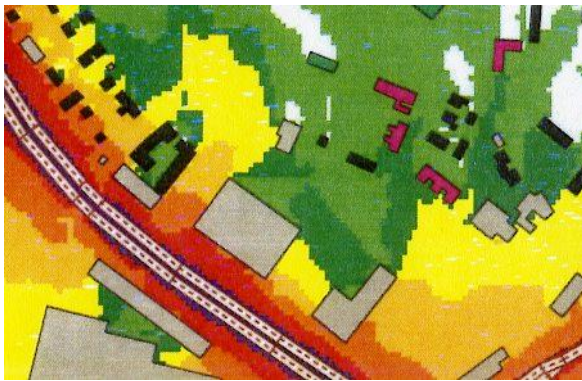
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**• Lentomelu**

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB äänen-eristävyyttä.

Ilmailulaitos 4.12.2002; Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä. Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

• Tieliikennemelu

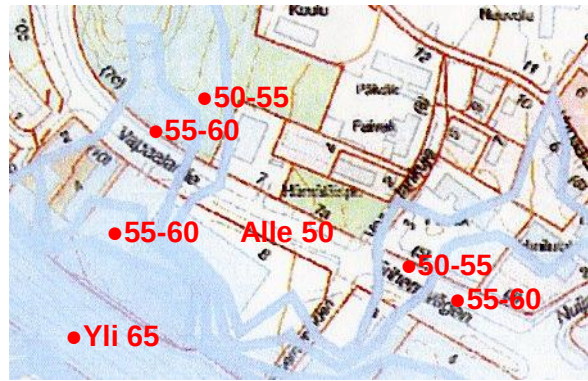
Vihdintien ja Rajatorpantien tiemelutaso on kaava-alueella alle 50 dB sekä mallinnuksessa 2012 että ennusteessa 2030, mikä ei tuota ääneneristävyysvaatimusta. Vapaalantien katumelutasoa on selvitetty jäljempänä.



Tiemelutilanne v. 2012, päivä.

>45 dB >50 dB >55 dB >60 dB >65 dB >70 dB >75 dB

Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste v. 2030 (dB).

Vantaan ympäristökeskus 2005

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

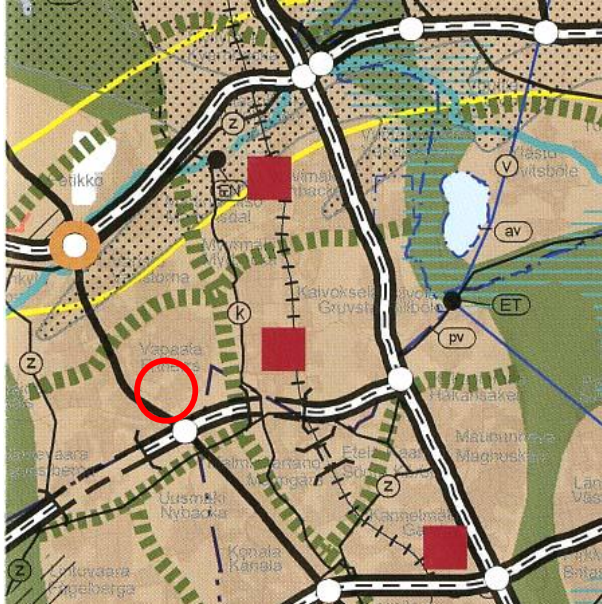
■ Suunnittelutilanne**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Tavoitteena on myös, että asuin-, työpaikka- tai palvelu-

toimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta.
Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, alue on taajamatoimintojen aluetta.
Ympäristöministeriö 8.11.2006. – Hanke on maakuntakaavan mukainen.

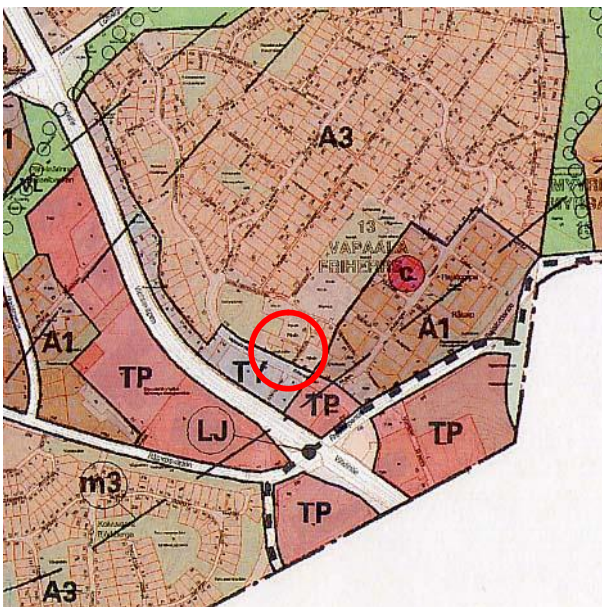


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Maakaasun runkoputki.
- Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

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



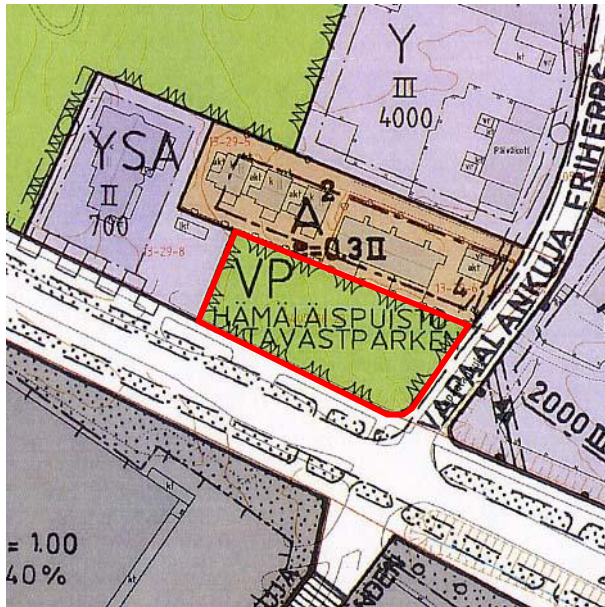
Ote Vantaan yleiskaavasta.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- TP Työpaikka-alue.
- TY Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- VL Lähivirkistysalue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- (LJ)- Joukkoliikenteen terminaali.
- (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
- ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on ollut nro 130100, Rajatorppa, SM 17.6.1970, jossa alue osoitettiin puistoksi P.

Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001398 (Kv 13.12.1999), jossa alue on puistoa VP. Asemakaavamuutoksessa osa puistoa muutettiin YSA-korttelialueeksi ja jäljelle jäävälle puistolle annettiin nimi Hämäläispuisto.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

- **A²** Asuntorakennusten korttelialue.
- **VP** Puisto.
- **Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- **YSA** Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
- **T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- II** Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
- 700** Rakennusoikeus kerrosalaneliö-metreinä.
- e=0,3** Tonttitehokkuus (kerroslan suhde tontin alaan).
- Kaavamuutosalueen raja.

Asemakaavoja voi tarkastella tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

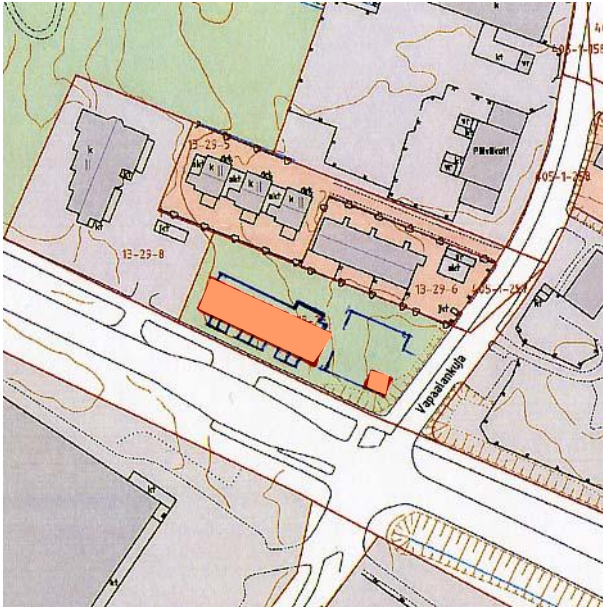
Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset. Korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Alustava luonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013 hyväksyi ohjeellisena.

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 11.11.2013 siten, että Hämäläispuisto muutetaan asuinrakenusten korttelialueeksi. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa vuodessa 200 000 asuin- ja palvelusmääriä ja 65 pientalotonttia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

• **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 11.11.2013, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielenpito, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 19.12.2013 mennessä.

- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 30.11.2013.
- **Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla** 3.12.2013 klo 17.00 – 17.45, jolloin läsnä oli 7 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

■ Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Museovirasto, 20.11.2013:

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella kiinteitä muinaisjäännöksiä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiaa hoitaa Vantaan kaupungin museo.

► Vantaan kaupungin museolla ei ollut huomautettavaa.

2. Yleisötilaisuus paikalla 3.12.2013 klo 17.00:

- Toivottiin, että aluetta ei rakennettaisi.
- Vapaalan omakotiyhdistyksellä ei ollut asiaan selvää kantaa.
- Aluetta ei käytetä virkistysalueena, mutta viheralueella on merkitystä.
- Paikalla on teollisuusrakennusten melua tuuletinpumpusta ja rekkaliikennettä, ollut saha ja moottoripyöräkerho. Onko järkevää rakentaa heti naapuriin?
- Onko määräyksiä suojaetäisyydestä.
- On myös lentomelua (ei häiritse) ja Vihdintien tiemelua.
- Huono rakentamispäikkä (kuoppa), rakennettaisiin ensin paremmat paikat.
- Kerralla menetetään enemmän tehokkuutta, kyse on hankalasta paikasta.
- Koska kaava tulee? Kaavaprosessi? Koska ja kuinka tontit myydään?

- Vieressä on yksikerroksista rakentamista, voiko olla yksikerroksinen?
- Jos rakennetaan, niin tulee olla tarkka kaava, mutta osalliset eivät antaneet tilaisuudessa rakentamiselle erityisiä tavoitteita.
- Tonttitehokkuus?
- Tehostekaava myös pohjoispuoliselle alueelle (Ilpolanmäen viereen).

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite. Ympäristöä häiritsevät toiminnot tarvitsevat ympäristöluvan. Melutilanne on selvitetty.*

3. Pirjo Suni, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu, 17.12.2013:

Hämäläispuiston Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksen asemakaavan muutoksen alustavan luonnoksen mukaan asuinrakennus sijoitetaan lähelle Vapaalantietä ja asuntokohtaiset oleskelupihat/terassit/parvekkeet ovat kadun puolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa liikennemelun osalta nykytilanteessa kerrotaan, että alueen lentomelutaso (L_{den} 50–55 dB) ja tiemelutaso (alle 50 dB) tuottavat asuinrakennuksiin ääneneristävyysvaatimuksen.

EU:n meludirektiivin mukaisessa Vantaan meluselvityksessä 2012 (vuoden 2011 liikennetiedot) samoin kuin Vampatti-karttojen yleiskaavan 2007 meluselvityksen meluvyöhykkeissä ovat melulähteinä muutosalueen lähistöllä ainoastaan Vihdintie ja Rajatorpantie. Muutoskohteena olevalle asuinkiinteistölle tulee melua myös Vapaalantien liikenteestä, joten kaavamuutosalueen todellinen nykyinen melutilanne ei ole tiedossa.

Kun vertaa EU:n meludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 päiväajan melutason meluvyöhykkeitä Vampatti-karttojen vuoden 2005 ja ennustevuoden 2030 meluvyöhykkeisiin, niin ilmenee, että direktiivin mukaisen meluselvityksen päiväajan melutason $L_{Aeq\ 7-22}$ 55 dB:n käyrä on rakennusten välissä suunnilleen samalla etäisyydellä Vihdintiestä kuin Vampatti-karttojen melutasojen $L_{Aeq\ 7-22}$ 50 dB:n käyrä, vaikka Vihdintien liikennemäärä on ennustevuonna 2030 noin 50 % suurempi kuin vuonna 2011. Tästä voi tehdä sen johtopäätöksen, että Vampatti-karttojen melukäyrien perusteella ei voi arvioida melutilannetta. Direktiivin mukainen meluselvitys 2012 perustuu tarkempiin lähtötietoihin, maastomalliin ja pienempään laskentaruudun kokoon kuin yleiskaavan 2007 meluselvitys.

Ilman meluselvitystä on epäselvää millainen melutaso on asemakaavan muutosalueella ja asuinrakennuksen asuntokohtaisilla oleskelupihoilla / terasseilla / parvekkeilla Vapaalantien puolella nykyisin ja ennustetilanteessa. Jos meluntorjunta on tarpeen, se on hoidettava tontilla.

► *Vuoden 2030 tiemeluennuste perustuu vuoden 2030 liikenne-ennusteeseen. Vihdintien ja Rajatorpantien tiemelutaso (tontilla alle 55 dB) ja Vapaalantien katumelutaso (talon julkisivulla 60 dB) tuottavat yhteismelutason 60,4 dB ja ääneneristävyysvaatimuksen 26 dB, mikä sisältyy lentomelun (L_{den} 50 – 55 dB) ääneneristävyysvaatimukseen 32 dB. Moottoripyöräkerhon tuottamien meluhuippujen vuoksi Vapaalantien ja Vapaalankujan puoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus korotetaan arvoon 35 dB. Tontin pihamelutaso jää talon pohjoispuolella alle 55 dB, joten parvekkeita ja terasseja ei ole pakko lasittaa.*

4. HSY-kuntayhtymä, 18.12.2013:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Lähimmät verkostoyhteydet ovat Vapaalantiellä (vj 300, jv 300 ja hv 400) ja Vapaalankujalla (vj 150, jv 400 ja hv 600). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä.

5. Jussi Ijäs, Ria Ijäs, Mika Partanen, Jonna Piironen, Jukka Varvikko

18.12.2013:

Mielipiteitä

- Kaavamuutos ja mahdollinen asuinrakennus huonontaa asuinalueen viihtyisyyttä
- Tuhoaa nykyisten asuinrakennusten pihapiirin ja viihtyisyyden
- Alentaa nykyisten rakennusten arvoa oleellisesti
- Maaperä (kallio) on haastava rakennuspohja, jolloin perusrakenteiden rakentamisella erittäin suuri riski vaurioittaa naapurikiinteistöjä
- Vapaalankuja 4 A, B ja C asukkaat näkisivät mielellään, ettei viihtyisää puistoaluetta kaavoitettaisi asuinrakennukseksi

Tavoitteita

Mikäli kaavoitus Vapaalankuja 4:n asukkaiden mielipiteistä huolimatta toteutetaan, tavoitteita:

- Alueen yleisilmeen huomioiminen, ei kerrostaloa
- Vapaalankuja 4:n pihapiirin viihtyvyyden pysyvyys, ei 2-kerroksista rakennusta
- Louhintatöiden vastuuvakuutukset täysimääräisinä rikkoontumisten osalta (Vapaalankuja 4 kiinteistöt)
- Korkotasot kuten Vapaalankuja 4:ssä, jolloin pihat samassa tasossa
- Rakennus mahdollisimman kauas Vapaalankuja 4:n rajasta, vähintään sama kuin Vapaalankuja 4:ssä (9 metriä)
- Kiinteistöjen väliin rakennettava näköeste, joka estää näkyvyyden (n. 1,8m)
- Kiinteistöjen välisen näköesteen rakentaminen ja hoito uuden rakennuksen omistajien vastuulla
- Valumavesien huolehtiminen, niin ettei niitä siirry Vapaalankuja 4:n puolelle

► Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä tavoitteita.

Kaavoituksen tuottamia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapurikiinteistöille. Kalliopohjan rakentaminen on mahdollista varovaisella louhinnalla. Rakentaja vastaa louhinnasta. Puistolla ei ole yleistä käyttöä virkistysalueena. Rakentaminen olisi enintään kaksikerroksista, kuten pohjoispuolisella tontilla. Rakennuksen korko on syytä ratkaista vasta rakennusluvassa, kun tontin rakentaminen on tarkemmin suunniteltu. Rakennusala määritellään 8 metrin etäisyydelle tontin pohjoisrajasta, mikä vastaa pääikkunan eteen vaadittavaa etäisyyttä. Tonttien rajalle määrätään rakennettavaksi 1,8 m korkea puuaita. Tämän rakentaa tontin omistaja. Valumavesien johtaminen ratkaistaan rakennusluvassa. Vapaalantiellä ja Vapaalankujalla on hulevesiviemärit. Kaavassa määrätään hulevesien viivytämisestä ja hulevesisuunnitelman tekemisestä.

6. Vantaan kaupungin museo, 18.12.2013, saapunut 20.12.2013:

Ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

7. Asunto Oy Vapaalankuja, 19.12.2013:

Kaupungin asettamaan vuosittaiseen 200 000 k-m² kaavoitustavoitteeseen nähden tontille kaavailtu 600 k-m²:n rakennustavoite on lähes merkityksetön. Vastaavia kaavoitettavia tilkkuja pitäisi löytää n. 350 kpl.

Naapuritontin As Oy Vapaalankuja 4:n (osoite: Vapaalankuja 2) osakkaina ja asukkaina käytämme annettua mahdollisuutta osallistua kaavoitukseen. Pitkäaikaisina asukkaina varmaankin tunnemme paikalliset olosuhteet parhaiten.

1. Yleiskaava

Lisärakentaminen on tiivistämistä. Eheyttäminen seuraa jäljessä. Ilponkallion yhtenäinen puistoalue pilkottiin vajaa 10 vuotta sitten rakentamalla "Kehäkukan" kiinteistä keskelle yhtenäistä puistoaluetta. Hämäläispuisto jäi irralleen puisto-

alueesta. Pidämme menettelytapaa edelleenkin epäreiluna ja naapureita painostavana.

2. Asemakaava

Alue on kaavassa puistoaluetta. Luonnontilaisena alue toimii visuaalisena suojavyöhykkeenä Vapaalantie 6 ja 8 oleviin teollisuuskiinteistöihin, sekä hieman vaimentavana vyöhykkeenä Vapaalantien liikennemelua vastaan. Vaikka näiden kiinteistöjen toiminta kaavan mukaan pitäisi olla rajoitettua teollista toimintaa (teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia), ovat niiden melu ja liikennehaitat koko ajan olleet huomattavia. Kaupungin viranomaisille on tehty selvityspyyntöjä ja paikalla on suoritettu katselmuksia.

Vapaalankuja 6:n kellaritiloissa säilytetään, korjataan ja koeajetaan edelleen moottoripyöräkerhojen pyöriä, kesäisin kiinteistön piha toimii pyörien kokoontumisajojen tukikohtana. Vapaalankuja 8:n varastotoiminnat aiheuttavat runsaan, jopa täysperävaunullisten ajoneuvojen liikenteen.

Vapaalantien liikennemelu kantautuu ympäristöön. Tielle olisi jo aikapäiviä pitänyt laittaa 40 km:n nopeusrajoitus, yleisin käytetty nopeus näyttää olevan yli 60 km/h. Kahden päiväkodin aiheuttama liikenne erityisesti Vapaalankujan risteysalueella on lasten tuonti- ja hakuaikoina lisärasite.

Lentomelu on aikaisempaan nähden satunnaista ja vain laskeutuvan liikenteen aiheuttamaa.

Hyvän kaavoitustavan mukaan teollisuuskiinteistöjen ja muiden meluavien toimintojen ja olemassa olevien asuinrakennusten väliin on jätettävä suojavyöhyke.

3. Puiston nykytilanne

Puisto on suuripuista luonnonmetsää, nuorta pensaikkoa on aluskasvillisuutena. Puulajeina tavanomaisten lehti- ja havupuiden lisäksi kasvaa pihlajia, vaahteroita, runsaasti kukkiva koiranheisipuu ja pähkinäpensaita. Puisto on visuaalisena suojavyöhykkeenä erittäin hyvin toimiva. Keväisin metsänpohja peittyy valkovuokoista. Metsikössä on runsas maatiaisoravakanta, runsas rusakkokanta samoin lintujen pesimäalue. Valkoselkätikkakin vierailee lintulaudalla.

4. Hämäläispuiston tulevan rakentamisen vaikutukset kiinteistöllemme

Tontin Vapaalankuja 2 asuinrakennuksen yksityispihat ovat pieniä ja kapeita pihvoja. Asuinrakennuksen saapumispuoli on kapea ja rajautuu Vapaalankuja 4 "kirvesvarren" ajoyhteyteen. Vapaalankujalla on kaksi päiväkotia, joille on päivittäinen autoliikenne.

Puistotontille ehdotettu 600 k-m² edellyttäisi Hämäläispuistolle joko kaksi-kerroksista rakennusta tai rakentamista lähelle tontin Vapaalankuja 2 rajaa. 600 k-m² rakentaminen tarkoittaisi mitä luultavimmin neljää asuntoa, eli vähintään kahdeksaa autopaikkaa.

Rakennettaessa kahteen kerrokseen joutuvat Vapaalankuja 2 yksityispihat hyvin alistettuun asemaan niin kaupunkikuvan kuin luonnonvalonkin osalta.

Neljän talouden lisäautoliikenne kuormittaisi liittymänä käytettävän Vapaalankujan kevyen liikenteen väylää entisestään. Kaavaehdotuksen mukaan Hämäläispuiston uuden asuinrakennuksen pihat sijoittuisivat rakennuksen pohjoispuolelle. Tällöin ne olisivat jatkuvasti rakennuksen omassa varjossa ja vähentäisivät tämän lisäksi Vapaalankuja 2 ja 4 pihojen yksityisyyttä. Liian väljän kaavan vaarana on myös Hämäläispuiston muuttuminen erillispientalojen "kirvesvarsitontiksi", jolloin Vapaalantie 2 asuinrakennus joutusii kahden pitkän ajoliittymän väliin.

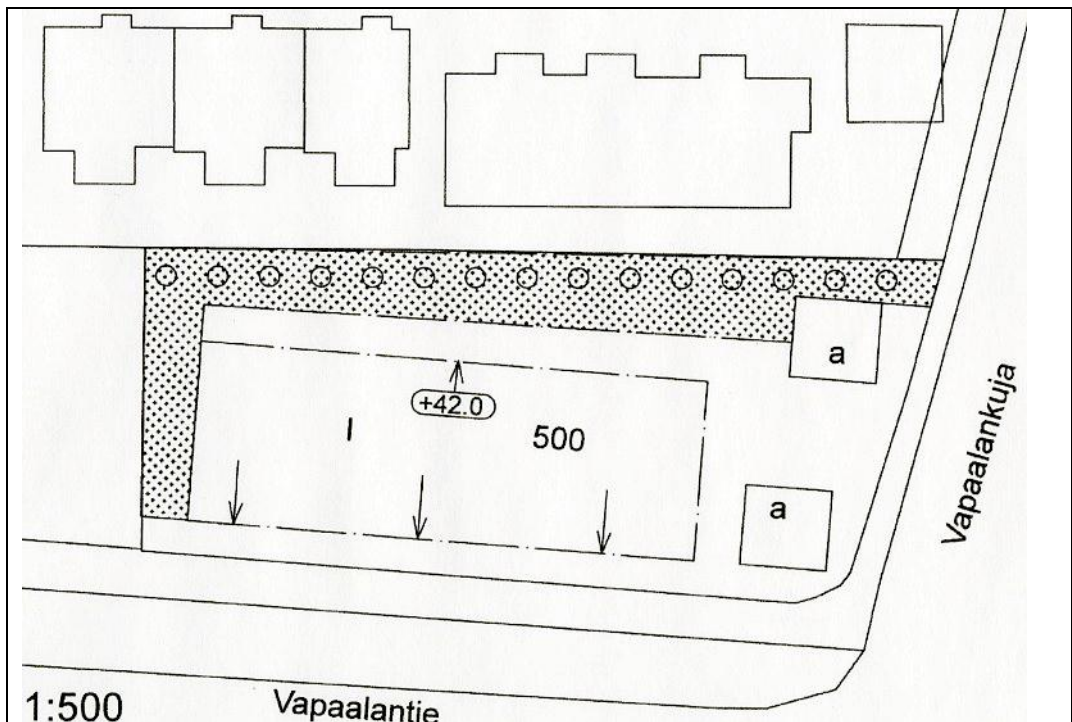
Ehdotammekin siinä tapauksessa, että Hämäläispuisto katsotaan rakentamiselle soveltuvaksi, tontin rakennusoikeudeksi 500 k-m², ja tontille sijoitettavaksi kolme asuntoa, kuten Vapaalankuja 2 ja 4 tonteilla. Tämä mahdollistaisi

tarpeeksi väljän rakentamisen, jotta asuinrakennuksen pihat sijoittuisivat sen aurinkoiselle eteläpuolelle, esim. kytkettyjen pientalojen väliin sijoitettuina. Pohjoispuoli säilyisi vihreänä ja pysyisi jalankulkuväylänä, kun autopaikat sijoitettaisiin lähelle tonttiliittymää Vapaalankujan puoleiseen tonttiliittymään kuten naapurikiinteistössä.

Rakennuksen perustuskorkeudeksi ehdotamme korkeintaan Vapaalantien suuntaisen pyörätien tasoa ja yksikerroksisen talon julkisivun korkeudeksi tonttimme suuntaan enintään neljä metriä. Rakennuksen tulee sopia alueelle valkoisella julkisivulla. Tontille tulee sijoittaa normaalia asuinrakentamista, alueella on jo hyvin paljon erikoiskäytön tontteja (kaksi päiväkotia, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa asumista sekä koulu). Näitä reunaehtoja noudattaen tontille voidaan saada aluetta täydentävä asuinrakennus.

Jos rakennetaan, on rakennusten oltava 1-kerroksisia. Pysäköintialueille ja raja-alueille on luotava riittävät luonnonmukaiset suojakasvivyöhykkeet.

Liitteessä 1 on esitetty alustava kaavaluonnos. Luonnoksessa käytetyt piirustusmerkinnot ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 antaman asetuksen "maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä --- mukaisia. Luonnoksen yhteyshenkilö on arkkitehti SAFA Jaakko Parkkonen ---.



Liite 1.

► Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä tavoitteita. Tämän vuoksi myös virkistysalueita tarkastellaan kriittisesti. Koko kaupungin mahdollisuuksia on tarkasteltu. Kyseisellä puistolla ei ole yleistä virkistysmerkitystä, vaan se toimii lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Puut eivät vaimenna melua merkittävästi. Sen sijaan rakennus toimisi meluesteenä. Kaupungin eri toimintoja ei ole tarkoituksenmukaista erotella toisistaan tarpeettomilla joutomailla vaan kaupunkimaa on syytä käyttää tehokkaasti. Vapaalantie 7:ssä on kaksikerroksinen keltatiilinen asuinrakennus, jota kaavamuutos vastaa. 600 k-m²:n rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,32$. Myös nykyinen puusto varjostaa. Rakennusalan raja määritellään 8 m:n etäisyydelle tontin pohjoisrajasta, mikä vastaa pääikkunan eteen vaadittavaa etäisyyttä. Tontin pohjoisrajalle määrätään rakennettavaksi 1,8 m korkea tiivis puuaita. Rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.

8. Viheralueyksikkö, Hanna Keskinen, 20.11.2013:

Ei huomautettavaa muuten kuin että Hämäläisenpuiston länsipäädyssä sijaitsee hieno vanha mänty, jonka voisi pyrkiä säästämään. Myös viereisellä asuntolan tontilla on säilytetty vanhoja mäntyjä.

► *Mänty kuuluu muodostettavaan tonttiin ja sen säilyminen ratkaistaan rakennusluvassa.*

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

■ **Asemakaavamuutoksen tavoitteet**

• **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan**

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Kaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

• **Vertailu yleiskaavaan**

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**

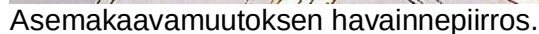
Voimassa olevan asemakaavan puisto muuttuu asuinkortteliksi.

■ **Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**

Naapureiden esittämässä vaihtoehdossa on esitetty yksikerroksinen ja 500 k-m² suuruinen asuinrakennus, joka on arvioitu edellä. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin alue säilyy puistona, mutta asuinrakennus jää rakentamatta. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite. Kaupunkimaan tehokas käyttö kokoojakadun varrella on perusteltua.

■ **Asemakaavamuutoksen suunnittelu**

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Suunnitteluun osallistuivat asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, liikenneinsinööri *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen* sekä suunnitteluavustajat *Marko Hoffren* ja *Joonas Arponen*.



Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m2:n rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku kaksi.

Puistolla ei ole sijaintinsa vuoksi yleistä virkistyskäyttöä, vaan se toimii lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Paikka soveltuu asumiseen. Kaksikerroksinen rakennus mahdollistaa sekä pienien että isojen asuntojen rakentamisen. Asuntojen rakentaminen valmiiden palveluiden, joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan yhteyteen on yleiskaavan ja kestävän kehityksen mukaista.

Tontille rakennetaan kaksikerroksinen asuintalo ja tarvittavat pysäköintipaikat. Julkisivun tulee olla vaaleaa keltatiiltä, kuten naapuritontilla Vapaalantiellä.

Rakennusala on rajattu 8 m etäisyydelle tontin pohjoisrajasta. Lisäksi asema-
kaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista, parvekkeista ja terasseis-
ta sekä aidoista ja istutuksista ynnä ääneneristävyyismääräys.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto. Tonttiliittymä tulee Vapaalan-
kujalle.

Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään vähintään 32 dB, Vapaalantietä ja Vapaalankujaa vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.

Valtioneuvoston ohjeena on, että asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. (VNp 993/1992)

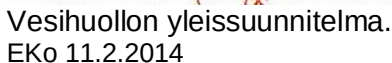
Vapaalantien liikennemäärä on 2 330 ajon/vrk, raskaan liikenteen osuus arviolta 8 %, yöliikenteen osuus arviolta 10 %, nopeus 40 km/h ja rakennuksen etäisyys ajoradan reunasta 14 m. Tällöin melutaso Vapaalantien puoleisella julkisivulla 2 m korkeudella on päivällä 60 dB, yöllä 51 dB, ja 2. kerroksen korkeudella päivällä 58 dB, yöllä 51 dB. Tästä laskettu julkisivun äänitasoero-vaatimus on määräävän päiväaikaisen ulkomelun keskiäänitason 60 dB perusteella ΔL 25 dB ($60 - 35 = 25$).

13

Lentomelu ja tieliikennemelu ovat erityyppisiä suureita, joten niitä ei voida laskea yhteen. Lentomelun tuottama ääneneristävyysvaatimus ΔL 32 dB sisältää tieliikennemelun ääneneristävyysvaatimuksen ΔL 26 dB.

- **Pihamelutaso**

Parvekkeilta ja terasseilta vaadittava äänitasoero on $60 - 55 = 5$ dB. Pihamelutason ohjearvot päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB eivät ylitä rakennuksen pohjoispuolisella pihalla, joten Vapaalantien puoleisia parvekkeita ja terasseja ei välttämättä tarvitse lasittaa.



- **Vesihuolto**

- **Vedenjakelu**

- **Viemäröinti**

vesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärimässä Vihtintien ali Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy

Espoon viemäriverkostoon, josta ne ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

• **Hulevesi**

Pinta- ja perusvedet johdetaan Vapaalantien tai Vapaalankujan hulevesiviemäriin. Hulevesiä on viivytettävä tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Mitoitussadetilanteessa tontilta saa poistua luonnontilaisen virtaaman suuruinen hulevesivirtaama. Mitoitussateena on 10 minuutin sade, minkä rankkuus on 150 l/(s*ha). Tulvatilanteessa vesi voi tulla viivytysrakenteesta piha- ja pysäköintialueille. Tulvatilan täytyessä vesi tulee ohjata tulvareittiä pitkin katualueille. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan myös imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Tontin pohjoislaitaan on tarvittaessa rakennettava painanne, mikäli pohjoispuolisilta kiinteistöiltä johdetaan kuivatusvesiä tontille.

Tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. (Vantaan rakennusjärjestys, 16 §)

Nimistö

Puiston nimi *Hämäläispuisto – Tavastparken* jää pois. Hämeenkylässä on *Tavastinpuisto – Tavastparken*, joten samalla päästään eroon kaksoisnimestä.

■ **Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset**

• **Suhde kaupunkirakenteeseen:** Uusi asuintontti liittyy rakennettuihin tontteihin, nykyisiin palveluihin, kunnallistekniikkaan ja joukkoliikenteeseen.

• **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:** Nykyisellään puisto toimii naapureille visuaalisena suojavyöhykkeenä ja tarjoaa luontoelämyksiä, mikä menetetään. Puisto ei kuitenkaan ole yleisesti virkistyskäytössä, joten alueelle rakennetaan asuintalo ja sen tarvitsemat autopaikat ja piha. Tällöin luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kestävän kehityksen mukaista.

• **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:** Puisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

• **Liikenteelliset vaikutukset:** Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuottaa vähemmän liikennettä kuin hajarakentaminen. Syntyvällä liikennetuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.

• **Sosiaaliset vaikutukset:** Kaavamuutos tyydyttää asuntotarvetta. Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Puisto muuttuu yksityiseksi tonttimaaksi. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

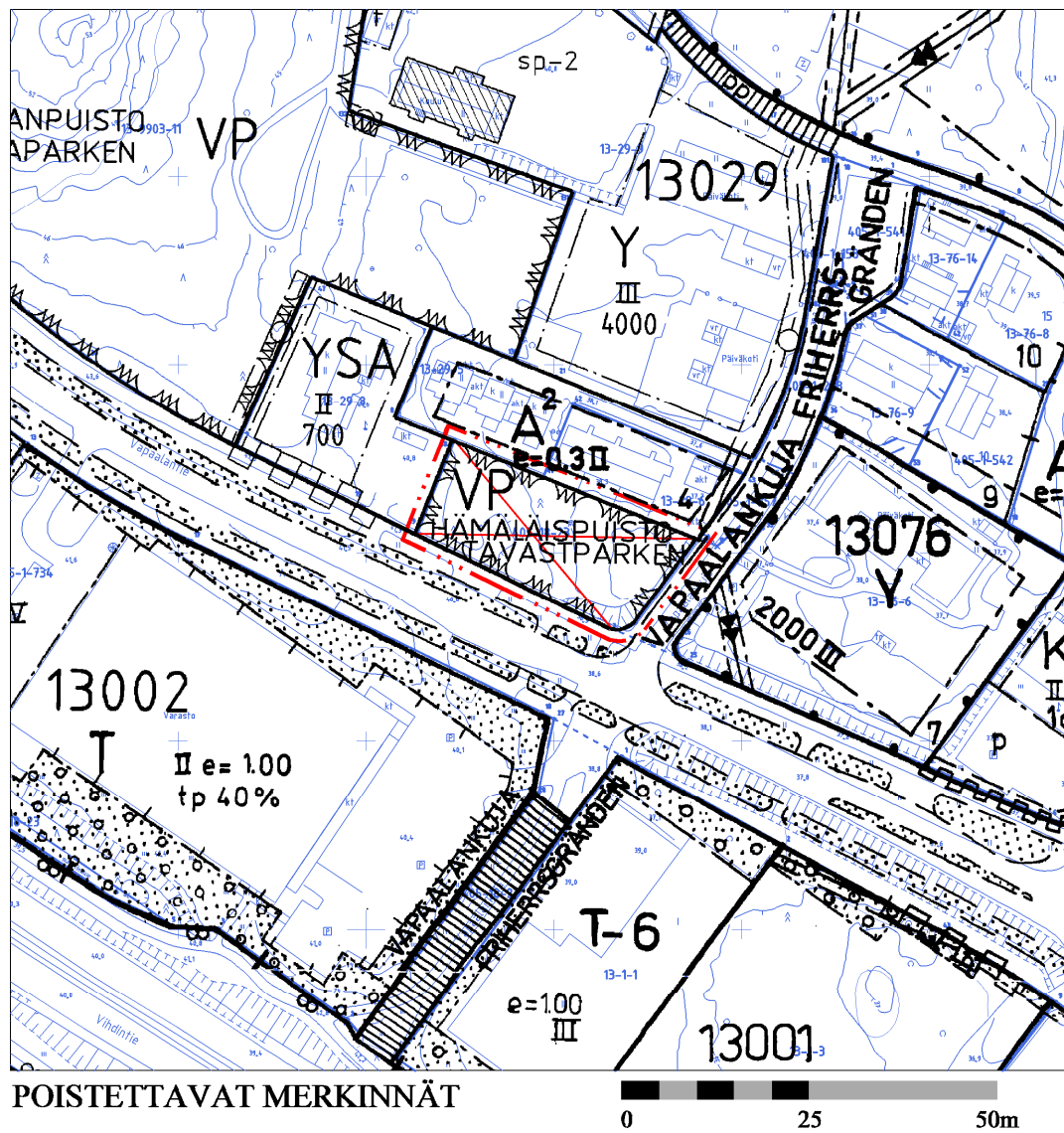
Vantaalla 24.2.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. (09) 8392 2675





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

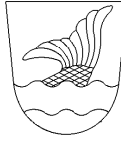
002201

Päiväys
Datum

24.2.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

682490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 13**VAPAALA**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 13029 ja katualuetta.

(Kumoutuvan asemakaavan virkistys-
alue.)

Tonttijako

Osa korttelia 13029.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 13**FRIHERRS**

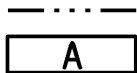
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 13029 och gatuområde.
(Rekreatiomsområde i den plan som upp-
hävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 13029.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinrakennusten korttelialue.

Julkisivujen tulee olla vaaleaa keltatiiltä tiilenvärisin saumoin.

Kattomateriaalin tulee olla kattotiili.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Jokaisella asunnolla tulee olla vähintään 1,5 x 3,0 m² suurui-
nen terassi tai parveke lounaaseen.Istutettavalle alueen osalle tontin pohjoisrajalle on istutettava
rehevästi puita ja pensaita.Tontti on rajattava muita tontteja vastaan vähintään 1,8 metriä
korkealla tiivillä puuaidalla.

Tontti on rajattava katualueita vastaan pensasaidalla.

Autopaikat on rajattava pensasaidoilla.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliiken-
nemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, Vapaalantietä
ja Vapaalankujaa vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.

Hulevedet on viivytettävä tontilla.

Tontille on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

Autopaikkoja on varattava vähintään:

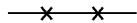
- kerrostalot 1 autopaikka / asunto
- pientalot 1,5 autopaikkaa / asunto



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



13
VAPA
13029

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

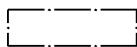
VAPAAALANTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleis-
sen alueen nimi.

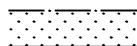
600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

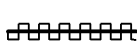
II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-
sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on
rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää
ajoneuvoliittymää.**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

Fasaderna ska bestå av ljus gultegel med fogar av tegelfärg.

Takmaterialet ska bestå av taktegel.

Byggnaderna ska vara försedda med öppen takfot.

Varje bostad ska ha minst 1,5 x 3,0 m² stort terrass eller
balkong mot sydväst.Till den del av området som ska planteras på tomtens
norra gräns, ska träd och buskar planteras frodigt.Tomten ska avgränsas mot andra tomterna med ett
minst 1,8 meter högt slutet träplank.

Tomten ska avgränsas mot gatuområdena med häck.

Bilplatserna ska avgränsas med häckar.

Ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller i bostädernas
ytterväggar ΔL ska vara minst 32 dB, mot Friherrsvägen
och Friherrsgården dock minst 35 dB.

Dagvatten ska fördröjas på tomten.

För tomten ska utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

Bilplatser ska reserveras minst:

- höghus 1 bilplats / bostad
- småhus 1,5 bilplats / bostad

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat
allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar
i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som bygg-
naden skall tangera.

Del av område som bör planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är
förbjuden.

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

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __20__

Pekka Tervonen
Kaupungeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.02.2014
Kaavan nimi	002201 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002201
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1904	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1904

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	0,1904	100,0	600	0,32	0,0000	600
A yhteensä	0,1860	97,7	600	0,32	0,1860	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1904	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0044	2,3	0		0,0044	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	0,1904	100,0	600	0,32	0,0000	600
A yhteensä	0,1860	97,7	600	0,32	0,1860	600
A	0,1860	100,0	600	0,32	0,1860	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1904	0
VP	0,0000		0		-0,1904	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0044	2,3	0		0,0044	0
Kadut	0,0044	100,0	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						