



aika 09.07.2018 15:30:44

03927/18/4103



Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:

Aihe:

Fw: Asemakaavamuutos nro 002120 / Vapaalantie 10 / Valitus koskien Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöstä ko. asiassa

Olen saanut Vantaan kaupungilta oheisen sähköpostin. Valitettavasti en ole tähän mennessä löytänyt selkeää päivämäärää milloin valitus tulisi viimeistään jättää.

kertoi minulle puhelimesta että viimeinen jättöpäivä on 13.7.2018. varmuuden vuoksi jätän valituksen jo tänään.

Varsinainen alustava valitus tulee erillisessä sähköpostissa heti tämän jälkeen.

Koska käytettävissä ollut aika on ollut hyvin niukka niin pyydän että saan täydentää valitusta ainakinheinäkuun loppuun asti.

----- Wellermann's Nachricht -----

Gesendet: Montag, 25. Juni 2018, 10:55:28 OESZ

Betreff: Asemakaavamuutos nro 002120 / Vapaalantie 10

Hei,

Liitteenä pyytämämme asiakirjat.

Löytyvät myös alla olevan linkin takaa.

http://tweb.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epjattn_tweb.htm?+id=1449966

Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu / tietopalveluyksikkö

Kielotie 28

01300 Vantaa



002120_Valitusosoitus.pdf 002120_Lausuntojen_yhteenveto.pdf 002120_Muistutusten_yhteenveto.pdf



002120_Pöytäkirja.pdf 002120_Äänestyspöytäkirja.pdf 002120_Asemakaavaselostus.pdf



002120_Täydennysrakentamisselvitys.pdf



Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV, HY-L

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 13005.

Alueen sijainti

Vapaalantie 10c

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

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

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on laajempi Ilpolanpuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Vapaalantien katualue on tarpeettoman leveä.

Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120–170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$), mikä on sama



kuin aiemmin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetuilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Naapuritonteilla tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $0,29$. Eteläpuolella on myös kerrostalotontti ($e = 0,65$).

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Kullekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Alue liittyy katuun ja sopii hyvin pientalotonteiksi. Vastapäätä on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Mielipiteissä mm.

- vastustettiin puiston rakentamista,
- esitettiin, että rakentamista tulisi vähemmän ja matalampana,
- huomautettiin, että alueella kasvaa rauhoitettu kasvi (*masmalo*),
- huomautettiin pysäköintijärjestelyistä,
- Asunto Oy Vantaan Viveka ja sen asukkaat ilmoittivat, että heille oli myyty asunnot puiston vierestä,
- naapuri ilmoitti, että on hoitanut puistoa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on tarkennettu niin, että pohjoisin talo on pienempi ja yksikerroksinen ja autot voi kääntää tonteilla. Tonttimäärää ei kuitenkaan ole vähennetty, koska tontit eivät ole kaupunkitonteiksi erityisen pieniä ja ne liittyvät rasitteettomina valmiiseen katuun.

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 950 k-m², yhteensä kuusi pientalotonttia. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $e = 0,29$.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joissa vastustettiin rakentamista ja tonttitehokkuutta.

Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kaavintien välisellä täydennysrakentamisalueella. Lisäksi tämä täydennysalue sijaitsee lähinnä Vapaalan palveluita.

Muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

HSY ilmoitti saman kuin kaavaselostuksessa eikä ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on lisätty kallioalue ja istutusalue naapuritontteja vastaan.

Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.

Lisätty tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.

Kaavaselostusta on tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Valtiolla on alueella noin 120 m²:n omistus, mihin kaupungilla on lunastusoikeus tontin vähäisempänä osana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Raja-Aho esitti asian hylkäämistä. Jäsen Lehmuskallio kannatti tehtyä hylkäysesitystä. Jäsen Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavan kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Raja-Ahon hylkäysesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 7 ei-ääntä (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Päärni, Raja-Aho, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 8

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:

Valtuutettu Irja Ansalehto-Salmi esitti asian käsittelyn aikana valtuutettu Jouko Jääskeläisen kannattamana asian palauttamista takaisin valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat palautusesitystä, äänestävät ei.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 44 jaa-ääntä ja 20 ei-ääntä, joten puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016) tarkistettu 2.10.2017
- Äänestyspöytäkirja 28.5.2018 § 8

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

Asialista

28.5.2018	Asia 8				
19:26	Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10				
Aika	Aihe	Jaa	Ei	Tyhjä	DNPV
19:41	Asian käsittelyn jatkaminen = jaa, palautus=ei	44	20	0	0

Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

Äänestyksen tiedot

Kokous:	Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018
Agendan nimi:	Asia 8
Äänestyksen nimi:	Asian käsittelyn jatkaminen = jaa, palautus=ei
Äänestyksen aihe:	Asemakaava, Vapaala
Äänestys alkoi:	28.5.2018 19:41:50
Äänestys päättyi:	28.5.2018 19:43:07

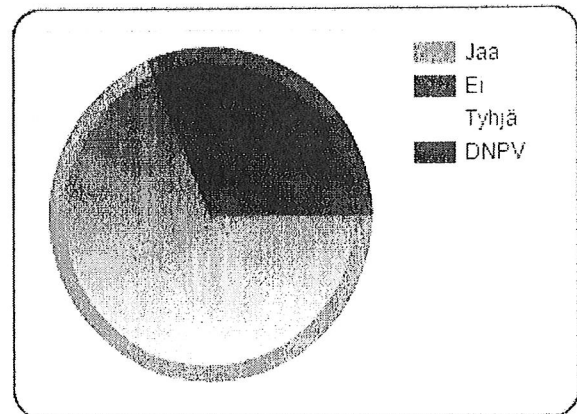
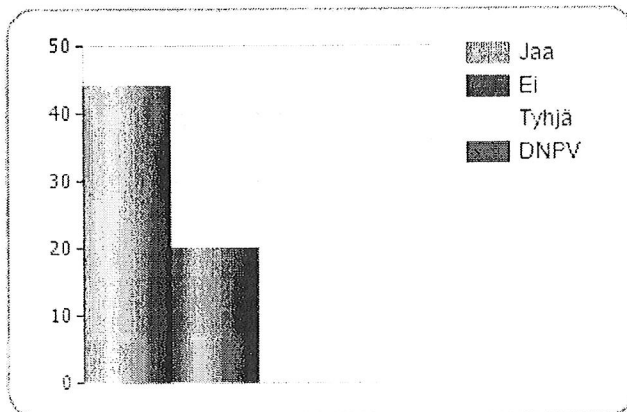
Äänestystulokset

Osallistujat:

Paikalla 64

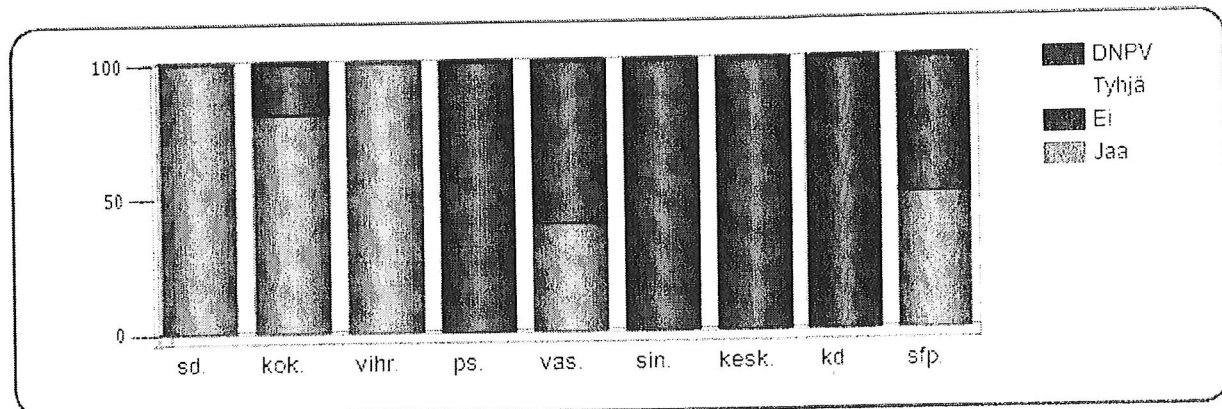
Äänet:

Jaa	44	68,7%
Ei	20	31,3%
Tyhjä	0	0%
DNPV	0	0%



Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

Joukkoäänestys



kd.

Jaa	0
Ei	2
Tyhjä	0
DNPV	0

kesk.

Jaa	0
Ei	3
Tyhjä	0
DNPV	0

kok.

Jaa	13
Ei	3
Tyhjä	0
DNPV	0

ps.

Jaa	0
Ei	5
Tyhjä	0
DNPV	0

Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

sd.	Jaa	17
	Ei	0
	Tyhjä	0
	DNPV	0
sfp.	Jaa	1
	Ei	1
	Tyhjä	0
	DNPV	0
sin.	Jaa	0
	Ei	3
	Tyhjä	0
	DNPV	0
vas.	Jaa	2
	Ei	3
	Tyhjä	0
	DNPV	0
vihr.	Jaa	11
	Ei	0
	Tyhjä	0
	DNPV	0

Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

Yksilölliset äänestystulokset

Jaa	
Ala-Kapee-Hakulinen	sd.
Atiye	vihr.
Bruun	sd.
Bulut	vihr.
Edelmann	kok.
Eklund	sd.
Eskelinen	sd.
Heiskanen	sd.
Juurikkala	vihr.
Kanerva	kok.
Karlsson	sfp.
Kasonen	kok.
Kaukola	sd.
Kauppinen	vihr.
Kiljunen	sd.
Kortesalmi	kok.
Kostilainen	vihr.
Kurki	kok.
Kuusela	vihr.
Kähärä	sd.
Laakso	sd.
Laakso	vihr.
Lepistö	kok.
Letto	sd.
Lindblad-Palo	sd.
Lindtman	sd.
Lyyra	kok.
Multala	kok.
Mölsä	sd.
Norrena	vihr.
Orlando	kok.
Orpana	kok.
Rautavaara	vihr.
Rokkanen	kok.
Rämö	vihr.
Räsänen	sd.
Sainio	sd.
Sillanpää	vas.

Kokousraportti
Kaupunginvaltuuston kokous 28.5.2018

Silvennoinen	vihr.
Särkelä	sd.
Tahvanainen	sd.
Tyystjärvi	vas.
Weckman	kok.
Virta	kok.
 Ei	
Ansalehto-Salmi	kesk.
Auvinen	sin.
Eerola	vas.
Hirvonen	kesk.
Jääskeläinen	vas.
Jääskeläinen	kd.
Jääskeläinen	sin.
Kaira	kok.
Kärki	ps.
Lehmuskallio	kok.
Lundell	ps.
Malmi	sin.
Mäkilaine	ps.
Niikko	ps.
Raja-Aho	kok.
Saramo	vas.
Tuomela	kd.
Vahvelainen	ps.
Vähäkangas	kesk.
Åstrand	sfp.



Muutoksenhakuohje 1. Valitusosoitus

Valitusoikeus

Valtuuston päätökseen haetaan muutosta valittamalla.

Valituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen

Rakennuskiellon määräämistä koskevassa asiassa valituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- viranomainen, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Sen lisäksi päätökseen, joka koskee yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä, valituksen saa tehdä

- Uudenmaan ympäristökeskus ja muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa,
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia sekä
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- valtuusto on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muutoin lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan taikka rakennuskieltoa koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.
- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää tai nähtäville asettamispäivää ei lueta määräaikaan.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirje on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle Helsingin hallinto-oikeudelle viraston aukioloaikana.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille ennen valitusajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös faksina tai sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Puhelin: 0295642000

Faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Virka-aika: klo 8.00 – 16.15

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOS 002120
VAPAALANTIE 10
13. VAPAALA
LAUSUNNOT JA VASTINEET
16.4.2018

Kaupunkisuunnittelu / TKa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosmuutosehdotuksesta 002120. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 1 kpl.

NRO 1

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Lausunto

Vesihuollon järjestäminen on esitetty kaavaselostuksessa olevassa vesihuollon esisuunnitelmassa. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa 140 metriä sekä jäte- ja hulevesiviemäriä kumpaakin noin 90 metriä. Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 120.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Hulevedet tulee käsitellä myös kiinteistökohtaisesti huomioon ottaen Vantaan kaupungin hulevesistrategia.

Vastine

Asiat on huomioitu kaavaselostuksessa.

Tarkistukset

—

Asemakaavan muutosehdotus 002120 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. – 22.2.2018.
Tällöin jätettiin kuusi muistutusta.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
Nro 1 Muistuttajat A ja B	Vastustamme hanketta. Jos meille olisi kerrottu täydennysraken- nushankkeesta, emme olisi ostaneet asuntoa. Asuntomme arvo tulee laskemaan. Tiivistäminen voidaan hoitaa jossakin muualla. Lidl lisää liikennettä. Tontti on erittäin ahdas.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet.
Nro 2 Asunto Oy Vantaan Viveka	Alue on asemakaavassa puistoa ja yleiskaavassa pientaloaluetta, joka on pääkäyttötarkoitus ja voi sisältää puistojakin. Täydennys- rakentaminen tulisi tapahtua tontteja tiivistämällä. Vaadimme kauppahinnan alennusta, koska kiinteistökauppaa tehtäessä ei informoitu asemakaavamuutoksesta. Puistoalueen rakentaminen on vaikeaa ja edellyttää louhintaa. Tontille liikennejärjestely on vaativa ja kallis. Tonteilta ajettaisiin suoraan Vapaalantielle. Liikenne lisääntyy Lidlin valmistuessa. Puistossa kasvaa rauhoitettu masmalo. Vapaalan puusto ja vehreys on vähentynyt. Kaavamuutos poistaisi puistoa. Rakennukset tulisi tehdä yksikerroksisina ja tonttien määrä pudottaa neljään tai kolme yksikerroksista paritaloa.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet. Havainnekuvia tarkistettu.
Nro 3 Muistuttaja C	Ei ole huomioitu valituksia. Tontit pieniä ja vaikeasti rakennettavia. Liikennejärjestelyt vaikeat. Kerrostalojen kohdalle luvattiin jalkakäytävä. Rauhoitetun kasvin poimiminen ja hävittäminen on kielletty. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa? Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi tänne. Tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta. Olen hoitanut puistoa. Alueella on suuri vastustus. Liitteenä vanha nimilista (110 allekirjoitusta).	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet. Tontille 22 liittymäkielto risteyksestä.
Nro 4 Vapaalan oma- kotiyhdistys ry	Omakotiyhdistys vastustaa erityisesti tonttitehokkuutta $e = 0.27$. Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteita ei ole noudatettu. Maanpäällistä kellaria ei tule sallia. Määräys rakentamisesta kiinni rakennusalan raja on ristiriidassa muiden määräysten kanssa. Puuaitamääräys ei sisälly suunnitteluperiaatteisiin. Vapaalantien liikenne lisääntyy ja kaventaminen vähentää näkyvyyttä. Masmaloesiintymä tulisi säilyttää.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet. Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vas- taan.
Nro 5 Muistuttajat D ja E	Puisto on kallioinen ja erittäin ahdas, rakentaminen vaikeaa. Tonteille pitää mahtua autopaidat, roskakatokset ja lumi. Pysäköinti heikkenee, estetään vieraiden käynti. Rakentaminen vaatii varovaista louhintaa. Kuuden omakotitalon mahdollistaminen on vaikeaa. Tontin 22 rakennusoikeus 0,36 on Vantaan ennätys. Kaksikerroksiset talot yksikerroksisten eteen ei ole viihtyisää. Päivittäinen näkymä estetään. Yleisnäkymä Vapaalaan tullessa heikkenee. Vastustamme asemakaavan muuttamista.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet.
Nro 6 Muistuttajat F ja G	Ostimme asunnon puiston vierestä. Kaava ei vastaa täydennysra- kentamisselvitystä, erityisesti vehreys. Huomioitava kalliomäkien säilyttäminen. Liikenne lisääntyy. Kannattaako rakentaminen? Haluamme säilyttää puistonäkymän.	Kaavaan lisätty kallio- ja istutus- alueet.
NRO 1		

Muistuttajat A ja B

Muistutus

Luonnollisesti vastustamme näin älytöntä Vantaan kaupungin täydennysrakennushanketta, joka on vaivannut meitä jo 8 vuoden ajan.

Jos meille olisi kerrottu täydennysrakennushankkeesta kun olimme ostamassa puisto-alueeseen rajoittuvaa paritaloa emme tietenkään olisi ostaneet ko. asuntoa ! Koemme että meitä on petetty.

Jos hanke toteutuu niin asuntonne arvo tulee huomattavasti laskemaan. Tuskin kukaan tulee ostamaan tätä asuntoa jos hanke toteutuu.

Tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen voidaan hoitaa aivan jossakin muualla. Liikenne tulee lisääntymään merkittävästi, koska lähelle valmistuu Lidl. Tontti on erittäin ahdas, siihen ei millään mahdu 6 eikä 4 taloa. Kaikki ne valtuuston ja lautakunnan jäsenet, jotka ovat käyneet paikan päällä ovat olleet tyrmistyneitä, että eihän tällaiselle paikalle voida mitään rakentaa. Meidän olennaisin tekijä asunnon ostopäätökselle oli alueen luonnon-läheisyys ja erityisesti terassiltamme aukeava näkymä tälle pienelle puistoalueelle jonka Vantaan kaupunki nyt haluaa raiskata. Mittamme on täynnä.

Vastine

Vantaan karttapalvelussa on ollut ja on yhä nähtävillä asemakaava- ja yleiskaavatilanne. Yleiskaava 2007 ja sen kaavaselostus on ollut ja on yhä nähtävillä internetissä kaupunkisuunnittelun sivuilla. Yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa pientaloja.

Kaupungin kasvun, kehityksen ja kaavoituksen myötä asuntojen arvot voivat nousta tai laskea eikä arvonmuutoksia korvata. Kehittyvissä kaupungeissa asuntojen arvot yleisesti nousevat, taantuessa laskevat.

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen ei heikennä liikenteen toimivuutta.

Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Kaupunginvaltuuston 11.5.2015 hyväksymässä Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050 Vapaala kuuluu seudun ensisijaisesti kehitettäviin vyöhykkeisiin.

Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti rakennusmaata. Täydennysrakentamiskohteita on myös muissa kaupunginosissa. Vapaalan suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kaupungin-hallituksessa 11.12.2017 ja niiden täydennysrakentamisselvityksessä katsotaan, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista.

Kaavakartta ja havainnepiirros osoittavat, että rakentaminen mahtuu tonteille. Pientalotontteja kaavoitetaan tehokkaamminkin. Virkistysalueeksi jää isompia puistoja kuten Ilpolanpuisto.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

NRO 2

Asunto Oy Vantaan Viveka

Muistutus

"Asunto Oy Vantaan Vivekan lausuma koskien asemakaavan muutoshanketta n:o 002120

1.

Kuulutuksessa haivatut epäkohdat

Kaavakartta ja määräykset

- Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan. Kuvissa kuitenkin piirretty selvästi irti rajasta.

Selostuksessa

- Sivu 37/51 3.4 asemakaavaratkaisun vaihtoehdot kuva 2 asuntoihin piirretty autokatokset, vaikka tontilla on pysäköinnille varattu alue. Tällä on saatu tontti näyttämään ahtaammalta.
- Sivu 41/51 havainnekuvassa myös vasemman puoleisen päätytontin talo piirretty yksikerroksisena, vaikka se on ehdotuksessa kaksikerroksinen. Kyseisen tontin tehokkuus on nostettu arvoon e36, joka on pientalo tontille uusi Vantaan ennätys. 415m tontille saisi rakentaa 150m² asunnon.

2.

Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2010 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10cn - 10 h:n kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Ilmoitusvaiheessa asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

3.

Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen "täydennysrakentamis -kohde". Yleiskaavassa Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotonteiksi.

4.

Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi pientalotonteiksi.

5.

Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan [Vivekan] rakennuttajana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitu kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalotonteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuun kauppahintaan sekä rakennusten sijoitteluun.

6.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnan alennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti.

7.

Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on kallioinen ja päistä erittäin kapea. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiiviisti rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on marraskuussa 2010 valmistunut paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Korostamme, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59.

8.

Liikennejärjestelyt

Tontille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä. Liikenne tulee jatkossa lisääntymään merkittävästi tällä väylällä Lidlin valmistuessa.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiella, joka sijaitsee Rajatorpan koulun läheisyydessä ja näin monen ala-asteikäisen koulureitillä. Asukkaiden ja vieraiden pysäköintiin ei ole osoitettu pysäköintilevennyksen korvaavaa ratkaisua.

9.

Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arvovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien kotojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.¹ Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

¹ <http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo>

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalon on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

10.

Viheralueet

Alueella äskettäin tapahtuneiden kaavamuutosten (Ilpolantie ja Hohtimet-alue sekä Vapaalantie-Vapaalanpolku) ja rakentamisen vuoksi on Vapaalan puusto ja vehreys huomattavasti vähentynyt. Kyseinen Vapaalantie 10 C -kaavamuutos poistaisi osan Ilpolanpuistosta ja näin pienentäisi huomattavasti virkistysalueen kokoa. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

11.

Yhteenveto

Kaikilla mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksikerroksisina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään ja pohjoisen puoleista kapeaa tonttia ei otettaisi käyttöön. Vaihtoehtoisesti voitaisiin toteuttaa yhtiömuotoisena 3 yksikerroksista paritaloa, jolloin 6 asuntoa toteutuisi. Tällöinkin kyseisen alueen pohjoisenpuoleinen tontti jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

Vaihtoehtoisen kaavoituksen toteutumisesta huolimatta, taloyhtiö ei tule luopumaan tontin kauppahinnan alennusvaatimuksesta."

Vastine

1.

Kuulutuksessa haivatut epäkohdat

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kiinni kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Rakennusalan ja kadun väliin jää rakentamaton alue ja kadun puolelle vielä noin 1 m leveä lumitila ja jalkakäytävä. Havainnekuvat vastaavat kaavaa.

Tarkistetaan sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva esitetyllä tavalla.

Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Kun alue tulee rakennetuksi, se kannattaa rakentaa riittävän tehokkaasti.

Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös $e = 0,35$ (Sahatie 9), $e = 0,36$ (Kaavintie 24) ja $e = 0,42$ (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy $e = 0,30 \dots 0,37$ tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja $e = 0,40$ ja $0,60$ tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa $e = 0,85$ tonttitehokkuudella. Siten $e = 0,36$ tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalon ($e = 0,89$) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi.

Asunto Oy Vantaan Vivekan naapuritonteilla tonttitehokkuus on vain $e = 0,23(!)$, joten kaavassa on otettu yhtiön mielipide huomioon. Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien välisillä uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus $e = 0,29$. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Vapaalan asemakaavassa (esimerkiksi A26-alueilla) tontin vähimmäiskoko on 400 m².

2.

Taustaa

-

3.

Yleiskaavan käyttötarkoitus

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan pientaloalueelle voidaan asemakaavoittaa pientalotontteja. Täydennysrakentamisalueita on määritelty tarkemmin yleiskaavan selostuksessa (s. 67). Lisäksi yleiskaavaa on tarkennettu Vapaalan suunnitteluperiaatteilla kaupunginhallituksessa 11.12.2017. Tavoitteena on kaavoittaa tontteja ensi sijassa kaupungin maalle.

4.

Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Mainittu tieto ja suunnitelma vuonna 2007 on ollut vain yleiskaava, jossa puistoalue on pientaloaluetta A3, ja yleiskaavan selostuksessa esitetty täydennysrakentamisalue (s. 67 kuva 8.4). Muuta tarkempaa suunnitelmaa ei vielä tuolloin ole ollut. Asemakaavamuutosta on haettu vasta 8.9.2010. Varhaisin rakentamislouhos on kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vasta 20.9.2010.

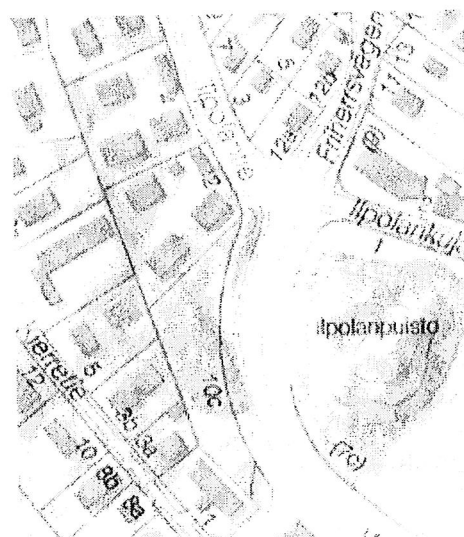
5.

Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa kartta.vantaa.fi ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007

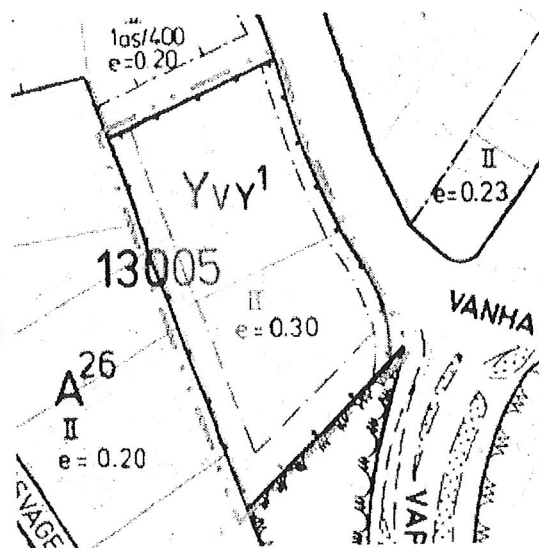
6. Kaupungilla on oikeus muuttaa asemakaavaa. Perustetta kauppahinnan alennukselle ei ole. Tontti 92-13-5-16 ei rajoitu puistoalueeseen. Sitä paitsi alue on yhä puistoa, vielä 8 vuotta maakaupan jälkeen.

7. Tonttien rakentaminen

Asunto Oy Vantaan Viveka on rakennettu samanlaiseen kallio- ja moreenimaastoon. Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.



Maalajit (1 m syvyydessä).
Kallio. Moreeni. Siltti.



Asemakaavatilanne Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla 21.3.2007. Pohjakartalla näkyvät tonteilla olleet avokalliot (tehostus puneella), joita on louhittu.

8. Liikennejärjestelyt

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Vapaalantiellä on jo nyt tonttiliittymiä. Omakotitontin liittymää käytetään vain muutaman kerran päivässä. Tonttiliittymiä esiintyy Vantaalla myös kaduilla, joiden liikennemäärä on yli 8 000 ajon/vrk. Rakentaminen ei heikennä kouluteiden turvallisuutta, koska Vapaalantiellä ei ole nyt tonttien kohdalla jalkakäytävää vaan se on kadun toisella puolella. Vapaalantiellä on 40 km/h nopeusrajoitus.

Asemakaavassa vaaditaan jokaiselle tontille 2 autopaikkaa / asunto, joka on Vantaalla tavanomainen omakotitontin pysäköintinormi, ja käytössä myös Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla. Asemakaavaan on varattu nykyinen pysäköintilevennyksen tila. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

9. Rauhoitettu kasvi

Asunto Oy Vantaan Vivekan tontilla voimassa olevassa asemakaavassa 001700 ja sen kaavaselostuksessa (21.3.2007) ei todeta masmaloesiintymää. Kaavassa määrätään vain, että rakennustöiden aikana puiston puoleista kasvillisuutta on suojattava, mikä on luonnollista, koska rakentamisen tulee pysyä oman tontin puolella.

Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan mataloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan rauhoitettuja kasveja voidaan myös siirtää uuteen kasvu-paikkaan (ympäristöjohtaja Stefan Skog 28.10.2010).

10.

Viheralueet

Kasvavassa kaupungissa tonteille on jatkuva kysyntä. Täydennysrakentaminen on haja-rakentamista edullisempaa ja kestävä kehityksen mukaista. Asemakaavaa on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja ylemmänasteisen kaavoituksen mukaista.

Nyt käsiteltävä nimetön puistoalue ei kuulu Ilpolanpuistoon, joka sijaitsee Vapaalantien toisella puolella. Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puistoalue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten Ilpolanpuisto, Sahapuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.

11.

Yhteenveto

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Tavoitteellista on ensi sijassa rasitteettomien omakotitonttien kaavoitus, mikä on tässä mahdollista ilman uuden kadun rakentamista. Yhtiön naapuritonteilla tonttitehokkuus on suunnitteluperiaatteita alempi, $e = 0,23$. Pohjoisimmalla tontilla on muita pienempi yksikerroksinen talo. Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan.

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet Asunto Oy Vantaan Vivekan tonttia vastaan. Tarkistetaan kaavaselostukseen sivun 37 kuva 2 ja sivun 41 havainnekuva.

NRO 3 Muistuttaja C

Muistutus

- 1 Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta.
- 2 Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
- 3 Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittymiä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretiellä. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
- 4 Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
- 5 Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvin osin rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava-alueella kasvaa suojeltu kasvi.
- 6 Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kun pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
- 7 Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelemana. Vapaala on alkuaan huvila kaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
- 8 Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.

Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaankin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

Liite

Nimilista asemakaavamuutos nro 002120. vastaan
[110 allekirjoitusta]

Vastine

- 1 Kaavaehdotus perustuu yleiskaavaan, jossa alue on pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue.
- 2 Vapaalan asemakaava sallii 400 m²:n tontit muun muassa A26-alueilla. Myös Kierretie 1:n paritalotontti on 1054 m² eli 527 m²/asunto. Maaperä on vankkaa kalliota ja moreenia kuten naapuritonteilla. Täydennysrakentamisalueita on muissakin kaupunginosissa.
- 3 Liikennejärjestely on tavanomainen, Vapaalantielle on muitakin tonttiliittymiä. Tontin 22 liittymä ei ole risteysalueelta, vaan Kierretieltä, kuten kaavaselostuksessa (s. 42) on esitetty. Kierretien ajorata on tavanomainen, 5,4 m leveä ja riittävä henkilöauton ja paloauton tai jopa kahden kuorma-auton kohtaamiseen. Kierretiellä on nyt pysäköintikielto.
- 4 Kerrostalon kohdalla on jalkakäytävä. Tälle kaava-alueelle se tehdään tämän kaavamuutoksen myötä.

- 5 Luonnonsuojelulain 20.12.1996/1096 § 48:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.
- 6 Kaupunginhallituksen 11.12.2017 hyväksymiin Vapaalan pientaloalueen suunnittelu-periaatteisiin liittyvässä täydennysrakentamisselvityksessä on todettu, että tämä puisto-alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja reunaehdot huomioiden rakentaminen on mahdollista. Vapaalassa säilyy isompia puistoja, kuten viereinen Ilpolanpuisto sekä Vapaalaa ympäröivä laaja yhtenäinen virkistysalue, johon kuuluvat Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto.
- 7 Kerrostalot on rakennettu omakotialueen ja teollisuusalueen väliin, lähelle Vapaalan palveluita. Vapaala rakennettiin 1930-luvulla Hämeenkylässä maantien (Ilpolantien) varrella sijaitsevaan syrjäiseksi omakotialueeksi, kauas Pitäjänmäen asemalta. Vuoden 1980 asemakaavassa rakennusoikeuksia nostettiin ja alueelle kaavoitettiin uusia tontteja. Nykyisin Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue, jonka tiivistäminen ja täydentäminen on perusteltua ja yleiskaavan mukaista. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta tonttimaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate.
- 8 Tonteille 17 ja 22 ei kuljeta risteysalueelta. Vapaalantielle rakennetaan hulevesiviemäri.

Kaupunki kasvaa, joten kaavoitustavoitteita on lisätty. Tavoitteena on ensi sijassa kaupungin maiden kaavoittaminen ja erityisesti pientalotonttien lisääminen. Alueen hoitaminen ei merkitse, että yleiskaavan täydennysrakentamisalue tulisi jättää kaavoittamatta ja rakentamatta.

Muistutukseen on liitetty yli kuusi vuotta vanha nimilista, joka liittyy kaavaselvityksen mielipiteeseen nro 36 / 31.10.2011. Useiden allekirjoittajien osoitteena on Vanha Hämeenkylläntie, joka on muuttunut Ilpolantieksi 1.4.2014. Listan allekirjoittaessaan allekirjoittajat eivät ole tutustuneet kaavaehdotukseen 18.12.2017 ja sen kaavaselvitykseen perusteluineen, jotka ovat olleet nähtävillä 24.1. – 22.2.2018.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

Tontille 22 merkitään liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.

NRO 4

Vapaalan omakotiyhdistys ry

Muistutus

1.
Vapaalantie 10:n kaavamuutos on ollut pitkään vireillä. Vapaalan omakotiyhdistys otti asiaan kantaa jo 2010. Tontti oli yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteeksi, mutta omakotiyhdistys vastusti erityisesti suunniteltua tonttitehokkuutta, jonka perusteella tontille ehdotettiin kuutta omakotitaloa. Silloisten suunnitelmien mukaan tonttitehokkuus olisi ollut $n. e = 0.27$.
2.
Vuonna 2017 kaupunginhallitus hyväksyi Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman, jonka mukaan tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e = 0,25$. Vapaalantie 10:n kaavamuutoksessa tonttitehokkuus on edelleen keskimäärin $e = 0.27$, kahdella tontilla jopa yli $e = 0.3$. Täydennysrakentamisen tueksi laadittiin tarkemmat suunnitteluperiaatteet. Näitä määräyksiä ei ole noudatettu, toisin kuin samaan aikaan nähtävillä olevassa Raspitien ja Vuolutien kaavaehdotuksessa (002275).
3.
Täydennysrakentamissuunnitelman mukaan rakennusten suurin kerrosluku on kaksi, mutta omakotiyhdistys esittää, että Vapaalantie 10:n kaavamääräyksiin otetaan maininta myös siitä, että maanpäällistä kellaria ei sallita.
4.
Vapaalantie 10:n kaavakartassa on määräys: *Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan*. Tämä on käsittämätön määräys ja ristiriidassa sekä kaavamuutoksen muiden määräysten että siihen liittyvien kuvien kanssa.
5.
Kaavakartassa määrätään myös: *Tontit on rajattava Vihdintien suuntaan 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla*. Tällaista määräystä ei sisälly ainakaan suunnitteluperiaatteisiin, päinvastoin esimerkiksi kaavamuutoksessa 002275 määrätään: *Tontit tulee rajata katua ja muita tontteja vastaan istutuksilla*.
6.
Kaavamuutoksen yhteydessä tonttialaa halutaan kasvattaa Vapaalantien katualuetta kaventamalla. Alue sijaitsee risteysalueella, jolla varsinkin ruuhka-aikoina on vilkas liikenne. Lähitulevaisuudessa se lisääntyy lähelle rakennettavan Lidlin päivittäistavarakaupan myötä. Katualueen kaventaminen vähentää näkyvyyttä ja talvisin tarvittavaa lumitilaa.
7.
Suunnitteluperiaatteissa korostetaan maisemallisesti merkittävien puiden säilyttämistä. Saman periaatteen perusteella tulisi myös alueella oleva masmaloesiintymä säilyttää.
8.
Vapaalan omakotiyhdistyksen mielestä on käsittämätöntä, että kaupunki heti täydennysrakentamissuunnitelman hyväksymisen jälkeen haluaa kaavoittaa Vapaalantie 10:n puistoalueen suunnitelmassa päätettyä tehokkaammin eikä noudata siihen sisältyviä suunnitteluperiaatteita. Tämän vuoksi omakotiyhdistys esittää, että asemakaavamuutos 002120 palautetaan uudelleen valmisteluun."

Vastine

1 – 2.

Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin.

Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa aiemmin samaan kortteliin Ilpolan-tien ja Kierretien väliin kaavoitettua täydennysrakentamisaluetta. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus $e = 0,29$. Nyt kaavoitettavalla alueella tonttitehokkuudet ovat 0,23, 0,23, 0,23, 0,28, 0,32 ja 0,36. Näistä kolmella pohjoisimmalla tontilla on suunnitteluperiaatteita alempi tehokkuus. Korkein tehokkuus esiintyy eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon ($e = 0,89$) naapurissa. Alueen hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Vapaalan asemakaava sallii yleisesti 400 m²:n tontit. Vain yksi tontti on alle 500 m². Kerrosalat vastaavat tonttikysynnän huippuun.

3.

Nykylain mukaan maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa, joten määräyksen toistaminen nykyisissä asemakaavoissa on tarpeetonta.

4.

Rakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan, ei kadun rajaan. Rakennusala on kaavakartalla tummanruskea alue, jolla on rakennusoikeusluku. Havainnepiirrokset vastaavat kaavamääräystä.

5.

Vihdintien puoleinen puuaita torjuu Vihdintien tiemelua, mikä ei onnistu pensasaidalla. Puuaitamääräys poistetaan muilta rajoilta. Pensasaitaa ei voi istuttaa kalliolle, joten sallitaan myös kivimuuri.

6.

Lidlin kaavamuutoksen 002345 liikenneselvityksessä todetaan, että nykytilanteeseen nähden Lidlin rakentuminen (Vapaalantie 4) lisää liikennettä erityisesti Rajatorpantien suuntaan, mutta ei heikennä liikenteen toimivuutta. Selvityksen perusteella Vapaalantietä ei ole tarpeen leventää. Tontteihin liitetään vain tarpeeton katualue, ei jalkakäytävälle eikä lumitilaksi varattua tilaa. Ajorataa ei kavenneta. Katualuetta kavennetaan ulkokaarten puolelta, joten näkyvyys kadulla ei heikkene.

7.

Masmalo on hernekasvi, korkeudeltaan vain 10 – 40 cm. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä.

8.

Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue, joka sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä ja lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa. Asemakaavamuutoksissa kukin alue suunnitellaan kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita tarkemmin. Tonttitehokkuus ja poikkeamat on perusteltu edellä.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

NRO 5
Muistuttajat D ja E

Muistutus

Tonttien rakentaminen

1.
Kyseinen puistoalue on kallioinen ja erittäin ahdas kolmionmuotoinen tontti, jolle rakentaminen on vaikeaa. Tontille pitää saada mahtumaan kaksi autopaikkaa, autot käännettyä tontilla, roskakatokset mahtumaan ja talvisin lumen mahtuttaminen tontille.
2.
Tällä hetkellä Vapaalassa on erittäin heikosti pysäköintipaikkoja, joka mahdollisuus näin ollen vielä heikkenee, eli estetään vieraiden käynti. Asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä heikennetään.
3.
Rakentaminen vaatii rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta louhimisessa, sekä rakennuttajalla, että louhijalla on ankara vastuu aiheuttamistaan vahingoista.
4.
Kuuden omakotitalon mahtuttaminen näin haasteelliselle ja pienelle tontille on erittäin vaikeaa. Tontin n:o 22 osalta rakennusoikeus 0,36, joka on tontille uusi Vantaan ennätys tehokkuudessa.
5.
Kaksikerroksisten talojen rakentaminen yksikerroksisten eteen ei ole yleisilmeen kannalta viihtyisää. Asukkaan hyvinvointia heikentää huomattavasti, jos päivittäinen näkymä estetään.
6.
Kuuden talon rakentaminen heikentää yleisnäkymää Vapaalaan tullessa. Nyt on vastassa etelästä tullessa hieno vihreä alue kaarteeseen vasemmalla puolella.
7.
Vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista.

Vastine

1.
Koko kortteli on maaperältään samanlaista kallio- ja moreenimaata, joka on rakentamiseen vantaalaisittain hyvää ja vankkaa maaperää. Jo Vapaalan voimassa oleva asemakaava sallii 400 m²:n tontit A26-alueilla, johon nyt kaavoitettava alue rajautuu. Autopaikoitus on esitetty kaavaselostuksen sivulla 42. Tontille mahtuu myös roskasäiliö ja lumet.
2.
Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.
3.
Taloja rakennetaan vaikeampaankin maastoon ja voidaan rakentaa jopa kaupunkien keskustoihin aivan toisen talon viereen varovaisella louhintatekniikalla (etanadynamiitilla), mikä on tänä päivänä yleistä.

4.

Kaavakartta ja havainnekuvat osoittavat, että talot mahtuvat tonteille. Tonttitehokkuus voi vaihdella eri tonteilla. Vapaalassa esiintyy pientalotonteilla myös $e = 0,35$ (Sahatie 9), $e = 0,36$ (Kaavintie 24) ja $e = 0,42$ (Höylätie 20) tonttitehokkuuksia. Varistossa Sirppikujan omakotitonteilla esiintyy $e = 0,30 \dots 0,37$ tonttitehokkuuksia. Pakkalaan Pitotielle on kaavoitettu pientaloja $e = 0,40$ ja $0,60$ tonttitehokkuuksilla sekä Kivistöön Kvartsijuonenkujalle jopa $e = 0,85$ tonttitehokkuudella. Siten $e = 0,36$ tehokkuus ei ole Vantaallakaan tavaton, ottaen vielä huomioon, että kyse on kulmatontista kerrostalotontin ($e = 0,89$) naapurissa. Muilla tonteilla tehokkuus on vastaavasti alempi. Kolmella pohjoisimmalla tontilla tehokkuus on $e = 0,23$. Kaava-alueen keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien uusilla tonteilla. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus $e = 0,29$. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä nykyisiä Vapaalan palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

5.

Vapaalan asemakaava sallii yleisesti kaksikerroksista rakentamista.

6.

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Uudet talot kehystävät vasta-
päästä Ilpolanpuistoa, joka jää virkistysalueeksi.

7.

-

Tarkistukset

Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.

Poistettu puuaita paitsi Vihdintietä vastaan.

NRO 6 Muistuttajat F ja G

Muistutus

1.

Historiaa

Varasimme Rakennuspetäjä Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Vivekan asunnon keväällä 2009. Tärkeä valintakriteeri oli saada asunto puiston vierestä, puistonäkymällä, sillä vieressä oli asemakaavassa vahvistettu pieni puisto. Puistoon rajoittuneet asunnot olivat muita kalliimpia. Yllätys oli suuri, kun ennen asunnon valmistumista, 23.9.2010, meille tiedotettiin, että alueelle haetaan kaavamuutosta kuutta pientaloa varten. Olemme valittaneet kaavamuutoksesta 24.10.2010 ja 31.10.2011. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti muutoksen pöydälle 12.11.2012.

Nyt kaavamuutos on taas vireillä entisillä perusteilla ja suunnitelmilla. Muistutusaika on 22.2.2018 asti.

2.

Asunto Oy Vantaan Viveka vaatii omassa muistutuksessaan kauppahinnan alennusta, jos asemakaavamuutos toteutuu (11.2.2018).

3.

Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)

Puistojen erittelystä **Vapaalantie 10 C-puisto** (2720 m²) (s. 29):

Tausta: 1960 – 1970 -luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Viereillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

Luonnonolot: Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreeniselänne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rahoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot: Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit: Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polku.

Kaupunkikuva: Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

Palaute: Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. **Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.**

Rakennettavuus: Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena: Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

4.

- Tummalla korostetut kohdat ovat mielestämme reunaehtoja alueen rakentamiselle. Kuitenkin muutoksen monessa perustelukohdassa, mm. useissa vanhojen valitusten päivitettyissä vastineissa, käytetään lausetta "rakentaminen reunaehdot huomioiden mahdollista." Jos tummalla merkityt, monen asiantuntijan laatimat kommentit eivät ole reunaehtoja niin mitä ne ehdot ovat?
- Alueelle siis mahtuisi korkeintaan kolme tonttia. Kuitenkin siihen ollaan nyt tunkemassa kuusi tonttia. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan tonttitehokkuudeksi määriteltiin $e=0,25$. Tässä suunnitelmassa e-luvut ovat $3 \times 0,23 - 0,28 - 0,32 - 0,36$. Siis kolmen tontin tehokkuus ylittää Kalan ja Kh:n hyväksymät luvut. Ehdotetuilla luvuilla alue tulee niin täyteen ahdetuksi, että asumisviihtyvyys heikkenee ja viherrakentamista ei mahdu tonteille. Vapaalassa ei tule sallia tällaista tiivistämistä!
- Vapaalan selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen. (Tiivistelmä s. 3)
- Suunnitteluperiaatteet ovat kaavoitusta valmistelevaa aineistoa. Sen käytössä tulee huomioida ja kuunnella asukkaiden mielipiteitä. Vuosina 2010-2011 kaavamuutoksesta annettiin 38 muistutusta. Niistä suurin osa oli asukkailta, jotka kaikki vastustivat puiston muuttamista tonteiksi.

5.

Selvityksessä mainitaan moneen kertaan vehreys, vehreät näkymät, tilan jättäminen vehreydelle. Lisäksi mainitaan "viheralueilla on merkitystä virkistykseen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta." (s.27). Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisina (s.60).

6.

Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa on huomioitava mm.:

Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta (s. 18).

6a.

Huomioitavaa: (s.38):

Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.

Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.

Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Osa Vapaalan pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.

Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.

6b.

Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä.

Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta.

Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

6c.

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia.

- Miten Vapaalan vihreä maisemakuva ja maisemarakenteen ominaispiirteet säilytetään, jos rakennettaessa kaikki puut hävitetään ja kalliot louhitaan pois? Tällaista rakentamista alueella on tapahtunut jo liikaa esimerkiksi oma Viveka-taloyhtiömme, Ilpolantien ja Hohtimet-alue ja viimeisenä Vapaalantie- Vapaalanpolku- luhtitalorakentaminen sekä nyt vireillä olevat suunnitelmat muuttaa Vapaalantien puiston lisäksi viisi muuta puistoa tonteiksi.
- Kalliot eivät kasva uudelleen ja isot kauniit kuuset ja männyt ovat menetettyjä! Vapaalan alueen "parturointi" voisi loppua!
- Aasukkaat korostavat viheralueiden säilymistä, myös luonnontilassa, ja väljyyden säilymistä.

6d.

Liikenteestä Vapaalantiellä

Jos kuusi taloa rakennetaan, arvioidaan liikenteen lisääntyvän vain hiukan. Kuitenkin suurimmassa osassa asuntoja on kaksi autoa, joilla liikutaan päivittäin ja useampaan kertaan.

Lähelle, Vapaalantien toiselle puolelle, rakennetaan parhaillaan 10 luhtitaloasuntoa, joista suuntautuu liikennettä myös pohjoiseen päin. Vapaalassa suunnitellaan tällä hetkellä kuuden puiston muuttamista asuinalueiksi. Vaikka viisi muuta puistoa ovat alueen pohjoisosassa, suuntautuu niiltäkin liikennettä Vapaalantien kokoojakadulle. Vapaalantien eteläpään on tulossa LIDL-kauppa, joka lisää myös autojen määrää.

Pohjoisesta tultaessa Vapaalantie Ilpolantien jälkeen kaartaa niin että pihaan meno ja sieltä poistuminen tulevat olemaan näkemäesteen vuoksi hankalia.

Lasten määrä alueella lisääntyy ja läheiseen alakouluun menijät joutuvat vaaraan Vapaalantien ja Ilpolantien risteyksessä.

Katualueelta poistuu tällä hetkellä tarpeellisia pysäköintipaikkoja.

6e.

Kannattaako

Onko taloudellisesti kannattavaa tehdä kunnallistekniset muutostyöt pientä tonttimäärää varten? Vesi- ja viemäryöt sekä sähkölinjat, kun niitä joudutaan tuomaan alueelle, ovat tietäksemme aika hintavia.

6f.

Muuta

Vapaalan täydennysrakentamisselvitys on Kala:n 20.11.2017 ja Kh:n 11.12.2017 hyväksymä. Kala nosti samalla alueen rakennusoikeuden 0,22->0,25, joten rakennusoikeus lisääntyi huomattavasti jo olemassa olevilla tonteilla. Näinollen puistoja ei tarvitse haalia tonteiksi.

6g.

Kaavamuutoksessa ei ole noudatettu selvityksen periaatteita. Mitä ja ketä varten selvitys tehtiin, jos sitä ei noudateta edes kaupungin omissa hankkeissa?

6h.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 23.9.2011. Se olisi tullut päivittää laaditun täydennysrakentamissuunnitelman mukaiseksi.

7.

Muistutuksella Vapaalantien kaavamuutoksesta haluamme:

- 1 säilyttää asuntomme eteläpuoleisen puistonäkymän. Sen vuoksi ostimme asunnon.
- 2 säilyttää Vapaala vihreänä kaupunginosana, mikä se on ollut aikaisemmin ja viisailla päätöksillä jatkossakin.
- 3 antaa etelästä Vapaalaan tuleville vehreän näkymän, Vapaalan portin. Ilpolantien puisto Vapaalantien oikealla puolella ei näy tulijalle samalla tavoin kuin Vapaalantie 10 C- puisto ja sen kalliomuodostelmat.
- 4 tuoda esiin Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvityksen asukkaan näkökulmasta. Selvitys oli suuri ponnistus monelle taholle ja ensimmäinen Vantaalla. Sitä tulee hyödyntää mukana olleiden ja alueella asuvien asukkaiden näkökulmasta. Eikä pidä unohtaa niitä monia mainintoja, jotka selvityksessä puolustavat Vapaalan vehreyttä tulevaisuudessakin.

Vastine

1.

Historiaa

Puisto on voimassa olevassa asemakaavassa puistoaluetta, mutta kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta ja yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde (yleiskaavaselostuksen s. 67 kuva 8.4). Kaavatilanne on ollut ja on yhä nähtävillä kaupungin karttapalvelussa kartta.vantaa.fi. Lisäksi yleiskaava, yleiskaavan selostus ja selvitykset ovat olleet ja ovat yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internetsivuilla. Kaavoihin on voinut tutustua myös kaupunkisuunnittelun asiakaspalvelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavamuutoksen nähtäville, kun Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet oli hyväksytty kaupunginhallituksessa 11.12.2017.

2.

Vantaan kaupungin ja Asunto Oy Vantaan Vivekan c/o Rakennuspetäjä Oy välisessä kauppakirjassa 16.12.2009 todetaan, että ostaja on tutustunut kaupan kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat muun muassa kaavakartat ja -määräykset ja että ostaja on tutustunut myös naapuritontteja koskeviin kaavakarttoihin ja -määräyksiin. Yleiskaavamääräyksen mukaan

alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Kaavat ovat yleisesti nähtävillä kaupungin karttapalvelussa [kartta.vantaa.fi](http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleis_kaava_2007) ja yleiskaavasta on kaupungin verkkosivuilla ollut silloin ja on yhä nähtävissä kaavakartta, kaavamääräykset, kaavaselostus ja selvitykset, http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleis_kaava_2007

Kauppahinnan alennusvaatimusta, joka on perusteeton, ei käsitellä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavaprosessissa.

3.

Vapaalan alueen täydennysrakentamisselvitys 014300 (Kh 11.12.2017)

Asemakaavamuutoksissa kukin alue tutkitaan ja suunnitellaan koko kaupunginosan yleisiä suunnitteluperiaatteita ja täydennysrakentamisselvitystä tarkemmin.

Tämä alue sijaitsee joukkoliikennevyöhykkeellä sekä lähinnä Vapaalan palveluita ja kaavoitettavaa uutta isoa Lidlin päivittäistavarakauppaa.

Muistuttajat vetoavat täydennysrakentamisselvitykseen, jossa alueesta todetaan: "Ilmeisesti ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva." Kokoojakatu on rajannut alueen erilleen Ilpolanpuistosta. Maaperältään tontti vastaa Asunto Oy Vantaan Vivekan maaperää, joten tontti on rakennettavissa. Vaikeampiakin kalliotontteja rakennetaan. Tonttiliittymät eivät sijoitu risteyksiin. Kaavakartta, havainnekuvat ja asemapiirros osoittavat, että alueelle mahtuu hyvin kuusi taloa, kun alueeseen sisältyy myös tarpeetonta katualuetta.

Kaavaratkaisu on perusteltu tarkemmin kaavaselostuksessa, jossa on arvioitu myös kaavaratkaisun vaihtoehtoja. Kolmen tontin vaihtoehto on tutkittu kaavaselostuksessa ja siitä todetaan, että "saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään". Täydennysrakentamisselvityksessä ei ole esitetty rakentamisalueesta yhtään piirustusta. Kolme tonttia on virhearvio, sillä kaavoituksessa tontteja on ollut koko ajan kuusi. Myös pinta-ala on 3575 m² eikä 2720 m², jossa ei ole huomioitu tarpeetonta katualuetta. Kolme tonttia johtaisi alhaiseen $e = 0,13$ tehokkuuteen, joka ei ole yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoitteiden eikä Vapaalan suunnitteluperiaatteidenkaan mukainen. Täydennysrakentamisselvityksessä rakentamisalueeksi on esitetty koko puisto.

Kuten muistutuksessaakin kehittämispotentialista todetaan, "viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä".

4.

Kyseessä on oikeusvaikutteisen yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa samaan kortteliin Ilpolantien ja Kierretien väliin rakennettuja uusia omakotitontteja. Lisäksi naapurissa Kierretie 1 on tonttitehokkuus $e = 0,29$. Hyvä tonttitehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Tämä alue sijaitsee myös lähinnä Vapaalan nykyisiä palveluja ja kaavoitettavaa uutta isoa kauppaa. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tehokkuus on vain $e = 0,23$, kun eteläisimmällä kulmatontilla kerrostalon ($e = 0,89$) naapurissa tehokkuus on $e = 0,36$, mikä ei ylitä Vapaalassa jo esiintyviä pientalotonttien tehokkuuksia (Kaavintie 24, $e = 0,36$; Höylätie 20, $e = 0,42$). Alueelle on valmiina kunnallistekniikka alueen etelä- ja pohjoispuolella.

Osallistumisvaiheessa tuli 33 asukkaalta 23 mielipidettä ja nimilista. Lisäksi saatiin mielipiteitä asuntoyhtiöltä ja omakotiyhdistykseltä. Nähtävilläolovaiheessa tuli 6 muistutusta.

Asemapiirroksessa ja havainnekuissa kaikille tonteille on esitetty viherrakentamista. Kaavamääräys edellyttää kadun ja talon väliin istutuksia. Kaavaan merkitään säilytettävä kallio ja istutusalueet naapuritontteja vastaan.

5.

Selvityksessä on esitetty myös viheralueina säilyvät alueet, kuten viereinen Ilpolanpuisto. Lisäksi Vapaalaa ympäröi laaja virkistysalue: Vapaalan liikuntapuisto, Vapaalanmetsä, Myyrmäenmetsä ja Myyrmäen urheilupuisto. Toisaalta kaupungin pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

6a.

Selvityksen mukaan jatkosuunnittelussa on huomioitava mm.:

Huomioitavaa: (s.38):

Muistutuksessakin viitataan periaatteeseen, että "Osa pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi." Kaavaan merkitään säilytettävä avokallio ja istutettavat alueet. Alue kehystää isompaa Ilpolanpuistoa, joka on kadun toisella puolella ja jonka kallio- ja metsäalue säilyy.

6b.

Selvityksen johtopäätöksiä, mm. (s.69):

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kaava sisältää istutusmääräyksiä ja tonteille jää myös luonnonvaraista pihaa.

6c.

Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Asemakaavoituksen tulee vastata voimakkaasti kasvavan kaupungin haasteeseen. Kasvavassa kaupungissa tarvitaan jatkuvasti uutta rakennusmaata. Täydennysrakentaminen on yleiskaa-
van keskeinen periaate, ei hajakenttäminen eikä uusien asuinalueiden perustaminen. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa 2050, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 11.5.2015, maankäyttö täydentää ensi sijassa olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja Vapaala kuuluu ensisijaisesti kehitettävään vyöhykkeeseen, koska Vapaala on Myyrmäen aluekeskuksen läheinen pientaloalue.

6d.

Liikenteestä Vapaalantiellä

Tämä kaavamuutos lisää liikennettä arviolta 18 - 24 ajon/vrk. Myös bussipysäkit ovat lähellä. Pääosa liikenteestä suuntautuu etelään Rajatorpantien suuntaan. Lidlin tulo ei liikenneselvityksen mukaan heikennä katuverkon toimivuutta. Liikenne mahtuu hyvin katuverkolle. Luhtitien jatkaminen Myyrmäkeen vähentää Vapaalan läpiajoa. Uudet tontit sijaitsevat ulkokaarteella, jolloin näkemäestettä ei ole. Vapaalantien ja Ilpolantien risteyksessä on keskikorokkeet, jolloin jalankulkija ylittää yhden ajosuunnan kerrallaan. Nopeusrajoitus on 40 km/h. Ilpolankujalla ei ole pysäköintikieltoa, joten siellä saa pysäköidä.

6e.

Kannattaako

Asuintonttien kaavoittaminen on hyvin kannattavaa ja kattaa hyvin kulut. Kunnallistekniikka on lähellä. Kalliimpaa on perustaa uusia asuntoalueita.

6f.

Muuta

Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 asetti tavoitteeksi kaavoittaa ensi sijassa kaupungin omaa maata ja päätti lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää (100 kpl/vuosi). Täydennysrakentamisselvityksessä tämä alue on esitetty rakennettavaksi. Asemakaavaehdotus menee

kaupunkisuunnittelulautakunnan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyihin.

6g.

Rakennusoikeutta nostettiin 0,20 -> 0,25, minkä voi saada poikkeamisluvalla myös yksityisille tonteille. Tämä mahdollistaa uuden talon rakentamisen kotitontille tai tontin myymisen. Täydennysrakentamisselvitys sisälsi myös joidenkin virkistysmerkitykseltään vähäisten pienten puistojen rakentamisen. Kaikki täydentäminen edellyttää joko poikkeamislupaa tai kaavamuutosta, jossa rakentaminen suunnitellaan selvitystä tarkemmin. Samassa korttelissa Ilpolantiellä on jo kaavoitettu keskitehokkuudella 0,27, jota nyt esitetään myös tälle alueelle. Kolmella pohjoisimmalla tontilla, Asunto Oy Vantaan Vivekan naapurissa, tonttitehokkuus on kuitenkin vain $e = 0,23(!)$, joten kaavassa on huomioitu naapureiden mielipide. Talttapuiston, Uurrepuiston, Vuolupuiston ja Naulapuiston kaavamuutoksissa sovelletaan tonttitehokkuutta $e = 0,25$.

6h.

Kaavaprosessi on hoidettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavaan on järjestetty osallistuminen kaksi kertaa 20.9. - 27.10.2010 ja 23.9. - 1.11.2011, jolloin nähtävillä ollut luonnos vastaa asemakaavaehdotusta. Suunnitteluperiaatteista järjestettiin osallistuminen 5.11. - 6.12.2015. Suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvitys olivat nähtävillä 9.11. - 8.12.2016. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.1. - 22.2.2018, jolloin nähtävillä oli myös kaavaselostus, joka on sisältänyt päivitetyn suunnittelutilanteen kuvauksen ja kaavaratkaisun perustelut.

7.

Alueen tonttitehokkuus on vielä niin alhainen, että tonteille jää runsaasti vehreyttä, kuten kaavan havainnekuvat osoittavat. Tonteista jää rakentamatta noin 75 %, kun otetaan huomioon rakentaminen ainakin osin kahteen kerrokseen, autosuojat ja varastot. Kaavassa annetaan määräyksiä säilytettävästä kallioalueesta ja istutuksista.

Tarkistukset

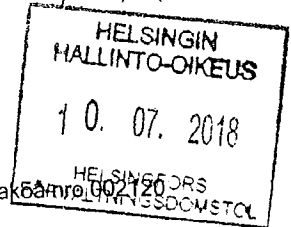
Kaavaan lisätään kallio- ja istutusalueet.



[REDACTED]

aika 09.07.2018 16:25:48

03927/18/4103



Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,

Kopio:

Aihe: Valitus koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavamuutosta ja tonttijakoa

Helsingin hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi

As Oy Friherrsin Veistokuja 1:n puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]

Valitus koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro 002120

Pyydän Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin tekemän asemakaavamuutoksen nro 002120 ja tonttijaon, 13 Vapaala/vapaalantie 10 (ja tarvittaessa vahvistamaan olemassa olevan vanhan asemakaavan).

Kyseisessä asemakaavamuutoksessa on useita sellaisia lain vastaisuuksia joiden perusteella kaavamuutos pitää kumota.

1. Ensinnäkin päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.

2. Päätöksessä ja etenkin sen valmistelussa on useita muita lainvastaisuuksia

Kohta 1. tarkemmin:

Päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.

Naapurikiinteistöjen omistajia ei olla informoitu siitä että asia on otettu uudelleen käsittelyyn vaikka ko. asia oli poistettu kaupungin suunnitelmista 2010-luvun alussa.

Asemakaavan muutoksen ottamisesta uudelleen käsittelyyn pitää lain ja hyvän hallintotavan mukaan informoida naapurikiinteistöjen omistajia kirjallisesti. Aivan kuin kyseessä olisi uusi muutosesitys. Nyt kaavottaja on "oikaissut" lain edellyttämät toimintatavat eli päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä.

Vantaan kaupunki on aloittanut kyseisen puiston ja tiealueen asemakaavan muuttamisen jo vuonna 2010. Muutoksen saamasta vastustuksesta johtuen asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan listoilta vuonna 2012. Kuntavaalien jälkeen asia on otettu uudelleen käsittelyyn ilman että siitä olisi informoitu kaikkia

asianosaisia. Ainakaan naapurikiinteistöjen omistajat on jätetty vaille tätä tietoa. Yksi MRL:n perusperiaatteita on **avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus**. Jos aivan suoraan asunnon olohuoneen, keittiön ja muidenkin oleskelutilojen eteen ollaan suunnittelemassa lähes kymmenmetrisiä rakennuksia (=muuria) niin tällaisesta muutoksesta pitää ehdottomasti informoida kiinteistöjen omistajia. Kaupunkisuunnittelujohtaja on sivuuttanut nämä MRL:n perusperiaatteet. Itse olen saanut tiedon asiasta varsin myöhään eli juuri ennen juhannusta. Siksi en ole pystynyt perehtymään kaikkiin yksityiskohtiin. Kaikki dokumentit joita olen tähän mennessä ehtinyt tutkia sisältää virheellistä ja/tai harhaanjohtavaa tietoa.

Alla oleva Vantaan kaupungin dokumentti on MRL:n hengen vastainen, ristiriitainen ja harhaanjohtava:

Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV. HY-L

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän

katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Iipolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

.....

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Kaikki yllämainittu tapahtunut ennen kuin asia poistettu lautakunnan listalta.

Eli mm. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty kahdeksan vuotta sitten. Tämän jälkeen on tapahtunut paljon asioita jotka vaikuttavat niin oleellisesti asemakaavan muutokseen, että osallistumis- ja arviointi suunnitelma olisi ehdottomasti pitänyt uusida tai ainakin päivittää. Koska näin ei olla tehty niin monelta asianosaiselta ko. asemakaavan muutos on voinut kokonaan jäädä huomaamatta. Ilman aktiivista naapuria näin olisi käynyt minullekin.

.....

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on

järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Mikäli tällainen erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty niin siitä kaupunki ei ole informoinut naapurikiinteistöjä

.....

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty

asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tässä kohtaa kaupunkisuunnittelujohtaja "oikaisee" ja jättää ilmoittamatta naapurikiinteistöille mitä on suunnitteilla.

MRL:n mukaan asianosaisille tulee varata mahdollisuus vaikuttaa asemakaavaan.

Kaavottaja on laiminlyönyt velvollisuutensa ilmoittaa asian vireilletulosta. Pelkkä ilmoitus kaupungin nettisivuilla tai ilmoitustaululla ei ole riittävä. Etenkin naapuritonttien omistajille pitää tiedottaa näinkin merkittävistä muutoksista kirjallisesti. Laki ei edellytä kansalaisilta tämäntyylistä seurantaa kunnan suunnitelmista vaan kunnan tehtävä on informoida osallisia.

Moni kunta menettelee juuri tällä tavoin mm. Tuusula. Tuusula tiedottaa vastaavanlaisista asemakaavan muutoksista jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa alueen maanomistajien lisäksi naapurikiinteistöjen omistajia aina kirjallisesti. Täten täyttyy MRL:n vuorovaikutustavoite.

Pyydän että Helsingin hallinto-oikeus perusteellisesti perehtyy asiaan.

Olen pyrkinyt selvittämään millaisia perusteita asemakaavamuutoksen kumoamiseksi olen tähän mennessä löytänyt. Eli päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Tämän lisäksi se on useamman lain vastainen kuten kohdasta 2 käy ilmi.

Kohta 2

Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti Vantaan kaupunki on runnomassa läpi muutoksia, jotka ovat lain, hyvän hallintotavan ja avoimen vuorovaikutusprosessin peruseriaatteiden vastaisia. Asemakaavan laatija ei täytä lain edellyttämiä pätevyysvaatimuksia. Maakuntakaavan määräyksiä ei olla noudatettu. Kaupunki ei ole huomionnut omia esiselvityksiään. Vuorovaikutusprosessissa on ollut selkeitä puutteita. Pitäähän naapurikiinteistöjen omistajilla olla jonkinmoinen, edes teoreettinen vaikutusmahdollisuus asioissa, jotka oleellisesti vaikuttavat heidän asumiseensa. Tehtäessä tämäntyylistä asemakaavan muutosta, joka näin oleellisesti vaikuttaa naapuritonttien asumisviihtyvyyteen, olisi ehdottoman tärkeää (ja MRL:n hengen mukaista) että kaavottaja olisi suoraan yhteydessä maanomistajiin. Näin ei ole tapahtunut. Olen saanut tiedon tästä nyt Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavan muutoksesta naapureilta. Kaupunki ei ole informoinut naapurikiinteistöjen omistajia missään vaiheessa. Mikäli asemakaava saa lainvoiman vuorovaikutus (naapurien kuuleminen rakennuslupavaiheessa) on enää pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole ollut mitään vaikutusmahdollisuutta.

Alla luettelo kohdista, jotka ovat lain vastaisia:

- 2A. Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei täytä lain edellyttämää pätevyyttä (opistotasoinen tutkinto)
- 2B. Maakuntakaavan tiivistettävä alue ollaan luettu väärin; ja tiivistetty alueita jotka ovat tiivistettävän alueen ulkopuolella (ilmeisesti johtuen puuttuvasta kompetenssista)
- 2C. Muutoksessa ei olla huomioitu useita eri Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä
- 2D. Muutos on monissa kohdin Uudenmaan maakuntakaavan määräysten vastainen
- 2E. Muutos on myöskin Vantaan kaupungin tekemien esiselvitysten vastainen
- 2F. Kaavan laatija ei ole huomionnut asemakaavan tuomaa haittaa naapureille eikä ole esittänyt vahingonkorvausten suorittamista haitan kärsijöille.
- 2G. Kokonaisuutena prosessi, mikä on johtanut tähän pisteeseen, on MRL vastainen

Kohta 2A. Tarkemmin:

Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei (eikä edes hänen esimiehensä) täytä lain edellyttämää pätevyyttä (MRL 10 § ,MRA 3 §)

Vantaan kaupunki ei ole noudattanut maankäyttö- ja rakennusasetusta kun asemakaavan laatiminen on annettu [REDACTED] ei olekaan korkeakouluarkkitehti vaan hän on suorittanut vain yhden ainoan korkeakouluarkkitehdin kurssin n. 25 vuotta sitten Teknillisessä korkeakoulussa Otaniemessä. [REDACTED] tiedusteli asiaa [REDACTED] joka myönsi ettei [REDACTED] ole suoveltuvaa tai muutakaan Korkeakouluarkkitehdin pätevyyttä. [REDACTED] oli kuitenkin sitä mieltä ettei maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräystä tarvitse

ottaa niin sanotusti; Vantaalla vaaditaan arkkitehdin tutkintoa vain talon suunnittelussa. Hän sanoi delegoineensa tehtävän [REDACTED] mutta olevansa itse tehtävään pätevä arkkitehti. Kun [REDACTED] tarkisti asian Aalto yliopiston opintorekisteristä niin kävi ilmi ettei edes esimiehellä [REDACTED] ollut soveltuvaa arkkitehdin tutkintoa vaan hänen erikoistumisalansa olivat julkisten rakennusten suunnittelu sekä arkkitehtuurin historia. Julkisten rakennusten suunnittelusta ei ole varsinaista hyötyä asemakaavan suunnittelussa eikä liiemmin arkkitehtuurin historian osaamisesta. Toisaalta kaavan laatijan esimiehellä ei välttämättä tarvitsekaan olla kaavoitukseen tarvittavaa pätevyyttä kun kerran kaavan laadinta on delegoitu alaiselle mutta nyt lain edellyttämä pätevyys puuttu kummaltakin. Pätevän kaavottajan puute on johtanut kaavoitukselliseen katastrofiin kuten valituksen seuraavista kohdista käy ilmi.

Kohta 2B. Tarkemmin:

Muutoksessa ei olla huomioitu useita eri Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä

Kaavoituksessa ei olla ainakaan huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain pykälää §1, §6, §9.

Laissa sanotaan mm. seuraavaa:

1 §

Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

6 §

Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Koska tämäntyylinen kaavamuuos vaikuttaa erittäin merkittävästi naapuritonttien käyttöön, olisi kaupungin pitänyt tiedottaa naapuritonttien omistajia ko. muutossuunnitelmista. Naapurien kuuleminen rakennuslupavaiheessa on lähinnä muodollisuus sillä kaikki oleellinen on jo lyöty lukoon. Viimenen todellinen vaikutusmahdollisuus on siinä vaiheessa kun olemassaolevaa asemakaavaa ollaan muuttamassa. Tämä vaikutusmahdollisuus ei ole täyttnyt.

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavaa laadittaessa on tehty joitakin selvityksiä mutta kaavamuuos on tehty siten että se on räikeässä ristiriidassa selviysten lopputulosten kanssa.

Lisäksi kaavoitus on MRL sekä maakuntakaavan määräysten hengen vastainen koska pyrkimys on ollut nimenomaan kaavoittaa vain Vantaan kaupungin omistamia maita joista kaikki ovat puistoja.

Voimassa oleva yleiskaava ei oikeastaan ole mitä yleiskaavavalla normaalisti tarkoitetaan vaan tämä "Vantaan yleiskaava" täyttää lähinnä detaljikaavan tunnusmerkit. Kaava menee selvästi yksityiskohtiin vastoin MRL 35 §, jonka mukaan yleiskaavan tarkoitus on **maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen**. "Vantaan yleiskaavan" ensisijainen tarkoitus onkin ollut kaavoittaa kaupungin omistuksessa olevat pienimmätkin puistoalueet asuntotuotantoon. Kyseessä ei ole ollut asuinalueiden tiivistäminen koska muutosalueet ovat hajallaan pitkin Vapaalaa osuen ainoastaan kaupungin omistamiin alueisiin. Yleiskaavan laadinta ei ole ollut normaali yleiskaavan laadinta ja lopputulosta ei voida katsoa olevan Vantaan kaupungin omistamien puistoalueiden osalta yleiskaava koska se ei täytä yleiskaavan tunnusmerkkejä eikä siihen liittyvä prosessi ole yleiskaavoitukselle normaali.

Kohta 2C. Tarkemmin:

Muutos on ainakin seuraavissa kohdin Uudenmaan maakuntakaavan määräysten vastainen

Asemakaava on maakuntakaavan vastainen kolmella tavalla.

2C1. Asemakaavaa on perusteltu sillä että alue kuuluisi tiivistettävään maakuntakaavan alueeseen, mutta kaavoittaja on erehtynyt tiivistettävästä alueesta; Kyseinen alue on selvästi tiivistettävän alueen pohjoispuolella.

Vantaan kaupunki **perustelee** kaavamuutosta sillä **virheellisellä argumentilla että ko. alue kuuluu maakuntakaavassa ns. tiivistettäviin alueisiin.** Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa tiivistettävä alue ei ulotu näin kauaksi pohjoiseen vaan ko. **alue on yksiselitteisesti maakuntakaavaan merkityn tiivistettävän alueen ulkopuolella** eli maakuntakaavan mukaan alue on normaalia taajamatoimintojen aluetta, ei tiivistettävää aluetta. Eli Vantaan kaupungin kaavamuutoksen suunnittelun lähtötiedot ovat olennaisilta osiltaan virheelliset. Uudenmaan maakuntakaavan kartasta voidaan nähdä/mitata että tiivistettävä alue ulottuu vajaan kilometrin pohjoiseen kohdasta jossa Kehä II ylittää Vihdintien. Vapaalantie 10:n kohdalle matka on selvästi enemmän.

2C2. Maakuntakaavassa vaaditaan selkeästi että **kevyeen liikenteen väyliä tulee kehittää**, mutta kaupunki onkin päinvastoin poistanut kevyeen liikenteen väylävarauksen (rakennustonttien tieltä) ja kaventanut jopa jo muutenkin kokoojakaduksi kapeahkoa katualuetta.

Kaavottaja on "unohtanut" täysin hyvän asemakaavoituksen perusperiaatteet (ehkä juuri epäpätevyydestä johtuen); erityisesti koskien kevyttä liikennettä (poistamalla kevyelle liikenteelle varatut väylät) sekä olemassa olevan jo rakennetun ympäristön ja virkistysalueen osalta (poistamalla ainoan puiston).

Asemakaavan muutoksesta on selvää haittaa naapurikiinteistöille. Ne on suunniteltu siitä lähtökohdasta että selvästi alle 10 metriä leveään puistoalueeseen ei voida rakentaa ja että asemakaavan merkitty kevyen liikenteen väylä tulee toteutumaan. Kaavamuutos on ainakin näistä lähtökohdista katsottuna hyvän kaavoitus käytännön vastainen. **Olemassaolevaa rakennuskantaa ei olla huomiotu mitenkään. Yksikerroksisen paritalon oleskelutiloihin ei saada enää luonnonvaloa jos hanke toteutuu.**

Mikäli kaavamuutos saa lain voiman ja se toteutetaan niin siitä tulee olemaan todella merkittävää haittaa ja arvon alenemista naapurikiinteistöille. Alue on kuitenkin kaupungin kannalta niin pieni että sillä ei todellisuudessa ole merkitystä Vantaan kaupungille, joka voi kaavoittaa selkeästi suurempia alueita ilman että lähinaapureihin kohdistuu vastaavanlaista selkeää haittaa. Ko. **kaavamuutos ei kohtelee korttelin kiinteistönomistajia tasapuolisesti.** Nyt kaupunki hyötyy ja

lähinaapurit menettävät.

Kaavamuutos on selvästi **ristriidassa jopa maakuntakaavan alueiden kehittämisperiaatteiden kanssa. Asemakaavaa muutettaessa uusi asemakaava ei saa olla maakuntakaavan vastainen. (MRL 32§)**
Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaavassa todetaan seuraavaa:

Merkinnän kuvaus:

*Merkintä on kehittämisperiaatemarkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka **tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään**.*

Suunnittelumääräys:

*Aluetta on **suunniteltava** joukkoliikenteeseen, **kävelyy ja pyöräilyyn** **tukeutuvana** kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on **kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin** ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä **lähivirkistysalueiden riittävyteen**.*

Vantaa on poistamassa nykyisessä asemakaavassa olevan kevyelle liikenteelle varatun alueen. Tämä on yksiselitteisesti ristiriidassa **maakuntakaavan alueiden kehittämisperiaatteiden ja -määräysten kanssa**.

2C3. Maakuntakaavassa painotetaan sitä että muutosten on vahvistettava ja parannettava nykyistä ympäristöä ja turvattava ympäristö ja luontoarvot. Eihän olemassa olevan puiston muuttaminen asuinalueeksi alueen ainoana kaavoitustoimenpiteenä eheyttä yhdyskuntarakennetta eikä turvaa ympäristö- ja luontoarvoja eikä liiemmin mitenkään vahvasta taajaman omaleimaisuutta. ('Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet'.) Maakuntakaava ei salli että jollakin alueella ainoastaan muutetaan puisto asuintontiksi (mikä lisäksi poistetaan kevyen liikenteen varaus) **eikä anneta alueelle mitään tilalle. Maakuntakaava vaatii että kaavoituksessa luodaan harmoonisia, tasapainoisia kokonaisuuksia**. Vantaan kaupunki ei ole ottanut maakuntakaavaa tosissaan vaan ovat ajatelleet että kaupunki voi tehdä alueillaan mitä haluaa. Syy tähän on ilmeinen, kaavan

laatijalla ei ole tarvittavaa muodollista (tai muutakaan) pätevyyttä.

Kaavamuutos on myös maakuntakaavan mukaisten **taajama-alueiden suunnittelumääräysten vastainen**.

Suunnittelumääräys:

*Alueen yksityiskohtaisemmassa **suunnittelussa on** toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella **edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä** tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa **on turvattava** päivittäisten palveluiden saatavuus, **riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet** sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille.*

Kaavamuutos on räikeässä ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa.

Tälläkin perusteella ko. kaavamuutos on kumottava.

Kohta D. Tarkemmin:

Kaupunki ei ole noudattanut edes omia esiselvityksiään kaavaa laatiessaan.

Tämä ilmenee kun tarkastellaan tarkemmin esim. seuraavaa selvitystä.

"Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 014300 12.9.2016"¹
37_kaupsu_014300_vapaalan_taydennysrakentamisselvitys_12-9-2016.pdf

7_kaupsu_014300_vapaalan_taydennysrakentamisselvitys_12-9-2016

Asemakaavamuutos on ristiriidassa ainakin seuraavien kohtien kanssa:

2.1 TAUSTA Mitä on täydennysrakentaminen?

*Täydennysrakentamisella voidaan tarkoittaa 1) kokonaisen alueen lisärakentamista ja kehitettävien alueiden tunnistamista tai 2) yksittäisen tontin rakentamisen tehostamista laajentamalla olemassa olevan rakennuksen asuin-alaa, rakentamalla uudis- tai lisärakennus tai lohkamalla uusi kiinteistö. Toisinaan muutosten yhteydessä saatetaan purkaa vanha, huonokuntoinen rakennus. Täydennysrakentamista voi toteuttaa olemassa olevalla rakennusoikeudella. Mikäli alueen aiempi suunnittelu on perustunut väljempään rakentamiseen, voi kohteen rakentamista asemakaavassa ohjaavaa tehokkuutta (ns. e-luku tai rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä) olla tarpeen muuttaa. Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä **naapurien huomioimista**. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan ratkaisuja naapureiden kanssa yhteistyössä.*

Tässä asemakaavan muutoksessa ei ainakaan naapurieta ole huomioitu lain tarkoittamalla tavalla.

Kohdassa **Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa** todetaan

Asemakaavamuutokset yksittäisillä tonteilla ovat laissa vaadittavien selvitysten ja osallistamisen vuoksi melko hitaita. Vantaalla on 79 pientaloaluetta. Tonttikohtaiset kaavamuutokset pientaloalueilla täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tuntuvat raskaalta työkalulta. Tällaisessa "postimerkkikaavoituksessa" jää myös usein muodostamatta alueellinen kokonaisratkaisu, joka saattaa olla tarpeen laajemman täydennysrakentamisaallon yhteydessä. Kattava, koko alueen asemakaavamuutos sitoo kaikkia kiinteistöjä, mitä osa maanomistajista vastustaa. Mahdollisuutena on toteuttaa alueella myös osittainen kaavamuutos.

Nyt kaupunki on kuitenkin sortunut ns. "postimerkkikaavoitukseen". Eli taas poljetaan omia perusperiaatteita.

Kohdassa **Yhdyskuntarakenne** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Yhdyskuntarakennetta mahdollisesti tiivistettäessä tulee katuverkon toimivuuteen sekä säilytettävien virkistysalueiden kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavamuutos on räikeässä risiriidassa yllä olevan kanssa. Lähestyttäessä aluetta etelästä kohti Vapaalantien ja Ilpolantien risteystä niin ko. muutosalue muodostaa ns. "Vapaalan portin". Nyt tämä pieni puistonsuikale ollaan poistamassa jopa siten että kevyen liikenteen väylämahdollisuus poistuu. Koska tämäkään ei riitä rakentamiselle tarvittavaan tilaan niin jopa katualueita on ollut pakko ottaa osaksi rakennustonttia.

Kohassa **Rakennustehokkuus** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa lisätä määräys peittoalasta eli vaatimus 15-20 % tontin pinta-alan ylittävän rakennusoikeuden sijoittamisesta toiseen kerrokseen etenkin pienillä tonteilla.

Myös tässä asemakaavamuutos on räikeässä risiriidassa yllä olevan kanssa etenkin koskien vehreitä näkymiä ja tonttien toimivuutta.

Kohdassa **Rakennuskanta** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vapaalan rakennuskannan monipuolisuus olisi hyvä sallia tulevaisuudessa. Joitakin yhteisiä tekijöitä alueen rakennetulle ympäristölle olisi kuitenkin hyvä löytää, mikäli halutaan säilyttää alueen rauhallisuuden ja harmonian tunnelma. Valmiiksi rakennetussa, vuosikymmenien aikana kerrostuneessa ympäristössä yhtenäisyyden tavoittelu rakennusten yksittäisten ominaisuuksien puolesta ei ole välttämättä tarpeen. Rakentamisen hillitty mittakaava, korkeintaan kaksikerroksisuus sekä tilan jättäminen vehreydelle ovat tärkeitä lähtökohtia. Rakennusten sijoittelulla, tontin rajaamisella ja kadun puolelle sijoittuvalla kasvillisuudella alueen tasapainoista vaikutelmaa voidaan vaalia niin, että rakennusten tai aitamateriaalien toteuttamiseen jää vapautta.

Tilan jättäminen vehreydellei toteudu.

Kohdassa **Virkistys** ko. alueesta todetaan seuraavaa:

2. Vapaalantie 10 (2720 m²) Tausta 1960 – 1970-luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreenirinne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rauhoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua. Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntyjen muodostama reunavyöhyke.

Palaute

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

Tässäkin kohdin muutos selvästi ristiriidassa kaupungin omien selvitysten kanssa. Kohde on maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta. Onhan se se osa joka näkyy jo kaukaa ajettaessa Vapaalantietä kohti pohjoista. Lisäksi kohde on hankalasti rakennettavissa.

Lisäksi kohdassa **Virkistys** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa. Yleiskaavan määrittelemät laajemmat viheralueet Vapaalan pohjois- ja itäpuolella säilytetään. Myyrmäen urheilupuiston yleissuunnitelman yhteydessä tutkitaan Vapaalan liittyminen tähän suunnittelualueeseen ja erityisesti ulkoilureittiyhteydet. Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään. Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Osa Vapaalan sisäisistä pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä. Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherrakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Kun rakennuksia ja väestöä tulee alueelle lisää, tarvitaan myös entistä parempia viheralueiden palveluita ja kulutuskestäviä viheralueita. Täydennysrakentamiseen tuleekin liittää viheralueiden palveluiden kehittämistä. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vihreää maisemakuvaa.

Jatkosuunnittelussa on yllä olevat huomioon otettavat kohdat unohdettu.

Alueella kasvaa harjumasalo, joka on luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu. Ko. kasvia ei tavata missään muualla kuin Suomessa.

Myös luonnonsuojelu on sivuutettu varsin kevyesti kommentilla että voihan kasvit siirtää, mutta miten tällainen siirto tapahtuu, on jätetty selvittämättä. Selvittämättä on myös se että onko tällainen siirto edes ylipäätään mahdollista.

Kohdassa **Liikenne** todetaan

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä raitteja ja aluetta ympäröivillä viheralueilla on ulkoiluteitä. Lisäksi vanhat palokujat muodostavat yhä oikopolkuja Vapaalan pitkien kortteleiden läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat pääosin ajoradalla

Vapaalantie on ehkä tärkein alueen kokoojakaduista. Nyt kevyenliikenteen väylää ollaan poistamassa. Tämä on kaupungin taholta erittäin lyhytnäköistä oman edun tavoittelua. Liikenne tulee kasvamaan merkittävästi koska Vapaalantien alkupäähän on tulossa Lidl.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu on arvioinut, että mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei lisää liikennemääriä niin paljon, että se aiheuttaisi ongelmia Vapaalan katuverkolla. Suunniteltu katuverkon saneeraus helpottaisi nykyisen liikenneverkon toimivuutta. Täydennysrakentamisessa pääosa liikenteen haasteista tulee tonttien sisäisistä järjestelyistä. Tonttien pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä huomioiden erilaiset tilaa säästävät pysäköintiratkaisut Katujen kuntoa ja mahdollisten saneerausten kiireellisyysjärjestyksiä on hyvä päivittää maastokäynnillä lumettomana kautena. Alueella tulisi olla vähintään pysäköintinormi 2 autopaikka/asunto Katujen kulkajien tarve tulee ajantasaistaa kaavaan Havaittujen kävelyn ja pyöräilyn yhteyspuutteiden toteuttaminen Risteysalueilla tulee parantaa turvallisuutta

Kaavoittaja on "huomioinut" esim. risteysalueiden turvallisuuden parantamisen poistamalla kevyen liikenteen väylävarauksen sekä kaventamalla jopa ajorataa saadakseen muutaman todella hankalasti toteutettavan rakennustontin myyntiin. Myös tämä kuvastaa kaavoituksen tasoa Vantaalla.

Kohdassa **JOHTOPÄÄTÖKSET** todetaan

Vapaalalla on vahva identiteetti ja tunnistettavia piirteitä, joita tulisi tukea jatkossakin: 30-luvulta asti ulottuva historia, moni-ilmeinen rakennuskanta, pienipiirteinen mittakaava sekä vaihtelevat maastonmuodot, vehreys ja rauhallisuus. Alueen rakennusten sijoittelu ja ulkoasu eivät ole yhtenäisiä eikä niitä juurikaan ole sää- delyt asemakaavalla tai rakennustapaohjeilla. Alueen rakenne on jäsentymätön. Vuosikymmenien saatossa kaupunkikuva on jo kerrostunut. Alueella on vain kaksi museon suojeltavaksi ehdottamaa kohdetta. Selvityksen ja kyselyn perusteella juuri moninaisuus ja luovuus oman tontin kehittämisessä koettiin alueelle ominaiseksi säilytettäväksi piirteeksi. Tämän selvityksen perusteella Vapaalassa on tavoiteltavaa yhdistää mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ja uudistumiseen, mutta säilyttää edellä mainitut ominaispiirteet osana alueen näkyvää luonnetta. Haasteita alueen suunnittelulle asettavat Vihdintien liikennemelu, alueen katuverkon ja hulevesien hallinnan ja liikenteen pala palalta toteutettu kokonaisuus sekä vaihtelevat maastonmuodot. Jatkosuunnittelussa huomioitavat tarpeet on koostettu teemoittain selvitykseen. Vapaalan suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa siihen, millä tavalla alueen tunnistettavuus ja rauhallinen yleisilme saavutetaan uudistuksissakin.

TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

Nykyinen rakentamisen tonttitehokkuus (kerrosneliö määrän ja tontin pinta-ala suhde) on asemakaavassa keskimäärin $e=0,21$, toteutunut tehokkuus on keskimäärin $e=0,17$. Nykyistä rakennusoikeutta alueella on vielä käyttämättä yhteensä 24 %. Asumisväljyyden perusteella laskettuna väestö voisi nykyisillä rakennusoikeuksilla kasvaa teoriassa vielä noin 700 asukkaalla. Todellisuudessa kaikkea rakennusoikeutta ei riitä erillisen asuinrakennuksen toteuttamiseen. Kaikilla ei ole myöskään tarvetta ottaa tontin koko rakennusoikeutta käyttöön. Kasvu mahdollistaisi Vapaalaan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämäntilanteissa oleville ja palveluita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e=0,25$ ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaan alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein. Tehokkuus $e=0,30$ voi sopia joillekin alueen osa-alueille – joillakin osa-alueilla tämä tehokkuus on jo nykyisellään. mm. Uurrekujat. Koko alueen kattavana se uudistaisi alueen identiteettiä merkittävästi nykyisestä poikkeavaksi. Tämä keino voisi sopia alueelle, joka tarvitsisi erityistä identiteettiä tai rakennuskannan piristysruisketta. Vapaalassa sen sijaan on olemassa olevia vaalittavia piirteitä, kuten vehreys ja pienimittakaavainen rakentaminen. Jatkotyössä selvittettäväksi jää, toteutetaanko tehokkuus mahdollisimman yhtenäisenä koko alueella, vai nostetaanko se suuremmaksi esimerkiksi

kokoojakatujen läheisyyden mukaan vai annetaanko tehokkuuden vaihdella korttelikohtaisesti maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tähän vaikuttaa myös jatkotyön ohjausväline: asemakaava, yksittäiset poikkeamispäätökset tai muut. kaavaprosessia keventävät menettelyt. Lisärakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös linjaukset mm. talousrakennusten pihapiiriin sijoittumisesta. Tiivistymisessä on tärkeää tarjota asukkailla jatkossakin vihreää ympäristöä ja paikkoja virkistytymiseen sekä hoitaa tehokkaammassa käytössä olevia katuja ja viheralueita entistä paremmin. Asukkailla tulisi olla mahdollisuus ottaa kantaa alueen tulevaan kehitykseen, tapahtui se sitten tontti- tai aluekohtaisin hankkein.

Myös tämä kuvastaa kaavoituksen tasoa Vantaalla. Hienoja, kannatettavia periaatteita. Missä ne ovat kun kaupunki lähtee kaavottamaan omistamiaan puistoja? Toisaalta tonttien tehokkuutta hieman lisäämällä pystytään alueen tiivistäminen hoitamaan ilman että vihreä ympäristö, virkistytymismahdollisuudet taikka alueen muuttakaan vaalittavat piirteet sanottavassa määrin kärsisivät.

Alla Vantaan kaupungin uuden yleiskaavan alkulauseet:

UUSI YLEISKAAVA

Suunnittelualueena on koko kaupunki

Uusi yleiskaava on tarkoitus laatia kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi tammikuussa 2018 joukon tavoitteita, jotka jakautuvat kolmeen pääteemaan: paikallinen elinympäristö ja näkyvä kaupunki, seudullinen joukkoliikennekaupunki sekä kansainvälinen lentokenttäkaupunki. Kaikkien tavoitteiden kehiksenä on kestävä kehitys.

Tavoitteiden pohjalta teemme nyt luonnosta. Sitä tehtäessä toivomme vilkasta vuoropuhelua esimerkiksi aiheista "minne kaupunki lähivuosikymmeninä kasvaa" ja "miten kaupunki muuttuu". Keskeisenä periaatteena on tulevan kasvun ohjaaminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen sitä vahvistaen ja parantaen. Kasvun paikkoja pohdittaessa mietitään samalla kaupungin ja seudullisen viherrakenteen, reittien ja palveluiden kehittämismahdollisuuksia. Kasvu ei saa heikentää Vantaan vahvuuksia.

Myöskin näiden peruseriaatteiden, joiden pitäisi olla kaikkien kaavoituksen osallistuvien henkilöiden tiedossa, pitäisi jo näkyä asemakaavoja muutettaessa. Mutta Vantaalla näin ei toimita.

Kohta F: Asemakaavan sisältövaatimukset ja Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

● MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavien tavoitteiden tai vaatimusten syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Rakennukset on suunniteltu niin että oleskelutiloihin saadaan luonnonvaloa vain puistoalueen suunnalta. Nyt luonnonvalon tulo estyy. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista puolestaan niin kapea että on tällaisia alueita ei tietyllä tavalla missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia

MRL 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

G. Kokonaisuutena prosessi, mikä on johtanut tähän pisteeseen, on MRL vastainen

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MRL:n hengen vastaisesti. Ensin käyttäen osayleiskaavaprosessia jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet olivat olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden tai suurempien kokonaisuuksien). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille. Nyt Vantaan kaupunki saa rahallista hyötyä puiston kaavoittamisesta asuintonteiksi rajanaapureiden kustannuksella. Lisäksi kaupunki on saanut alueet aikoinaan käyttöön lunastamalla puistoalueet yksityisiltä joko ilmaiseksi tai puiston hinnalla. Puistoalueiden lunastaminen puistoksi ei saa koitua kaupungin rahasammoksi; alueiden tulee säilyä puistoina kun ne ovat tähän tarkoitukseen lunastettu.

Lopuksi:

Kaupunki on kaavoitusmonopoliaan hyväksikäyttäen kahmimassa taloudellista hyötyä itselleen ja samalla aiheuttamassa naapurikiinteistöille selkeän asumisviihtyvyyden alenemisen lisäksi myöskin taloudellista haittaa. Tämän haitan korvaamisesta ei ole ollut minkäänlaista puhetta ainakaan kaupungin suunnalta.

Kaavoitettu puistosuikale on koko korttelin ainoa melualueiden ulkopuolella oleva puistoalue. Tien vastapäätä sijaitseva Ilpolan puistoalue ei ole puistokäyttöön soveltuva alue koska se koostuu korkeasta kalliosta jonne kiipeäminen on vaikeaa. Kaupunkikuvallisesti nyt asuinkäyttöön kaavoitettu (ja Ilpolanpuistoon oleellisesti liittyvä puisto) on merkitykseltään tärkeämpi kuin itse Ilpolanpuisto. Lähestyttäessä Vapaalaa etelästä niin näkyvissä on nimenomaan tämä alue; se muodostaa tällä hetkellä 'Vapaalan portin'. Maakuntakaavan mukaan tällaisia maamerkkejä/maisemia ei saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteita on vuorovaikutus eri sidosryhmien välillä etenkin jo rakennetun ympäristön kaavoitusta muutettaessa. Nyt tämä vuorovaikutus naapurialueiden omistajien kanssa on jätetty lähes kokonaan vaille huomiota. Ainoastaan alueen pohjoisosassa yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta ja kerroslukua on pienennetty. Todettakoon tässä yhteydessä kyseessä on rakennuspaikka, joka rajoittuu alueeseen, jonka kaupunki on muutama

vuosi sitten kaavoittanut. Siinä vaiheessa on annettu ymmärtää että ko.alue rajoittuu puistoon.

Kaavamuutosta tehtäessä alueen luontoarvoille ei ole annettu kovinkaan suurta painoarvoa. Naapuritontin omistaja on todennut alueelta löytyvän luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja kasveja. Vantaan kaupunki ei puolestaan ole tehnyt minkäänlaisia selvityksiä alueen luontoarvojen suhteen. Myös tämä seikka todistaa osaltaan sitä että kaavamuutos ei täytä hyvien kaavoitusperiaatteiden kriteereitä.

Riittävän pätevä kaavottaja pystyy selvittämään myös poliittisille päättäjille miksi jokin toive kaavan suhteen ei täytä lain asettamia vaatimuksia.

Lainkohdat, joihin vedotaan

MRL 1 §, 4 §, 5 §, 6 §, 9 §, 10 §, 32 §, 39 §, 54 §, 106 §

MRA 3 §

Lisäksi pyydän että alla oleva aiempi (vuodelta 2011) kaavamuutosta koskeva sähköpostitse lähettämäni valitus huomioidaan

As Oy Friherrsin Veistokujan puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pyydän että yhteydenpito tapahtuu sähköpostitse:

[REDACTED]

Yahoo/Gesendet

• [REDACTED] >

[REDACTED]

31. Okt. 2011 um 10:18

Valitus koskien asemakaavan muutosehdotusta nro 002120

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

- A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassaolevan asutuksen asemaa oleellisesti.
- B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole

edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässä mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseräkkeiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla *"alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa"*. Eli näin pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

.....

.....

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; "

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että kortelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään."

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka

kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. **On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.**

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotustilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuriston kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen: sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi:

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. "

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tiettävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja **jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä** säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevaassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radan varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksineen tämän valituksen osaksi.



AsemakaavamuutosEHDOTUS nro 002120. Vapaala

Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuvaan juridiikkaan):

- 1) Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. **Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa.** Jos kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tärvellä jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.
- 2) Muutosalue on molemmista päistään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.
- 3) Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.
- 4) Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiiviisti rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jälkikäteen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.
- 5) Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötävät muutoksesta taloudellisesti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikäli Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.





aika 13.07.2018 10:27:56

03527/18/4103

TMHE

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>
Kopio:
Aihe: Vantaa Vapaala lisäys koskien valitusta asemakaavamuutosta nro 002120 ja tonttijakoa, 13 Vapaala/vapaalantie 10

Helsingin Hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi

As Oy Friherrsin Veistokuja 1



Lisäys aiemmin 9.7.2018 kello 16.25 lähettämäni valitukseen.

Pyydän Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin tekemän asemakaavamuutoksen nro 002120 ja tonttijaon, 13 Vapaala/vapaalantie 10

Mitä enemmän ja tarkemmin perehtyy kaavottajan tekemisiin sitä enemmän tulee esiin asioita joiden perusteella asemakaavan muutos on kumottava. Alla muutama esimerkki lisää. Kaavottaja sivuuttaa lähiympäristön asukkaiden toiveiden lisäksi kaikki omien esiselviystensä, asiaa säätelevien viranomaisten ja jopa lakien ja asetusten määräykset. Pyydän että Helsingin hallinto-oikeus perehtyy tähän asemakaavan muutokseen todella perusteellisesti ja kumoaa muutoksen. Täten estetään jatkossa samantyylisten, erittäin kyseenalaisten asemakaavamuutosten hyväksyminen. Vantaalla niistä näyttää tulleen tapa muuttaa lähialueiden pienimmätkin puistot asuinkäyttöön lain, määräysten ja hyvän kaavoitustavan vastaisesti.

Lisäys valituksen ensimmäiseen pääkohtaan: **päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.**

Tiedustelin Vantaan kaupungilta asiaa tarkemmin. Sain kaupunkisuunnittelun asiaan liittyvän dokumentaation valitusosoituksineen. Valitusosoituksesta ei kuitenkaan käy selvästi ilmi mikä on valituksen viimeinen jättöpäivä eli valitusosoitus on puutteellinen.

Myös tämä antaa kuvan miten välinpitämättömästi Vantaa suhtautuu asiaan.

Kaavottajan laatimassa kaavaselostuksessa on lukuisia virheellisyyksiä. Tämä näyttää tukevan kuvaa että kaavottaja ei todellakaan ole tehtäviensä tasalla.

Dokumentissa:

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120 Asemakaavamuutos 002120 Vapaalantie

Sivulla 3 kaavottaja toteaa: *Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotilotonttia.* Kuitenkin sivulla 5. hän vahvistaa että Vapaalantie on alueen kokoojakatu.

Kaupunkiliiton julkaisun C55 mukaan alueellisen kokoojakadun minimileveys on 22 metriä eli kumpikin puoli tiestä (kokoojakadusta) pitää olla vähintään 11 metriä leveä suojakaistoinen ja kevyen liikenteen väylineen. Minimileveydet ovat seuraavat: ajokaista 3,5, suojavyöhyke 3,0, polkupyörätie 2,0, jalkakäytävä 2,0 ja reuna-alue 0,5 metriä eli yhteensä 11,0 metriä. Nyt näyttää siltä että kaavottaja saa mahtumaan noin viiden metrin tilaan 11 metriä leveän katualueen lisäksi 4-5 metriä leveän (normaalisti pientaloalueiden tontin puoleisen) vihervyöhykkeen. Suunnitelmista näyttää paistavan läpi epätoivoinen yritys saada alue kaavoitettua kuuden tontin paketiiksi kakista säännöistä ja määräyksistä piittaamatta.

Kaavaan on merkitty ajoradan lisäksi ainoastaan hyvin kapea jalkakäytävä joka päättyy suoraan suunniteltujen rakennusten seinään ilman mitään suoja- tai viheralueita. Kaikki muut kokoojakatuun kuuluvat alueet ollaan poistamassa kapeaa jalkakäytävää lukuunottamatta. Rakennukset on suunniteltu suoraan kiini katuun kun pientaloalueilla rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 – 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Tällaista kaavoitusta ei mitenkään voi pitää asiantuntevana. Päinvastoin.

Ratkaisu ei mitenkään sovellu Vapaalan kaupunkikuvaan. Miten on mahdollista että kun asemakaavaa muutetaan niin kaavottaja poistaa katualuevarauksen ja jopa kaventaa ajorataa vaikka kevyen liikenteen väylä pitäisi rakentaa loppuun (voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) myös Vapaalantie 10:n kohdalla. Onhan liikenne joka tapauksessa lisääntymässä ja kevyeseen liikenteeseen pitäisi kiinnittää entistä enemmän huomiota. Joka tapauksessa määräyksiä pitää noudattaa. Nyt niitä ollaan rikkomassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Asiaan liittyen Helsingin kaupunki on laatinut seuraavan suunnitteluohjeen:

KATUPOIKKILEIKKAUSTEN SUUNNITTELUOHJEET HELSINGINKAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO 2.11.2001. Se puolestaan perustuu Kaupunkiliiton julkaisun C55 jonka mukaan alueellisen kokoojakadun minimileveys on 22 metriä. Missä on kaavottajan ammattitaito ja ammattilypeys jos tällaiset perusasiat näyttävät olevan näin pahasti hukassa? Mieleen nousee väjäämättä myöskin se mikä on esittelijänä toimineen suunnittelujohtajan vastuu ja asiantuntemus. Pitäähän esittelijän perehtyä asiaan perusteellisesti ettei tule esitelleeksi asioita jotka ovat näinkin pahasti pielessä.

Sivulla 7. kaavottaja väittää että alue kuuluu Uudenmaan maakuntakaavan tiivistettäviin alueisiin. Väite ei pidä paikkaansa. Kun asettaa maakuntakaavan ja tavallisen katukartan päällekkäin (siten että kuntarajat ovat päällekkäin) niin selviää mitä maakuntakaavan laatijalla on ollut mielessä tällä kohtaa. (katukarttaan piirretty viiva tiivistettävän alueen rajalle). Maakuntakaavan laatija on rajannut tiivistettävän

alueen siten että se ei ulotu Vapaalan pientaloalueelle vaan päättyy Vapaalantien kohdalla ennen Kierretien alkua eli kohtaan jossa teollisuus- ja varastoalue päättyy. Maakuntakaavassa on haluttu tiivistää ko. teollisuusaluetta sekä tämän alueen itäpuolella olevaa Rajatorpan kerrostaloaluetta, ei Vapaalan omakotialuetta saatikka pientaloalueen kapeita puistosuikaleita. Tämä on varsin looginen ja perusteltu ratkaisu. Näyttää siltä että Vantaan kaavoittaja ei osaa lukea karttaa oikein ja vielä vähemmän ymmärtää mikä on logiikka maakuntakaavan takana. Olen liittänyt valitukseen kaksi karttakopiota. Toinen (epäselvempi) maakuntakaava ja toinen normaali kartta. Kun kartat asetetaan päällekkäin niin voidaan selästi nähdä että tiivistettävä alue päättyy ennen Kierretien liittymää.

As Oy Friherrsin Veistokuja 1

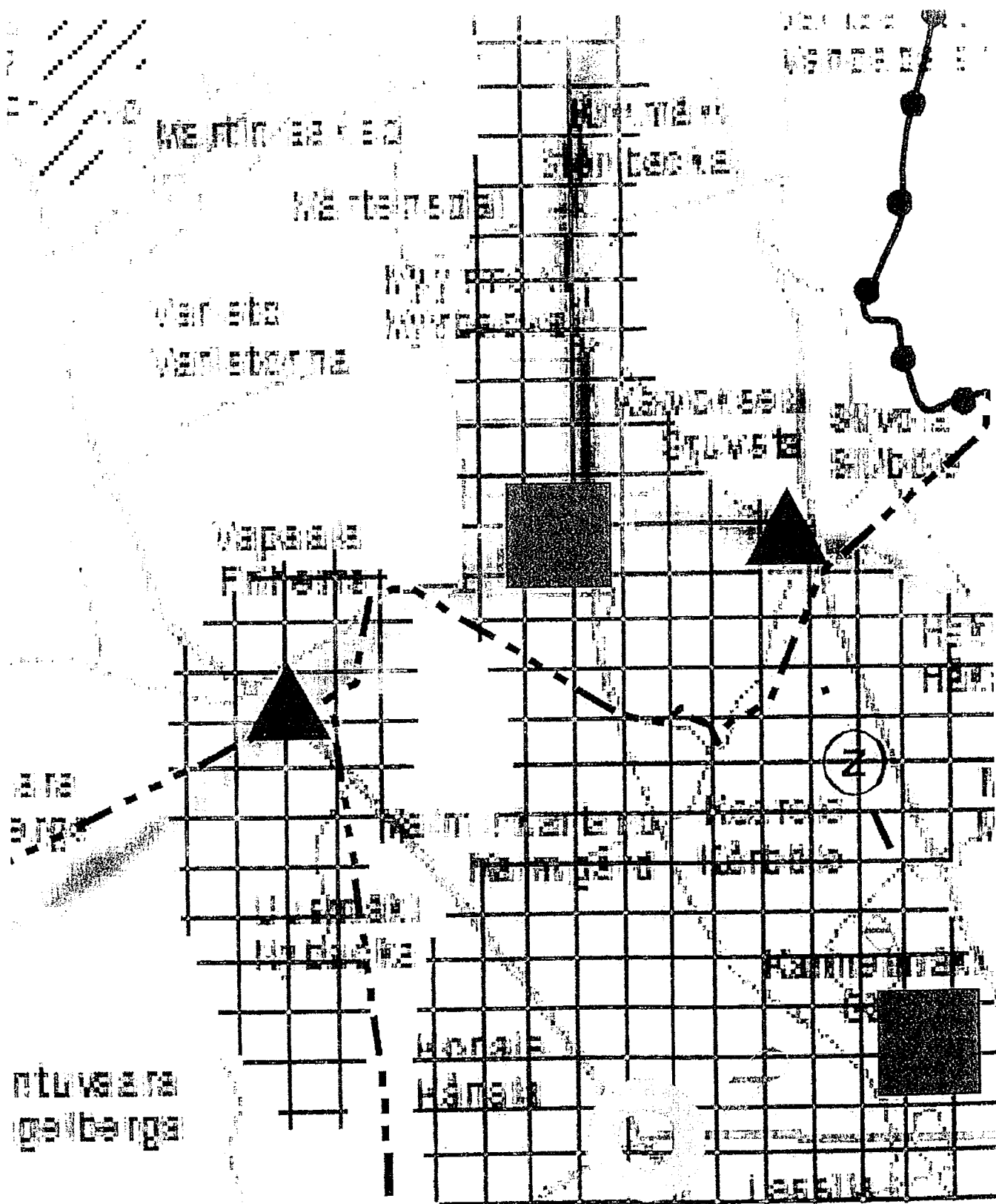
sähköposti: [REDACTED]

Toivon että kaikki yhteydenpito tapahtuu yllä olevan sähköpostin välityksellä

PDF



maakuntakartta ja vapaalan katukartta.pdf





13.07.2018 10:45:16

03927/18/4103

V.MHE

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,

Kopio:

Aihe: Fw: Vantaa Vapaala lisäys koskien valitusta asemakaavamuutosta nro 002120 ja tonttijakoa,
13 Vapaala/vapaalantie 10

Varmuuden vuoksi vielä tästä sähköpostiosoitteesta

----- Weitergeleitete Nachricht -----

An: helsinki.hao@oikeus.fi <helsinki.hao@oikeus.fi>

Gesendet: Freitag, 13. Juli 2018, 10:28:28 OESZ

Betreff: Vantaa Vapaala lisäys koskien valitusta asemakaavamuutosta nro 002120 ja tonttijakoa, 13 Vapaala/vapaalantie 10

Helsingin Hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi

As Oy Friherrsin Veistokuja 1



Lisäys aiemmin 9.7.2018 kello 16.25 lähettämäni valitukseen.

Pyydän Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin tekemän asemakaavamuutoksen nro 002120 ja tonttijaon, 13 Vapaala/vapaalantie 10

Mitä enemmän ja tarkemmin perehtyy kaavottajan tekemisiin sitä enemmän tulee esiin asioita joiden perusteella asemakaavan muutos on kumottava. Alla muutama esimerkki lisää. Kaavottaja sivuuttaa lähiympäristön asukkaiden toiveiden lisäksi kaikki omien esiselviystensä, asiaa säätelevien viranomaisten ja jopa lakien ja asetusten määräykset. Pyydän että Helsingin hallinto-oikeus perehtyy tähän asemakaavan muutokseen todella perusteellisesti ja kumoaa muutoksen. Täten estetään jatkossa samantyylisten, erittäin kyseenalaisten asemakaavamuutosten hyväksyminen. Vantaalla niistä näyttää tulleen tapa muuttaa lähialueiden pienimmätkin puistot asuinkäyttöön lain, määräysten ja hyvän kaavoitustavan vastaisesti.

Lisäys valituksen ensimmäiseen pääkohtaan: **päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.**

Tiedustelin Vantaan kaupungilta asiaa tarkemmin. Sain kaupunkisuunnittelun [REDACTED] [REDACTED] asiaan liittyvän dokumentaation valitusosoituksineen. Valitusosoituksesta ei kuitenkaan käy selvästi ilmi mikä on valituksen viimeinen jättöpäivä eli valitusosoitus on puutteellinen.

Myös tämä antaa kuvan miten välinpitämättömästi Vantaa suhtautuu asiaan.

Kaavottajan laatimassa kaavaselostuksessa on lukuisia virheellisyyksiä. Tämä

näyttää tukevan kuvaa että kaavottaja ei todellakaan ole tehtäviensä tasalla.

Dokumentissa:

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako, joka koskee 18.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120 Asemakaavamuutos 002120 Vapaalantie 10, Kala 18.12.2017

Sivulla 3 kaavottaja toteaa: *Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotilotonttia.* Kuitenkin sivulla 5. hän vahvistaa että Vapaalantie on alueen kokoojakatu.

Kaupunkiliiton julkaisun C55 mukaan alueellisen kokoojakadun minimileveys on 22 metriä eli kumpikin puoli tiestä (kokoojakadusta) pitää olla vähintään 11 metriä leveä suojakaistoineen ja kevyen liikenteen väylineen. Minimileveydet ovat seuraavat: ajokaista 3,5, suojavyöhyke 3,0, polkupyörätie 2,0, jalkakäytävä 2,0 ja reuna-alue 0,5 metriä eli yhteensä 11,0 metriä. Nyt näyttää siltä että kaavottaja saa mahtumaan noin viiden metrin tilaan 11 metriä leveään katualueen lisäksi 4-5 metriä leveän (normaalisti pientaloalueiden tontin puoleisen) vihervyöhykkeen. Suunnitelmista näyttää paistavan läpi epätoivoinen yritys saada alue kaavoitettua kuuden tontin paketiiksi kakista säännöistä ja määräyksistä piittaamatta.

Kaavaan on merkitty ajoradan lisäksi ainoastaan hyvin kapea jalkakäytävä joka päättyy suoraan suunniteltujen rakennusten seinään ilman mitään suoja- tai viheralueita. Kaikki muut kokoojakatuun kuuluvat alueet ollaan poistamassa kapeaa jalkakäytävää lukuunottamatta. Rakennukset on suunniteltu suoraan kiini katuun kun pientaloalueilla rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 – 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta.

Tällaista kaavoitusta ei mitenkään voi pitää asiantuntevana. Päinvastoin.

Ratkaisu ei mitenkään sovellu Vapaalan kaupunkikuvaan. Miten on mahdollista että kun asemakaavaa muutetaan niin kaavottaja poistaa katualuevarauksen ja jopa kaventaa ajorataa vaikka kevyen liikenteen väylä pitäisi rakentaa loppuun (voimassa olevan asemakaavan mukaisesti) myös Vapaalantie 10:n kohdalla. Onhan liikenne joka tapauksessa lisääntymässä ja kevyeseen liikenteeseen pitäisi kiinnittää entistä enemmän huomiota. Joka tapauksessa määräyksiä pitää noudattaa. Nyt niitä ollaan rikkomassa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan katu on suunniteltava ja rakennettava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset.

Asiaan liittyen Helsingin kaupunki on laatinut seuraavan suunnitteluohjeen:

KATUPOIKKILEIKKAUSTEN SUUNNITTELUOHJEET HELSINGINKAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO 2.11.2001. Se puolestaan perustuu Kaupunkiliiton julkaisun C55 jonka mukaan alueellisen kokoojakadun minimileveys on 22 metriä. Missä on kaavottajan ammattitaito ja ammattiyhteisyys jos tällaiset perusasiat näyttävät olevan näin pahasti hukassa? Mieleen nousee vääjäämättä myöskin se mikä on esittelijänä toimineen suunnittelujohtajan vastuu ja asiantuntemus. Pitäähän esittelijän perehtyä asiaan perusteellisesti ettei tule esitelleeksi asioita jotka ovat näinkin pahasti pielessä.

Sivulla 7. kaavottaja väittää että alue kuuluu Uudenmaan maakuntakaavan tiivistettäviin alueisiin. Väite ei pidä paikkaansa. Kun asettaa maakuntakaavan ja tavallisen katukartan päällekkäin (siten että kuntarajat ovat päällekkäin) niin selviää mitä maakuntakaavan laatijalla on ollut mielessä tällä kohtaa. (katukarttaan piirretty viiva tiivistettävän alueen rajalle). Maakuntakaavan laatija on rajannut tiivistettävän alueen siten että se ei ulotu Vapaalan pientaloalueelle vaan päättyy Vapaalantien kohdalla ennen Kierretien alkua eli kohtaan jossa teollisuus- ja varastoalue päättyy. Maakuntakaavassa on haluttu tiivistää ko. teollisuusaluetta sekä tämän alueen itäpuolella olevaa Rajatorpan kerrostaloaluetta, ei Vapaalan omakotialuetta saatikka pientaloalueen kapeita puistosuikaleita. Tämä on varsin looginen ja perusteltu ratkaisu. Näyttää siltä että Vantaan kaavoittaja ei osaa lukea karttaa oikein ja vielä vähemmän ymmärtää mikä on logiikka maakuntakaavan takana. Olen liittänyt valitukseen kaksi karttakopiota. Toinen (epäselvempi) maakuntakaava ja toinen normaali kartta. Kun kartat asetetaan päällekkäin niin voidaan selästi nähdä että tiivistettävä alue päättyy ennen Kierretien liittymää.

As Oy Friherrsin Veistokuja 1

[REDACTED]

[REDACTED]

Toivon että kaikki yhteydenpito tapahtuu yllä olevan sähköpostin välityksellä



maakuntakartta ja vapaalan katukartta.pdf



aika 13.07.2018 10:50:53

03927/18/4103

V MHE

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Valitus koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro 002120

Helsingin hallinto-oikeus

helsinki.hao@oikeus.fi

As Oy Friherrsin Veistokuja 1:n puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]



Valitus koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro 002120

Olen tehnyt lähinnä kirjoitusvirheiden korjauksia 9.7.2018 kello 16.25 lähettämäni varsinaiseen valituskirjelmään. Pyydän että em. sähköposti poistetaan ja korvataan tällä sähköpostilla lähetetyllä valituskirjelmällä huomioiden myös tänään lähettämäni lisäys. Pyydän että kaikki yhteydenpito tapahtuu sähköpostitse koska olen kesäisin paljon kesämökillä ja talvisin ulkomailla.

ALLA KORJATTU VERSIO VALITUKSESTA

Valitus koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro 002120

Pyydän Helsingin hallinto-oikeutta kumoamaan Vantaan kaupungin tekemän asemakaavamuutoksen nro 002120 ja tonttijaon, 13 Vapaala/vapaalantie 10 (ja tarvittaessa vahvistamaan olemassa olevan vanhan asemakaavan).

Kyseisessä asemakaavamuutoksessa on useita sellaisia lain vastaisuuksia joiden perusteella kaavamuutos pitää kumota.

1. Ensinnäkin päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.

2. Päätöksessä ja etenkin sen valmistelussa on useita muita lainvastaisuuksia

Kohta 1. tarkemmin:

Päätös asemakaavan muuttamisesta on tehty virheellisessä järjestyksessä.

Naapurikiinteistöjen omistajia ei olla informoitu siitä että asia on otettu uudelleen käsittelyyn vaikka ko. asia oli poistettu kaupungin suunnitelmista 2010-luvun alussa.

Asemakaavan muutoksen ottamisesta uudelleen käsittelyyn pitää lain ja hyvän

hallintotavan mukaan informoida naapurikiinteistöjen omistajia kirjallisesti. Aivan kuin kyseessä olisi uusi muutosesitys. Nyt kaavottaja on "oikaissut" lain edellyttämät toimintatavat eli päätös on tehty virheellisessä järjestyksessä.

Vantaan kaupunki on aloittanut kyseisen puiston ja tiealueen asemakaavan muuttamisen jo vuonna 2010. Muutoksen saamasta vastustuksesta johtuen asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan listoilta vuonna 2012. Kuntavaalien jälkeen asia on otettu uudelleen käsittelyyn ilman että siitä olisi informoitu kaikkia asianosaisia. Ainakaan naapurikiinteistöjen omistajat on jätetty vaille tätä tietoa. Yksi MRL:n peruseräpäätteenä on **avoin tiedottaminen ja vuorovaikutus**. Jos aivan suoraan asunnon olohuoneen, keittiön ja muidenkin oleskelutilojen eteen ollaan suunnittelemassa lähes kymmenmetrisiä rakennuksia (=muuria) niin tällaisesta muutoksesta pitää ehdottomasti informoida kiinteistöjen omistajia.

Kaupunkisuunnittelujohtaja on sivuuttanut nämä MRL:n peruseräpäätteen. Itse olen saanut tiedon asiasta varsin myöhään eli juuri ennen juhannusta. Siksi en ole pystynyt perehtymään kaikkiin yksityiskohtiin. Kaikki dokumentit joita olen tähän mennessä ehtinyt tutkia sisältää virheellistä ja/tai harhaanjohtavaa tietoa.

Alla oleva Vantaan kaupungin dokumentti on MRL:n hengen vastainen, ristiriitainen ja harhaanjohtava:

Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV, HY-L

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

.....

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuuksia pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Kaikki yllämainittu tapahtunut ennen kuin asia poistettiin lautakunnan listalta.

Eli mm. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty kahdeksan vuotta sitten. Tämän jälkeen on tapahtunut paljon asioita jotka vaikuttavat niin oleellisesti asemakaavan muutokseen, että osallistumis- ja arviointi suunnitelma olisi

ehdottomasti pitänyt uusia tai ainakin päivittää. Koska näin ei olla tehty niin monelta asianosaiselta ko. asemakaavan muutos on voinut kokonaan jäädä huomaamatta. Ilman aktiivista naapuria näin olisi käynyt minullekin.

.....

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Mikäli tällainen erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty niin siitä kaupunki ei ole informoinut naapurikiinteistöjä

.....

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty

asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tässä kohtaa kaupunkisuunnittelujohtaja "oikaisee" ja jättää ilmoittamatta naapurikiinteistöille mitä on suunnitteilla.

MRL:n mukaan asianosaisille tulee varata mahdollisuus vaikuttaa asemakaavaan.

Kaavottaja on laiminlyönyt velvollisuutensa ilmoittaa asian vireilletulosta. Pelkkä ilmoitus kaupungin nettisivuilla tai ilmoitustaululla ei ole riittävä eikä täytä MRL:n perusperiaatteita. Etenkin naapuritonttien omistajille pitää tiedottaa näinkin merkittävistä muutoksista kirjallisesti. Laki ei edellytä kansalaisilta tämäntyylistä seurantaa kunnan suunnitelmista vaan kunnan tehtävä on informoida osallisia.

Moni kunta menettelee juuri tällä tavoin mm. Tuusula. Tuusula tiedottaa vastaavanlaisista asemakaavan muutoksista jo osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa alueen maanomistajien lisäksi naapurikiinteistöjen omistajia aina kirjallisesti. Täten täytyy MRL:n vuorovaikutustavoite.

Pyydän että Helsingin hallinto-oikeus perusteellisesti perehtyy asiaan.

Olen pyrkinyt selvittämään millaisia perusteita asemakaavamuutoksen kumoamiseksi olen tähän mennessä löytänyt. Eli päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä. Tämän lisäksi se on useamman lain vastainen kuten kohdasta 2 käy ilmi.

Kohta 2

Maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti Vantaan kaupunki on runnomassa läpi muutoksia, jotka ovat lain, hyvän hallintotavan ja avoimen vuorovaikutusprosessin perusperiaatteiden vastaisia. Asemakaavan laatija ei täytä lain edellyttämiä pätevyysvaatimuksia. Maakuntakaavan määräyksiä ei olla noudatettu. Kaupunki ei ole huomionnut omia esiselvityksiään. Vuorovaikutusprosessissa on ollut selkeitä puutteita. Pitäähän naapurikiinteistöjen omistajilla olla jonkinmoinen, edes teoreettinen vaikutusmahdollisuus asioissa, jotka oleellisesti vaikuttavat heidän asumiseensa. Tehtäessä tämäntyylistä asemakaavan muutosta, joka näin oleellisesti vaikuttaa naapuritonttien asumisviihtyvyyteen, olisi ehdottoman tärkeää (ja MRL:n hengen mukaista) että kaavottaja olisi suoraan yhteydessä maanomistajiin. Näin ei ole tapahtunut. Olen saanut tiedon tästä nyt Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymästä asemakaavan muutoksesta naapureilta. Kaupunki ei ole informoinut naapurikiinteistöjen omistajia missään vaiheessa. Mikäli asemakaava saa lainvoiman vuorovaikutus (naapuri kuuleminen rakennuslupavaiheessa) on enää pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole ollut mitään vaikutusmahdollisuutta siihen mitä lähialueella tapahtuu.

Alla luettelo kohdista, jotka ovat lain vastaisia:

- 2A. Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei täytä lain edellyttämää pätevyyttä (opistotasoinen tutkinto)
- 2B. Maakuntakaavan tiivistettävä alue ollaan luettu väärin; ja tiivistetty alueita jotka ovat tiivistettävän alueen ulkopuolella (ilmeisesti johtuen puuttuvasta kompetenssista)
- 2C. Muutoksessa ei olla huomioitu useita eri Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä
- 2D. Muutos on monissa kohdin Uudenmaan maakuntakaavan määräysten vastainen
- 2E. Muutos on myöskin Vantaan kaupungin tekemien esiselvitysten vastainen
- 2F. Kaavan laatija ei ole huomionnut asemakaavan tuomaa haittaa naapureille eikä ole esittänyt vahingonkorvausten suorittamista haitan kärsijöille.
- 2G. Kokonaisuutena prosessi, mikä on johtanut tähän pisteeseen, on MRL vastainen

Kohta 2A. Tarkemmin:

Kaavamuutoksen laatinut aluearkkitehti ei (eikä edes hänen esimiehensä) täytä lain edellyttämää pätevyyttä (MRL 10 § ,MRA 3 §)

Vantaan kaupunki ei ole noudattanut maankäyttö- ja rakennusasetusta kun asemakaavan laatiminen on annettu rakennusarkkitehti [REDACTED] Aluearkkitehti [REDACTED] ei olekaan korkeakouluarkkitehti vaan hän on suorittanut vain yhden ainoan korkeakouluarkkitehdin kurssin n. 25 vuotta sitten Teknillisessä korkeakoulussa Otaniemessä [REDACTED] ei tiedusteli asiaa [REDACTED] esimieheltä [REDACTED] joka myönsi ettei [REDACTED] ole suoveltuvaa tai muutakaan korkeakouluarkkitehdin pätevyyttä [REDACTED] oli kuitenkin sitä mieltä ettei maankäyttö- ja rakennusasetuksen määräystä tarvitse ottaa niin sanotusti, Vantaalla vaaditaan arkkitehdin tutkintoa vain talon suunnittelussa. Hän sanoi delegoineensa tehtävän [REDACTED] mutta olevansa itse tehtävään pätevä arkkitehti. Kun [REDACTED] tarkisti asian Aalto yliopiston opintorekisteristä niin kävi ilmi ettei edes esimiehellä [REDACTED] ollut soveltuvaa arkkitehdin tutkintoa vaan hänen erikoistumisalansa olivat julkisten rakennusten suunnittelu sekä arkkitehtuurin historia. Julkisten rakennusten suunnittelusta ei ole varsinaista hyötyä asemakaavan suunnittelussa eikä tiemmin arkkitehtuurin historian osaamisesta. Toisaalta kaavan laatijan esimieheltä ei välttämättä tarvitsekaan olla kaavoitukseen tarvittavaa pätevyyttä kun kerran kaavan laadinta on delegoitu alaiselle mutta nyt **lain edellyttämä pätevyys puuttu kummaltakin**. Pätevän kaavottajan puute on johtanut kaavoitukseen katastrofin kuten valituksen seuraavista kohdista käy ilmi

Kohta 2B. Tarkemmin:

Muutoksessa ei olla huomioitu useita eri Maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä

Kaavoituksessa ei olla ainakaan huomioitu maankäyttö- ja rakennuslain pykälä §1, §6, §9

Laissa sanotaan mm seuraavaa

1 §

Lain yleinen tavoite

Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä.

6 §

Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen.

Koska tamannylinen kaavamuuos vaikuttaa erittain merkittävästi naapuritonttien käyttöön, olisi kaupungin pitänyt tiedottaa naapuritonttien omistajia ko muutossuunnitelmista. Naapurien kuuleminen rakennuslupavaiheessa on lähinnä muodollisuus sillä kaikki oleellinen on jo lyöty lukkoon. Viimeinen todellinen vaikutusmahdollisuus on siinä vaiheessa kun olemassaolevaa asemakaavaa ollaan muuttamassa. Tämä vaikutusmahdollisuus ei ole löytynyt

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavaa laadittaessa on tehty joitakin selvityksiä mutta kaavamuuos on tehty siten että se on räikeässä ristiriidassa selviysten lopputulosten kanssa

Lisäksi kaavoitus on MRL sekä maakuntakaavan määräysten hengen vastainen koska pyrkimys on ollut nimenomaan kaavoittaa vain Vantaan kaupungin omistamia maita joista kaikki ovat puistoja

Voimassa oleva yleiskaava ei oikeastaan ole mitä yleiskaavavalla normaalisti tarkoitetaan vaan tämä "Vantaan yleiskaava" täyttää lähinnä detaljikaavan tunnusmerkit

Kaava menee selvästi yksityiskohtiin vastoin MRL 35 § jonka mukaan yleiskaavan tarkoitus on **maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen** "Vantaan yleiskaavan" ensisijainen tarkoitus onkin ollut kaavoittaa kaupungin omistuksessa olevat pienimmätkin puistoalueet asuntotuotantoon. Kyseessä ei ole ollut asuinalueiden tiivistäminen koska muutosalueet ovat hajallaan pitkin Vapaataa osuen ainoastaan kaupungin omistamien alueisiin. Yleiskaavan laadinta ei ole ollut normaali yleiskaavan laadintaa ja lopputulosta ei voida katsoa olevan Vantaan kaupungin omistamien puistoalueiden osalta yleiskaava koska se ei täytä yleiskaavan tunnusmerkkejä eikä siihen liittyvä prosessi ole yleiskaavoitukselle normaali

Kohta 2C. Tarkemmin:

Muutos on ainakin seuraavissa kohdin Uudenmaan maakuntakaavan määräysten vastainen

Asemakaava on maakuntakaavan vastainen kolmella tavalla.

2C1. Asemakaavaa on perusteltu sillä että alue kuuluisi tiivistettävään maakuntakaavan alueeseen, mutta kaavoittaja on erehtynyt tiivistettävästä alueesta; Kyseinen alue on selvästi tiivistettävän alueen pohjoispuolella.

Vantaan kaupunki **perustelee** kaavamuutosta sillä **virheellisellä argumentilla että ko. alue kuuluu maakuntakaavassa ns. tiivistettäviin alueisiin**. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa tiivistettävä alue ei ulotu näin kauaksi pohjoiseen vaan ko. **alue on yksiselitteisesti maakuntakaavaan merkityn tiivistettävän alueen ulkopuolella** eli maakuntakaavan mukaan alue on normaalia taajamatoimintojen aluetta, **ei tiivistettävää aluetta. Eli Vantaan kaupungin kaavamuutoksen suunnittelun lähtötiedot ovat olennaisilta osiltaan virheelliset. Uudenmaan maakuntakaavan kartasta voidaan nähdä/mitata että tiivistettävä alue ulottuu vajaan kilometrin pohjoiseen kohdasta jossa Kehä II ylittää Vihdintien. Vapaalantie 10:n kohdalle matka on selvästi enemmän.**

2C2. Maakuntakaavassa vaaditaan selkeästi että **kevyen liikenteen väyliä tulee kehittää**, mutta kaupunki onkin päinvastoin poistanut kevyen liikenteen väylävarauksen (rakennustonttien tieltä) ja kaventanut jopa jo muutenkin kokoojakaduksi kapeahkoa katualuetta.

Kaavottaja on "unohtanut" täysin hyvän asemakaavoituksen peruseriaatteen (ehkä juuri epäpätevyydestä johtuen); erityisesti koskien kevyttä liikennettä (poistamalla kevyelle liikenteelle varatut väylät) sekä olemassa olevan jo rakennetun ympäristön ja virkistysalueen osalta (poistamalla ainoan puiston).

Asemakaavan muutoksesta on selvää haittaa naapurikiinteistöille. Ne on suunniteltu siitä lähtökohdasta että osin selvästi alle 10 metriä leveään puistoalueeseen ei voida rakentaa ja että asemakaavan merkitty kevyen liikenteen väylä tulee toteutumaan. Kaavamuutos on ainakin näistä lähtökohdista katsottuna hyvän kaavoituskäytännön vastainen. **Olemassaolevaa rakennuskantaa ei olla huomioitu mitenkään. Yksikerroksisen paritalon oleskelutiloihin ei saada enää luonnonvaloa jos hanke toteutuu.**

Mikäli kaavamuutos saa lain voiman ja se toteutetaan niin siitä tulee olemaan todella merkittävää haittaa ja arvon alenemista naapurikiinteistöille. Alue on kuitenkin kaupungin kannalta niin pieni että sillä ei todellisuudessa ole merkitystä Vantaan kaupungille, joka voi kaavoittaa selkeästi suurempia alueita ilman että lähinaapureihin kohdistuu vastaavanlaista selkeää haittaa. Ko. **kaavamuutos ei kohtelee korttelin kiinteistönomistajia tasapuolisesti**. Nyt kaupunki hyötyy ja lähinaapurit menettävät.

Kaavamuutos on selvästi **ristiriidassa jopa maakuntakaavan alueiden kehittämisperiaatteiden kanssa. Asemakaavaa muutettaessa uusi asemakaava ei saa olla maakuntakaavan vastainen. (MRL 32§)**
Maakuntakaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Maakuntakaavassa todetaan seuraavaa:

Merkinnän kuvaus:

Merkintä on kehittämisperiaatemarkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka **tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään**.

Suunnittelumääräys:

Aluetta on **suunniteltava** joukkoliikenteeseen, **kävelyyn ja pyöräilyyn** **tukeutuvana** kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on **kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyYTEEN**.

Vantaa on poistamassa nykyisessä asemakaavassa olevan kevyelle liikenteelle varatun alueen. Tämä on yksiselitteisesti ristiriidassa **maakuntakaavan alueiden kehittämisperiaatteiden ja -määräysten kanssa**.

2C3. Maakuntakaavassa painotetaan sitä että muutosten on vahvistettava ja parannettava nykyistä ympäristöä ja turvattava ympäristö ja luontoarvot. Eihän olemassa olevan puiston muuttaminen asuinalueeksi alueen ainoana kaavoitustoimenpiteenä eheyttä yhdyskuntarakennetta eikä turvaa ympäristö- ja luontoarvoja eikä liiemmin mitenkään vahvasta taajaman omaleimaisuutta. ('Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet' .) Maakuntakaava ei salli että jollakin alueella ainoastaan muutetaan puisto asuintontiksi (mikä lisäksi poistetaan kevyen liikenteen varaus) **eikä anneta alueelle mitään tilalle. Maakuntakaava vaatii että kaavoituksessa luodaan harmoonisia, tasapainoisia kokonaisuuksia** . Vantaan kaupunki ei ole ottanut maakuntakaavaa tosissaan vaan päättäjät ovat ajatelleet että kaupunki voi tehdä alueillaan mitä haluaa. Syy tähän näyttää olevan ilmeinen, kaavan laatijalla ei ole tarvittavaa muodollista (tai muutakaan) pätevyyttä.

Kaavamuutos on myös maakuntakaavan mukaisten **taajama-alueiden suunnittelumääräysten vastainen**.

Suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa **suunnittelussa on** toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella **edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja**

joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa **on turvattava** päivittäisten palveluiden saatavuus, **riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet** sekä pyöräily ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille.

Kaavamuutos on räikeässä ristiriidassa maakuntakaavan määräysten kanssa.

Tälläkin perusteella ko. kaavamuutos on kumottava.

Kohta D. Tarkemmin:

Kaupunki ei ole noudattanut edes omia esiselvityksiään kaavaa laatiessaan.

Tämä ilmenee kun tarkastellaan tarkemmin esim. seuraavaa selvitystä.

"Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 014300 12.9.2016"1

37_kaupsu_014300_vapaalan_taydennysrakentamisselvitys_12-9-2016.pdf

7_kaupsu_014300_vapaalan_taydennysrakentamisselvitys_12-9-2016

Asemakaavamuutos on ristiriidassa ainakin seuraavien kohtien kanssa

2 1 TAUSTA Mitä on täydennysrakentaminen?

Täydennysrakentamisella voidaan tarkoittaa 1) kokonaisen alueen lisärakentamista ja kehitettävien alueiden tunnistamista tai 2) yksittäisen tontin rakentamisen tehostamista laajentamalla olemassa olevan rakennuksen asuin-alaa, rakentamalla uudis- tai lisärakennus tai lohkolla uusi kiinteistö. Toisinaan muutosten yhteydessä saatetaan purkaa vanha, huonokuntoinen rakennus. Täydennysrakentamista voi toteuttaa olemassa olevalla rakennusoikeudella. Mikäli alueen aiempi suunnittelu on perustunut väljempään rakentamiseen, voi kohteen rakentamista asemakaavassa ohjaavaa tehokkuutta (ns. e-luku tai rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä) olla tarpeen muuttaa. Ennaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistävä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan ratkaisuja naapureiden kanssa yhteistyössä.

Tässä asemakaavan muutoksessa ei ainakaan naapureita olla huomioitu lain tarkoittamalla tavalla.

Kohdassa **Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa** todetaan

Asemakaavamuutokset yksittäisillä tonteilla ovat laissa vaadittavien selvitysten ja osallistamisen vuoksi melko hitaita. Vantaalla on 79 pientaloaluetta. Tontikohtaiset kaavamuutokset pientaloalueilla täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tuntuvat raskailta työkaluilta. Tällaisessa "postimerkkikaavoituksessa" jää myös usein muodostamatta alueellinen kokonaisratkaisu, joka saattaa olla tarpeen laajemman täydennysrakentamisaallon yhteydessä. Kattava, koko alueen asemakaavamuutos sitoo kaikkia kiinteistöjä, mitä osa maanomistajista vastustaa. Mahdollisuutena on toteuttaa alueella myös osittainen kaavamuutos.

Nyt kaupunki on kuitenkin sortunut ns. "postimerkkikaavoitukseen". Eli taas poljetaan omia peruseräitteitä.

Kohdassa **Yhdyskuntarakenne** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Yhdyskuntarakennetta mahdollisesti tiivistettäessä tulee katuverkon toimivuuteen sekä säilytettävien virkistysalueiden kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavamuutos on räikeässä ristiriidassa yllä olevan kanssa. Lähestyttäessä aluetta etelästä kohti Vapaalan tien ja Ilpolantien risteystä niin ko. muutosalue muodostaa ns. "Vapaalan portin". Nyt tämä pieni puistonsuikale ollaan poistamassa jopa siten että kevyen liikenteen väylämahdollisuus poistuu. Koska tämäkään ei riitä rakentamiselle tarvittavaan tilaan niin jopa katualueita on oltu pakko ottaa osaksi rakennustonttia ja rakentaa talot kiinni liikennealueeseen ilman minkäänlaista pientaloalueille tyypillistä vihervyöhykettä. Todella ala-arvoista kaupunkisuunnittelua.

Kohassa **Rakennustehokkuus** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tarkeita olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa lisätä määräys peittoalasta eli vaatimus 15-20 % tontin pinta-alan ylittävän rakennusoikeuden sijoittamisesta toiseen kerrokseen etenkin pienillä tonteilla.

Myös tässä asemakaavamuutos on räikeässä ristiriidassa yllä olevan kanssa etenkin koskien vehreitä näkymiä ja tonttien toimivuutta.

Kohdassa **Rakennuskanta** todetaan

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vapaalan rakennuskannan monipuolisuus olisi hyvä säilyä tulevaisuudessakin. Joitakin yhteisiä tekijöitä alueen rakennetulle ympäristölle olisi kuitenkin hyvä löytää mikäli halutaan säilyttää alueen rauhallisuuden ja harmonian tunneita. Valmiiksi rakennetuissa vuosikymmenien aikana kerrostuneessa ympäristössä yhtenäisyyden tavoittelu rakennusten yksittäisten ominaisuuksien puolesta ei ole välttämättä tarpeen. Rakentamisen hillitty millitakaava, korkeintaan kaksikerroksisuus sekä tilan jättäminen vehreydelle ovat tärkeitä lähtökohia. Rakennusten sijoittelulla, tontin rajaamisella ja kadun puolelle sijoitettavalla kasvillisuudella alueen tasapainosta vaikutelmaa voidaan vaatia niin, että rakennusten tai ajamateriaalien toteuttamiseen jää vapautta.

Tilan jättäminen vehreydelle ei toteudu.

Kohdassa **Virkistys** ko. alueesta todetaan seuraavaa

2 Vapaalantie 10 (2720 m2) Tausta 1960 – 1970-luvulla Vapaalan tien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa

alueelle ehdotettu asuinrakentamista

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreeninrinne, puusto mentyvältäinen. Myös kuusia, kivia ja haapoja. Rauhoitettu malmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytä junaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteeton kohde. Tiemelu pölvällä 45 – 55 dB. lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polku. Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntien muodostama reunavyöhyke.

Palaute

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala, kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokallioista ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mukaisessa risteyskässä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttään korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettävässä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

Tässäkin kohdin muutos selvästi ristiriidassa kaupungin omien selvitysten kanssa. Kohde on maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta. Onhan se se osa joka näkyy jo kaukaa ajeltaessa Vapaalantieltä kohti pohjoista. Lisäksi kohde on hankalasti rakennettavissa.

Lisäksi kohdassa Virkistys todetaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa. Yleiskaavan määrittelemät laajemmat viheralueet Vapaalan pohjois- ja itäpuolella säilytetään. Myrmyrmaen urheilupuiston yleissuunnitelman yhteydessä tutkitaan Vapaalan liittyminen tähän suunnitteluala-alueeseen ja erityisesti ulkoilureittiyhteydet. Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliojaljastumia säilytetään. Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina. Osa Vapaalan sisäisistä pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä. Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee niiltä viheraluetta säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä. Kun rakennuksia ja väestöä tulee alueelle lisää, tarvitaan myös entistä parempia viheralueiden palveluita ja kulutuskestäviä viheralueita. Täydennysrakentamiseen tuleekin littää viheralueiden palveluiden kehittämistä. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katu- ja viheraluetta maisemakuvaa.

Jatkosuunnittelussa on yllä olevat huomioon otettavat kohdat unohdettu.

Alueella kasvaa harjumasalo, joka on luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettu. Ko kasvia ei tavata missään muualla kuin Suomessa.

Myös luonnonsuojelu on sivuutettu varsin kevyesti kommentilla että voidaan kasvit siirtää. mutta miten tällainen siirto tapahtuu. on jätetty selvittämättä. Selvittämättä on myös se että onko tällainen siirto edes ylipäätään mahdollista.

Kohdassa Liikenne todetaan.

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyöräreitit. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä reittejä ja alueita ympäröivillä viheralueilla on ulkoilureittejä. Lisäksi vanhat polut muodostavat yhä oikopolkuja Vapaalan pitkien korttelien läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat paasoin ajoradalla.

Vapaalantie on ehkä tärkein alueen kokoojakaduista. Nyt kevyenliikenteen väylää ollaan poistamassa. Tämä on kaupungin taholta erittäin lyhytnäköistä oman edun tavoittelua. Liikenne tulee kasvamaan merkittävästi koska Vapaalantien alkupaahan on tulossa Lidi.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu on arvioinut, että mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei lisää liikennemaanaa niin paljon, että se aiheuttaisi ongelmia Vapaalan katuverkolla. Suunnitellu katuverkon saneeraus helpottaisi nykyisen liikenneverkon toimivuutta. Täydennysrakentamisessa pääosa liikenteen haasteista tulee tonttien sisäisistä järjestelyistä. Tonttien pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä huomioiden erilaiset tilat säästävät pysäköintiratkaisut. Katujen kuntoa ja mahdollisten saneerausten kireällisyysjärjestystä on hyvä päivittää maastokäynnillä luvettomana kautena. Alueella tulisi olla vähintään pysäköintinormi 2 autopaikka/asunto. Katujen kulkusujen tarve tulee ajantasaisesti kaavaan Havaittujen kävelyn ja pyöräilyn yhteyspuutteiden toteuttaminen Risteyksialueilla tulee parantaa turvallisuutta.

Kaavoittaja on "huomioinut" esim. risteysalueiden turvallisuuden parantamisen poistamalla kevyen liikenteen väylävarauksen sekä kaventamalla jopa ajorataa saadakseen muutaman todella hankalasti toteutettavan rakennustontin myyntiin. Myös tämä kuvastaa kaavoituksen tasoa Vantaalla.

Kohdassa **JOHTOPÄÄTÖKSET** todetaan

Vapaalalla on vahva identiteetti ja tunnistettavia piirteitä, joita tulisi tukea jatkossakin. 30-luvulta asti ulottuva historia, moni-ilmeinen rakennuskanta, pienipiirteinen millakaava sekä vaihtelevat maastonmuodot, vehreys ja rauhallisuus. Alueen rakennusten sijoittelu ja ulkoasu eivät ole yhtenäisiä eikä niitä juurikaan ole säädelty asemakaavalla tai rakennustapaohjeilla. Alueen rakenne on jäsentymätön. Vuosikymmenien saatossa kaupunkikuva on jo kerrostunut. Alueella on vain kaksi museon suojeltavaksi ehdottamaa kohdetta. Selvityksen ja kyselyn perusteella juuri moninaisuus ja luovuus oman tontin kehittämisessä koettiin alueelle ominaiseksi säilytettäväksi piirteeksi. Tämän selvityksen perusteella Vapaalassa on tavoiteltavaa yhdistää mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ja uudistumiseen, mutta säilyttää edellä mainitut ominaispiirteet osana alueen näkyvää luonnetta. Haasteita alueen suunnittelulle asettavat Vihtintien liikennemelu, alueen katuverkon ja hulevesien hallinnan ja liikenteen pata palata toteutettu kokonaisuus sekä vaihtelevat maastonmuodot. Jatkosuunnittelussa huomioitavat tarpeet on koostettu teemottain selvitykseen. Vapaalan suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa siihen, millä tavalla alueen tunnistettavuus ja rauhallinen yleisilme saavutetaan uudistuksissakin.

TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

Nykyinen rakentamisen tonttitehokkuus (kerrosneliömaan ja tontin pinta-ala suhde) on asemakaavassa keskimäärin $e = 0,21$. toteutunut tehokkuus on keskimäärin $e = 0,17$. Nykyistä rakennusoikeutta alueella on vielä käytettävää yhteensä 24 %. Asumisväljyyden perusteella laskettuna väestö voisi nykyisillä rakennusoikeuksilla kasvaa teoriassa vielä noin 700 asukkaalla. Todellisuudessa kaikkea rakennusoikeutta ei tonteilla voida hyödyntää mm. tonttijärjestelyiden puolesta. Lisäksi joillakin tonteilla rakennusoikeus ei riitä enlisin asuinrakennuksen toteuttamiseen. Kaikilla ei ole myöskään tarvetta oltua tontin koko rakennusoikeutta käyttöön. Kasvu mahdollistaisi Vapaalan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja en elämävaiheissa oleville ja palveluita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,25$ ei ole ns.innissa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaan alueen luonnetta, mikä ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein. Tehokkuus $e = 0,30$ voi sopia joillekin alueen osa-alueille – joillakin osa-alueilla tämä tehokkuus on jo nykyisellään, mm. Uurrekujaa. Koko alueen kattavana se uudistaisi alueen identiteettiä merkittävästi nykyisestä poikkeavaksi. Tämä keino voisi sopia alueelle, joka tarvitsisi erityistä identiteetin tai rakennuskannan pirstalsuusketta Vapaalassa sen sijaan on olemassa oleva vaalitava piirteitä, kuten vehreys ja pienimittakaavainen rakentaminen. Jatkotyössä selvitetäväksi jää, toteutetaanko tehokkuus mahdollisimman yhtenäisenä koko alueella vai nostetaanko se suuremmaksi esimerkiksi kokoojakatujen läheisyyden mukaan vai annetaanko tehokkuuden vaihdella korttelikohtaisesti maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tähän vaikuttaa myös jalkotyön ohjausvaline, asemakaava, yksittäiset poikkeamispäätökset tai muut kaavaprosessia keventävät

menettelyt. Lisärakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös linjat mm. talousrakennusten pihapiirin sijoittumisesta. Tiivistämisessä on tärkeää tarjota asukkaille jatkossakin vihreää ympäristöä ja paikkoja virkistelyyn sekä hoitaa tehokkaammassa käytössä olevia katuja ja viheralueita entistä paremmin. Asukkailla tulisi olla mahdollisuus ottaa kantaa alueen tulevaan kehitykseen, tapahtui se sitten tontti- tai aluekohtaisin hankkein.

Myös tämä kuvastaa kaavoituksen tasoa Vantaalla. Hienoja, kannatettavia periaatteita. Missä ne ovat kun kaupunki lahtee kaavottamaan omistamiaan puistoja? Toisaalta tonttien tehokkuutta hieman lisäämällä pystytään alueen tiivistäminen hoitamaan ilman että vihreä ympäristö, virkistätymismahdollisuudet taikka alueen muuta vaalittavat piirteet sanottavassa määrin kärsisivät.

Alla Vantaan kaupungin uuden yleiskaavan alkulauseet:

UUSI YLEISKAAVA

Suunnittelualueena on koko kaupunki

Uusi yleiskaava on tarkoitus laatia kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020.

Kaupunginhallitus hyväksyi tammikuussa 2018 joukon tavoitteita, jotka jakautuvat kolmeen pääteemaan: paikallinen elinympäristö ja näkyvä kaupunki, seudullinen joukkoliikennekaupunki sekä kansainvälinen lentokenttäkaupunki. Kaikkien tavoitteiden kehiksenä on kestävä kehitys.

Tavoitteiden pohjalta teemme nyt luonnosta. Sitä tehtäessä toivomme vilkasta vuoropuhelua esimerkiksi aiheista "minne kaupunki lähivuosikymmeninä kasvaa" ja "miten kaupunki muuttuu". Keskeisenä periaatteena on tulevan kasvun ohjaaminen nykyiseen kaupunkirakenteeseen sitä vahvistaen ja parantaen. Kasvun paikkoja pohdittaessa mietitään samalla kaupungin ja seudullisen viherrakenteen, reittien ja palveluiden kehittämismahdollisuuksia. Kasvu ei saa heikentää Vantaan vehreyttä.

Myöskin näiden perusperiaatteiden, joiden pitäisi olla kaikkien kaavoitukseen osallistuvien henkilöiden tiedossa, pitäisi jo näkyä asemakaavoja muutettaessa. Mutta Vantaalla näin ei toimita.

Kohta F: Asemakaavan sisältövaatimukset ja Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

● **MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset**

*Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikennystä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää.

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Monet naapuritonttien rakennuksista on suunniteltu niin että oleskelutiloihin saadaan luonnonvaloa vain puistoalueen suunnalta. Nyt luonnonvalon tulo estyy. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista puoleltaan niin kapea että on tällaisia alueita ei tietävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun, pyöräilyn ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

MRL 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tältä johtuvan vahingon, jollei siitä ole odotettavissa vähäisenä."

Kaupunki ei ole milään tapaan ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman. Parinvastoin Vantaa toteaa että se ei ole korvausvelvollinen aiheuttamastaan oleellisesta haitasta ja asumismukavuuden heikennemisestä.

6 Kokonaisuutena prosessi, mikä on johtanut tähän pisteeseen, on MRL vastainen

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MRL:n hengen vastaisesti. Ensin käyttäen osayleiskaavaprosessia jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet olivat olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden tai suurempien kokonaisuuksien). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille. Nyt Vantaan kaupunki saa rahallista hyötyä puiston kaavoittamisesta asuintonteiksi rajanaapureiden kustannuksella. Lisäksi kaupunki on saanut alueet aikoinaan käyttöön lunastamalla puistoalueet yksityisiltä joko ilmaiseksi tai puiston hinnalla. Puistoalueiden lunastaminen puistoksi ei saa koitua kaupungin rahasammoksi; alueiden tulee säilyä puistoina kun ne ovat tähän tarkoitukseen lunastettu.

Lopuksi:

Kaupunki on kaavoitusmonopoliaan hyväksikäyttäen kahmimassa taloudellista hyötyä itselleen ja samalla aiheuttamassa naapurikiinteistöille selkeän asumisviihtyvyyden alenemisen lisäksi myöskin taloudellista haittaa. Tämän haitan korvaamisesta ei ole ollut minkäänlaista puhetta ainakaan kaupungin suunnalta.

Kaavoitettu puistosuikale on koko korttelin ainoa melualueiden ulkopuolella oleva puistoalue. Tien vastapäätä sijaitseva Ilpolan puistoalue ei ole puistokäyttöön soveltuva alue koska se koostuu korkeasta kalliosta jonne kiipeäminen on vaikeaa. Kaupunkikuvallisesti nyt asuinkäyttöön kaavoitettu (ja Ilpolanpuistoon oleellisesti liittyvä puisto) on merkitykseltään tärkeämpi kuin itse Ilpolanpuisto. Lähestyttäessä Vapaalaa etelästä niin näkyvissä on nimenomaan tämä alue; se muodostaa tällä hetkellä 'Vapaalan portin'. Maakuntakaavan mukaan tällaisia maamerkkejä/maisemia ei saa hävittää.

Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteita on vuorovaikutus eri sidosryhmien välillä etenkin jo rakennetun ympäristön kaavoitusta muutettaessa. Nyt tämä vuorovaikutus naapurialueiden omistajien kanssa on jätetty lähes kokonan vaille huomiota. Ainoastaan alueen pohjoisosassa yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta ja kerroslukua on pienennetty. Todettakoon tässä yhteydessä kyseessä on rakennuspaikka, joka rajoittuu alueeseen, jonka kaupunki on muutama vuosi sitten kaavoittanut. Siinä vaiheessa on annettu ymmärtää että ko.alue rajoittuu puistoon.

Kaavamuutosta tehtäessä alueen luontoarvoille ei ole annettu kovinkaan suurta painoarvoa. Naapuritontin omistaja on todennut alueelta löytyvän luonnonsuojelulain perusteella rauhoitettuja kasveja. Vantaan kaupunki ei puolestaan ole tehnyt minkäänlaisia selvityksiä alueen luontoarvojen suhteen. Myös tämä seikka todistaa osaltaan sitä että kaavamuutos ei täytä hyvien kaavoitusperiaatteiden kriteereitä.

Riittävän pätevä kaavottaja pystyy selvittämään myös poliittisille päättäjille miksi jokin toive kaavan suhteen ei täytä lain asettamia vaatimuksia.

Lainkohdat, joihin vedotaan

MRL 1 §, 4 §, 5 §, 6 §, 9 §, 10 §, 32 §, 39 §, 54 §, 106 §

MRA 3 §

Lisäksi pyydän että alla oleva aiempi (vuodelta 2011) kaavamutosta koskeva sähköpostitse (omissa nimissäni) lähetty valitus huomioidaan osana tätä valitusta.

As Oy Friherrsin Veistokuja1:n puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pyydän että yhteydenpito tapahtuu sähköpostitse:

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

31. Okt. 2011 um 10:18

Valitus koskien asemakaavan muutosehdotusta nro 002120

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epakohtaa.

- A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassaolevan asutuksen asemaa oleellisesti.
B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankayttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole iässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain perusperiaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioidatta

- 1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaava ja asemakaava. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Koska muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin pienen alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää

.....

.....

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. "

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään.

Kaavoja valmisteluvien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilyykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. **On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.**

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedoitustilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin

suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Lisäksi

"Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa"

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä saadetaan

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tieltävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle entyistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tasta johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja **jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä** säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevaassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radan varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksineen tämän valituksen osaksi.



Asemakaavamuutos EHDOTUS nro 002120, Vapaala

Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuvaan juridiikkaan)

- 1) Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. **Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa.** Jos kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tarvella jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.
- 2) Muutosalue on molemmista päästään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.
- 3) Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.
- 4) Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiivistä rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jatkikateen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.
- 5) Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötävät muutoksesta taloudellisesti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikali Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.





aika 20.07.2018 13:08:58

03027/18/403

V MHE

Vastaanottaja: "helsinki.hao@oikeus.fi" <helsinki.hao@oikeus.fi>,
Kopio:
Aihe: Toinen lisäys valitukseen koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro
002120 Hallinto-oikeuksien linjauksia

Helsingin hallinto-oikeus 2. lisäys

helsinki.hao@oikeus.fi 20.7.2018

As Oy Friherrsin Veistokuja 1:n puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]



Toinen lisäys valitukseen koskien Vantaan kaupungin tekemää asemakaavan muutosta nro 002120

Hallinto-oikeuksien linjauksia

Tällä viikolla olen keskittynyt selvittämään miten hallinto-oikeudet ovat ratkaisseet vastaavantyyllisiä tapauksia. Ratkaisut osoittavat että Vantaan kaavoituspolitiikka ainakin koskien Vapaalan aluetta on monelta osin täysin vastoin kaikkia sääntöjä. Alla muutama hallinto-oikeuden linjauksia, joita olen löytänyt sekä otteita asemakaavaselostuksesta.

Hallinto-oikeuksien ratkaisut osoittavat mm. että Vantaan poliitikkojen asettamat tavoitteet koskien täydennysrakentamista ovat

1. maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastaisia.

2. Sen lisäksi kaavan laatija ei ole välittänyt määräyksistä koskien täydennysrakentamista ja alueiden tiivistämistä sekä eheyttämistä.

3. Myöskin lain edellyttämä selvitysvelvollisuus on jäänyt puolittiehen.

1. Kaupunki suosii kaavoituksessa itseään tasapuolisen kohtelun kustannuksella:

Asemakaavan laadinnassa on noudatettava maanomistajien tasapuolista kohtelua eikä täten ole sallittua suosia itseään (käy ilmi hallinto-oikeuksien ratkaisusta alla).

Vantaan kaupunki on ylittänyt toimivaltansa asettaessaan täydennysrakentamisen päätavoitteeksi kaavottaa **kaupungin omistamat puistot** asuinkäyttöön (käy ilmi kaavaselostuksesta alla). Toimenpiteet joita kaupunki on tehnyt ovat lain vastaisia. Onhan kaupunki aikoinaan lunoastanut puistoalueet puiston hinnalla tai ilmaiseksi. Sillä seikalla että kaupungilla on oikeus lunastaa maata ilmaiseksi tai edullisesti

puiston hinnalla, on haluttu mahdollistaa puistojen ja viheralueiden tarjoaminen alueen asukkaiden käyttöön. Lainlaatijan tarkoitus ei ole ollut että kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan kiinteistökeinotteluun eikä etenkään tekemään 'business' puistojen kustannuksella. Eri tilanne olisi mikäli koko alueen asemakaavaa ollaan muuttamassa esim. siten että alue muutetaan pientaloalueesta kerrostaloalueeksi. Vantaa on harjoittanut Vapaalassa ns. "tilkkutäkkikaavoitusta" kaavoittaessaan omistamiaan puistoja asuinkäyttöön. Kokonaisvaltainen, kaikkia osapuolia tasapuolisesti kohteleva kaavoitus ei ole toteutunut. Tällainen politiikka pitää saada loppumaan. Kaupungin omistuksessa on enää vain joitakin puistoja katualueiden lisäksi. Nyt kaupunki on kaavottamassa näitä viimeisiä omistamiaan puistonsuikaleita asuinkäyttöön. Monen muun puutteen lisäksi naapuritonttien omistajia ollaan joidenkin osalta kuultu mutta ei huomioitu eikä heitä ainakaan olla kohdeltu tasapuolisesti.

2. Yllä mainittu kaupungin kaavoitusfilosofia estää ottamasta huomioon määräyksiä koskien **täydennysrakentamista ja alueiden tiivistämistä sekä eheyttämistä** (näistä hallinto-oikeuden ratkaisuja alla).

Täydennysrakentamisella ei tarkoiteta sitä että kaupunki voi kaavoittaa omistamansa pienetkin puistokaistaleet asuinkäyttöön ja jättää muutoin alueiden tiivistämisen sekä eheyttämisen tekemättä (koska ei itse omista alueita). Olemassa oleva rakennuskanta ja muu infrastruktuuri on otettava huomioon ja **asuinalueella jota ei muuteta** on kaavoitetut puistot jätettävä rauhaan.

3. Lain edellyttämä selvitysvelvollisuus on jäänyt puutteelliseksi. Tuntuu todella kohtuutomalta että yksityisen kansalaisen pitää selvittää tämäntyyllisiä hyvin monimutkaisia, vaikeaselkoisia ja resursseja vaativia asioita. Kansalaisen pitäisi voida luottaa siihen mitä ja miten viranomaiset valmistelevat ja päättävät asioista. Nyt kuitenkin sekä virkamies- että luottamusmieskoneisto on ajamassa puutteellisin ja osin harhaanjohtavin perustein kaavamuutosta eteenpäin. Mm. **meluselvitys** on puutteellinen, **luontoselvitys** ylimalkainen, **liikenteen järjestäminen** jätetty selvittämättä (eritoten kevyen liikenteen osalta). **Liikenteen järjestämisessä on tehty täysin virheellisiä johtopäätöksiä** mm. se että alueellista kokoojakatua ollaan kaventamassa vaikka sitä pitäisi levenittää lisäämällä kevyen liikenteen väylä.

Asemakaavaselostuksesta käy ilmi mustaa valkisella miten ollaan päätetty kohdella maanomistajia eriarvoisesti:

Asemakaavaselostuksessa 002120 sivulla 10 todetaan:

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018: Varmistetaan 320 000 k-m² asutokaavoitus ensisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennedyhkeille.

Sivulla 11

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapolittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) ensisijaista on kaupungin maan kaavoitus ja luovutettavien pientalotonttien lukumäärää päätettiin lisätä vuosittain 100 tonttiin.

Omistussuhteet alueella jossa vain Vantaan kaupungin omistamat puistoalueet kaavoitetaan asuintonteiksi käyvät ilmi Vapaalan täydennysrakentamisselvityksestä 014300 sivu 49 :

Pääosa selvitysalueen maa-alueista on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki

omistaa yleisiä alueita kuten viheralueita, katuja ja yleisten rakennusten tontteja.

Ilpolantien ja Kierretien välisellä alueella kaupungin omistuksessa on vielä asuin-tontteja.

Alla muutamia hallinto-oikeuksien asiaan liittyviä päätöksiä:

Helsingin HaO 22.5.2003 (03/0330/5) Vihti.

HaO katsoi, että asemakaavan muutosta koskevassa päätöksenteossa oli sivuutettu yhden korttelin osalta asianmukaisen kaavoituksen edellyttämä vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta, kun naapurikorttelille osoitettiin rakennusoikeutta 0,6 tehokkuudella ja valittajalle 0,5. Päätöksenteossa erilaisia rakennustehokkuuksia oli perusteltu poliittisin syin. Valittajana HaO:ssa yhdistys ja Asunto Oy. Lainvoimainen.

KHO:2014:54

*Maankäyttö ja rakentaminen – Asemakaava –
Täydennysrakentaminen – Maanomistajien
yhdenvertainen kohtelu – Selvitysten riittävyys*

Vuosikirjanumero: KHO:2014:54

Antopäivä: 2.4.2014

Taltionumero: 1009

Diaarinumero: 2091/1/12

ECLI-tunniste:

ECLI:FI:KHO:2014:54

Yhdyskuntalautakunta oli hyväksynyt yhtä tonttia koskevan asemakaavan muutoksen, jolla yksi tontti oli jaettu kahdeksi tontiksi. Samassa korttelissa oli useita tontteja, jotka vastasivat pinta-alaltaan asemakaavamuutoksen kohteena ollutta tonttia.

Vain yhtä tonttia koskeneen kaavamuutoksen puitteissa ei ollut mahdollista varmistua siitä, että näillä muilla tonteilla olisi myöhemmin mahdollista sallia vastaava täydennysrakentaminen ja laatia sen mukainen kokonaisuasemakaava maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset täyttäväksi. Vuonna 1988 kaavoituksen tueksi täydennysrakentamismahdollisuuksien näkökulmasta laadittu selvitys ei itsessään ollut sellainen oikeusvaikutteinen yleispiirteinen suunnitelma, jonka tuella kaavan muuttaminen vain yhden korttelin osalta olisi ollut mahdollista. Kaava-aineiston perusteella ei siten ollut mahdollista arvioida, täyttikö asemakaava maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä tarkoitetut sisältövaatimukset. Tämän vuoksi hallinto-oikeuden ja yhdyskuntalautakunnan päätökset kumottiin selvitysten puutteellisuutta koskeneella valitusperusteella.

Helsingin HaO 1.10.2004 (04/0682/5) Tuusula.

*OAS:sta ilmeneviä kaavan valmistelussa noudatettavia vuorovaikutuksen käytännön menettelytapoja ei ollut noudatettu kahden maanomistajan kohdalla, kun kaavoitussuunnitelmaa ei ollut esitelty maanomistajille, eikä **ilmoituskirjettä asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta ollut postitettu**. MRA 30 §. Lainvoimainen (aiemmassa kirjelmässä selostettu että päätöksen johdosta Tuusula nyt informoi myöskin rajanaapureita)*

KHO 26.8.2003 T 1950, Rovaniemen mlk.

Asemakaavan tarkoituksena oli sijoittaa lentomelualueelle uudisrakentamista ilman että kyseessä olisi täydennysrakentaminen. Uudisrakentaminen ei liittynyt välittömästi myöskään olemassa olevaan asutukseen. KHO katsoi, ettei kaava täyttänyt 54.2 §:n terveellisyys-, turvallisuus- ja viihtyisän elinympäristön vaatimuksia ja kumosi Rovaniemen HaO:n päätöksen 27.9.2001 (01/0427/1). Eriävä mielipide: Yksi ratkaisua tehneistä jäsenistä ei olisi kumonnut kaavaa

lentomelun vuoksi, koska melun kesto oli rajoitettua ja ajoittui päiväsaikaan. Hän olisi kuitenkin kumonnut kaavan tulvauhkan vuoksi, sillä kaava sisälsi selvityksen jossa ei suositeltu rakennuslupien myöntämistä ilman tonttikohtaista pohjatutkimusta. Hän katsoi, ettei oltu riittävästi selvitetty soveltuiko omakotialue rakentamiseen kaikkien rakennuspaikkojen osalta. Valittajana AYK.

Vantaan harjoittama kaavoitus on mm. yllämainitun perusteella hyvän kaavoituspolitiikan vastaista. Tätä politiikkaa Vantaa on ajanut unohtaen/sivuuttaen kaavoitusta säätelevät lait, asetukset, ministeriöiden ja kuntaliiton ohjeet, maakuntakaavan ohjeet ja määräykset. Hallinto-oikeuksien linjaukset eivät näy Vantaan täydennysrakennuspolitiikassa.

Vantaan kaupunki ja sen kaupunkisuunnittelu ovat aivan eri asemassa verrattuna yksittäiseen/yksityiseen asianosaseen asemakaavaa laadittaessa. Vaikka kaupunki on määräävässä asemassa koskien kaavoitusta niin kaavan laadintaa on säädelty monin eri tavoin, laeilla, asetuksilla ja monilla muilla määräyksillä. Nämä asiat Vantaa on sivuuttanut ja on lähtenyt ns. tilkkutäkkikaavoitukseen ainakin Vapaalan alueella. Määräävässä asemassa olevalla olisi ollut velvollisuus huomioida lakien ja määräysten lisäksi myös heikommassa asemassa olevan intressit. Kaupungilla olisi ollut asiantuntijat, resurssit ja velvollisuus oma-alotteisesti selvittää asiat joita olen lyhyessä ajassa joutunut itse selvittämään. Näin kaupunki ei kuitenkaan menetellyt. Kaupungilla on käytössään laaja asiantuntijaorganisaatio toisin kuin yksityisellä ihmisellä. Kaavoitustilanteessa yksityinen kansalainen on täysin altavastaajan asemassa. Yksi Suomen lain peruslähdekohdista on suojata heikommassa asemassa olevaa osapuolta.

As Oy Friherrsin Veistokuja1:n puolesta

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Pyydän että yhteydenpito tapahtuu sähköpostitse:

[REDACTED]

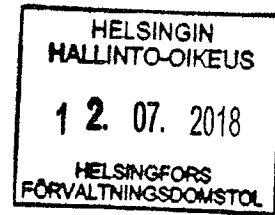
03972/18/4103

12.07.2018 10:49:13

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Vantaa, Vapaala-valitus

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 Helsinki

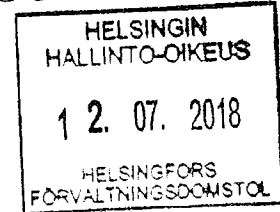
Liitteenä valituksemme Vantaan kaupungin päätökseen kokouksessa 28.5.2018.
Mukana myös ko. päätös sekä tieto pöytäkirjan esilletulosta.



Ps. Ystävällisesti pyytäisin tietoa valituksen perilletulosta Hallinto-oikeuteen. Etukäteen siitä kiittäen.

Hallinto-oikeus valitus.docx

att2kase.dat



Valitus Helsingin Hallinto-oikeudelle

Haemme muutosta päätökseen Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala/Vapaalantie 10

Päätöksen on tehnyt Vantaan kaupunginvaltuusto 28.5.2008 § 8.

Haemme päätökseen muutosta niin että Vapaalantie 10 C asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala/Vapaalantie 10 kumotaan. Näin ollen Vapaalantie 10 C- puisto jätetään ennalleen ja jätetään kuusi omakotitonttia kaavoittamatta.

Perusteet muutoksen hakemiselle:

1. Tapaus Asunto Oy Viveka
2. Rauhoitetun kasvin siirtäminen
3. Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelman huomiotta jättäminen
4. Vihreän Vapaalan hävittäminen
5. Vastoin Vantaan kaupungin arvoja

1. Tapaus Asunto Oy Vantaan Viveka

Me neljä perhettä ostimme vuonna 2010 Rakennuspetäjä Oy:ltä Asunto Oy Vantaan Vivekan asunnot, jotka valmistuivat marraskuussa 2010. Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö tiedotti 20.9.2010, että Asunto Oy Vivekan eteläpuolella olevaan pieneen puistoon suunnitellaan kaavamuutosta ja sen mukaan siihen kaavoitetaan kuusi pientalotonttia. Rakennuspetäjä Oy osti kaksi tonttia 16.12.2009 ja silloin myyjä, Vantaan kaupunki, ei ole myyjän mukaan kertonut ostajalle kaavamuutosvalmisteluista. Rakentajan mukaan yleiskaava on tullut voimaan vasta tammikuussa 2010. Ostohetkellä Vapaalan alue on määritetty pientaloalueeksi (A3) ja ostetun tontin viereinen alue puistoksi (P).

Me neljä perhettä halusimme ehdottomasti asunnot puiston vierestä ja maksoimme niistä muita asuntoja enemmän. Emme voineet kuvitella, että pieni ja kapea kalliainen alue voitaisiin kaavoittaa ja jopa kuudeksi tontiksi. Jos hanke toteutuu, tulee asuntojen [REDACTED] viereen sallitulle minimietäisyydelle asuinrakennus kauniin puuston sijalle. Kaikkien asuntojen [REDACTED] etelän puoleiset edustat muuttuvat niin että luonnonpuusto ja kalliit häviävät. Lähin 1-kerroksinen ja viisi 2-kerroksista rakennusta tulevat tilalle. Maastomuotojen vuoksi tonteilla joudutaan tekemään suuret räjäytys- ja louhintatyöt, jotka ovat hankalia ahtaassa paikassa.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijöillä on ankara vastuu syntyneistä vahingoista. Tulevat omistajat voivat joutua korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina aiheutuneet vahingot yhteisvastuussa töiden suorittajien kanssa ja he voivat joutua korvausvastuuseen urakoitsijoiden teoista. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi Korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59.

Asuntojemme arvo laskee huomattavasti, jos puistonäköalan tilalle tulee tiivis asuntoalue. Kalliit ja suomalaiset metsän puut häviävät, tilalle pikkupihoihin istutetaan nykyään tuijia! Haluamme säilyttää asuntojemme edessä kauniin luonnonpuiston, sen, mikä siinä oli ostohetkellä.

Asunto Oy Viveka ja sen yksittäiset asukkaat ovat noin 7 vuoden aikana tehneet muistutusvalituksia kaavamuutoksesta monta kertaa. Myös muut asukkaat puiston viereltä ovat tehneet valituksia samaan aikaan. Puiston tilalle tulevat korkeat (2-kerroksiset) talot vievät näkymät ja varjostavat. Nykyiset rakennukset on suunniteltu niin, että niistä on puistonäkymä. Valituksiin ainoa vastaantulo on ollut se, että pohjoisimman, meitä lähinnä olevan tontin (nro17) asunnon kerrosluku on muutettu yhdeksi, kun muut viisi taloa ovat 2-kerroksisia. Tonttien määrästä ei ole tingitty.

2. Rauhoitettu kasvi

Asuntojen [REDACTED] -dessä puistossa kasvaa rauhoitettu kasvi, masmalo (*Anthyllis vulneraria*). Tämä esiintymä voi olla tavallista harvinaisempi harjumasmalo (*Anth.vulneraria subsp.fennica*), jota esiintyy vain Suomessa ja harvalukuisena. Heikkona kilpailijana masmalo pärjää huonosti muun kasvillisuuden keskellä. Se on rauhoitettu koko maassa. Asemakaavaluonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen ja rauhoitettu kasvi voidaan siirtää toiseen paikkaan. Masmaloa esiintyy (tontti 17) paikassa, joka joutuu louhittavaksi ja asuinrakennus tulee sen esiintymispaikalle. On mahdotonta rakentaa niin että masmalo voisi säilyä. Ei ole takeita siitä, että se siirrettynä jatkaisi kasvamistaan ja sen säilyminen olisi turvattu. Tässä paikassa se on löytänyt hyvän kasvupaikan

Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 42 §: Luonnonvarainen kasvi voidaan rauhoittaa niin että sen tai sen osan poimiminen tai juurineen ottaminen on kielletty

Saman lain 48 § mukaan ei ole estettä käyttää aluetta rakennustoimintaan. On kuitenkin vältettävä vahingoittamasta rauhoitettua kasvia, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Sen mukaan rauhoitettua kasvia ei voida siirtää, vaikka kaavan muistutusten vastineissa on meille niin väitetty.

3. Vapaalan täydennysrakentamissuunnitelma ja sen huomioiminen

Vantaalla tehtiin Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 014300. Kaupunginhallitus hyväksyi sen 11.12.2017. Se on kaupungin ensimmäinen pientaloalueselvitys, ja sen tarkoituksena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehdoja alueella. Asukasyhteistyö oli monimuotoista: tietojen keräystä, kaksi yleisötilaisuutta, aktiiviryhmät, suunnittelijavastaanotot, nettikysely asukkaille. Ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin ja alueen yleisilmeen kunnioittamiseen. Suunnitelman laatimisessa oli mukana ainakin 150 henkilöä Vantaan eri hallintokunnista ja muilta tahoilta. Asia kiinnosti Vapaalan asukkaita, sillä yleisötilaisuuksissa oli runsaasti osanottajia ja aktiiviryhmään ilmoittautui 65 henkilöä. Selvitystyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan saatiin eri tahojen ja yksityisten mielipiteitä, yhteensä 8.

Suunnitelmassa mainitaan moneen kertaan vehreys, vehreät näkymät, viheralueiden merkitys maisemallisesta, ekologisesta sekä pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta (s.27). Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisina (s.18). Jatkosuunnitelmassa olisi tiivistämisen vastapainona tärkeä tukea maastomuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä ja tonttien toimivuutta (s.18). Johtopäätöksissä (s.69) todetaan mm. kasvillisuuden edut kaupunkikuvan kannalta sekä pidetään tärkeänä säilyttää maastumuodot ja avokalliot.

Tarkka lainaus puistosta Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä:

Vapaalantie 10-puisto (2720 m²)

Tausta

1960 – 1970-luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreenirinne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rauhoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polku.

Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntysten muodostama reunavyöhyke.

Palaute

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

Tässä tekstissä aluetta pidetään vaikeasti rakennettavana, koska se on kapea pieni tila ja pelkkää kalliota. Lisäksi osa avokalliosta ja puustosta tulisi säilyttää. Näiden reunaehtojen mukaan alueelle mahtuisi korkeintaan kolme tonttia. Kaupunkikuvallisesti puisto on tärkeä osa Ilpolanpuiston maisemaa ja kokonaisuutta. Asemakaavamuutoksessa puiston ei katsota kuuluvan Ilpolanpuiston osaksi.

Mielestämme alueen rakentamisen reunaehdot on tässä sanottu selkeästi. Kuitenkin ne on jätetty asemakaavaehdotuksessa täysin huomioimatta ja pitäyditty kuuteen tonttiin, joita esitettiin jo vuonna 2010. Puiston kuvauksesta on huomioitu ainoastaan ”ei käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapureihin kohdistuva.” Miten mitataan virkistykseen käytettyä puistoa? Se voi virkistää näköalana niin meitä lähiasukkaita kuin tiellä kulkijoita, autoilijoita, kävelijöitä, lapsia, aikuisia. Ei virkistykseen aina tarvita ajettua nurmikkoa ja puustonpenkkiä. Virkistystä voi saada vuodenaikojen vaihteluista suomalaismetsässä, jossa on havupuiden lisäksi erilaisia lehtipuita. Erään muistutuksen vastineessa mainitaan, että kolme tonttia on virhearvio, sillä kaavoituksessa on ollut koko ajan kuusi tonttia. Päätyminen kolmeen tonttiin oli selvityksen lopputulos riippumatta siitä, mitä aikaisemmin asemakaavamuutoksessa on mainittu. Selvityshän tehtiin itsenäisesti. Osallistumis- ja nähtävilläolovaiheessa on jätetty 30 muistutusta muutosta vastaan.

Muistutusten jälkeen kaavaan on lisätty säilytettävää kalliota ja istutusalueita naapuritontteja vastaan. Miten kalliot säilytetään, kun koko tontit ovat lähes pelkkää kalliota? Tontin 17 viereen tien varteen jätetty osa on naurettava jäännös siitä kallioalueesta, mikä tuhoutuu rakentamisen yhteydessä. Sillä ei ole maisemallisesti mitään merkitystä. Vai onko se asemakaavasuunnittelijan mukaan sitä avokalliota, mitä Vapaalassa toivotaan säilytettävän, tuollako se kuitataan?

Liikenteen määrän lisääntymiseen kuuden talon ja Vapaalantien eteläpään tulevan Lidl-kaupan vuoksi on suhtauduttu vähätellen. Pohjoisesta päin on odotettavissa runsaasti Lidl-asiakkaita. Samaan aikaan tulee vaikean näkemäesteen kohdalle uusia liittymiä. Liittymistä voi olla hankala päästä päätielle.

Täydennysrakentamisselvitykseen osallistui runsaasti ihmisiä ja esim. Vantaan kaupungin työntekijöiden aikaa käytettiin paljon. Se hyöty, mikä selvityksestä saatiin, jäi minimaaliseksi, ainakin tässä asemakaavamuutosehdotuksessa. Saadut reunaehdot jätettiin huomioimatta ja muutosten suunnittelua on jatkettu kuin ei olisi tehty selvitystä ollenkaan. Vihreä Vapaala on tätä menoa entinen, vaikka selvitys sitä haluaa voimakkaasti puolustaa. Miten Vantaan kaupungilla on varaa tällaisen selvityksen tekemiseen ja sitten huomiotta jättämiseen? Me asukkaina ja veronmaksajina ihmettelemme.

4. Vihreän Vapaalan hävittäminen

Kun etelästä saavutaan alueelle Vapaalantietä pitkin, on vastassa ”Vapaalan portti”, kaunis vasemmalla kaarteessa oleva metsikkö. Oikealla puolella on metsäinen Ilpolanpuisto, joka ei kuitenkaan näy samalla tavalla. Vapaalassa on niukasti pitkiä näkymiä ja tämä näkymä kaarteeseen on yksi harvoista. Siinä tulija saa mielikuvan, että hän on tulossa vihreälle alueelle. Mutta jos puisto rakennetaan 2-kerroksisia taloja vieriviereen, on näky aivan erilainen; ahdasta uutta asumista, ja välissä jotakin pientä vihreää, ei vuosikymmeniä kasvaneita metsän puita.

Vapaalaa on ”parturoitu” muutaman vuoden aikana runsaasti. Ilpolantielle Hohtimet-alueelle tuli monta taloa. Koko sankka metsä sai väistyä ja tilalle tuli tuijia! Vapaalanpolun ja Vapaalantien kulmasta, lähes vastapäätä Vapaalantie 10 C-puistoa kaadettiin suuret havupuut ja tilalle on nousemassa luhtitalo, johon tulee kahteen kerrokseen kymmenen pientä asuntoa aivan Vapaalantiehen kiinni.

Vapaalassa on menossa puistojen alasajo, sillä tällä hetkellä on kuusi pientä puistoa asemakaavamuutoksen kohteena. Jokaisella puistolla on lähinaapureissa omat puolustajat, puistoista ei haluta luopua. Ne ovat pieninäkin ja vapaasti kasvavina tarpeellisia ”henkireikiä”.

Jos vertaa muutoksen kohteena olevia puistoja, Vapaalantie 10 C-puisto on ylivoimaisesti näkyvin. Kaikki etelästä Vapaalaan tulevat näkevät sen. Osa muista puistoista on talojen välissä näkymättömissä ja osa näkyy vain alueella liikkuville. Vapaalantie 10 C-puisto täytyy ehdottomasti säilyttää koko Vapaalan maamerkinä.

Kaupunginvaltuustossa oli samaan aikaan myös toisen Vapaalan puiston asemakaavamuutos vahvistettavana. Se hyväksyttiin ilman äänestystä. Vapaalantie 10 C-puistosta äänestettiin ja valitettavasti 44–20 äänin se päätettiin rakentaa. Valtuustossa oli kuitenkin puiston säilyttämisen puolustajia, niitä, joille Vapaalan vihreys jatkossakin on tärkeä. Mahtoiko olla niin, että puolustajat tiesivät paikan ja sen mahdollisuuden suunnitelman toteuttamiseen. Paikalla käyneet poliitikot ja myös Vapaalan selvityksen tehneet ovat hämmästellleet, miten kuusi tonttia voi mahtua kyseiseen tilaan.

5. Vastoin Vantaan kaupungin arvoja

Vantaalla on valmisteilla tai valmistunut selvityksiä, jotka tukevat vihreää Vantaata ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuutta:

A. Uusi yleiskaava 2020, laaditaan vv.2017–2020

Vantaalla laaditaan parhaillaan uutta yleiskaavaa. Vihreää Vantaata korostetaan, sekä laajojen viheralueverkostojen lisäksi pienipiirteisiä viheralueita (siis pieniä puistoja).

B. Vantaan viherrakenneselvitys 2017

Selvityksen esipuheesta (Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja):

Vantaalaiset haluavat elää ympäristössä, jossa lähimetsään ja puistoon on lyhyt matka, jossa kasvit ja luonto ovat osa jokapäiväistä elämää. Tämä selvisi keväällä 2017 tehdystä Vantaan tulevaisuuskuvat -projektissa, jossa kaupunkilaisilta kysyttiin heidän näkemyksiään kaupungin tulevaisuudesta. Viheralueiden merkitys ihmisten hyvinvoinnille ja elämän laadulle on tullut esiin niin monissa tutkimuksissa, ettei sitä enää aseteta kyseenalaiseksi. Kasvavassa kaupungissa on erityisen tärkeää ottaa huomioon nykyisten ja tulevien asukkaiden tahto ja hyvinvointi sekä löydettävä ratkaisuja kestäväen kehityksen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseen. Vantaan viherrakenne -selvitys on laadittu yleiskaavatyön lähtökohta-aineistoksi ja siinä on perustietoa ja analyyskejä viheralueista ja kasvillisesta maasta yleiskaavan tavoitteiden ja suunnittelun pohjaksi. Selvityksen on tehnyt kaupunkisuunnittelun yleiskaavoituksen maisema-arkkitehti [REDACTED]

C. Vantaan tulevaisuuskuvat

on laadittu osana Suomen 100-vuotisjuhavuoden ohjelmaa vuonna 2017

Kaupunkilaisten näkemyksiä strategiatyöhön

Vantaalle luotiin yhdessä kaupunkilaisten kanssa tulevaisuuskuvia, joiden avulla suunnitellaan tulevaisuuden kaupunkia. Tulevaisuuskuvien tekemiseen osallistui tuhansia kaupunkilaisia. Työn tuloksena nostetaan esiin kaupunkilaisten korostamia Vantaan voimavaroja ja kehittämiskohteita. Kaupunkilaisten näkökulma on yksi merkittävä – joskaan ei ainoa – kaupungin strategiatyössä huomioitava näkökulma.

Vantaan tulevaisuuskuvia hyödynnettiin

- Vantaan tulevan valtuustostrategian 2017 – 2021 valmistelussa
- Yleiskaavan 2020 tavoitteiden valmistelussa

Vantaalaiset haluavat elää kaupungissa, joka kohtelee asukkaitaan tasavertaisesti lähtökohdista ja asuinalueesta riippumatta. Kaupunkilaiset toivovat, että elinympäristön laatu kasvaa ja vehreys säilyy myös kaupungin tiivistyessä, vaikuttamisen mahdollisuudet ovat monipuoliset ja palveluiden saatavuus ja julkisen liikenteen yhteydet ovat sujuvia.

Lopuksi:

Vapaalantie 10 C-asemakaavamuutoksen valmistelussa ei ole huomioitu asukkaiden toivomaa vehreyden säilyttämistä. Ahtaaseen ja vaikeasti rakennettavaan tilaan tungetut tontit ja asunnot eivät sovi puistoon. Suunnittelussa ei ole huomioitu asukkaiden kannalta tärkeitä reunaehjoja.

Vapaalan täydennysrakentamisselvitystä ei ole käytetty oikealla tavalla hyväksi. Miksi se tehtiin, jos sitä ei käytetä suunnittelun pohjana niin kuin selvityksen tavoitteissa kauniisti mainitaan? Näyttää siltä, että suuren työn tuloksista huomioitiin vain se, mikä oli asemakaavamuutosta tekevän mieleen ja maininnat vehreästä Vapaalasta jätettiin huomioimatta. Moni asukas ja alueen omakotiyhdistys ovat vuosien aikana vastustaneet suunnitelmaa, mutta muutosta ei ole tapahtunut, ei myöskään Vapaalan selvityksen valmistuttua. Rauhoitettu kasvikaan ei ole minkään arvoinen.

Asukkaiden "ääntä" ei ole kuunneltu. Nyt viimein olisi aika toimia Vantaan arvojen mukaan!

Pyydämme kohteliaimmin Hallinto-oikeutta oikeutetuista syistä kumoamaan valtuuston päätöksen ja antamaan Vapaalantie 10 C-puistolle "rauhan."

Vantaalla 12.7.2018

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Yhteyshenkilö

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[Redacted]

aiika 12.07.2018 12:09:19

03972/18/4103

V MHE

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Vantaa, Vapaala-valitus

Hei,
varaan vielä mahdollisuuden tehdä lisäyksiä jättämääni valitukseen, esim. heinäkuun ajan.
Onhan se mahdollista?

[Redacted]



[REDACTED]

Vastaanottaja:

Aihe:

[REDACTED]
Vantaa, Vapaala-valitus

Hei, liitteitä voi toimittaa hallinto-oikeudelle valitusajan jälkeenkin, mutta uusia vaatimuksia ei.

Ystävällisin terveisin,

[REDACTED]
Lainkäyttösihteeri / Rättskipningssekreterare
Helsingin hallinto-oikeus / Helsingfors förvaltningsdomstol
Radanrakentajantie 5 / Banbyggargvägen 5
00520 HELSINKI / HELSINGFORS
Puh. / Tel. 029 56 42025
www.hehao.fi

Tämä viesti voi sisältää luottamuksellista tietoa. Mikäli ette ole viestissä tarkoitettu vastaanottaja, olkaa hyvä ja ilmoittakaa siitä lähettäjälle ja poistakaa viesti välittömästi.

Detta meddelande kan innehålla konfidentiell information. Ifall ni inte är meddelandets avsedda mottagare, vänligen informera avsändaren om detta och radera meddelandet omedelbart.

This message may contain confidential information. If you are not the intended recipient, please notify the sender and delete the message immediately.

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,

Kopio:

Aihe: Vantaa, Vapaala-valitus

Hei,
varaan vielä mahdollisuuden tehdä lisäyksiä jättämäni valitukseen, esim. heinäkuun ajan.
Onhan se mahdollista?

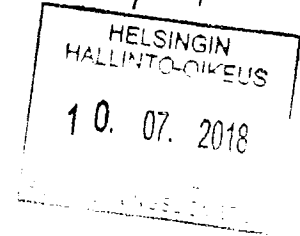
[REDACTED]

05926/18/4103



[REDACTED]

aiika 09.07.2018 17:56:05



Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Valitus - asemakaavamuutos, Vantaa 002120

Ohessa Asunto-osakeyhtiö [REDACTED] valitus, joka koskee Vantaan kaupunginvaltuuston asemakaavamuutosta numero 002120. Pyydän ottamaan valituksen käsittelyyn.

Kunnioittavasti,

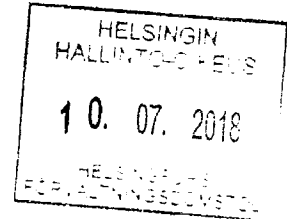
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] Valitus Vapaala asemak muutos 002120.pdf

03926/18/4103



As. Oyj [REDACTED]

6.7.2018

Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Asia: Valitus

Aihe: Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10

Vantaan kaupunginvaltuusto on päätöksessään (28.5.2018 § 8) hyväksynyt kyseisen asemakaavamuutoksen. Asunto osakeyhtiö [REDACTED] pitää tätä muutosta kohtuuttoman kuormittavana. Ympäristön alueiden rakentaminen on vähentänyt puistomaista aluetta merkittävästi. Perinteisesti ja tyyppillisesti puistomaisena pientaloalueena tunnettu Vapaala menettää tällä päätöksellä korttelissaan tämän piirteen.

Muutos ei vapauta vanhoja asuntoja eikä sen työllistävä vaikutus ole merkityksellinen. Luonnonympäristön muuttuminen rakennetuksi köyhdyttää alueen monimuotoisuutta eikä ole kestävä ratkaisu. Omakotitonttien istutukset ovat alueella tyyppillisesti siirtomurmea ja alueen kasvillisuus köyhtyy.

Kohdekatselmuksien pöytäkirjoista ilmenee, että naapurusto ei ole ollut tyytyväinen eikä mielipiteitä ole riittävästi otettu huomioon.

Asunto Oyj [REDACTED] pyytää, että päätös otetaan uudelleen käsittelyyn. Asemakaavamuutos on kohtuuton ja niin asuin- kuin elinympäristöä köyhdyttävä.

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

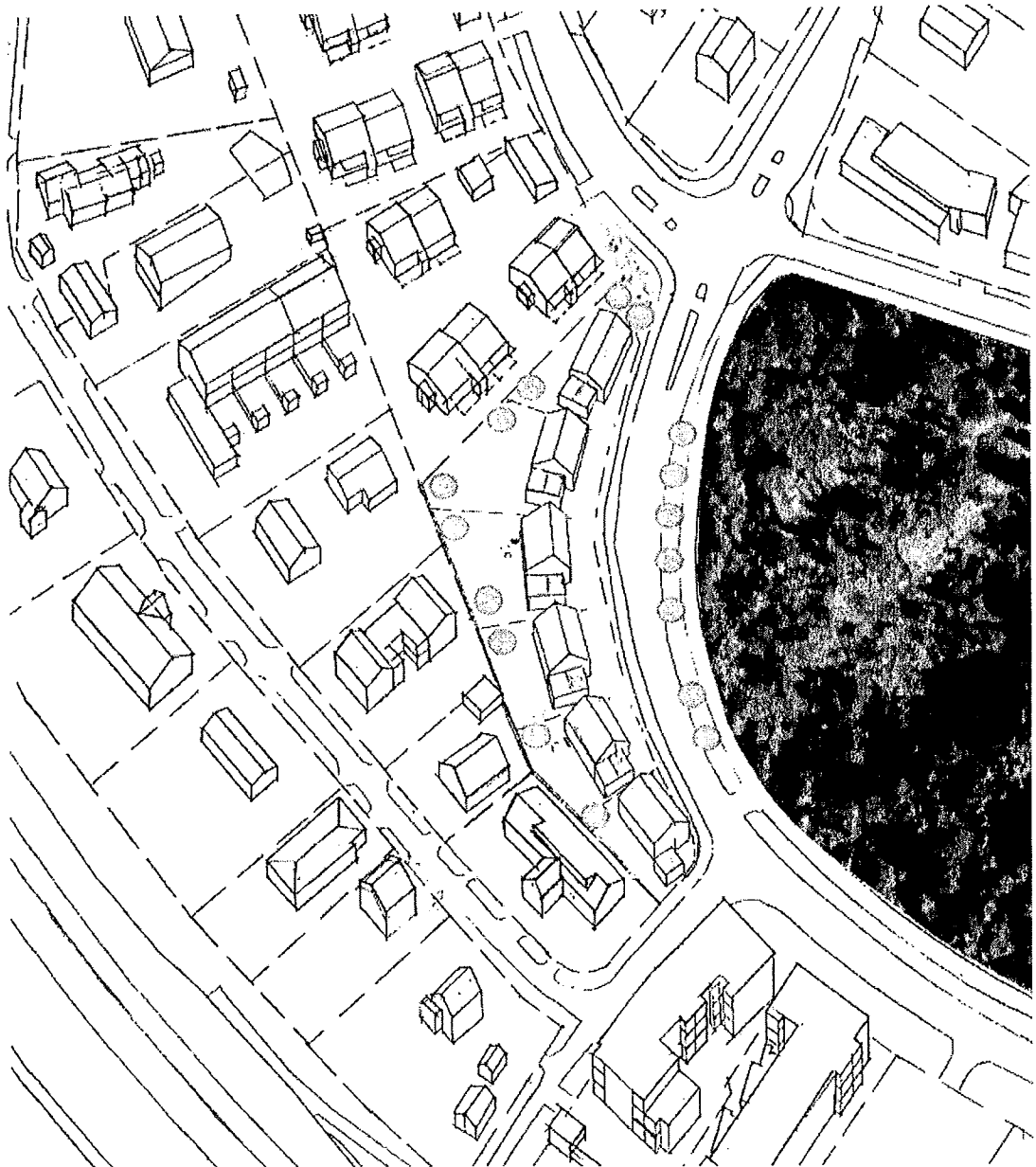
[REDACTED]
[REDACTED]



**Vantaa
Myyrmäki**

002120 VAPAALA

VAPAALA



Timo ja Heini Kallaluoto

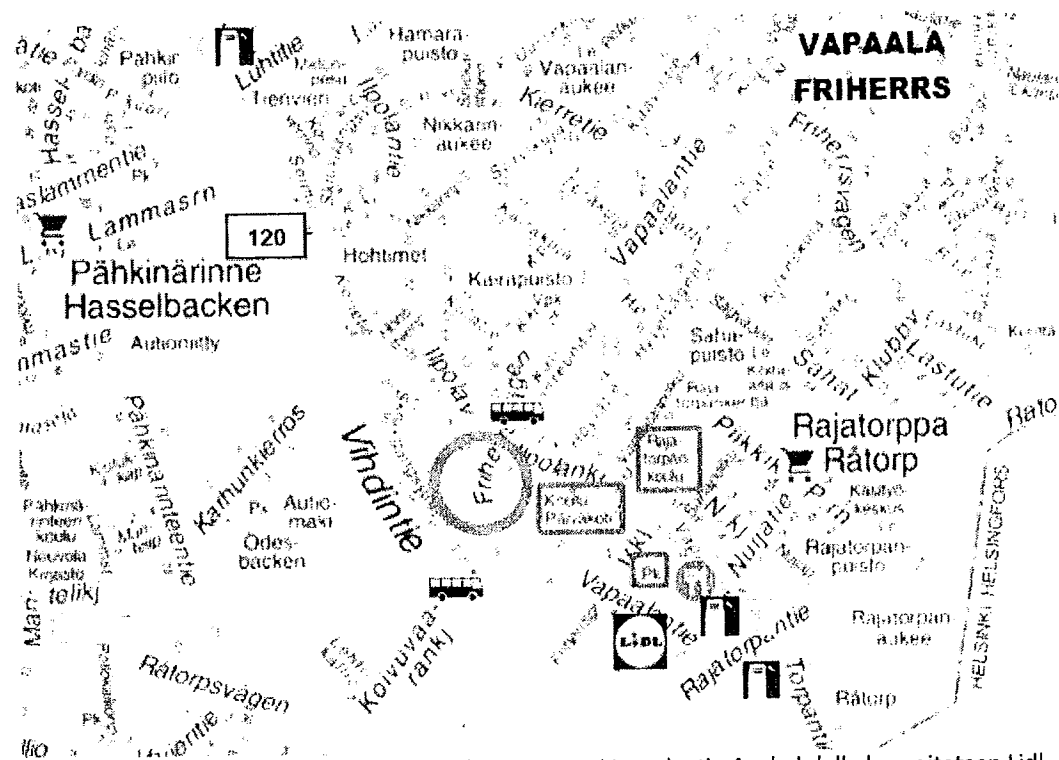
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,

joka koskee 16.4.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002120

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Vapaalantie 10:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja katualueen paikalle. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen. Vapaalantie 4:n kohdalle kaavoitetaan Lidl.

Asemakaavan muutos

Vantaan kaupungin kaupunginosa 13 Vapaala
osa korttelia 13005
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako

osa korttelia 13005

Kaava-alueen sijainti

Vapaalantie 10

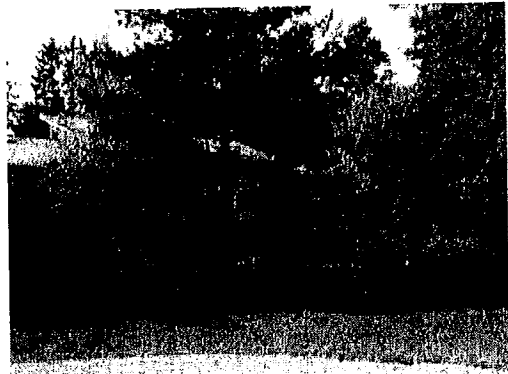
Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki kaavamuutosta 8.9.2010.
- Osallistuminen MRL 62 § mukaisesti 20.9. - 27.10.2010.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.
- Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.
- Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan suunnitteluperiaatteet.
- Kaavaehdotus nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018.

1. TIIVISTELMÄ



Kierretien ja Vapaalantien risteyksestä pohjoiseen. Kaava-alue vasemmalla. TKa 2010.



Vapaalantieltä Kierretie 1:n suuntaan. TKa 2010.

Vantaan kaupungin kiinteistöt ja asuminen (aiemmin yrityspalvelut) hakee asemakaavamuutosta asuintonttien muodostamiseksi Vapaalantie 10:ssä sijaitsevan puiston kohdalle.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on Ilpolanpuisto.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita. Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä. Paikalle voidaan muodostaa kuusi omakotitonttia.

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Rakennusoikeutta annetaan kuudelle 120 – 170 k-m²:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m². Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (Anthyllis vulneraria), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ilmakuva etelästä 2016.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vapaala on 1930-luvulta alkaen rakennettua pientaloaluetta, osin kerrostaloaluetta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Puusto on mäntyvaltaista, myös kuusia, koivuja ja haapoja. Maaperä on kalliota ja moreenia.

Alueen merkitys on maisemallinen ja pääasiassa naapureihin kohdistuva.

Alueella kasvaa *masmalo* (Anthyllis vulneraria), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemästä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.



Ilmakuva v. 1976.



Maalajit

Savi
Kallio

Siltti

Moreeni

Hiekka



Lähiympäristön analyysi.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja ja eteläpuolella kerrostalo. Pohjoispuolinen pientalo-yhtiö *Asunto Oy Vantaan Viveka* on valmistunut 1.11.2010.

Palvelut

Vapaalassa on koulu, päiväkoteja ja ostoskeskus. Vapaalantielle on kaavoitteilla Lidlin kauppa (asemakaavamuutos 002345). Myyrmäen aluekeskukseen Paalutorille on 2,2 km.

Virkistys

Alue on nyt puistoa, joka rajoittuu viiteen tonttiin ja katuun. Puistolla ei ole erityistä merkitystä vihervestoston osana. Vapaalantien itäpuolella on isompi Ilpolanpuisto.

Liikenne

Autoliikenne: Vihdintien liikennemäärä on tällä kohdalla 24 970 ajon/vrk (2016). Vapaalantie on tällä osuudella Vihdintien rinnakkais- ja kokoojakatu, mutta ei yleiskaavan pääkatu.

Vapaalantien liikennemäärä Nuijatiestä pohjoiseen on 2 800 ajon/vrk (2016).

Joukkoliikenne: Tämä alue kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen. Bussit Vapaalantielta Myyrmäkeen ja Helsinkiin, Vihdintieltä Helsinkiin.

Kevyt liikenne: Vapaalantien itäreunassa kulkee kevyen liikenteen raitti. Länsireunassa on 2,5 m leveä jalkakäytävä entisen bussipysäkin kohdalla.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä tunnettuja muinaisjäänneksiä.



Vapaalantie, kaartein keskikohtaa. Tka 2010.



Vapaalantie, kaava-alueen pohjoisosa. Tka 2010.

Tekninen huolto

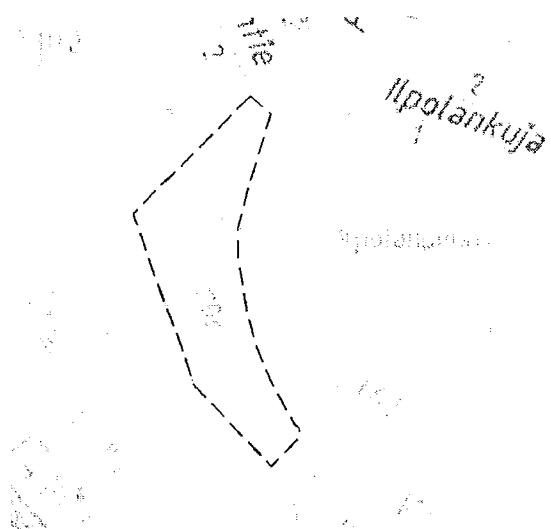
Alueelle on valmis kunnallistekniikka alueen molemmissa päissä. Näitä yhdistävä osuus on rakennettava. Alueen eteläpäässä on myös kaukolämpö. Vapaalantiella kulkee 20 kV sähköjohto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**Lentomelu**

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä. Alue soveltuu asumiseen. Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tiemelu

Alue soveltuu asumiseen. Ääneneristävyytsvaatimus lentomelua vastaan on merkitsevä.



Tiemelutilanne 2016, päivällä klo 7-22.

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

Vantaan ympäristökeskus 2016

Tiemelun huomioon ottaminen

Tieliikennemelu- vyöhyke	Äänitasoero asunnoissa	Äänitasoero toimistoissa
Aeq (dB)	ΔL (dB)	ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	30	—

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

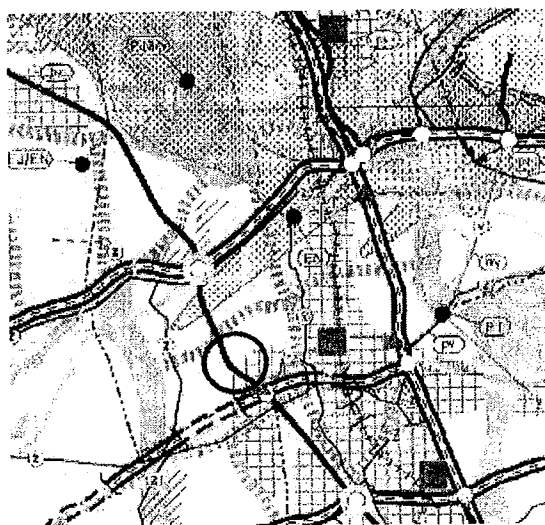
Tavoitteena on mm., että suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. (14.12.2017)

– Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Varisto on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. Muissa vaihemaakuntakaavoissa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Luonnonsuojelualue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Maakaasun runkoputki.
- Lentomelualue.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma 2050 (MASU 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.

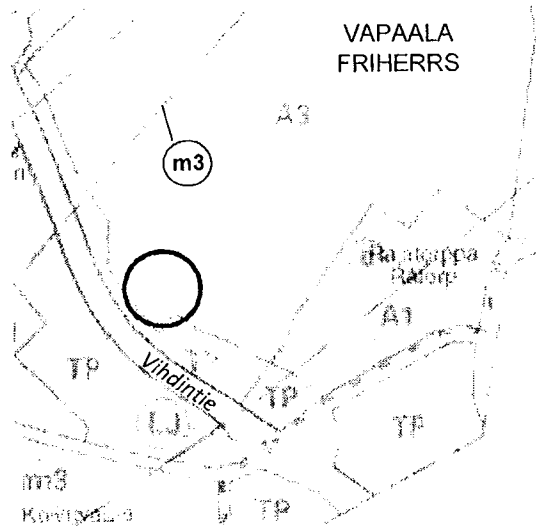
Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen s. 67, kuva 8.4, katso kartta jäljempänä). Yleiskaavaan ja sen selostukseen voi tutustua internetissä

http://www.vantaa.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/yleiskaavoitus/yleiskaava_2007

Yleiskaavaa voi katsoa myös kartta.vantaa.fi

– Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



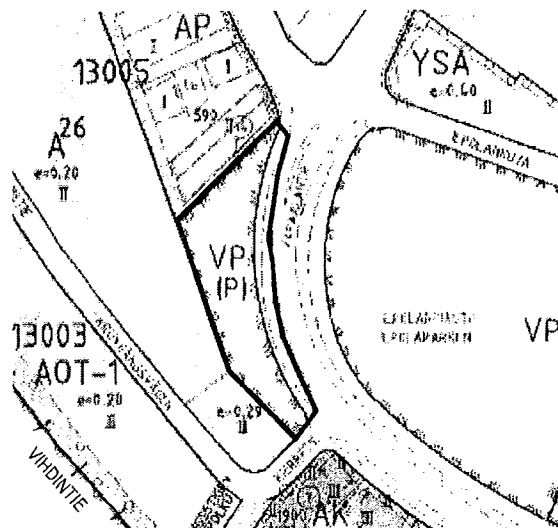
Vantaan yleiskaava.

A1	Tehokas asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
C	Keskustatoimintojen alakeskus.
TP	Työpaikka-alue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
(m3)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50 – 55 dB).
o o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
----	Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyht.
○	Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- 130200, Vapaala, vahvistettu sisäasiainministeriössä 16.5.1980, jossa alue on puistoaluetta P.
- 000007, vahvistettu SM 13.1.1972, jossa alue on puistoaluetta P ja katualuetta.



Ajantasa-asemakaava.

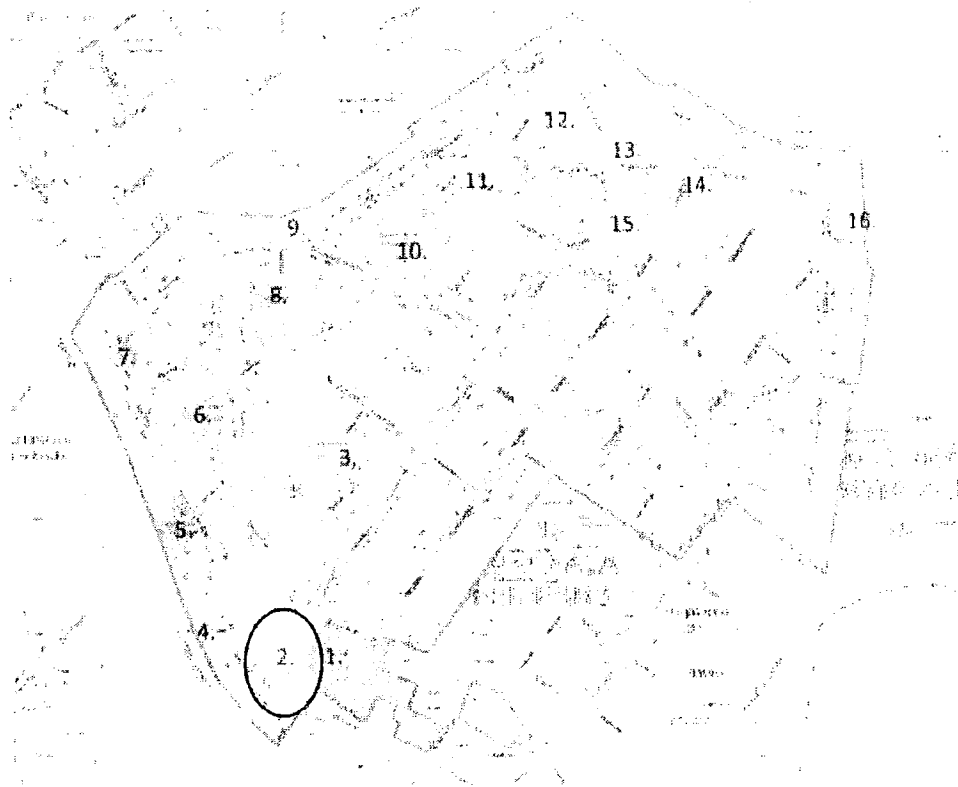
A26	Asuntorakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AOT-1	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuus- rakennusten korttelialue.
AP	Asuinpienalojen korttelialue.
VP(P)	Puisto (puistoalue).
YSA	Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
13005	Korttelin numero.
590	Kerrosala.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin kerrosluku room. numeroin.
.....	Istutettava alueen osa.
▬	Kaavamuutosalueen raja.

A26-korttelialueella tontin vähimmäispinta-ala on 400 m² / asunto ja tontin peittoprosentti saa olla enintään 15 %.

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

Poikkeamisluvat

Vapaalassa on myönnetty poikkeamislupia pientalotonteille tonttitehokkuudella $e = 0,25$. Sama tonttitehokkuus on esitetty myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017). Poikkeamisia on myönnetty myös tontin vähimmäispinta-alasta (400 m² / asunto) ja tontin peittoprosentista (15 %).

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. Naulatie 16.

Viheralueita koskevat kehittämissuhteet kartalla.

Kehittämissuhteet

- Soveltuu rakennetuksi puistoksi.
- Soveltuu luonnonmukaiseksi puistoksi.
- Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista.
- Soveltuu suojaviheralueeksi tai rakentamiseen työpaikka- ja teollisuustoiminnoille.
- Selvitysalueen ulkopuolinen viheralue.

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 valmistelevalle tausta-aineistoa. Suunnitteluperiaatteissa esitetty rakentaminen ratkaistaan erillisin kaavamuutoksina ja poikkeamisluvina.



Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Yleiskaavan selostus s. 67, kuva 8.4.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. Luovutetaan keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2018

Varmistetaan 320 000 k-m² asuntokaavoitus esisijaisesti kaupungin maalle, keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille.

– *Kaava kuuluu joukkoliikenteen runkovyöhykkeeseen ja tuottaa kaupungin maalle kuusi pientalotonttia, asumista yhteensä 950 k-m².*

Vantaan arkkitehtuuriohjelma

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön. (Kv 11.5.2015)

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET

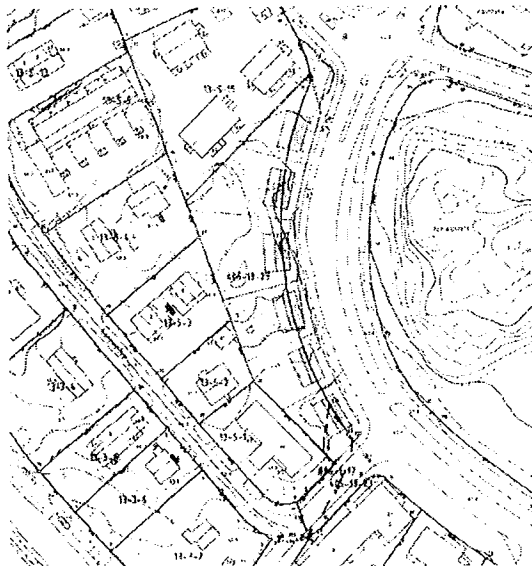
Vantaan kaupungin yrityspalvelut (nyt kiinteistöt ja asuminen) haki asemakaavamuutosta 8.9.2010 siten, että puistoalue muutetaan yleiskaavan mukaisesti omakotitonteiksi. Kaupungin tavoitteena oli tuolloin 50 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pientaloaluetta. Kaupungin maapoliittisissa linjauksissa (Kv 22.9.2014) ensisijaista on kaupungin maan kaavoitus ja luovutettavien pientalotonttien lukumäärää päätettiin lisätä vuosittain 100 tonttiin.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

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 liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

• Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma* laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.

- *Vireille tulosta* ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010. Alueella järjestettiin paikalla käynti 4.10.2010 klo 16.30, paikalla oli sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse. Ruotsinkielinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 9.10.2010. Mielenpitoet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

■ **Paikalla käynnillä 4.10.2010** klo 16.30 oli läsnä 27 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena arkkitehti Asta Tirkkonen:

- v. 2007 tehty kaavamuutos täydennysrakentamiseen; kun on ostettu asunnot, on sanottu, että alue on puistoa ja rakentamisessa on vaadittu, että puistoon ei kosketa; alueella on rauhoitettu kasvi (masmalo), talot ahtaasti; metsäiset (asunnot) myyty, puuston poistuminen, Kierretien talosta sanottiin, että tulee kaksikerroksinen, mutta tulikin kolmekerroksinen.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Masmaloesiintymä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), mutta rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010).*

■ **Yksitoista asukasta (1 – 11), 6.10.2010:**

Vastustamme yllämainittua kaavamuutosta useammastakin syystä. Em. kaavamuutos tulee lisäämään alueen liikennettä, puisto ja viheralueen määrä supistuu merkittävästi ja alueen viihtyvyys kärsii.

=> *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Laajemmat liikenteelliset vaikutukset ja suhde viheralueisiin on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.*

■ **Asukas 12, 6.10.2010:** vastustan kyseessä olevaa kaavamuutosta.

■ **Asukkaat 13 ja 14, 6.10.2010:** Vastustamme kyseessä olevaa kaavamuutosta.

■ **Helsingin seudun liikenne HSL, 11.10.2010:** Ei huomautettavaa. Nykyiset pysäkinpaikat palvelevat ko. alueita ja asutuksen lisäys tukee joukkoliikenteen järjestämistä.

■ **Asukkaat 15 ja 16, 16.10.2010:**

Olemme ostaneet asunnon rakenteilla olevasta Asunto Oy Vantaan Vivekasta osoitteesta ---. Tonttimme rajoittuu asemakaavamuutoksen kohteena olevaan tonttiin. Myyntitilanteessa ei meille kerrottu mitään suunnitellusta kaavamuutoksesta. Nykyinen kapea puistoalue tonttimme reunalla vaikutti ostopäätökseemme, koska näkymä ikkunoistamme on virkistävän luonnonmukainen. Olemme nyt pettyneitä ostokseemme, koska näkymämme ikkunoistamme muuttuu ratkaisevasti. Tuntemme olomme petetyiksi, koska asiasta ei ostovaiheessa meille informoitu. Kummeksun myös asiaa, että tontin Asunto Oy:lle myynyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut on se, joka hakee nyt kaavamuutosta. Olen varma että ko. kaupungin yrityspalvelut, eli siis Vantaan kaupunki on jo myyntivaiheessa tiennyt kaavamuutoksen suunnittelusta. Näinkö Vantaan kaupunki kohtelee asukkaitaan, kun kyseessä on tonteilla rahastaminen. Kiinteistömme arvo laskee jo siitä, jos näkyvyys estyy, sekä siitä että vehreys tontista ja ympäristöstä vähenee. Emmekä ole vielä asuneet asunnossamme päivääkään.

Jos kaavamuutos toteutuu, niin Vapaalantie 10[c:hen] tulisi 6 kpl ilmeisesti 2-kerroksisia omakotitaloja. Liikenne muutenkin vilkkaalla tiellä vielä lisääntyisi. Vapaalantien ja Vanhan Hämeen- kyläntien risteyskohdan ollessa vieressä. Tiellä on ennestään kova läpiajoliikenne Rajatorpantieltä sekä Variston suunnasta. Tontin muodosta ja koosta johtuen taloja tulisi todella tiheästi, tontti on niin kapea koko matkaltaan Vapaalantien suuntaisesti. Lisäksi pientaloalueellakin pitäisi olla viher- alueita aina välissä. Kaavamuutosta haetaan myös läheiseen metsäpalaan Kierretien ja Vanhan Hämeen- kyläntien väliin (muutoshanke no: 002111?) johon myös kaavoitetaan omakotitalo- tontteja. Jos sekin toteutuu, viheralueet vähenevät Vapaalassa huomattavasti.

Jos kumminkin kaava päätetään toteuttaa, esittäisimme seuraavaa. Kaksi pohjoisinta tonttia voisi jättää viheralueeksi, jolloin rakennuksetkaan ei niin varjostaisi tonttiämme ja häittäisi näkyvyyttä. Rakennukset pitäisi olla yksikerroksisia, kuten naapurirakennuksetkin. Tonttien määrää vähentämällä saisi asumisväljyyttä, joka sopisi Vapaalan vanhaan asuntokantaan.

=> Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeinen tavoite. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, joka on sama kuin Ilpolantien tonteilla. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.

Asukkaat 17 ja 18, 17.10.2010, vertaa nro 26:

Perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asemakaavamuutosta:

1. Tuntuu aivan käsittämättömälle, että Vantaan kaupungilla ei olisi muualla parempia, suurempia tontteja.
2. Tontti on erittäin ahdas, pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan omakotitaloja ja niille paikoitustiloja (liittymät autoille)
3. Olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vivekasta pääasiassa siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä kauniin kallion ja metsikön vastapäätä.
4. Talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta.
5. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan huomattavasti.
6. Puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.
7. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin puistotontille rakennetaan taloja.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Täydennysrakentamiskohteita on eri puolilla kaupunkia. 2. Havainnekuvien mukaisesti talot ja autopaikat mahtuvat tonteille. 3. Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) täydennysrakentamiskohde. 4. Kyse on tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. 5. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. 6. Masmaloesiintymä ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan (Stefan Skog 28.10.2010). 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (2017) on arvioitu myös virkistysalueiden riittävyys. Kadun toisella puolella on Ilpolanpuisto.

Asukkaat 19 ja 20, 20.10.2010, vertaa nro 27:

Olemme asuneet Vapaalassa 39 vuotta. RakennusPetäjältä tuli sopivia asuntoja myyntiin yhdessä tasossa, ja vielä puiston reunaan mainostivat. Ja varasimme asunnon ---, koska meille sanottiin että tämä puistoalue säilyy, niin luotimme RakennusPetäjään. Nämä puistoon rajoittuvat talot olivat vielä kalliimpia kuin toiset talot. Olihan se niin kapea tästä meidän kohdalta että ilman muuta emme voineet uskoa, että siihen rakennetaan taloja. Olsimme ilman muuta valinneet toisen kohteen, jos olisimme tienneet tästä rakentamisesta aivan talomme eteen. Ei mitään omaa rauhaa, kun pihamme ovat aivan vastakkain. Olitte varmasti tietoisia, että siihen on tulossa taloja, ja vielä 2-tasoon 6-taloa.

Meidän kantamme on, että jos on pakko rakentaa, niin korkeintaan 3 - 4 asuntoa ja ainoastaan yhteen tasoon. Koska meidän muiden talot ovat yhdessä tasossa, meille siitä on eniten haittaa kun olemme siinä rajalla.

Puiston olisi säilyttävä siinä Vivekan rajalla, sehän estää melua ja muuta häiriötä, ja pitäähän viheralueita ja puistoja olla jaettuna vähän joka puolella, niin se luo viihtyisyyttä asuinalueelle.

Liikenne lisääntyy ja muuttuu vaarallisemmaksi koululaisille, siinä on 2 koulua, pikkuisten päiväkotia, kehitysvammaisten hoitokoti, ja toinen kehitysvammaisten asuintalo Ilpolanpuiston vieressä. Vapaalasta tulisi häviämään kaikki vihialueet, jos jokaiselle pienellekin puistontontille rakennetaan taloja. Autoliikenne lähellä risteystä tulisi kasvamaan. Tontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltään masmalo.

=> *Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisääntynyt merkittävästi. Masmaloesiintymä ei estä tontin rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.*

Asunto Oy Vantaan Viveka, 22.10.2010, vertaa nro 30:

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10 [c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdin olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan.

Rakennuspetäjä Oy on Asunto Oy Vantaan Vivekan pääurakoitsijana ostanut yhtiölle 16.12.2009 tehdyllä kaupalla Vantaan kaupungilta korttelin 13005 tontit 15 ja 16 osoitteessa Vanha Hämeenkylläntie 4a ja 4b [nyt Ilpolantie 2 ja 4]. Näistä tontti 15 (4a) rajoittuu nyt vireille pantuun asemakaavan muutosalueeseen. Asunto Oy Vantaan Vivekan rakennusaikainen hallitus ilmoittaa Asunto Oy Vantaan Vivekan, pääurakoitsijan sekä osakkeenomistajien puolesta vastustavansa aiottua asemakaavamuutosta.

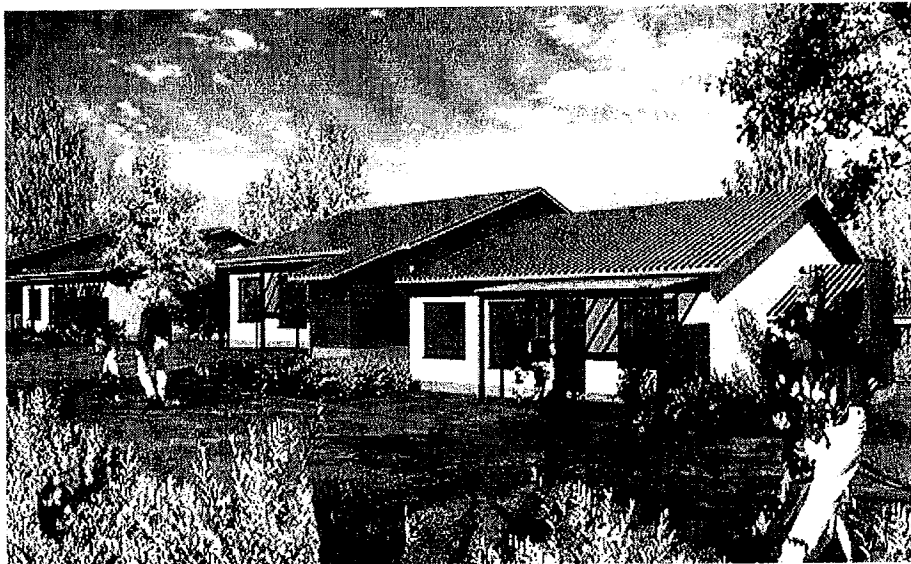
Kauppakirja Asunto Oy Vantaan Vivekan ja Vantaan kaupungin kesken allekirjoitettiin 16.12.2009 ja se perustui Vantaan kaupungin 21.5.2008 tekemään varauspäätökseen. Ostajan käsityksen mukaan myyjän eli Vantaan kaupungin on jo kaupantekoaikaan pitänyt tehdä naapuritonttiin liittyviä kaavamuutosvalmisteluja ja sen olisi tullut näistä suunnitelmista kertoa ostajalle, jota se ei ole tehnyt. Maakaaren säännösten mukaan myyjän tulee kertoa ostajalle myös naapurikiinteistön osalta muun muassa tiedossaan olevat viranomaisen päätökset, jotka voivat vaikuttaa kaupan kohteena olevan kiinteistön käyttöön tai arvoon. Asunto Oy Vantaan Vivekan omistamat rakennukset on nyt suunniteltu ja rakennettu lähtien siitä olettamasta, että nykyisen asemakaavan mukainen tilanne säilyy ja naapurissa on puistoa. Jos yhtiö olisi saanut tiedon siitä, että myyjä suunnittelee naapurikiinteistön osalta muutosta myös asutukseen, olisi tämä vaikuttanut yhtiön rakennussuunnitelmiin ja myös asuntojen hinnoitteluun ja sitä kautta koko kiinteistön arvoon. Erityisesti ne osakkeenomistajat, jotka ovat hankkineet huoneistonsa puiston puoleiselta sivulta, tuntevat olonsa kovin pettyneiksi, koska myös hinnoittelussa on puistonäkymä ollut vahvasti vaikuttamassa. On huomattava, että nyt käynnistetyn kaavamuutoksen hakija on sama kuin edellä mainittu myyjä, eli Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Yhtiö katsookin, että jos kaavamuutos suunnitellussa muodossa toteutuu, on sen ostamassa kiinteistössä virhe, joka oikeuttaa sen saamaan hinnanalennusta.

Nyt käynnistetyn kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritelty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan "yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde". Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritelty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti

palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjata täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuintontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

Siinä tapauksessa, että kaupunkisuunnittelulautakunta kuitenkin, edellä esitetyistä perusteluista huolimatta, päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, tulee Asunto Oy Vantaan Viveka esittämään, että suunniteltuja rakennuksia ei toteutettaisi kaksikerroksisina, kuten nyt ilmeisesti on suunniteltu, vaan yksikerroksisina, kuten naapuritontinkin rakennukset. Tällöin rakennusten varjostava vaikutus olisi vähäisempi kuin nyt suunnitellussa tapauksessa. Samoin tulisi alueen väljyyttä lisätä vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä esim. kaksi pohjoisenpuoleista tonttia viheralueeksi tai puistoksi.

=> Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Yleiskaava ja sen selostus ovat nähtävissä internetissä kaupungin sivuilla. Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa.



Kuva Asunto Oy Vantaan Vivekan myyntiesitteestä. Julkisivut ovat pääosin tiiliverhoituja, osin puupaneelia, katot harmaata betonikattotiiltä. / www.huoneistokeskus.fi 29.12.2010

Asukkaat 21 ja 22, 25.10.2010, vertaa nro 24 ja 34:

Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon, joka valmistuu marraskuun lopulla. Teimme asuntokaupat vuoden 2010 alussa pian sen jälkeen kun asuntoja ruvettiin myymään. Ainoa ehtomme ostamiselle oli ostaa asunto puiston vierestä ---. Halusimme puistonäkymän, muut asunnot eivät olisi tulleet kyseeseen. Missään vaiheessa meille ei kerrottu, että viereiseen puistoon suunnitellaan asuntorakentamista.

Nyt lokakuussa ilmeni, että puistoksi ilmoitetulle pienelle alueelle ollaan tekemässä asemakaavan muutosta ja että alueelle tulisi sen mukaan kuusi pientaloa. Jos suunnitelma toteutuu, katsomme tullemme petetyksi. Petoksen tekijä ei ole rakennuttaja vaan Vantaan kaupunki, joka ilmoittaa kaavamuutoksesta siinä vaiheessa, kun Vivekan asunnot ovat valmistumassa, vajaa vuosi rakennuttajan tontin ostamisen jälkeen. Tuntuu siltä, että muutosta on suunniteltu jo ennen kaupantekoa.

Jos suunnitelma toteutuu, aiheutuu siitä meille suurta haittaa. Vastaostetun asunomme arvo heikkenee, jos puistonäköala heti ikkunoidemme edessä muuttuu mahdollisesti 2-kerroksiseksi taloiksi, oman pihamme rauha häiriintyy lähelle tulevien rakennusten vuoksi, liikenne lisääntyy kadulla ja sen aiheuttama melu kuuluu selvemmin, jos suojaava puusto ja kallio häviävät. Onko Vantaan kaupunki valmis korvaamaan meille asunomme arvonalennuksen?

Muutosten alaisena oleva alue on puistoksikin pieni suunnitelluille kuudelle talolle. Tontin kapeuden vuoksi jokainen talo tarvitsee oman katuyhteyden Vapaalantielle, mikä nykyisillä liikennemäärillä aiheuttaa paljon vaaratilanteita. Tietääksemme nykyään suositaan tonttikatuja, jolloin liittymät isommille teille vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee.

Jos kuitenkin lähiympäristön vastustuksesta huolimatta Vantaan kaupunki itsepintaisesti muuttaa puiston asuntoalueeksi, toivomme, että ko. alueelle saa rakentaa vain yksikerroksisia rakennuksia ja että tonttien määrää vähennetään puoleen eli kolmeen. Toivottavaa on, että oma piha-alueemme ei jää isojen, etelän puolella olevien rakennusten varjoon ja ettei näkymämme muutu karsina-aidaksi.

4.10.2010 tilaisuudessa Vapaalantiellä ilmeni, että ko. puistossa kasvaa rauhoitettu kasvi. Se on tärkeä huomioonotettava asia.

Olisimme toivoneet, että asiaa valmistellut viranhaltija olisi ollut itse paikalla kuulemistilaisuudessa 4.10.2010. Pikakomennuksen saanut asiaan perehtymätön henkilö ei pystynyt antamaan sitä tietoa, mitä olimme hakemassa.

Toivomme, että meidän ja muiden alueen asukkaiden valitukset huomioidaan, niin että voimme muuttaa tyytyväisin mielin uuteen asuntoomme ja jatkaa asumista Vantaalla, jossa olemme viihtyneet yli 40 vuotta.

=> Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, yleiskaavan selostus s. 67). Asemakaavamuutoksen valmistelu alkoi 8.9.2010. Puut eivät merkittävästi suojaa melulta kuten rakennukset. Naapurikiinteistöille ei korvata kaavoituksen tuottamaa hyötyä eikä haittaa. Rakentamisen vuoksi liikenne ei lisäännä merkittävästi. Vapaalantie ei ole yleiskaavan pääkatu, joten sille voidaan osoittaa tonttiliittymiä, joita kadulla jo onkin. Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Rauhoitettu masmalo ei lain mukaan estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011.

Vapaalan omakotiyhdistys ry, 24.10.2010, vertaa nro 31:

Suunnitellut asemakaavamuutokset merkitsevät Vapaalan puistoalueiden supistumista. Kaavoitusalue 002120 toimii lähiasukkaiden suoja-alueena Vapaalantien liikennettä ajatellen, Kaavoitusalue 002111, joka kattaa Hohtimet-puiston, toimii asukkaiden ulkoilualueena ja vaimentaa Vihdintien liikenteen melua. Asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä eikä niitä omakotiyhdistyksen mielestä pidä vähentää.

Yllä mainitut kaavoitusalueet on kuitenkin yleiskaavassa merkitty täydennysrakentamiskohteiksi ja aiotaan nyt kaavoittaa omakotitonteiksi. Vapaalan Omakotiyhdistys haluaa esittää kaavoitukselle seuraavia tavoitteita.

Alustavien luonnosten mukaan pyritään hyvin tiiviiseen rakentamiseen. Vapaalantien alue on kapea suikale lähitalojen ja tiealueen välissä. Kuuden asunnon sijoittaminen tälle kaistaleelle vaikuttaa liian suurelta määrältä. Kaava-alueen viereen, Vanhan Hämeen kyläntien [nyt Ilpolantien] puolelle on juuri valmistumassa pientaloja. Uusia omakotitaloja suunniteltaessa on otettava huomioon viereisellä tontilla tehdyt kallioleikkaukset ja maansiirrot ja pyrittävä muutenkin alueen yhtenäiseen yleisilmeeseen. Vapaalantie on alueen liikenteen valtaväylä, joten uusien tonttien katuliittymät on suunniteltava huolellisesti.

Alustavassa luonnoksessa Hohtimien alueelle on sijoitettu 22 omakotitonttia. Määrä on liian suuri ja tontteja on vähennettävä, koska alueelle täytyy rakentaa myös sisäisiä teitä ja on huomi-

oitava mm. autopaikat, jätehuolto ja talvisin tarvittavat lumenkasausspaikat. Vanha Hämeenkyläntie [nyt Ilpolantie] on vilkkaasti liikennöity ja vaarallinen, joten katuliittymät on suunniteltava huolellisesti. Alueen suurien korkeuserojen vuoksi on kiinnitettävä huomiota hulevesien imeyttämiseen maaperään. Hohtimien läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä muodostaa yhteyden Vapaalasta Pähkinärinteeseen ja Lammasslammen ulkoilualueille ja kaavoituksessa on nämä yhteydet turvattava.

Vapaalan asemakaavassa pientaloille asetettujen tehokkuusmääräysten tulee olla suunnittelun lähtökohtana, mutta koska kaava ei sisällä yksityiskohtaisia rakentamismääräyksiä, Hohtimien alueella on ohjeistettava rakentajia niin, että alueesta tulee yhtenäinen ja tasapainoinen kokonaisuus.

Vapaalan Omakotiyhdistys on jo pitkään esittänyt melusuojausta Vihdintien varteen. Molemmat kaavoitettaviksi suunnitellut alueet sijaitsevat melualueella kuten koko Vapaalan läntinen osa. Yhdistys esittää melusuojauksen pikaista rakentamista.

=> Ilpolantien – Hohtimien kaava on jo voimassa ja rakenteilla. Puut eivät suojaa merkittävästi melulta kuten rakennukset. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiella. Kaavassa annetaan määräyksiä rakennustavasta. Vihdintien melusuojaus kuuluu valtiolle.

Asukas 23, 25.10.2010:

Asiani koskee asemakaavamuutoksia nro 002111 ja 002120 Vapaalassa ja molemmilla kaavoituskohteilla maanantaina 4.10.2010 järjestetyissä paikallakäynneissä esiin nousseita huomioita. On ikävää, ettette päässeet henkilökohtaisesti paikalle, tällä kertaa joitakin asukkaiden kysymyksiä jäi epäselväksi, te olisitte varmasti voineet antaa vastauksia niihin. Tässä esittämäni näkökohdat koskevat molempia em. kaavamuutoksia ellei toisin mainita.

Paikallakäynneissä jaossa olleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmien luonnoksista käy ilmi, että kaavamuutoksella ei tavoitella ainoastaan puistojen muuttamista asuinkäyttöön, vaan pyrkimys on myös kohti entistä tiiviimmän asuinalueen rakentamista. Voimassaolevan yleiskaavan tavoitteet pientaloalueen tiivistämisestä ja täydentämisestä täyttyvät hyvin, mutta kyseenalaiseksi jää tavoite eheyttämisestä. Nykyisellään Vapaala on perinteistä pientaloaluetta, jonka luonne on varsin vihreä. Kaavaluonnoksissa tontit ovat kuitenkin varsin pieniä ja talot lähellä toisiaan, mikä ei jätä tilaa alueelle tyypillisen luonnonläheisyyden säilymiselle rakentamisaikana tai puutarhamaisuuden syntymiselle myöhemminkään.

Kyse ei ole siitä, etteikö näille puistoalueille voisi rakentaa mitään, päinvastoin. Uusi rakentaminen kyseisille alueille todella eheyttäisi kaupunkikuvaa, mutta se ei saa tapahtua niin, että uusi rakennettu alue poikkeaa oleellisesti vanhasta ympäristöstään. Esitetyt kaavaluonnokset ovat aivan liian tiiviisti rakennettuja, jotta luonnonläheinen ilme voisi säilyä. Hyvänä esimerkkinä käyvät muutamit uudisrakennuskohteet kaavamuutosalueiden välisellä osalla Vanhaa Hämeenkyläntietä [nyt Ilpolantietä]. Uudisrakennusten rakentaminen on vaatinut kaiken tontilla olevan kasvillisuuden hävittämisen ja kaupunkikuvan repimisen. Viimeaikainen kehitys alueella on ollut huolestuttavaa, pahimpana esimerkkinä täysin paikalleen sopimattoman kerrostalon rakentaminen nyt kaavoituksen kohteena olevan Vapaalantie 10 [c:n] naapuritontilla. Oletan, että aluearkkitehtina tunnette alueen riittävän hyvin, jotta ymmärrätte huoleni sen kaupunkikuvasta. Toivoisin, että tehdyistä virheistä voisi ottaa opiksi ja siten estää uusien syntymisen.

Puuston merkitystä kummassakaan kohteessa ei tule aliarvioida myöskään meluntorjunnan näkökulmasta. Metsävyöhykkeet ovat edullisia ratkaisuja liikennemelun suodattamiseen, sillä ne vähentävät äänien leviämistä ympäristöön, toisin kuin kalliit meluaitaratkaisut, joiden periaate nojaa äänen heijastamiseen toisaalle. Puuston hävittäminen kaavoituskohteissa vaikuttaisi oleellisesti Vihdintien liikennemelun leviämiseen koko Vapaalan alueelle.



Kierretie 2 – 4:n kerrostalot valmistuivat 2010. Julkisivut ovat pääasiassa ohutrappausta ja osin tiililaattaa. Optiplan Arkkitehdit.

TKa 26.2.2018

Uusiin kaavoihin olisi siis vähintäänkin saatava maininta olemassaolevan puuston säilyttämisestä ja istutusten vähimmäismäärästä tontin pinta-alaan suhteutettuna. Luonnollisesti rakennuslupien saamisen edellytyksenä tulisi olla selvitys toimenpiteistä puuston suojelemiseksi ja uusien kasvien istuttamisesta. Hyvänä esimerkkinä perusteista tälle on erään asukkaan tilaisuudessa esittämä näkemys siitä, että hänen täytyy hankkia kaupungilta lupa omalla tontillaan olevan yksittäisen puun kaatamiseen, mutta uusilla tonteilla näyttää olevan mahdollista kaataa surutta kaikki puusto. Kyseisessä tapauksessa lupaa edes yhden puun kaatamiseen ei ollut myönnetty.

Jonkinasteinen suhteellisuudentaju kaavoituksessa olisi myös pidettävä mielessä, sillä tuntuu epätarkoituksenmukaiselta tuottaa vanhalle asuinalueelle sopimatonta rakentamista vain parin sinne sopivan lisätontin takia. Täysin uusien asuinalueiden sisälle sen sijaan saadaan luotua kymmenenkin lisätonttia alueen yhtenäistä ilmettä rikkomatta. Esitetyt luonnokset muuttuisivat jo oleellisesti paremmiksi jos uusia tontteja kaavoitettaisiin edes kuudesosa vähemmän, mikä tarkoittaisi kaikkiaan neljää tai viittä tonttia esitettyä vähemmän. Silloinkin tonttitehokkuus säilyisi nykyistä rakennuskantaa suurempana, eikä riski huonon rakennusten suunnittelun asuinoloja pilaavasta vaikutuksesta olisi niin suuri kuin tiiviisti kaavoitetulla alueella. Koko Vantaan asuintilanne tuskin kaatuu siihen, että edellä mainituille täydennysrakentamiskoille kaavoitetaan 28 tontin asemesta 23.

=> Hyvä tehokkuus johtuu erityisesti alueen pitkulaisesta muodosta. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin Ilpolantiellä. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$, $0,29$ ja kerrostalon osalta $e = 0,89$. Vapaalaa on rakennettu 1930-luvulta alkaen. Nykyisin alueen sijainti on keskeisempi kuin ennen, kaupungin ja erityisesti Myyrmäen kehittymisen vuoksi. Puut eivät suojaa melulta kuten rakennukset. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

■ **Vantaan Energia**, 25.10.2010, vertaa nro 29:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- **Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöjohtoja liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

=> *Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla. Alue voidaan liittää kaukolämpöön.*

Asukkaat 24 ja 25, 26.10.2010:

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 20.9.2010 antamallaan ilmoituksella tiedottanut asianosaisia vireille pannusta kaavamuutoksesta sekä asianosaisten mahdollisuudesta osallistua kaavoitukseen. Lähettämässään osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10[c:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja ja perustellut hakemusta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt käynnistetyt kaavamuutoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde”. Esitetyssä aineistossa on mukana ote yleiskaavasta, jossa ko. alue on määritetty pientaloalueeksi (A3). Tällä määrittelyllä on käsityksemme mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen puistoalue asuntotonteiksi.

3. Liikennejärjestelyt ja rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivistä rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti tärinä- tai räjäytysvahinkoja. Myös tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

4. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinaisen, mutta sitäkin monimuotoisempi. Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

5. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet. Muita kommentteja Hankkeen johdosta on järjestetty 4.10.2010 ko. alueella tilaisuus, jossa aluearkkitehdi olisi pitänyt olla tavattavissa ja haastateltavissa. Paikalla ollut sijainen ei ollut perehtynyt asiaan. Vantaan kaupunki on käyttänyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vanhentunutta ilmakuvaa, josta kyseisen alueen tiivisrakentaminen ei käy ilmi. Kyseisessä kuvassa ei näy kyseisen puisto-alueen viereiselle tontille rakennettu paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka.

6. Yhteenvedo

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla ilmoitamme, että vastustamme asemakaavan n:o 002120 muuttamista. Mikäli vastoin näkemystämme kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisen-puoleista tonttia jäisi viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Täydennysrakentamiskohde on esitetty yleiskaavan selostuksessa s. 67. Myös Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on katsottu, että tämän alueen voi rakentaa. 3. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Rakentaminen onnistuu varovaisella louhinnalla (ns. etanadynamiitilla). 4. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), kasvit voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 5. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu sekä rakentamisalueet että viheralueiden riittävyys. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa oli esitetty tuorein ilmakuva vuodelta 2009. Pidetty toinen asukastilaisuus 5.10.2011. 6 Pohjoisimmasta talosta tulee yksikerroksinen. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Asukas 26, 26.10.2010, vertaa nro 19, 32 ja 36:

1. Puisto-alue, johon omakotitalotontit on suunniteltu, on hankalan muotoinen, kokonaan kalliota ja erittäin ahdas kuudelle omakotitalolle.
2. Liikennejärjestelyt tonteille olisivat liittymineen vaikeat. Tontin molemmin puolin on risteykset.
3. Vantaan kaupunki ei näköjään arvosta vanhoja paikallisia asukkaita lainkaan. Olemme uskoneet ja luottaneet, että vähäiset puistot ainakin säilyvät ilonamme ja säästyvät tehorakentamiselta.
4. Olemme jo saaneet tänä syksynä viereemme kerrostalot, jotka eivät sovi omakotitaloalueelle ollenkaan ja tuovat rauhattomuutta ja valtavasti lisää liikennettä.
5. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa aivan täyteen, kaikki pienet puistokaistaleetkin? Puisto-alueen puut olisivat todella hyvät saasteen suodattajat lento- ja Vihdintien liikenteelle.
6. Monta kertaa suunniteltu ja luvattu meluaita Vihdintien varteen viipyy edelleen...
7. Olen istuttanut kaupungin luvalla edessäni olevalle puisto-alueelle puita ja pensaita. Olen pitänyt puistoa kunnossa yli 20 vuotta. Olen leikkannut nurmikkoja monta kertaa kesässä ja kustantanut itse bensat leikkuriin. Lisäksi olen omakustanteisesti ostanut puistoon lisää pensaita, puita ja kukkasipuleita sekä lannoitteet joka kevät ja syksy. Puistossa kasvaa paljon tulppaaneja ja narsisseja, joita tullaan ihailemaan kauempaakin. Kauniit kukat ovat tuottaneet monelle myös mielihyvää, kun he ovat siitä ohi kävelleet. Tässäkö on siis kaupungin kiitos minulle pitkäaikaisesta työstäni puiston hoitamisen ja kauneuden eteen??? Ei kun talo vaan siihen, johon se ei mielestäni edes tule mahtumaan. Älytöntä.

=> 1. Alueelle sopii kuusi omakotitaloa. Maa-perä on samanlaista kuin korttelissa muutenkin.
2. Tonteille tulee tavanomaiset tonttiliittymät. Auto voidaan kääntää tontilla. 3. Kasvavassa

kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamis-alue. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto. 4. Kerrostalot sijoittuivat yleiskaavan teollisuusalueelle. 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. 6. Vihdintie on valtion maantie. Valtion tulee rakentaa meluaita vasta tien parantamisen yhteydessä. 7. Kaupungin puiston omatoiminen kunnossapito ja ehostus eivät estä asemakaavan muuttamista.

■ Neljä asukasta (27 – 30), 26.10.2010, vertaa nro 35:

Vastustamme molempien alueiden nykyisen asemakaavan mukaisen puistoalueen muuttamisen miksikään muuksi. Käytämme jatkuvasti molempia puistoalueita. Tarvitsemme nämä pienet puistoalueet omaksi ja muiden asukkaiden lähivirkistysalueeksi.

=> Kasvavassa kaupungissa tarvitaan lisää tonttimaata. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viereen jää isompi Ilpolanpuisto.

■ Asukkaat 31 ja 32, 26.10.2010:

Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta. Olemme ostaneet huoneiston Asunto Oy Vantaan Vivekasta, jonka rakennukset on suunniteltu ja rakennettu sen mukaan, että asemakaavaan merkitty puistoalue säilyy. Huoneistokeskus ei ole informoinut missään vaiheessa asunnon ostajille, että ko. tontille on suunnitteilla muutoksia. Tällä perusteella ostajille ei ole mielestämme kerrottu kaikkea tarpeellista tietoa, jota asunnon ostopäätöstä tehtäessä pitäisi olla. Edellä mainittujen seikkojen lisäksi tulisi negatiivisia vaikutuksia mm. liikennejärjestelyihin ja läheinen puistoalueen häviäminen. Vastustamme aiottua asemakaavamuutosta.

=> Kyseessä on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (Kh 11.12.2017) mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010.

■ Asukas 33, 26.10.2010, vertaa nro 33:

Vastustan kyseistä asemakaavan muutosehdotusta. Ainakin seuraavat seikat näyttävät varsin ongelmallisilta (vielä sen paremmin perehtymättä asiaa sivuvaan juridiikkaan):

1. Kyseinen alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan puistoaluetta. Täydennysrakentaminen ei saa tuhota korttelin viimeistä puistoa. Jo kaupungilla on tavoitteena saada myyntiin määrätty määrä tontteja niin on huomattavasti helpompaa kaavoittaa kaavoittamattomia alueita eikä väkisin tarvella jo aiemmin kaavoitettuja viihtyisiä alueita niiden viimeisiä puistoalueita kaavoittamalla ne muuhun käyttöön.
2. Muutosalue on molemmista päästään hyvin kapea joten ainakaan ehdotetun kaltainen tiivis rakentaminen ei ole edes järkevää saati sitten perusteltua.
3. Kyseisen puistoalueen muuttaminen rakennusmaaksi alentaa naapurikiinteistöjen arvoja runsaasti etenkin kun ko. alue on ahdas ja se on tarkoitus rakentaa todella tiiviisti.
4. Kaikki naapurikiinteistöt on rakennettu olettaen että voimassa oleva asemakaava takaa puistomaisen ympäristön. Tämä on otettu huomioon rakennuksia suunniteltaessa. Kiinteistön ostajan on voitava luottaa siihen että asemakaava on sitova ja kaupungin (=kaavoittajan) tulisi huomioida nykyisten asukkaiden etu. Asemakaavassa naapuritontilla olevalla puistolla on aina tontin arvoa korottava vaikutus. Tiiviisti rakennettujen alueiden arvo on selvästi alempi kuin väljästi rakennettujen. Lisäksi jos asemakaavaa muutetaan esitetyllä tavalla jälkikäteen niin jo rakennettujen kiinteistöjen suunnittelussa lähtökohtina olleet maasto ja etenkin valoisuus tuhoutuvat.
5. Toisaalta ko. puistoalueen omistaja saa selkeää taloudellista hyötyä ehdotetusta muutoksesta eli toiset hyötyvät muutoksesta taloudellisesti kun taas toisille siitä on selkeää taloudellista haittaa. Tämä sotii tasapuolisen kohtelun periaatetta vastaan. Kaupunki käyttää kaavoitusmonopoliaan oman etunsa tavoitteluun naapuruston kustannuksella.

Mikäli Vantaan kaupunki jatkaa muutosehdotuksen eteenpäinviemistä varaan itselleni mahdollisuuden täydentää yllä olevaa valitustani kunhan olen ehtinyt paremmin perehtyä asiaan eli mitkä seikat yllä mainittujen lisäksi puoltavat sitä, että ko. alue säilyy puistona kuten se nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on.

=> 1. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Rakentaminen on edullisinta olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen ja valmiiden palvelujen luokse. Viereen jää virkistysalueeksi Ilpolanpuisto. 2. Alueelle mahtuu kuusi taloa. 3. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$, kun naapuritonteilla on $e = 0,20$ ja $0,29$. 4. Asemakaavaa on voitava myös muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Kaavoituksella ja kaupungin kehityksen myötä kiinteistöjen arvot voivat nousta tai laskea, mitä ei korvata. 5. Kasvavassa kaupungissa pientalotonteille on jatkuva kysyntä.

■ **Asukas 26**, puhelu 2.11.2010, vertaa nro 15, 32 ja 36:

Kierretien ja Vapaalantien risteys on kokonaan kalliota, kuutta taloa ei saada mahtumaan, ei ajatella vanhoja asukkaita, olen hoitanut aluetta, en ole kunnalta saanut apua, kunta voisi alueen myydä tai lahjoittaa, kaikki käyvät katsomassa, tukala ja hankala paikka, kokonaan kalliota, saatiin jo kerrostalot riesaksi, joista kauhea liikennehaitta, meilläkin portin edusta autoja täynnä, talolla vain pari kolme vieraspaikkaa, maksullisia, joten ei viedä sinne, todella hankala, kovaa maata vain pieni pala, kulkee lapsia paljon, kulku tonteille, kallioiset pahat tontit.

=> Alueelle mahtuu kuusi taloa. Puiston omatoiminen hoito ei merkitse, että alue pitäisi jättää rakentamatta. Liikenne ei kasva merkittävästi. Kaupungin kasvaessa kaupunki tiivistyy, mistä aiheutuu myös haittoja. Uusi rakentaminen sijoittuu entistä vaikeammin rakennettaville paikoille.

■ **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**, 2.10.2010, vertaa nro 37:

Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatko-suunnittelussa seuraavat seikat:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

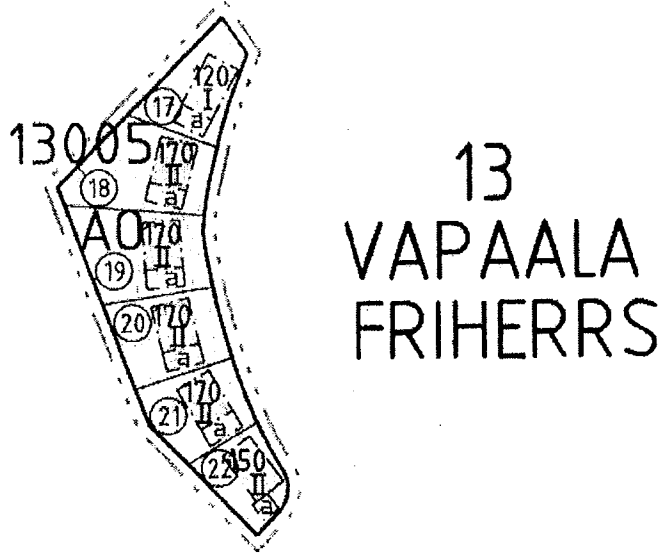
■ **Myyrmäen aluetoimikunta** 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi. Vertaa nro 38.

■ Lisäksi tontteja kysyttiin puhelimitse rakentamiseen.

• Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen luonnos päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielipiteet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.

Yleisötilaisuus pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeessä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011.



Asemakaavamuutoksen luonnos, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asukasillassa 5.10.2011 kaavaluonnokseen saatiin seuraavat kommentit:

1. kaupunki on pettänyt, koska alueen piti olla puistoa.
2. nyt kuusi tonttia, vähemmän taloja, vain neljä taloa
3. kaksikerroksiset liian korkeita, ei kellareita, korkeus rajoitettava
4. kaksi pohjoisinta taloa pois
5. pohjoisimman talon kohdalla tilaa on vain 10 metriä
6. eteläisin talo pois
7. tulee hollantilaistyyppistä slummiä
8. liikennemäärät?
9. liittymät?
10. liikenne on ongelmallinen, kadulla esiintyy myös pysäköintiä (ajorataa ei kavenneta)
11. tarvitaan jalkakäytävä Vapaalantien länsipuolelle.
12. masmalo siirretään - uskomatonta
13. rakennusliike Petäjä ja kiinteistömyyjä Huoneistokeskus ovat jättäneet kirjeen

=> 1 – 4 ja 6. Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde ja sijaitsee kokoojakadun varrella. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä. 5. Talon päädyssä noin 13,9 metriä. 7. Vapaalassa ja Varistossa on yhtä pieniä tontteja. 8. Vapaalantiellä 2 800 ajon/vrk. 9. Omakotitonteille tulee omat tonttiliittymät. 10. Pysäköintiä esiintyy pysäkkisyvennyksen kohdalla. 11. Luonnoksessa on esitetty jalkakäytävä. 12. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. 13. As. Oy Vantaan Vivekan

kirje on tullut (mielipide nro 9, katso myös jäljempänä nro 30, jossa liitteenä Rakennuspetäjä Oy:n kirje). Huoneistokeskus ei ole jättänyt kirjettä.

Asukkaat 21 ja 22, 17.10.2011, vertaa nro 10 ja 34:

Ostimme Huoneistokeskuksen kautta vuoden 2010 alussa Vapaalaan rakennettavasta asunto-osakeyhtiöstä asunnon, rakentajana Rakennuspetäjä Oy. Rakennukset valmistuivat marraskuussa 2010. Ostopäätökseen vaikutti mahdollisuus saada asunto puiston vierestä. Missään vaiheessa ei Huoneistokeskus tai Rakennuspetäjä kertonut, että ikkunoidemme eteen, muutaman metrin päähän suunnitellaan omakotitaloja. Koimme siis suuren yllätyksen syyskuussa 2010, kun Vantaan asemakaavayksikkö ilmoitti, että viereiseen pieneen metsikköön suunnitellaan kuuden omakotitalon täydennysrakentamista. Lähetimme silloin aluearkkitehti Timo Kallaluodolle valituksemme asiasta. Valituksen lähetti myös Asunto Oy Vantaan Viveka, jota silloin vielä hallinnoi Rakennuspetäjä Oy. Valituksen allekirjoittaja on Antti Paavola. Tässä valituksessa Rakennuspetäjä väittää, ettei tiennyt kaavamuutosvalmisteluista, vaikka niistä maakaaren säännösten mukaan myyjän (Vantaan kaupungin yrityspalvelut) olisi pitänyt kertoa ostajalle.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 3.10 – 1.11.2011 ja asiasta järjestettiin yleisötilaisuus 5.10.2011. Asiaa koskevat mielipiteet tulee ilmoittaa aluearkkitehdille 1.11.2011 mennessä.

Nykyisen luonnoksen mukaan tontit 17 ja 18 rajoittuvat pihaamme. Ne ovat pienen pihamme etelä- ja kaakkoispuolella ja suunnitellut rakennukset tulevat varjostamaan pihaamme sekä ennen kaikkea pilaamaan puistonäkymämme. Tarkoittaako täydennysrakentaminen sitä, että pienet puistot poistetaan? Se vähentää alueella asuvien viihtyisyyttä ja esimerkiksi pienten lasten oppimista luonnossa liikkumiseen.

Luonnoksessa mainitaan "Masmaloesiintymä (Anthyllis vulneraria), joka sijaitsee tonteilla 13005/17 ja 18, on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää." Ihmettelemme rauhoitetun kasvin siirtämistä. Eikö rauhoitetun kasvin juurineen ottaminen ole kiellettyä ja mistä sille löytyy paikka, jossa se pystyy elämään? Mainitut kaksi tonttia ovat ne, jotka ennen kaikkea toivomme säilyvän puistona. Muut neljä tonttia ovat tosi ahtaalla ja talot on suunniteltu lähes kiinni vilkkaaseen katuun.

Olemme myös huolissamme liikenteen lisääntymisestä, sillä ko. omakotitaloista kuten myös hiukan pohjoisemmaksi suunnitellun muutosalueen (002111) taloista tulee suora yhteys jo nyt vilkkaasti liikennöidyille Vapaalan ja Vanha Hämeenkyläntielle [nyt Ilpolantie]. Tietääksemme nykyään suositetaan ns. tonttikatuja, mutta näihin kohteisiin niitä ei ole suunniteltu, ilmeisesti ahtaiden alueiden vuoksi.

Asuimme yli 40 vuotta Tikkurilassa, josta halusimme muuttaa tyttäremme lähelle Vapaalaan. Etsimme kauan 1-kerroksista asuntoa ja tämä asunto miellytti meitä, tärkeänä viihtyisyystekijänä viereinen puisto. Katsomme tullemme petetyiksi, jos tämä asemakaavamuutos toteutuu. Silloin myös asuntomme arvo laskee, sillä puistonäköala vaikutti asuntojen hinnoitteluun.

Toivomme, että arvoisa lautakunta ko. asemakaavamuutosta käsitellessään ottaisi huomioon meidät, jotka olemme ostaneet asunnot puistonäkymällä. Ehdottomasti toivomme tonttien 17 ja 18 rakentamisen perumista, mutta alueen ahtauden vuoksi koko suunnitelman voisi peruuttaa. Vapaalassakin näyttää olevan useita rakentamattomia tontteja uusien omakotitalojen rakentamiseen.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteiden (2017) mukainen täydennysrakentamisalue. Molemmissa on arvioitu sekä rakentaminen että viheralueiden riittävyys. Asemakaavamuutos tuli vireille vasta 8.9.2010. Alueelle mahtuu kuusi tonttia. Tontille 17 tulee muita pienempi ja matalampi talo. Viereen jää Ilpolanpuisto. Masmalo ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan (luonnonsuojelulain 48 §). Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Uudet tontit liittyvät valmiiseen katuun. Kasvavassa kaupungissa

pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Kaavoitus voi nostaa tai laskea eri kiinteistöjen arvoja eikä arvonmuutoksia korvata naapureille.

Asukas 27, 17.10.2011:

Nykyinen kaava kyseisellä tontilla on puisto. Olemme ostaneet asunnon viereiseltä tontilta noin vuosi sitten metsämaisemalla. Nyt siihen ollaan suunnittelemassa kuutta omakotitaloa. Tontti on hyvin pieni ja kallioinen ja lisäksi tontilla on kaksi rahoitettua kasvia.

Onko tarkoituksen mukaista suunnitella tällaiselle tontille niin tiheää rakentamista, kun Vantaalla kuitenkin on maata.

On ikävää jos suunniteltu luonnos toteutuu ja pilaa meidän ihanan metsämaiseman, jos on pakko rakentaa, voisi ainakin harkita esim. 3-4 taloa, 6 taloa on aivan liikaa niin pienelle tontille.

=> Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakentamisalue, joita on muuallakin kaupungissa. Masmalo ei estä alueen rakentamista. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Asukkaat 17 ja 18, 12.10.2011, saapunut 18.10.2011, vertaa nro 7:

Tässä perusteluja sille, että vastustamme ehdottomasti ko. suunnitteluvaiheessa olevaa asema-kaavamuutosta.

Perusteluja tähän ovat:

- kyseinen tontti ei ole niin iso kuin kartassa näkyy, Rakennuspetäjän edustaja sanoi meille, että kalliota on räjäytetty Vapaalantien puolelta metri enemmän kuin oli alun perin suunniteltu. Eli tonttimme raja on Vapaalantien puolelta lähempänä Vapaalantietä kuin kartasta ilmenee
- tuntuu aivan käsittämättömältä, että näin pienelle puistotontille suunnitellaan kuutta taloa, kuka edes ostaisi tonttia, jonka pinta-ala on 400 m2!??
- tontti on erittäin pieni, kolmionmuotoinen, johon on varmasti mahdoton saada mahtumaan 6 taloa ja niille paikoitustilat
- olimme pitkään hakeneet Vapaalan alueelta sopivaa asuntoa ja innostuimme kovasti As Oy Vantaan Vivekasta nimenomaan siksi, että asuntomme vieressä on rauhallinen metsikkö / puisto. Ostimme asunnon ---, joka on puiston vieressä vastapäätä kaunista kalliota ja metsikköä
- asuntomme edessä olevaa kalliota ei voi räjäyttää, koska se on niin lähellä taloa ---
- talot tulisivat olemaan aivan tien vieressä, joten liikennejärjestelyt tuntuvat aivan mahdottomilta
- autoliikenne tulisi kasvamaan lähellä risteystä huomattavasti
- puistotontilla kasvaa rauhoitettua kasvia nimeltä masmalo
- Vapaalasta tulisi häviämään kaikki viheralueet, jos jokaiselle pienellekin tontille rakennetaan taloja
- tämä kaikki on aiheuttanut inhimillistä tragediaa ja unettomia öitä, koska me nimenomaan teimme päätöksen ostaa asunto --- suojaisan puistonäkymän ansiosta, meitä on petetty asiassa ja haluaisimme keskittyä muihin asioihin. Tämä on vienyt jo suhteettoman paljon aikaa ja haluaisimme siirtyä elämään normaalia elämää.

Liite: Lausuma, luonnos edellä mielipiteessä 9 esitetystä Asunto Oy Vantaan Vivekan lausumasta 22.10.2010, paitsi luonnoksen lause "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. neljään tai viiteen jättämällä..." on päällekorjattu liitteessä "...vähentämällä tonttien määrää kuudesta esim. 1 - 3 jättämällä..."

=> Kallion räjäyttely kaupungin puistosta ei laajenna tonttia. Helsingissä pienimmät tontit ovat alle 200 m2. As. Oy Vantaan Vivekalla on tonttia 457 m2 / asunto. Kaikki eivät halua hoitaa isoa pihaa. Havainnekuva osoittaa, että alueelle mahtuu kuusi taloa autopaikkoineen (2 ap / tontti). Alue on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (Kv 17.12.2007, selostuksen s. 67). Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa.

Kaupungeissa taloja rakennetaan myös aivan katurajaan kiinni. Rakentaminen lisää liikennettä vain noin 18 ajoneuvoa / vrk. Masmalo ei estä alueen rakentamista (luonnonsuojelulain 48 §), rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan. Viereinen isompi Ilpolanpuisto säilyy viheralueena. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

■ **Asukkaat 19 ja 20**, 24.10.2011, vertaa nro 8:

Olimme yleisötilaisuudessa Rajatorpan koululla 5.10.2011. Meidän kantamme on, että Vapaalantie 10[c - 10h] tontille ei rakenneta. Olemme ostaneet Asunto Oy Vantaan Vivekalta asunnon puistonreunasta, näin ollen meitä on petetty, jos siihen rakennetaan. Tälläkin hetkellä ihailen ihanaa ruskamaisemaa, mikä näkyy meidän ikkunasta. Olisin tosi pettynyt, jos tulevaisuudessa se poistuu, ja tuijottelisin toista taloa. Yöunet tässä ovat menneet, kun asia pyörii koko ajan mielessä. Puistonäkymä poistuu, mikä on meille tosi tärkeä, kun valitsimme asunnon, emme olisi ostaneet, jos olisimme tiedäneet, että siihen on tulossa taloja. Onhan se niin kapea tästä pohjoispäästä, ilman muuta uskoimme Rakennus Petäjää, kun he sanoivat, että puisto säilyy. Nämä puiston reunassa olivat vielä kalliimpia. Talomme ovat aivan vastakkain, terassilla ei ole mitään omaa rauhaa, yksityisyys häiriintyy, koska olemme niin lähekkäin. Mutta jos on pakko rakentaa, niin tontin N:o 17 ja 18 pitää poistaa meidän edestä. Toivoisin teidän miettivän sitä, kumpi ratkaisu teistä olisi parempi, jos itse olisitte samassa tilanteessa kuin me nyt, ei kaikkea voi mitata rahassa. Kyllä Vantaalla riittää maata muuallakin. Kyllä pitäisi ajatella myös ihmisten viihtyvyyttä, ei se näin pienestä palasta pitäisi olla kiinni.

=> *Kyseessä on yleiskaavan (2007) täydennysrakennuskohde, joita on muuallakin kaupungissa. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.*

■ **Vantaan kaupunginmuseo**, 28.10.2011:

Kaupunginmuseo huomauttaa, että kaavan osallisiin tulee lisätä Museovirasto. Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto toimii arkeologisen kulttuuriperinnön toimivaltaisena viranomaisena Vantaan kaupungin alueella. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavamuutoksen luonnoksesta.

=> *Arkeologiasta vastaa nykyisin kaupunginmuseo. Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistoja.*

■ **Vantaan Energia**, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011, vertaa nro 13:

Mielipide on saman sisältöinen kuin aiempi mielipide nro 13, katso se.

■ **Asunto Oy Vantaan Viveka**, 28.10.2011, vertaa nro 9:

1. Taustaa

Vantaan kaupungin Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö on 23.9.2011 antamallaan asemakaavan muutoksen luonnoksella tiedottanut asianosaisia vireillä olevasta kaavamuutoksesta sekä varannut asianosaisille tilaisuuden lausua mielipiteensä. Lähettämässään asemakaavamuutoksen luonnoksessa asemakaavayksikkö on ilmoittanut Vantaan kaupungin yrityspalveluiden hakevan kaavamuutosta siten, että Vapaalantie 10[c:n – 10 h:n] kohdalle kaavoitettaisiin pientalotontteja. Asemakaavayksikkö on perustellut kaavamuutosta sillä, että kyseessä olisi yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde

2. Yleiskaavan käyttötarkoitus

Nyt kaavamuutos luonnoksen alainen alue on vahvistetussa asemakaavassa määritetty puistoksi (P). Asemakaavamuutoksen perusteluna on esitetty toimenpiteen olevan ”yleiskaavan mukainen ”täydennysrakentamis -kohde”. Yleiskaavasta Vapaalan alue on määritelty pientaloalueeksi (A3).

Tällä määrittelyllä on Asunto Oy Vantaan Vivekan mukaan tarkoitus kertoa alueen pääkäyttötarkoitus, joka on pientaloalue. Sen sisällä on pääkäyttötarkoituksen lisäksi sitä palvelevia alueita, kuten liikennealueet, puistoalueet, mahdollisesti palvelutoimintojen alueet, kuten päiväkodit, ym. Yleiskaavassa voidaan ohjeistaa täydennysrakentamista, kuten tässä tapauksessa mahdollisesti on tapahtunut, mutta sen tulisi normaalisti tapahtua mm. vanhoja asuntontteja tiivistämällä eikä, kuten tässä tapauksessa, muuttamalla vahvistetun asemakaavan mukainen pieni puistoalue asuntotontteiksi.

3. Kauppahinnanalennusta Vantaan kaupungilta

Yleisötilaisuudessa 5.10.2011 aluearkkitehti Timo Kallaluoto kertoi, että Vantaan kaupungilla on ollut jo vuodesta 2007 tieto ja alustavat suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi pientalotontteiksi. Vantaan kaupunki on myynyt 16.12.2009 tehdyllä kiinteistökaupalla kaksi tonttia Asunto Oy Vantaan Vivekalle. Vain noin 10 kuukauden kuluttua kyseisestä kaupasta syyskuussa 2010 kaupungilla on ollut jo valmiina asemakaavamuutosehdotus, josta on tiedotettu asianosaisia ja on pyydetty mahdollisia lausumia muutosehdotukseen. Edellä mainittu lyhyt aika kiinteistökaupasta muutosehdotukseen osoittaa myös sen, että Vantaan kaupungilla on ollut kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitelmat kyseisen puistoalueen asemakaavan muuttamiseksi.

Asunto Oy Vantaan Viveka on 16.12.2009 ostanut tontit 92-13-5-16 ja 92-13-5-15 Vantaan kaupungilta. Asunto Oy Vantaan Vivekan rakennettujana toimineen Rakennuspetäjä Oy:n toimitusjohtaja Ari Hernesniemen mukaan silloisia Asunto Oy Vantaan Vivekan edustajia ei ole informoitu kiinteistökauppoja tehtäessä suunnitellusta asemakaavamuutoksesta, jossa Asunto Oy Vantaan Vivekan rajanaapurina oleva alue muutetaan puistoalueesta pientalotontteiksi. Kyseessä on sellainen tieto, joka on ollut edellä mainitun tiedon perusteella myyjän tiedossa ja josta myyjän eli Vantaan kaupungin olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle. Kyseinen tieto olisi vaikuttanut maksettuaan kauppahintaan sekä rakennusten sijoitteluun.

Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että se tulee vaatimaan Vantaan kaupungilta maakaaren 2 luvun myyjän virhevastuuta koskevien säännösten perusteella kauppahinnanalennusta, mikäli asemakaavaa muutetaan ehdotuksen mukaisesti. Kauppahinnanalennuksen suuruus tarkentuu myöhemmin saatuumme kiinteistövälittäjän arvion sen suuruudesta.

4. Tonttien rakentaminen

Kyseinen puistoalue on erittäin pienikokoinen ja kolmion muotoinen, johon on vaikea saada mahtumaan suunniteltuja kuutta omakotitaloa. Nykyiselle puistoalueelle rakentaminen on vaikeaa, sillä tiivistä rakennetulla pientaloalueella perustusten tekeminen, vaatii rakennuttajalta ja rakentajalta erityistä osaamista ja varovaisuutta varsinkin louhimisessa. Kyseisen puistoalueen välittömässä läheisyydessä on uusi paritaloyhtiö Asunto Oy Vantaan Viveka sekä useita omakotitaloja ja muita pientaloja, jotka kärsivät helposti värinä- tai räjäytysvahinkoja.

Louhinta- ja räjäytystöiden tekijät ovat ankarassa vastuussa aiheuttamistaan vahingoista. Lisäksi kiinteistön omistajat voivat joutua helposti korvausvastuuseen urakoitsijoiden teoista. Kiinteistön omistajan vastuusta tarkemmin esimerkiksi korkeimman oikeuden tuomiossa KKO:1996:59. Asunto Oy Vantaan Viveka korostaa, että tulevat tontin omistajat voivat joutua louhinta- ja räjäytystöiden tilaajina korvaamaan louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat vahingot yhteisvastuullisesti louhinta- ja räjäytystöiden tekijöiden kanssa.

5. Liikennejärjestelyt

Tonteille on erittäin vaativaa ja kallista rakentaa toimivaa liikennejärjestelyä, sillä nyt suunnitelluilta tonteilta ajettaisiin suoraan erittäin vilkasliikenteiselle Vapaalantielle, joka on kyseisen Vapaalan alueen läpi menevä pääväylä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa ei ole millään tavalla ratkaistu liikennejärjestelyihin liittyviä ongelmia. Tämä liikennejärjestelyjen hoitamattomuus tulee aiheuttamaan huomattavasti vaaratilanteita ja pahimmassa tapauksessa onnettomuuksia erittäin vilkasliikenteisellä Vapaalantiella.

Lisäksi varsinkin tontit 17 ja 18 ovat pinta-alaltaan hyvin pieniä, jolloin talvella lumen kasaus tonteille ei ole mahdollinen. Tätä kiinteistön hoitoon talvisin olennaisesti kuuluvaa asiaa ei ole huomioitu ollenkaan asemakaavassa.

6. Rauhoitettu kasvi

Kyseisellä puistoalueella kasvaa rauhoitettu kasvi nimeltään masmalo. Masmalo on jääkauden jälkeisen arovaiheen kasveja, joka nykyisessä havumetsiä suosivassa ilmastossamme joutuu tyytymään harjujen ja kuivien ketojen tarjoamiin vähiin aromaisiin laikkuihin. Heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa. Masmalo on maassamme hyvin harvinainen, mutta sitäkin monimuotoisempi.

(<http://www.luontoportti.com/suomi/fi/kukkakasvit/masmalo>) Kyseisen puistoalueen nykyisen rajanaapurin Asunto Oy Vantaan Vivekan rakentamiseen liittyvissä rakennuslupa ja muissa kaavavaiheissa masmalon on todettu säilyvän kyseisellä puistoalueella. Nyt suunniteltu kaavamuutos ja sen seurauksena rakentaminen tuhoaisi rauhoitetun ja harvinaisen masmalon esiintymisalueen.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa todetaan, että masmaloesiintymä on siirrettävä toiseen kasvupaikkaan ennen kuin rakennuslupa voidaan myöntää. Masmalon siirtäminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti uuteen kasvupaikkaan ei turvaa masmalon säilymistä, sillä heikkona kilpailijana se pärjää huonosti muun kasvillisuuden puristuksessa ja uudessa kasvupaikassa ei ole mitään takeita masmalon selviämisestä. Masmalo on kyseisellä puistoalueella löytänyt luonnollisen kasvupaikkansa.

Asunto Oy Vantaan Viveka katsoo, että asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävällä tavalla luontoarvoja. Lisäksi luonnonsuojelulain 48 §:n perusteella masmalon siirtämiseen tarvitaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lupa, jolloin pelkkä maininta masmalon siirrosta rakennusluvassa ei ole riittävä toimenpide.

7. Viheralueet

Kyseinen kaavamuutos muiden samaan aikaan suunniteltujen kaavamuutosten kanssa hävittäisi vehreydestä tunnetun Vapaalan viimeisimmätkin puistoalueet. Kuitenkin asutuksen tiivistyessä ja liikenteen lisääntyessä Vapaalan sisäiset puistot ovat entistä tärkeämpiä. Vantaan kaupungin tulisi huolehtia kaupunkilaisten viihtyvyydestä säilyttämällä vähäiset virkistysalueet.

8. Katselmus alueella

Viveka pyytää, että poikkeuksellisesti kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet tekisivät kyseisessä kohteessa katselmuksen, jotta lautakunnan jäsenet saisivat kuvan kyseisestä alueesta ja siihen liittyvistä liikenteellisistä ongelmista sekä rakennusteknisistä haasteista.

Katselmuksesta pyydämme olemaan yhteydessä Asunto Oy Vantaan Vivekan hallituksen puheenjohtaja Juho Koikkalaiseen.

9. Yhteenveto

Kaikilla edellä mainituilla perusteilla Asunto Oy Vantaan Viveka ilmoittaa, että vastustaa asema-kaavan nro 002120 muuttamista.

Mikäli vastoin Asunto Oy Vantaan Vivekan näkemystä kaupunkisuunnittelulautakunta päättäisi edetä asemakaavan muutoshankkeessa, esitämme, että rakennukset tehdään yksi kerroksina ja tonttien määrä tulisi pudottaa neljään tai kolmeen. Tällöin kyseisen alueen kaksi tai kolme pohjoisenpuoleista tonttia eli tontit 17 - 19 jäisivät viheralueeksi tai puistoksi.

=> 1 – 2. Yleiskaavan tavoitteena on, että "kaupunkirakennetta täydennetään, tiivistetään ja uudistetaan" (kaavaselostuksen s. 21). 3. Maakaupan aikaan suunnitelmassa on ollut vain yleiskaava, jossa alue on pientaloaluetta, ja yleiskaavan selostus, jossa alue on esitetty täydennysrakentamisen mahdollisuutena (s. 67). Asemakaavamuutos on tullut vireille vasta 8.9.2010. 4. Alueelle mahtuu kuusi omakotitaloa. Varovaisella louhintatekniikalla voidaan louhia jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Myös Asunto Oy Vantaan Viveka on toteutettu samanlaiseen kalliomaastoon. 5. Vapaalantiella on muitakin tonttiliittymiä. Tontit 17 ja 18 eivät ole erityisen pieniä (525 ja 754 m²). 6. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan "Mitä 39 §:ssä ja 42 §:n 2 momentissa säädetään, ei estä alueen käyttämistä maa- ja metsätalouteen tai rakennustoimintaan eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia." Tällöin ELY-keskuksen lupaa ei tarvita ja kaavaluonnoksessa esitetty sidonnaisuus rakennuslupa-alueeseen voidaan tarpeettomana poistaa. Rauhoitettuja kasveja voidaan ennen rakentamista siirtää uuteen kasvupaikkaan. 7. Yleiskaavassa ja Vapaalan suunnitteluperiaatteissa (Kh 11.12.2017) on arvioitu myös viheralueiden riittävyys. Vieressä on Ilpolanpuisto. 8. Lautakunta harkitsee itse, pitääkö katselmuksen. 9. Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 on päättänyt lisätä luovutettavien pientalotonttien määrää. Vaihtoehdot on arvioitu jäljempänä.

Liite edelliseen:

Rakennuspetäjä Oy, 18.10.2011:

As. Oy Vantaan Vivekan hallitukselle

Koska Rakennuspetäjä Oy:öön on oltu yhteydessä ja on annettu ymmärtää, että Rakennuspetäjä Oy olisi ollut tietoinen, tai sen olisi pitänyt olla tietoinen valmisteilla olleesta kaavamuutoksesta, joka koskee As. Oy Vantaan Vivekan omistaman alueen eteläpuolella olevan puistoalueen muuttamista omakotitonteiksi, ilmoitamme seuraavaa:

Kohteen rakennusvaiheen loppupuolella saimme Vantaan kaupungilta tiedon vireillä olevasta kaavamuutoksesta. Ilmoituksen mukaan asunto-osakeyhtiön viereiselle tontille suunnitellaan kaavamuutosta, jonka myötä sille voitaisiin rakentaa omakotitaloja. Ilmoitimme muutosaloitteesta viipymättä kaikille osakkeenomistajille ja olemme yhteistyössä pyrkineet vaikuttamaan siihen, että alue säilyisi nykyisessä käytössä.

Vantaan kaupungin kaavamuutoksesta järjestämän tiedotustilaisuuden mukaan viereisen tontin kaavamuutos perustuu yleiskaavaan. Selvityksemme mukaan kyseinen yleiskaava on tullut voimaan vasta tammikuussa 2010. Muutoksesta ei ole tiedotettu yhtiötämme, eikä siitä myöskään ole mainintaa taloyhtiön kauppakirjassa. Tontti on ostettu Vantaan kaupungilta. Yleiskaavan muutos on siten tullut myös meille uutena tietona kohteen rakentamistilanteessa. Alue on ollut siihen saakka, ja on edelleen merkitty asemakaavaan merkinnällä P eli puisto.

Luonnollisesti sekä meidän yhtiönä, että alueen asukkaiden tulee varautua siihen, että millä tahansa alueella voidaan tehdä kaavamuutoksia. Yleisenä periaatteena emme tästä syystä esimerkiksi asuntojemme markkinoinnista lähtökohtaisesti käytä lupauksia naapuritonttien myöhemmästä käytöstä.

Pyrimme kuitenkin yhteistyössä kanssanne edelleen vaikuttamaan siihen, että asunto-osakeyhtiön naapuritontti jäisi puistoksi, joksi se nykyisessä asemakaavassa on merkitty.

=> Vuoden 2007 yleiskaava tältä osin kuulutettu voimaan 25.2.2009, mutta kaava-alue on ollut pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. As Oy Vantaan Vivekan asemakaavamuutos 001700 kuulutettiin voimaan 13.6.2007.

Vapaalan omakotiyhdistys ry, 27.10.2011, saapunut 29.10.2011, vertaa nro 11:

Vapaalan Omakotiyhdistys otti jo vuosi sitten, 24.10.2010, kantaa Vapaalantie 10:een suunnitteluihin pientaloihin. Sen jälkeen suunnittelutyötä on jatkettu, mutta edelleenkin alueelle halutaan

rakentaa kuusi pientaloa. Määräyksissä esitetään tonteille varattavan kaksi autopaikkaa kullekin, mutta se näyttää vaikeasti toteutettavalta. Myös jäteastiat ja talvisin satava lumi täytyy pystyä sijoittamaan pienille tonteille.

Suunniteltu tonttien määrä on omakotiyhdistyksen mielestä liian korkea. Kaavoitettava alue on suikalemainen, kummastakin päästä hyvin kapea ja varsinkin lähellä Vanhan Hämeen kyläntien [Ilpolantien] risteystä kalliainen alue, ja siksi yhdistys esittää tonttien määrän rajoittamista neljään.

Luonnoksen mukaan kultakin tontilta olisi katuliittymä Vapaalantielle. Vapaalantie on kuitenkin alueen kokoojakuu, jolla on runsaasti liikennettä. Omakotiyhdistys esittää tonttien käyttöä suunniteltavan niin, että katuliittymien määrää voidaan vähentää.

=> Tontit eivät ole erityisen pieniä. Pieninkin tontti on 415 m². Juuri alueen suikalemaisuus mahdollistaa alueen jakamisen kuuteen tonttiin. Autopaikat ym. mahtuvat tonteille.

Asukas 26, 29.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 36:

1. Uusi kaavaluonnos ei ole ottanut yhtään huomioon valituksia aikaisemmasta luonnoksesta
2. Onko tosiaan Vantaan etu tarjota näin hankalia, pieniä ja vaikeasti rakennettavia tontteja kun Vantaalta löytyy rakennusmaata riittävästi muualtakin.
3. Liikennejärjestelyt tonteille ovat vaikeat. Risteykset ovat molemmin puolin tonttia, sekä paljon liittymiä pienelle alueelle. Tontin numero 22 liittymä on suoraan risteysalueelta. Jo nyt kerrostalojen myötä pysäköinti on mennyt aivan villiksi Kierretielle. Pelastusajoneuvot eivät mahdu kulkemaan siitä.
4. Kerrostalojen myötä katuosuudelle luvattiin jalankulkutie joka oli piirretty luonnoksiin, mihin jäänyt näistä luonnoksista?
5. Rauhoitetun kasvin tai sen osan poimiminen, kerääminen, irtileikkaaminen, juurineen ottaminen tai hävittäminen on kielletty. Sama koskee soveltuvien osien rauhoitetun kasvin siemeniä. Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096 § 42. Kaava- alueella kasvaa suojeltu kasvi.
6. Miksi Vapaalan tämä osa täytyy tehorakentaa, kaikki pienetkin puistokaistaleet ja puut ovat hyviä ilmansuodattajia lentoliikenteen ja Vihdintien melulle ja saasteille.
7. Saimme jo kerrostalot, jotka eivät sovi maisemaan ollenkaan tänne omakotitalojen keskelle. Olemme aikaisemmin muuttaneet alueelle puistomaisen ja väljemmän rakentamisen houkuttelevana. Vapaala on alkujaan huvilakaupunginosa joka tulisi sellaisena säilyttää.
8. Kaavaluonnoksessa tontit 17 ja 22 tulisi jättää rakentamatta myös siitä syystä että niille on käynti suoraan risteysalueelta, sekä myöskin tontilla 22 on pintavesiviemäri.
9. Olen laittanut Vapaalantien ja Kierretien kulma-alueen puistosta kuntoon kaupungin luvalla. Olen istuttanut puut ja pensaat sekä paljon kukkasipuleita. Leikkaan nurmikon ja lannoitan istutukset. Paikan kukkaloistoa tullaan ihastelemaan ja katselemaan kauempaakin. Tässäkö kiitos 25 vuoden työstä kaupungin hyväksi!!

=> 1. Pysäköinnin helpottamiseksi etupihoja on isonnettu. 2. Täydennysrakentamiskohteita on muuallakin kaupungissa. Rakennuspaikka ei ole erityisen vaikea. 3. Tontin 22 liittymä on Kierretien puolelta, ei risteyksestä. Kierretien leveys on tällä kohdalla yli 11 m, josta ajorata 5,5 m, mikä on riittävä kahden ajoneuvon kohtaamiseen. 4. Kerrostalojen kohdalle on rakennettu jalkakäytävä. 5. Luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan rauhoitus ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen. 6. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tarkasteltu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Vantaan kaupungin alueesta kolmasosa on varattu luonnonsuojelu- ja virkistysalueiksi. 7. Vapaalan alku on 1930-luvulla. Kaupunki on siitä kehittynyt ja väestömäärä kasvaa, jolloin tarvitaan uusia asuntoja. 8. Tonttiliittymät eivät ole risteyksessä. Johtoja voidaan siirtää. Kadulle rakennetaan hulevesiviemäri. Rakentaminen ei poikkea tavanomaisesta kaupunkirakentamisesta. 9. Puiston hoitaminen on kiitettävää, mutta se ei voi estää alueen kaavoitusta asuintonteiksi.

Asukas 33, 31.10.2011, vertaa nro 18:

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin puistot asuinkäyttöön ja heikentää olemassa-olevan asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Vantaan kaupunki on tekemässä kaavamuutosta MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaava-prosessia käyttäen jolloin naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuudet ovat käytännössä olemattomat. Naapureita kuulematta Vantaa on hyväksynyt alueelle osayleiskaavan muutoksen minkä jälkeen tätä vastaavan asemakaavan hyväksyminen on käytännössä pelkkä muodollisuus eikä naapureilla ole minkäänlaisia todellisia vaikutusmahdollisuuksia kaavoitukseen. Toisaalta näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole edes mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Maankäyttö- ja rakennuslain peruseriaatteiden mukaan yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4§ Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.

2) 5§ Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että kortelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiata ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6§ Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavottajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan ole oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin.

Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkuudella.

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotustilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa.

Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin. Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enään mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi: Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta. Kyseinen puistoalue on molemmista päistään niin kapea että on tällaisia alueita ei tietävästi missään muualla ole kaavoitettu asuinkäyttöön. Myöskään jalankulun ja paikoituksen järjestäminen ei täytä hyvälle suunnittelulle asetettavia vaatimuksia.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

Pyydän että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu. Vantaan kaupunki on kaavoittamassa suuria alueita mm. asuinkäyttöön ns. Marja-radan varteen joten tällaisten todella pienten alueiden muuttamiselle ei pitäisi olla mitään tarvetta.

Lopuksi haluan liittää aiemmin lähettämäni kannanoton vaatimuksineen tämän valituksen osaksi.

=> *Yleiskaavaa (2007) ja Vapaalan suunnitteluperiaatteita (2017) laadittaessa on tutkittu sekä rakentamis- että viheralueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisällynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaavan keskeinen periaate on täydennysrakentaminen. 1. Yleiskaavassa alue on pientalo- aluetta. 2. Puistoa muutetaan korttelialueeksi, koska se liittyy katuun ja kunnallistekniikkaan ja kasvavassa kaupungissa on pulaa pientalotonteista. 3. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Sekä yleiskaavaan että asemakaavamuutokseen on sisällynyt lain mukainen osallistuminen ja vuorovaikutus. 4. Yleiskaavaan on sisällynyt sekä luontoarvojen että viheralueiden riittävyyden arvioinnit. Laissa tavoitteena on myös riittävät asuntotuotannon edellytykset. 5. Kaavoja laadittaessa on otettava huomioon myös kaupungin kasvu ja tonttitarpeet. Kaupungeissa on pienempiäkin tontteja. 6. Alueen omistaa kaupunki. Kaavoituksen tuomia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapureille. Täydennysrakentaminen on kestävän kehityksen mukaista.*

■ **Asukkaat 21 ja 22**, 31.10.2011, vertaa nro 10 ja 24:

Mielipide on saman sisältöinen kuin nro 24, lukuun ottamatta seuraavia lisäyksiä:

--- Mahdollinen rakentamisvaihe aiheuttaa myös elämiseemme suurta haittaa räjäytyksineen ja meteleineen.

Ympäristöministeriön ylitarkastajan mukaan on vältettävä vahingoittamasta rauhoitettuja kasveja ja masmalon siirtämiseen tarvitaan lupa (Luonnonsuojelulaki 48 §), joten kasvin siirtäminen ei tapahdu helpolla, pelkästään lapioon tarttumalla.

=> *Varovaisella louhintatavalla louhinta on mahdollista jopa aivan toisen talon viereen kuten kaupunkikeskustoissa. Masmalo ei estä rakentamista ja voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan.*

■ **Asukkaat 27 ja 30**, 31.10.2011, vertaa nro 16:

Vaadimme, että asemakaava säilyy ennallaan ja alue pysyy puistona. Haluamme, että Vantaan kaupunki peruuttaa tätä asiaa koskevat aiemmat päätöksensä ja jättää kaavamuutosehdotuksen nro 002120 tekemättä säilyttäen ko. alueen puistona kuten voimassa olevassa asemakaavassa on vahvistettu.

Asemakaavamuutosehdotus ja havainnekuva ovat tässä vaiheessa liian summittaisia. **Tontin tehokkuuslukua ei ole ilmoitettu ymmärrettävästi.** Rakennuspaikkojen sekä autopaikkojen (2 kpl per tontti) sijainti rajoista ei tule selkeästi ilmi kaavamuutoksesta.

Kaavan valmistelussa ei ole otettu mitään kantaa liikennejärjestelyihin, jotka tälläkin hetkellä ovat puutteellisia jalkakäytävän osalta. Myöskään Kierretien alun liikennejärjestelyjä ei ole hoidettu luvutulla tavalla.

Nykyiset puistoalueella sijaitsevat rauhoitetut kasvit tulee säilyttää nykyisellä, puistoksi kaavoitetulla luonnollisella kasvupaikalla, eikä niitä tule siirtää.

Nykyistä asemakaavaa ei tule muuttaa, koska se vie viimeisen puistoalueen korttelista.

Tonttimme on ostettu nimenomaan sen vuoksi, että takana tontti rajoittuu puistoon. Nyt jos asemakaavaa muutetaan, niin tonttimme arvo tulee laskemaan.

Nyt vireillä olevassa kaavamuutosehdotuksessa on kaksi perustavaa laatua olevaa epäkohtaa:

A. Kaupunki haluaa ottaa korttelin viimeisetkin rakentamattomat alueet (=puistot) asuinkäyttöön ja heikentää nykyisen asutuksen asemaa oleellisesti.

B. Menetelmä, jolla kaupunki tähän pyrkii, on selvästi maankäyttö- ja rakennuslain (tai ainakin sen hengen) vastainen.

Kaavamuutosta ollaan tekemässä MKR:n hengen vastaisesti osayleiskaavaprosessia käyttäen ja näin rajoittaen naapuritonttien omistajien vaikutusmahdollisuuksia oleellisesti. Näin pienessä ja rajallisessa kohteessa ei osayleiskaavan laatimisprosessin käyttö ole mitenkään perusteltua. Yleiskaavan tarkoitus on ohjata kunnan maankäyttöä (lähinnä kaavoittamattomien alueiden). Vantaan kaupungilla on suunnitteilla todella mittavassa määrin uusia asuinalueita joten tällaisen todella pienen puistoalueen ottaminen asuinkäyttöön ei ole tässäkään mielessä perusteltua. Yleiskaavan tai asemakaavan muuttamisesta ei saisi koitua haittaa muutosalueen tai sen rajalla olevien kiinteistöjen omistajille.

Alla lyhyt selvitys miten Vantaan kaupunki on jättänyt oleellisilta osin ainakin seuraavat MKR:n säädökset huomioimatta:

1) 4 § *Alueiden käytön suunnittelujärjestelmä*

"Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa."

Nyt Vantaa yrittää yleiskaavamuutoksen avulla toteuttaa asemakaavaprosessiin kuuluvaa suunnittelua ja muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten että naapureille ei jää käytännössä mahdollisuutta vaikuttaa asioiden käsittelyyn. Ko. muutosalue on todella pieni joten kyseessä ei voi olla "alueiden käytön pääpiirteistä kunnassa". Eli näin **pienien alueiden muuttaminen ei ole yleiskaavaan kuuluvaa suunnittelua.**

2) 5 § *Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet*

"Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;"

Sekä rakennetun ympäristön että luontoarvojen säilyminen on jätetty vaille riittävää huomiota. Olemassa oleva rakennuskanta on suunniteltu siten että korttelissa on pieni puistoalue. Tätä tosiasiaa ei ole kaavoituksessa mitenkään huomioitu.

3) 6 § *Vuorovaikutus ja kaavoituksesta tiedottaminen*

"Kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, siten kuin jäljempänä tässä laissa säädetään. Kaavoja valmistelevien viranomaisten on tiedotettava kaavoituksesta sillä tavoin, että niillä, joita asia koskee, on mahdollisuus seurata kaavoitusta ja vaikuttaa siihen."

Vantaan kaupunki on lähtenyt muuttamaan voimassa olevaa asemakaavaa muuttamalla ensin yleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksen saatua lain voiman on asemakaavan muuttaminen enää pelkästään muodollisuus eikä muutosalueen naapureilla ole mitään käytännön mahdollisuutta vaikuttaa siihen säilykö esimerkiksi aiemmin rakennettujen kiinteistöjen rajalla oleva puisto puistona vai rakennetaanko se tupaten täyteen ympäristöä korkeampia rakennuksia.

Tilanteessa, jossa alueella on voimassa oleva asemakaava, ei kaavoittajalla MKR:n 6§:n hengen mukaan oikeutta laatia uutta yleiskaavaa joka on ristiriidassa asemakaavan kanssa ilman että naapurustoa informoidaan kuten asemakaavaa muutettaessa eli tiedottamalla jo tässä vaiheessa naapuritonttien omistajia suunnitteilla olevista muutoksista. Vain tällainen menettely takaa naapuritonttien omistajille edes teoreettiset mahdollisuudet vaikuttaa elinympäristön muutoksiin. Tämä on ollut lainlaatijan tarkoitus eikä se että annetaan mahdollisuus sanoa mielipide vasta sen jälkeen kun se käytännössä on jo liian myöhäistä.

Kansalaisten vaikutusmahdollisuudet yleiskaavan saatua lain voiman ovat käytännössä olemattomat. Kaavoittaja voi vedota voimassa olevaan yleiskaavaan, joka kävelee voimassa olevan vanhemman asemakaavan yli, onhan kunnalla kaavoitusmonopoli. ***On kohtuutonta vaatia muutosalueen naapureilta että he seuraavat kaupungin suunnitteluprosesseja tällaisella tarkkuudella.***

Vantaan kaupunki on käyttänyt väärin ja tarkoitushakuisesti osayleiskaavaa eikä normaalia asemakaavan muutosprosessia, joka takaa kuntalaisille (muutosalueen naapureille) todellisen mahdollisuuden vaikuttaa kaavoitusprosessiin lain tarkoittamalla tavalla.

Tiedotus tilaisuuksien järjestäminen sekä naapuruston kuuleminen tässä vaiheessa tapahtuu aivan liian myöhään koska asia päätetään käytännössä osayleiskaavaa laadittaessa. Tiedottaminen pitäisi keskittää suunnitteluprosessin siihen vaiheeseen jolloin suunnitteluun on mahdollista vielä vaikuttaa. Asianosaisia, joiden kiinteistöjen naapurustoon ollaan tekemässä oleellisia muutoksia olevaan asemakaavaan, pitäisi tiedottaa tässä vaiheessa (ei sitten kun kaikki on käytännössä sovittu eli yleiskaava vahvistettu). Osayleiskaavan laatiminen tapahtuu "varkain" ilman että kuntalaisilla on käytännössä mahdollisuuksia vaikuttaa yleiskaavan suunnitteluun millään tavoin.

Yleiskaavan valmistuttua naapuritonttien kuulemismenettely on lähinnä muodollisuus eikä sillä ole enää mitään todellisia käytännön vaikutusmahdollisuuksia kaupungin suunnittelukoneistoa vastaan.

4) 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

"yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. seuraavaa

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Lisäksi:

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavaa muutettaessa ei ole riittävässä määrin otettu huomioon rakennettua ympäristöä, luonnonarvojen vaalimista eikä viheralueiden riittävyttä.

5) 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

"Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähi-virkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää."

Kaupunki on sivuuttanut olemassa olevan asutuksen edut ja on aiheuttamassa naapurustolle kohtuutonta haittaa. Myös moni muu tämän pykälän tavoite on unohtunut kaavaehdotuksen laatijoilta.

6) 106 § Asemakaavan toteuttamisesta maksettava korvaus

"Jos asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu maanomistajalle erityistä haittaa tai vahinkoa, kunta tai, jos alue on tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä."

Kaupunki ei ole millään tavoin ilmaissut että se on korvausvelvollinen mikäli asemakaava saisi lain voiman.

=> Kaavakartalla esitetään rakennusalat ja kerrosalat. Tehokkuusluvut tonteittain ja autopaikat on esitetty jäljempänä. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää. Kaavoitus ja kaupungin kehitys nostavat ja laskevat eri tonttien arvoja eikä arvomuutoksia korvata naapureille. Vapaalantien toiselle puolelle jää Ilpolanpuisto. Yleiskaavassa on tutkittu sekä rakentamistarpeet että virkistys-alueiden riittävyys. Yleiskaavaan on sisältynyt oma kaavaprosessinsa. Yleiskaava on ohjeena asemakaavoja muutettaessa. Tavoitteena on myös riittävä asuntotuotanto. Täydennysrakentaminen olevan katuverkon ja kunnallistekniikan yhteyteen on kestävän kehityksen mukaista ja edullisempaa kuin uusien alueiden rakentaminen. Alue on pientaloaluetta myös vuosien 1983 ja 1992 yleiskaavoissa. Yleis- ja asemakaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää. Asemakaavamuutoksesta on tiedotettu naapureille maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Asukas 26 ja 110 allekirjoittanutta, 31.10.2011, vertaa nro 15, 19 ja 32:
Kuten mielipide nro 32 (29.10.2011) seuraavalla lisäyksellä: Vastustetaan --- (kohdat 1 - 9) ---
Alueella on suuri vastustus pienen puistoalueen rakentamista kohtaan. Ohessa liitteenä nimilista.

=> Katso vastine mielipiteeseen nro 32.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.11.2011, vertaa nro 20:
pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun. Luonnoksessa on esitetty autosuoja kytkettäväksi asuinrakennuksen kylkeen. Autosuojan etäisyys naapuritontilla olevaan rakennukseen tulee olla väh. 8 metriä ilman erityisiä rakenteellisia paloturvallisuusmääräyksiä. Mikäli naapuritonteilla olevat rakennukset sijoitetaan lähemmäksi kuin 8 metrin päähän toisistaan, on huomioitava palomääräysten vaikutukset seinärakenteisiin (palo-osastoivat ulkoseinät tai palomuuuri).

=> Rakentamisessa noudatetaan yleisiä rakentamismääräyksiä.

Myyrmäen aluetoimikunta, 15.11.2011, vertaa nro 21:
Päätettiin
a) hyväksyä rakentamislunnos ja
b) todeta, että liittymien määrää on pienennettävä Vapaalantien varrella.

=> Jokainen omakotitontti tarvitsee tonttiliittymän. Niitä tulee Vapaalantielle vain viisi. Liittymien yhdistäminen ei vähentäisi liikennettä, mutta edellyttäisi, että naapuritonttien ajopihat rakennettaisiin samaan tasoon, ja muuttaisi kaavan rakenteen, joka antaa vaikutelman omakotitaloista.

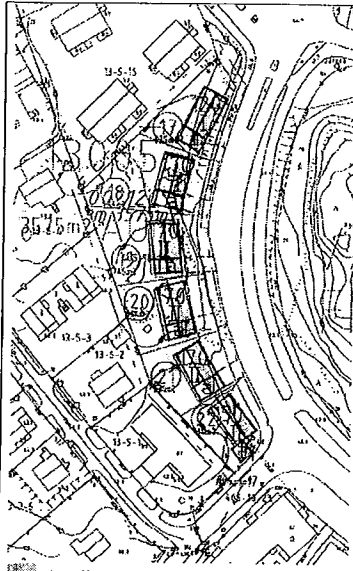
• Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteisiin järjestetty osallistuminen

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.

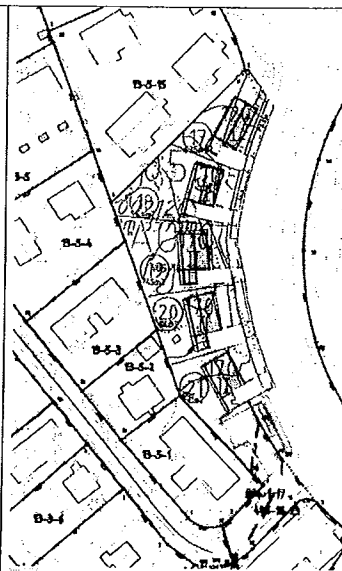
3.3 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TAVOITTEET

Tavoitteena on kaavoittaa yleiskaavan täydennysrakentamisalue pientalotonteiksi. Rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

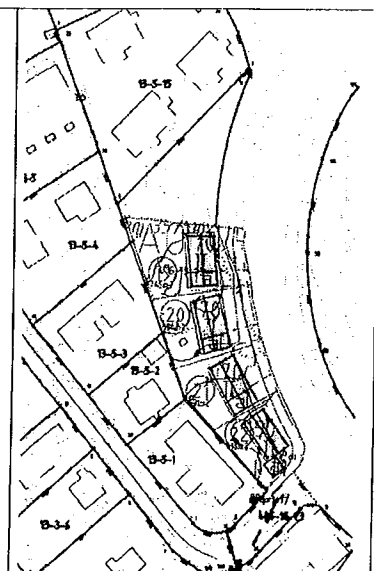
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen ratkaisu. Kadun varteen saadaan kuusi tonttia, joista päissä olevat ovat pieniä sekä pinta-alaltaan että rakennusoikeudeltaan, mutta rakennettavissa.



Eteläisin tontti rakentamatta. Sen paikalle saataisiin pysäköinti-alue. Alue voitaisiin toteuttaa yhteismuotoisesti, mutta kaikki talot sijaitsevat kuitenkin kadun vieressä. Vain viisi taloa.



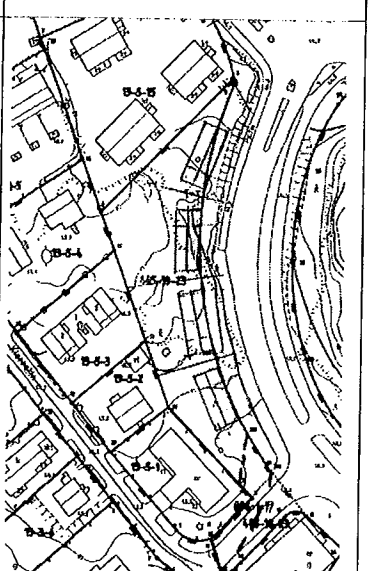
Kaksi pohjoisinta tonttia rakentamatta ja ne jäisivät puistoksi. Rakentamaton alue toimisi lähinnä muutaman talon pihan laajennuksena. Yleistä merkitystä puistolla ei olisi. Vain neljä taloa.



Vaihtoehtojen 2 ja 3 yhdistelmä. Saadaan vain kolme tonttia, mutta yhtenäinen puisto kuitenkin menetetään. Alhaisin tehokkuus.



Pienimmät tontit molemmista päistä jätetään rakentamatta tai liitetään seuraaviin tontteihin. Jäljelle jäisi neljä taloa. Katso => 6.



Neljä yksikerroksista taloa. Koko alue tulisi kuitenkin rakennetuksi kuten vaihtoehdossa 1, mutta taloja olisi vähemmän.



Uusin ilmapäät. / Google maps 2017. Internetissä ilmapäätä voi tarkastella neljästä eri suunnasta.

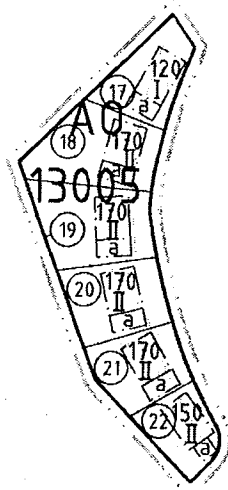
Yksikerroksisina rakennusoikeus putoaisi noin 33 %, koska kaavan rakennusalat on suunniteltu 1,5 – 2-kerroksista rakentamista varten. Omakotitaloista tulisi pieniä (100 – 130 k-m²). Kaksikerroksisuutta perustelee myös Vapaalantien varrella oleva muu rakentaminen.

Kaavoitusta on jatkettu vaihtoehtoon 1 mukaisesti, jolloin saadaan kuusi rasitteetonta tonttia.

Kaavoitettavat tontit eivät ole erityisen pieniä (415 – 754 m²), Vapaalan asemakaava sallii 400 m²:n tontteja esim. A26-alueilla. Rakennusoikeudet vastaavat kysynnän huippuun (120 – 170 k-m²). Tonttitehokkuuskin on pientalorakentamiseen tavanomainen ($e = 0,23 - 0,36$). Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uusilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Kierretie 1 on $e = 0,29$. Esimerkiksi Helsingissä on myös alle 200 m²:n tontteja ja Kivistössä Kvartsijuonenkujalla tonttitehokkuus on jopa $e = 0,85$.

Tässä tapauksessa rakentamisen tehokkuutta ja määrää perustelee myös läheiset palvelut (koulu, päiväkodit, joukkoliikenne ja lähelle kaavoitettava Lidl) sekä Myyrmäen aluekeskuksen läheisyys. Lisäksi tonttitehokkuutta parantaa alueen pitkulainen muoto.

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamisalue ja kuusi omakotitaloa jäisi toteutumatta. Tällöin alue säilyisi yleisenä puistona, mutta lähinnä vain viiden naapuritontin reviirinä, koska Vapaalantie erottaa alueen Ilpolanpuistosta. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle, kauemmas palveluista.



13
VAPAALA
FRIHERRS

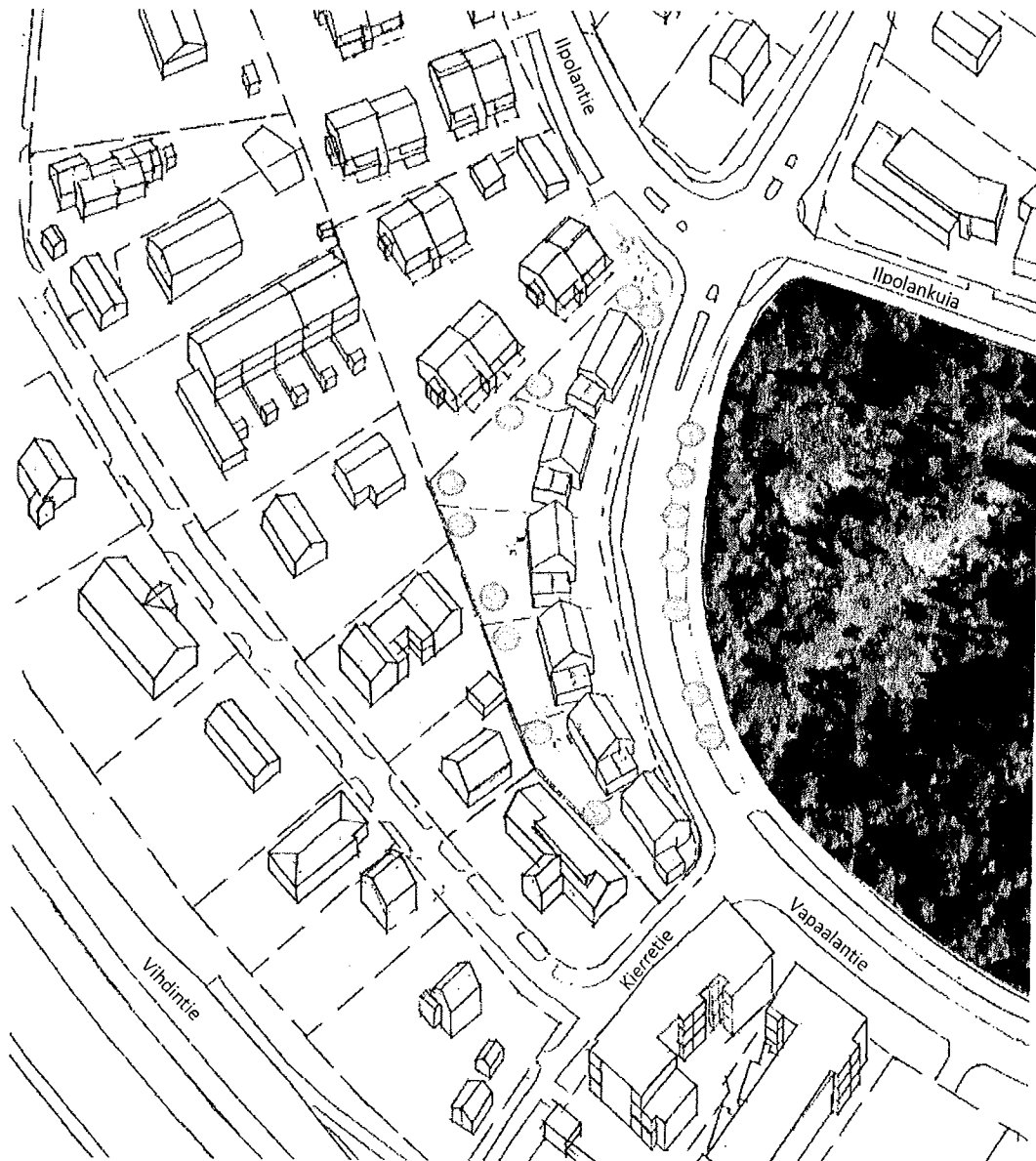
MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018 nähtävillä ollut asemakaavan muutosehdotus.

3.2 KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELYT

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.1. – 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joista on erillinen asiakirja. Muistutusten johdosta kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet ja liittymäkielto tontille 22 Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä sekä poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan. Kaavaselistusta on tarkistettu.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva suunnitellusta rakentamisesta ja suhde ympäristöön. / Timo ja Heini Kallaluoto 2011.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Alueelle muodostetaan kuusi omakotitonttia, joiden rakennusoikeus vaihtelee 120 – 170 k-m² ja se on yhteensä 950 k-m². Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, pohjoisimmalla tontilla kuitenkin yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Ilpolantien kulmauksessa oleva kallio säilyy. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta. Tämä mahdollistaa etätyön ja yritystoiminnan omassa asunnossa.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (Kv 17.12.2007) mukainen ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Viheralueiden riittävyys on tarkasteltu yleiskaavan laatimisen yhteydessä ja tarkemmin Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä.

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä.

Vapaalaan on laadittu koko Vapaalan pientaloalueen käsittävä täydennysrakentamisselvitys ja suunnitteluperiaatteet (Kh 11.12.2017), joissa on katsottu, että tämä alue ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa Vapaalan pientalotonteille on esitetty tonttitehokkuus $e = 0,25$. Sen sijaan Vapaalantietä vastapäätä oleva laajempi Ilpolanpuisto on esitetty luonnonmukaiseksi puistoksi.

Vantaalla pientalotonteille on jatkuva kysyntä. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen (palvelut lähellä, aluekeskukseen 2,2 km) ja alue soveltuu hyvin asumiseen.

Koska alue tulee rakennetuksi, se on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on sama kuin samassa korttelissa Ilpolantien ja Kierretien uudella omakotialueella (Kv 20.5.2013). Kaava-alueen hyvä tehokkuus johtuu myös alueen pitkulaisesta muodosta. Tonttitehokkuus vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$, tehokkain tontti on alueen eteläpäässä kerrostalon naapurissa. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$, $e = 0,29$ ja kerrostalotontilla $e = 0,89$. Vapaalan asemakaavassa pientalotonttien tonttitehokkuus vaihtelee välillä $e = 0,20$ (yleinen) $\dots 0,42$ (yksittäinen).

Naapurissa Asunto Oy Vantaan Vivekan tontit ovat pinta-alaltaan 2768 m² ja 2720 m² ja niillä on yhteensä 12 asuntoa, jolloin tonttialaa on 457 m² / asunto. Kaavamuutosalueella tonttialaa on keskimäärin 595 m² / asunto ja pieninkin yksittäinen tontti on 415 m². Naapurissa A26-korttelialueella tontille saa rakentaa yhden asunnon 400 m² kohti. Omakotitonteilla koko tontti on omaa asuntokohtaista pihaa.

Vapaalantien katualuevaraus on tarpeettoman leveä, joten katualuetta voidaan liittää tontteihin.

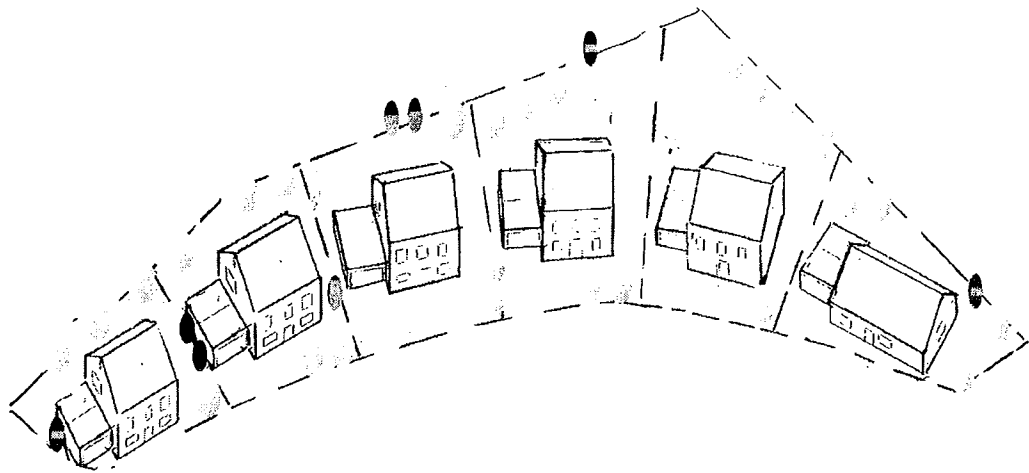
Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää puuttuvan kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Rakennettu ympäristö

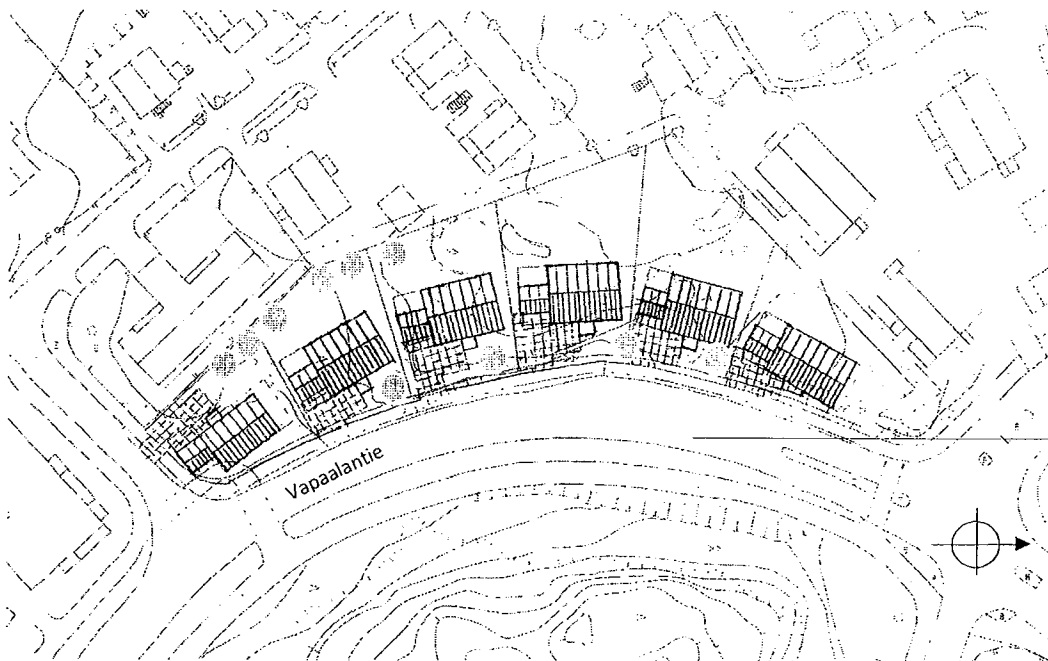
Alueelle voidaan rakentaa kuusi uutta omakotitaloa, jotka liittyvät Vapaalantiehen ja muodostavat Vapaalantien ulkokaarteelle yhtenäisen talorivin. Autokatokset sijoittuvat talojen väleihin eivätkä tällöin hallitse kaupunkinäkyymä. Yhden tontin tonttiliittymä on Kierretieltä.

Uusista taloista tulee harmaatiilikattoisia ja julkisivuiltaan vaaleita ja tiilipintaisia. Näin uusi rakentaminen liittyy rakennusrivin molemmin puolin rakennettuun ympäristöön. Yhtenäisestä rakentamistavasta annetaan kaavamääräyksiä.

Rakennusten itäpuolelle muodostuu etupihat. Kadun varteen rakennetaan puuttuva jalkakäytäväosuus ja kadulle jää 1 metrin leveä lumitila.



Havainnekuva suunnitelluista tonteista. / Heini Kallaluoto 2011 + TKa 2018.

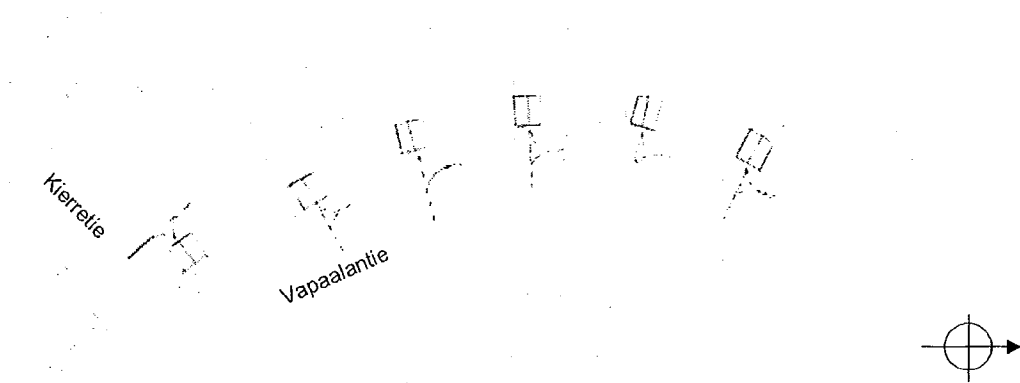


Asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta. / TKa 2012.

Kaavamuutosalueella rakennusoikeuteen ja tonttitehokkuuteen vaikuttavat alueen muoto ja sijainti kadun vieressä, katusivun pituus sekä sijainti Kierretien kerrostalotontin naapurissa. Esitetyllä tavalla rakennettuna talot muodostavat kaaren, joka kehystää kadun toisella puolella kohoavaa kalliomäkeä.

Luonnonympäristö

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Tällöin on kuitenkin vältettävä vahingoittamista tai häiritsemistä rauhoitettuja eläimiä ja kasveja, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia. Tästä annetaan kaavamääräys. Esiintymä voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen kuin tontit rakennetaan.

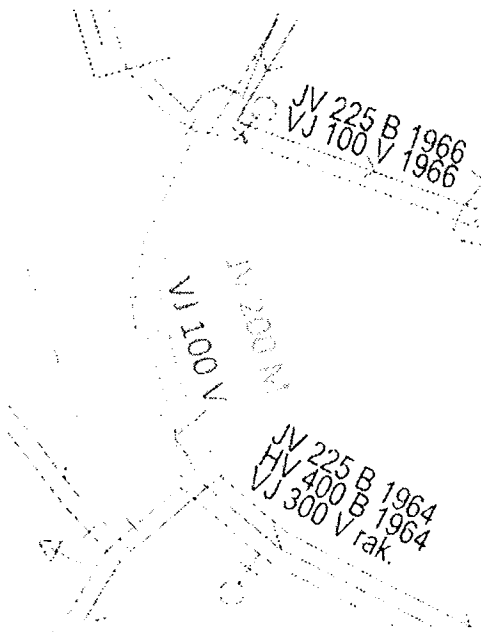


Pysäköintiratkaisu. Jokaisella tontilla on kaksi autopaikkaa. Auto voidaan kääntää tontilla. Viisi tonttia liittyy Vapaalantiehen. Yksi tontti liittyy Kierretiehen. / Tka 2012.

Liikenne

Uudet tonttiliittymät tulevat Vapaalantielle ja Kierretielle. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 18 – 24 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Liikenteen kokonaissuorituksen kannalta täydennysrakentaminen on edullisempaa kuin hajakenttä.

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymää Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta, jonka mukaan autopaikkojen vähimmäismäärä on erillistaloille 2 autopaikkaa / asunto.



Vesihuollon yleissuunnitelma.
Elina Kettunen 8.12.2017

Tekninen huolto

Vapaalantiella ei ole nyt vesihuoltoa. Kadulle rakennetaan vesijohto, hulevesiviemäri ja jätevesiviemäri. Puhelinjohto ja pienjännitesähköjohto eteläisimmällä tontilla 22 tulee siirtää. Tonteille voidaan rakentaa kaukolämpö yhtä aikaa vesihuollon kanssa.

Vesihuolto

Kaava-alue liitetään Vapaalantien rakennettuun vesihuoltoverkkoon jatkamalla Vapaalantien vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä kattamaan kaavoitettavat tontit. Vesijohto yhdistetään Ilpolantien vesijohtoon, jolloin käyttövarmuus paranee. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 120 000 €.

Vedenjakelu

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan

Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86,00 ... +95,00.

Viemärointi

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalantien jätevesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien ali Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta ne ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesi

Pinta- ja perusvedet johdetaan katualueelle rakennettavaan hulevesiviemäriputkeen. Hulevedet tulee kuitenkin käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesien viivyttämisestä määrätään kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Tonttijako

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

4.1 KAAVAN RAKENNE

Puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO. Alueelle muodostuu kuusi omakotitonttia.

Uudet tontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m²	Rakennusoikeus k-m²	Tonttitehokkuus e
17	Vapaalantie 10f	524	120	0,23
18	Vapaalantie 10e	753	170	0,23
19	Vapaalantie 10d	743	170	0,23
20	Vapaalantie 10c	604	170	0,28
21	Vapaalantie 10b	530	170	0,32
22	Vapaalantie 10a	415	150	0,36

Osoitteet tarkistettu. Pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista. Puuita Vihdintietä vastaan torjuu tiemelua.

Kaavan nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

- Kaavaan on lisätty kallio- ja istutusalueet.
- Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.
- Kaavaan on lisätty autokatoksen toteuttamismahdollisuus autotallina palomääräysten vuoksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Tiivistäminen ja täydentäminen ovat kuitenkin yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja hajakenttämistä edullisempaa. Kaavamuutoksessa menetetään kapea puisto, joka ei ole osa laajempaa viheralueverkostoa. Vapaalantien itäpuolella on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto. Omakotitonteille sijoittuu myös istutuksia.

Kaavamuutos tuottaa kuusi uutta omakotitonttia, joille on kysyntää ja jotka täyttävät kaupungin tavoitetta asuntorakentamisesta ja omakotitonttien vuosittaisesta luovuttamisesta. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa isoja asuntoja ja asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen: Rakentaminen sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisään sekä olevan kadun, kunnallistekniikan ja palvelujen yhteyteen, mikä on kestävä kehityksen mukaista.

Vaikutukset nykytilanteeseen: Vapaalantien viereiseen kalliometsään rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa. Viideltä tontilta poistuu suora yhteys puistoon, mutta Vapaalantien toisella puolella on laajempi puisto.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön: Uudet tiilipintaiset omakotitalot sijoittuvat Vapaalantiella rappaus- ja tiilipintaisen kerrostalon (Kierretie 2) ja tiilipintaisen omakotitalon (Vapaalantie 12a) väliin. Saman korttelin naapuritonteilla on tiili- ja puupintaisia erillistaloja. Lähimmillään uudet talot sijoittuvat 8 metrin etäisyydelle nykyisistä taloista, mikä vastaa kaupungin rakennusjärjestystä.

Vaikutukset luonnonympäristöön: Tontilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Masmalokasvusto voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Liikenteelliset vaikutukset: Uusi asuminen tuottaa liikennettä noin 18 – 24 ajon /vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuorituksen kannalta edullisempaa kuin hajakenttäminen ja mahdollistaa joukkoliikenteen käytön.

Sosiaaliset vaikutukset: Kaava vastaa väestönkasvun haasteeseen ja perheasuntojen tarpeeseen. Nyt viiden tontin vieressä olevaa puistoaluetta muuttuu tonteiksi. Naapurit kokevat puiston menetyksen ja uudet talot häiritseviksi. Kuusi perhettä voi rakentaa alueelle omakotitalon, jolloin alueelle muuttaa uusia asukkaita. Liike-, toimisto- ja työtilojen salliminen mahdollistaa etätöiden ja yrittäjyyden oman asunnon yhteydessä, mikä voi monipuolistaa alueen palveluja ja katukuvaa. Tämäntapaisten asuntojen tulee nimenomaan sijaita kokoojakadun varrella. Vanhoja asuntoja vapautuu myyntiin. Rakentaminen tarjoaa työtä.

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäiset. Kaavamuutos vastaa kaupungistumisen ja väestömäärän lisäyksen haasteeseen. Täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, mutta on hajakenttämistä edullisempaa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tonttien Vihdintien puoleiselle sivulle on rakennettava 1,5 m korkea tiivis puuaita.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 32 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 29 dB. Rakennusten ääneneristävyydestä määrätään rakennusjärjestyksessä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaupunki myy tai vuokraa tontit rakentajille, kun kaava on tullut voimaan, kunnallistekniikka on rakennettu ja Vapaalantien sähkökaapelit on siirretty. Alueella kasvava masmaloesiintymä voidaan siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Havainnepiirrokset ja asemapiirros osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupungilta Kaupunkisuunnittelu	Timo Kallaluoto Asta Tirkkonen Mikko Järvi Marko Hoffren Eeva Juusela Tuukka Kaattari Heini Kallaluoto	aluearkkitehti asemakaavasuunnittelija (2010) kaavoitusinsinööri suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja suunnitteluavustaja TET-harjoittelija (2011)
Kiinteistöt ja asuminen	Armi Vähä-Piikkiö Juho Lumme Tuula Hurme Tomi Henriksson Petteri Leinonen Hannes Oksanen	tonttipäällikkö tontti-insinööri asuntotuotannon kehittämisp. asumisasioiden päällikkö lakimies lakimies
Kuntatekniikan keskus	Pekka Haasanen Pirjo Salo Marika Orava Elina Kettunen	liikenneinsinööri liikenneinsinööri suunnitteluinsinööri suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Matti Kärki Jorma Suokas	lupa-arkkitehti tarkastusrakennusmestari
Ympäristökeskus	Stefan Skog	ympäristöjohtaja

Kaavamuutosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 2.3.2011 ja 7.3.2018.
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Vantaa 16.4.2018

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu / Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



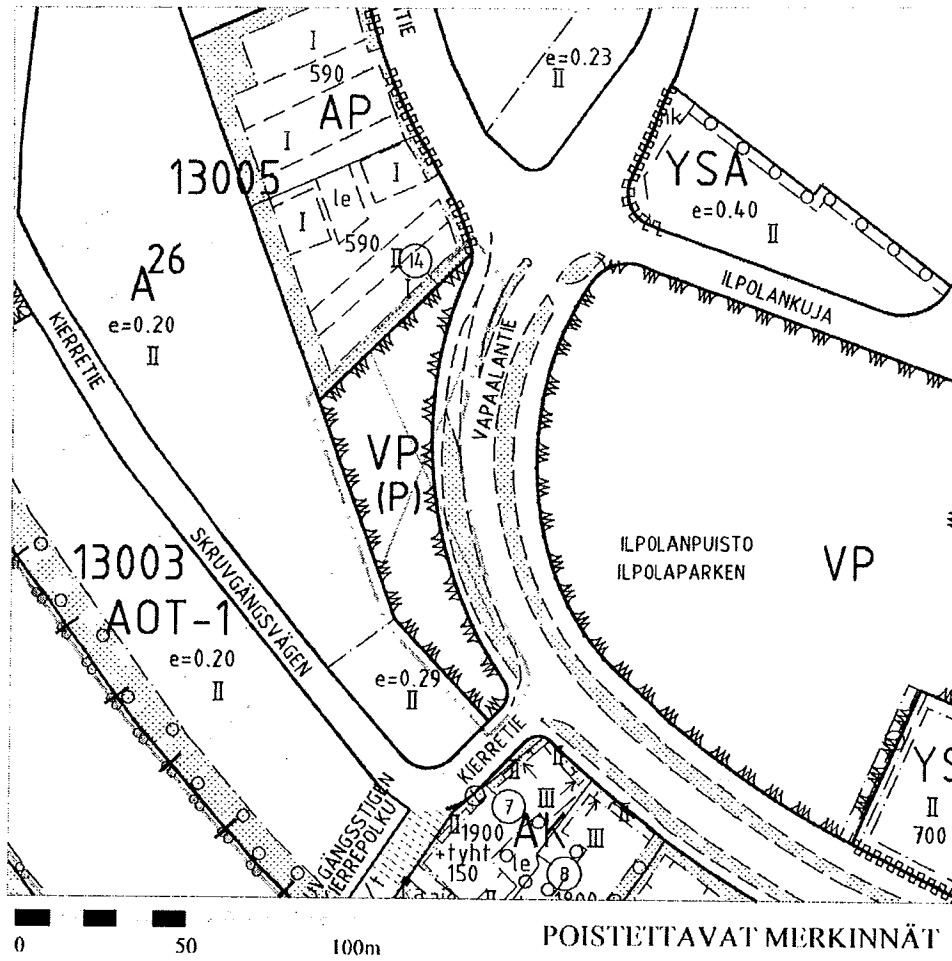
Timo Kallaluoto, aluearkkitehti

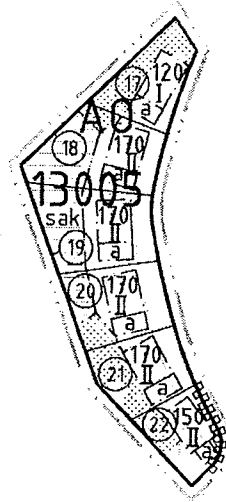
timo.kallaluoto@vantaa.fi

p. 050 3122 132

Kielotie 28, 01300 Vantaa

7. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





13 VAPAALA FRIHERRS

0 50

100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Pääväs Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002120	16.4.2018	682489
Vantaan kaupunki VAPAALANTIE 10 Kaupunginosa 13, Vapaala Asemakaavan muutos Osa korttelia 13005. Tonttijako Osa korttelia 13005.		Vanda stad FRIHERRSVÄGEN 10 Stadsdel 13, Friherr Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 13005. Tomtindelning Del av kvarteret 13005.
1:2000		1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A0

Erillisipientalojen korttelialue.

Jokaiselle tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon.

Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Kattokaltevuuuden tulee olla 1:2.

Rakennuksissa tulee olla vaaleat avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla paikalla muurattu keltainen savitiili tiilenvärisin saumoin.

Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.

Kuistin ja terrassin saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle, ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäksi kaluaalueen rajaa.

Kadun puolella on oltava istutuksia.

Kadun puoleiset ajo- ja kätelyalueet ja autopaikat on päällystettävä harmaalla kiveyksin tai laatoituksin.

Tonteilla 13-005-17 ja -18 sijaitsee masmaaloesiintymä (Anthyllus vulneraria), joka luonnonsuojelulain 48 §:n 1. momentin mukaan ei estä rakennustoimintaa eikä rakennuksen tai laitteen tarkoituksenmukaista käyttämistä, mutta jota on vältettävä vahingoittamasta tai häiritsemästä, jos se on mahdollista ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Tontit on rajattava vähintään 1,5 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla.

Tontti tulee aidata toista tonttia vastaan pensasaidalla tai kivimuurilla.

Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatoksen tai autotallin, jonka saa rakentaa auton säilytyspaikan rakennusalueen rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkoja on varattava 2 kpl / tontti.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På varje tomten får byggas i högst en bostad.

På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet, sammanlagt högst 25 % av byggnadsrätten.

I byggnaderna ska användas åstak.

Takmaterialet ska vara av grå taktegel.

Taklutningen ska vara 1:2.

Byggnaderna ska ha ljusa och öppna taklotter.

Fasadmaterialiet ska bestå av på platsen murad gul tegel med tegelfärgade fogar.

Bostadsbyggnad ska byggas invid byggnadsgränsens gatusidan.

Kuistin och terrassen får byggas utom byggnadsgränsen, men dock inte närmare än 4,0 meter grannlomtens gräns och närmare än 1,5 meter gatuområdets gräns.

På gatusidan ska vara planteringar.

Kör- och gångområdena på gatusidan och bilplatserna ska beläggas med gråa stenar eller plattor.

På tomterna 13-005-17 och -18 ligger getväpplingsförorening (Anthyllus vulneraria) som enligt naturvårdslagens 48 § 1. momentet hindrar inte att marken används för byggnad eller anordning, men då ska det omedelbart undvikas att fridlysta växter skadas eller störs, om detta är möjligt utan avsevärda merkostnader.

Tomtens ska gränsas mot Vichtisvägen med 1,5 meter högt tät staket av trä.

Tomtens ska inhägnas mot andra tomterna med häck eller stenmur.

Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd eller i garage som får byggas på byggnadsytan för förvaringsplats för bil utöver byggnadsytan.

Bilplatser ska reserveras 2 st / tomt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta

a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.	2 / 2
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.	
sak	Maisemallisesti merkittävä avokallio.	Berghäll viktig ur landskapsmässig synpunkt.	
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	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	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den	
Tasokoordinaatisto ETRS GK25, korkusjärjestelmä N2000.		Vantealla / Vanda 20 ..	
		Kirimo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	
Plankoordinatsystemet ETRS GK25, höjdsystemet N2000.		Godkänd av stadsfullmäktige .../... 20...	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .../... 20...			

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.02.2018
Kaavan nimi	002120 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002120
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3570	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3570

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,0000	950
A yhteensä	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
AO	0,3570	100,0	950	0,27	0,3570	950
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,2733	0
VL	0,0000		0		-0,2733	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0837	0
Kadut	0,0000		0		-0,0837	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Antti Lindtman

Pöytäkirjanpitäjä Nelli Jääskeläinen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 4.6.2018, Kaupungintalo, Asematie 7, 01300 Vantaa

Anniina Kostilainen Minna Kuusela

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 6.6.2018, Vantaan kaupungin internetsivuilla paatokset.vantaa.fi.



Kaupunginvaltuuston kokous

Aika 28.5.2018 klo 18.00-22.15

Paikka Kaupungintalo, Tikkurila

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Jäsenet	Läsnä
Lindtman Antti, puheenjohtaja	x	Kärki Niilo	x
Mäkinen Tapani, I varapuheenjohtaja	-	Laakso Päivi	x
Kauppinen Sirpa, II varapuheenjohtaja	x	Lehmuskallio Paula	§ 1-11 klo 18.00-21.45
Abdi Faysal	-	Leppänen Janne	-
Ahokas Siri	-	Letto Pirkko	x
Ala-Kapee-Hakulinen Pirjo	x	Lindblad-Palo Salla	x
Ansalehto-Salmi Irja	x	Linnainmäki Joel	-
Atiye Minna	x	Lundell Kai-Ari	x
Aura Anssi	§ 1-5 klo 18.00-19.25	Malmi Juha	x
Auvinen Timo	x	Multala Sari	x
Ayub Saba	-	Mäkilaine Kirsi	x
Bruun Susanna	§ 1-11 klo 18.00-20.45	Mölsä Jukka	x
Chen Jenni	-	Niikko Mika	§ 3-11 klo 18.15-19.46
Edelmann Jan	x	Norrena Vaula	x
Eerola Antero	x	Norres Lasse	-
Eklund Tarja	x	Orlando Carita	§ 3-17 klo 18.50-22.15
Eskelinen Jarno	x	Orpana Anitta	x
Hirvonen Juha	x	Pajunen Emmi	-
Ibrahim Aadan	-	Raja-Aho Maarit	x
Juurikkala Timo	x	Rautavaara Maija	x
Jääskeläinen Jari	§ 1-11 klo 18.00-21.50	Rokkanen Sakari	x
Jääskeläinen Jouko	x	Rämö Eve	x
Jääskeläinen Pietari	x	Räsänen Minna	x
Kaira Lauri	x	Saramo Jussi	x
Kanerva Sami	x	Sillanpää Minttu	§ 1-11 klo 18.00-20.00
Karlsson Patrik	x	Silvennoinen-Hiisku Sveta	x
Kasonen Mika	x	Sodhi Ranbir	-
Kaukola Ulla	x	Tahvanainen Säde	§ 1-8 klo 18.00-19.43
Kiljunen Kimmo	§ 3-17 klo 18.25-22.15	Tuomela Tiina	x
Kostilainen Anniina	x	Tyystjärvi Kati	x
Kuusela Minna	x	Vahvelainen Tanja	x
Kurki Piia	x	Weckman Markku	x
Kähärä Sirkka-Liisa	x	Vähäkangas Jussi	x



Åstrand Stefan

x

Varajäsenet

Bulut Emil

x

Lindblad Christina

§ 12-17

klo 20.10-22.15

Heiskanen Jaana

x

Lyyra Markus

x

Herranen Jouni

§ 12-17

Nguyen Chau

§ 12-17

klo 20.25-22.15

klo 21.50-22.15

Kortesalmi Marilla

x

Rautio Mika

§ 1-2

klo 18.00-18.50

Kotila Pirkko

§ 12-17

Sainio Jari

x

klo 20.05-22.15

Laakso Sari

x

Särkelä Jussi

x

Lepistö Matti

x

Virta Raija

§ 1-12

klo 18.00-22.10

Kaupunginhallituksen jäsenet**Läsnä**

Hakulinen Pentti

x

Kotila Pirkko

klo 18.00-20.05

Osmo Kähkönen

klo 18.00-20.00

Puoskari Pentti

x

Nuorisovaltuuston edustaja

Lindqvist Noa

x

Muut osallistujat**Läsnä**

Viljanen Ritva, kaupunginjohtaja

x

Lipponen Martti, apulaiskaupunginjohtaja

x

Askola-Vehviläinen Sole, apulaiskaupunginjohtaja vs.

x

Penttilä Hannu, apulaiskaupunginjohtaja

x

Salminen Jukka T, apulaiskaupunginjohtaja

x

Niinistö Jaakko, apulaiskaupunginjohtaja

klo 18.00-21.50

Ruusula Matti, talousjohtaja vs.

x

Rainio Päivi, viestintäjohtaja

x

Myllymäki Juha, kaupunginlakimies

x

Hyvönen Helena, kaupunginreviisori

klo 18.00-19.30

Kimpimäki Päivi, hallintosihteeri

x

Jääskeläinen Nelli, pöytäkirjanpitäjä

x

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginvaltuusto pöytäkirja 28.05.2018

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
2 § Pöytäkirjan tarkastaminen	6
3 § Arviointikertomus 2017	7
- Arviointikertomus 2017 pdf	9
4 § Vantaan kaupungin vuoden 2017 tilinpäätös	96
- Vantaan kaupungin tilinpäätös 2017	103
- Vuoden 2017 tilintarkastuskertomus	392
5 § Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitoksen johtokunnan vaali toimikaudelle 2017–2021	394
6 § Teknisen lautakunnan varajäsenen ja teknisen lautakunnan yksityistiejaoston varajäsenen täydennysvaalin toimittaminen toimikaudeksi 2017–2021	397
7 § Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6	401
- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6	405
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6	449
- Liikenneselvitys, päivitys 6.4.2018 / Asemakaavamuutos 002350 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Voimalantie 5 - 6	458
8 § Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10	482
- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta	487
- Muistutusten yhteenveto 16.4.2018/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta	539
- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 / Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta	560
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys 2.10.2017/Asemakaavamuutos nro 002120 Vapaala 13 kaupunginosa 13-005 puisto- ja Vapaalantien katualuetta	561
- Äänestyspöytäkirja KV 28.5.2018 § 8	633
9 § Asemakaavamuutos 002360 ja tonttijako, 11 Hämevaara / Koivuvaaranpuisto	639
- Asemakaavamuutosselostus 29.1.2018 / Asemakaavan muutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto	643
- Muistutusten yhteenveto 16.4.2018 /Asemakaavamuutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto	676
- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 /Asemakaavamuutos 002360 11. Hämevaara / Koivuvaaranpuisto	677
10 § Asemakaavan muutos 002275 ja tonttijako, 13 Vapaala / Rasputie ja Vuolutie	678
- Asemakaavamuutosselostus 18.12.2017 / Asemakaavan muutos 002275, 13. Vapaala / Rasputie ja Vuolutie	682
- Lausuntojen yhteenveto 16.4.2018 / Asemakaavan muutos 002275, 13. Vapaala / Omakotitontteja Kaavintielle ja Vuolutielle	718
11 § Asemakaavamuutos 002345 sekä tonttijaon muutos, 13. Vapaala / Vapaalantie 2-4	719

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunginvaltuusto pöytäkirja 28.05.2018

- Asemakaavamuutosselostus 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala	722
- Muistutusten yhteenvedo 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala	753
- Lausuntojen yhteenvedo 16.4.2018/Asemakaavan muutos 002345, kortteli 13001, 13. Vapaala	756
12 § Taloussuunnitelman 2019-2022 lähetekeskustelu	760
- Vantaan kaupungin taloussuunnitelman 2019-2022 lähetekeskustelu	761
13 § Tarja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan sekä 45 muun valtuutetun aloite erityislusten koulukuljetusten järjestäminen vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa	778
- Tarja Vahvelaisen ja Tiina Tuomelan ja 45 muun valtuutetun aloite erityislusten koulukuljetusten järjestäminen vuoroasumistilanteissa myös etävanhemman kotoa	779
14 § Tarja Eklundin ja 25 muun valtuutetun aloite vanhusasiamies Vantaalle	782
- Tarja Eklundin ja 25 muun aloite vanhusasiamies Vantaalle	783
15 § Sosialidemokraattisen valtuustoryhmän ja 23 muun valtuutetun aloite toimitilojen turvaamiseksi järjestöille	785
- Sosialidemokraattinen valtuustoryhmä ja 23 muun valtuutetun aloite toimitilojen turvaamiseksi järjestöille	787
16 § Jussi Särkelän ja 29 muun valtuutetun aloite sosiaali- ja potilasasiamiehen tehtävät	789
- Jussi Särkelän ja 29 muun valtuutetun aloite sosiaali- ja potilasasiamiehen tehtävät	790
17 § Kokouksen päättäminen	792
Muutoksenhakuohje 1. Valitusosoitus	793
Muutoksenhakuohje 2. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	795
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	796
Muutoksenhakuohje 4. Valituskielto	799



Asemakaavamuutos nro 002120 ja tonttijako, 13 Vapaala / Vapaalantie 10

KA/3872/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU/ET/MKU/ET/AV, HY-L

Vapaalantie 10c:n kohdalle kaavoitetaan kuusi omakotitonttia puiston ja tarpeettoman leveän katualueen paikalle. Kaavamuutos on yleiskaavan, maapoliittisten linjausten ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteiden mukainen. Vapaalantien itäpuolella on laajempi Ilpolanpuisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13005 kaupunginosassa 13 Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puisto- ja katualueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 13005.

Alueen sijainti

Vapaalantie 10c

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki, kiinteistöt ja asuminen

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaava on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

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

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, joissa on katsottu, että tämä puisto ei ole merkittävä osa viheralueverkostoa ja rakentaminen on reunaehdot huomioiden mahdollista. Tonttitehokkuudeksi on esitetty $e = 0,25$. Suunnitteluperiaatteissa on tarkasteltu rakentaminen ja puistojen riittävyys koko kaupunginosan laajuudella.

Alueella on avokalliota ja sekametsää. Maaperältään alue on kalliota ja moreenia. Naapuritonteilla on pientaloja, paitsi eteläpuolella kerrostaloja. Vastapäätä on laajempi Ilpolanpuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksessa puisto- ja katualueita muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi AO. Vapaalantien katualue on tarpeettoman leveä.

Rakennusoikeutta annetaan kuudelle $120\text{--}170\text{ k-m}^2$:n suuruiselle omakotitalolle, yhteensä 950 k-m^2 . Tällöin tonttitehokkuudeksi muodostuu keskimäärin $e = 0,27$ (vaihtelee $e = 0,23 \dots 0,36$), mikä on sama



kuin aiemmin Ilpolantien ja Kierretien väliin kaavoitetuilla tonteilla (Kv 20.5.2013). Naapuritonteilla tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $0,29$. Eteläpuolella on myös kerrostalotontti ($e = 0,65$).

Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi annetaan kaksi, paitsi pohjoisimmalla tontilla yksi.

Rakennukset kaartuvat kadun mukaan ja ne kehystävät vastapäistä kalliomäkeä. Rakennukset ovat tiilitaloja, kuten viereisetkin talot.

Kulkekin tontille saa rakentaa enintään yhden asunnon. Asemakaava sallii myös sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, enintään 25 % rakennusoikeudesta.

Kaikki tontit liittyvät valmiiseen katuun. Alueen molemmissa päissä on valmis kunnallistekniikka, mutta tontitus edellyttää jonkin verran uuden kunnallistekniikan ja puuttuvan jalkakäytävän rakentamista.

Alueella kasvaa *masmalo* (*Anthyllis vulneraria*), joka on luonnonsuojelulain 42 §:n ja -asetuksen 29 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvi, mutta luonnonsuojelulain 48 §:n mukaan tämä ei estä alueen käyttämistä rakennustoimintaan. Rauhoitetut kasvit voidaan myös siirtää uuteen kasvupaikkaan ennen tonttien myymistä.

Alue liittyy katuun ja sopii hyvin pientalotonteiksi. Vastapäätä on laajempi virkistysalue, Ilpolanpuisto.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Mielipiteet pyydettiin 27.10.2010 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 3.10. – 1.11.2011.

Kaavatilaisuudet pidettiin paikalla 4.10.2010 ja Rajatorpan koululla 5.10.2011.

Mielipiteissä mm.

- vastustettiin puiston rakentamista,
- esitettiin, että rakentamista tulisi vähemmän ja matalampana,
- huomautettiin, että alueella kasvaa rauhoitettu kasvi (*masmalo*),
- huomautettiin pysäköintijärjestelyistä,
- Asunto Oy Vantaan Viveka ja sen asukkaat ilmoittivat, että heille oli myyty asunnot puiston vierestä,
- naapuri ilmoitti, että on hoitanut puistoa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on kaavaselostuksessa.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on tarkennettu niin, että pohjoisin talo on pienempi ja yksikerroksinen ja autot voi kääntää tonteilla. Tonttimäärää ei kuitenkaan ole vähennetty, koska tontit eivät ole kaupunkitonteiksi erityisen pieniä ja ne liittyvät rasitteettomina valmiiseen katuun.

Käsittelyt

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2012 jätti asian pöydälle.

Asia poistettiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.11.2012 listalta.

Kaupunginhallitus 11.12.2017 hyväksyi Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet, mihin on järjestetty erillinen osallistuminen ja vuorovaikutus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 22.9.2014), joiden mukaan kaavoitetaan ensi sijassa kaupungin maata ja joissa luovutettavien pientalotonttien määrää on päätetty lisätä. Kaava tuottaa kaupungin maalle asuntokerrosalaa 950 k-m², yhteensä kuusi pientalotonttia. Naapuritonttien tonttitehokkuudet ovat $e = 0,20$ ja $e = 0,29$.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.1. - 22.2.2018. Tällöin jätettiin kuusi muistutusta, joissa vastustettiin rakentamista ja tonttitehokkuutta.

Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Keskimääräinen tonttitehokkuus $e = 0,27$ vastaa rakentamista samassa korttelissa Ilpolantien ja Kaavintien välisellä täydennysrakentamisalueella. Lisäksi tämä täydennysalue sijaitsee lähinnä Vapaalan palveluita.

Muistutukset ja vastineet ovat liitteenä.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

HSY ilmoitti saman kuin kaavaselostuksessa eikä ollut huomautettavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavaan on lisätty kallioalue ja istutusalue naapuritontteja vastaan.

Poistettu puuaitamääräys paitsi Vihdintietä vastaan.

Lisätty tontille 22 liittymäkielto Vapaalantien ja Kierretien risteyksestä.

Kaavaselostusta on tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Valtiolla on alueella noin 120 m²:n omistus, mihin kaupungilla on lunastusoikeus tontin vähäisempänä osana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.4.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:

Varapuheenjohtaja Raja-Aho esitti asian hylkäämistä. Jäsen Lehmuskallio kannatti tehtyä hylkäysesitystä. Jäsen Räsänen kannatti kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavan kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Raja-Ahon hylkäysesitystä, äänestävät ei.

Äänestyksessä annettiin 9 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Merelä, Mäkelä, Räsänen, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 7 ei-ääntä (Kärki, Lehmuskallio, Lind, Nguyen, Päärni, Raja-Aho, Åstrand). Puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Kaupunginhallitus 23.4.2018 § 21

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 28.5.2018 § 8

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 16.4.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002120 ja tonttijakoehdotus, 13 Vapaala / Vapaalantie 10.

Käsittely:

Valtuutettu Irja Ansalehto-Salmi esitti asian käsittelyn aikana valtuutettu Jouko Jääskeläisen kannattamana asian palauttamista takaisin valmisteluun.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat palautusesitystä, äänestävät ei.

Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 44 jaa-ääntä ja 20 ei-ääntä, joten puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.4.2018
- Muistutukset ja vastineet 16.4.2018
- Lausunnot ja vastineet 16.4.2018
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016) tarkistettu 2.10.2017
- Äänestyspöytäkirja 28.5.2018 § 8

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Muutoksenhakuohje 1. Valitusosoitus

Valitusoikeus

Valtuuston päätökseen haetaan muutosta valittamalla.

Valituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- kunnan jäsen

Rakennuskiellon määräämistä koskevassa asiassa valituksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- viranomainen, jos laissa niin säädetään tai jos valitusoikeus on viranomaisen valvottavana olevan julkisen edun vuoksi tarpeen.

Sen lisäksi päätökseen, joka koskee **yleiskaavan, asemakaavan ja rakennusjärjestyksen hyväksymistä**, valituksen saa tehdä

- Uudenmaan ympäristökeskus ja muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa,
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä tai rakennusjärjestyksellä on vaikutuksia sekä
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että:

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä;
- valtuusto on ylittänyt toimivaltansa; tai
- päätös on muutoin lainvastainen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään **Helsingin hallinto-oikeudelle**.

Valitus aika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista.

- Asianosaisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä tai kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä. Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan taikka rakennuskieltoa koskevan päätöksen katsotaan kuitenkin tulleen asianosaisten tietoon silloin, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.
- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon 7 päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää tai nähtäville asettamispäivää ei lueta määräaikaan.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa valituksen toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta



- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valituskirje on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa valitusviranomaiselle Helsingin hallinto-oikeudelle viraston aukioloaikana.

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille ennen valitusajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa valitusajan kuluessa myös faksina tai sähköpostina.

Sähköinen viesti katsotaan saapuneeksi viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Viranomaiselle saapunutta sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 250 euroa.

Yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Puhelin: 0295642000

Faksi: 0295642079

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Virka-aika: klo 8.00 – 16.15



VAPAAALAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300

2.10.2017

 Vantaa
Vapaala

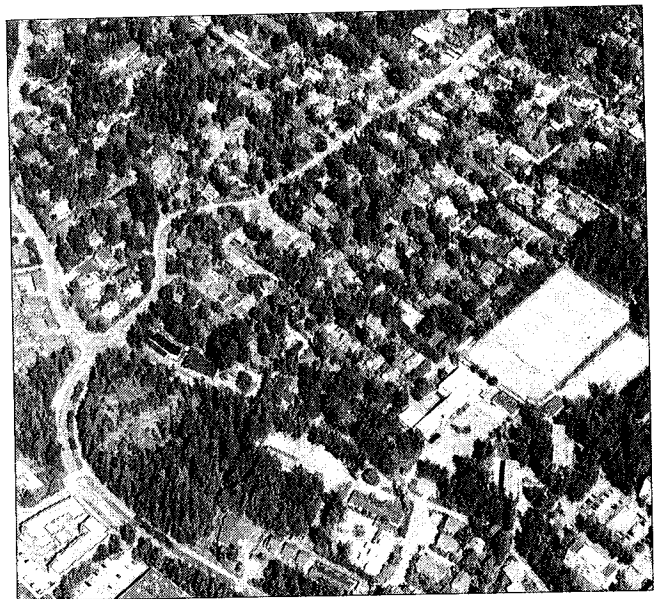
SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Tausta	4
3	Työn tarkoitus ja soveltaminen	6
4	Lähtökohdat	7
4.1	Alueen sijainti	7
4.2	Vapaalan kehitys	9
4.3	Vapaalan luonne	11
4.4	Luonnonympäristö	11
4.5	Rakennettu ympäristö	14
4.6	Maanomistus	49
5	Suunnittelutilanne	50
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	50
5.2	Maakuntakaava	50
5.3	Yleiskaava	50
5.4	Asemakaava	51
6	Selvitystyön vaiheet	58
7	Vuorovaikutus	59
7.1	Osallistuminen ja yhteistyö	59
8	Johtopäätökset	67
8.1	Tehokkuusluvun arviointi	67
8.2	Suunnitteluperiaatteet	69
8.3	Selvitystyöhön osallistuneet	71
	Lähteet	72

Taitto
Kari Tervo

PERUSTIEDOT

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, työnnumero 014300.
Selvitystyö on tullut vireille 5.11.2015.



TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 95 ha ja asukkaita alueella on noin 2200. Tontteja selvitysalueella on noin 600. Pääosalla aluetta voimassa oleva vuoden 1980 asemakaava sallii enintään kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamisen pääosin tehokkuudella $e=0,20$. Asemakaava sallii rakentamista selvitysalueelle yhteensä noin 159 000 $k-m^2$. Rakennettua kerrosalaa alueella on tällä hetkellä noin 121 380 $k-m^2$ eli kaavan toteutumisaste on tällä hetkellä noin 76 %.

Alueen kehittäminen on aloitettu Vantaan pientaloalueiden täydennysrakentamisen kehittämishankkeen ensimmäisenä kohteena vuonna 2015. Työn tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehdoja alueella. Samalla tutkitaan, mistä tekijöistä suunnittelualueen rakentamisen luonne koostuu ja missä määrin tätä luonnetta tulee kehittää tai vaalia sekä esittää keinoja näiden mahdollistamiseksi.

Asukasysteistyö on ollut työssä tärkeässä asemassa. Syksyllä 2015 paikallisilta kerättiin lähtötietoja ja näkemyksiä alueesta. Samalla koottiin aktiiviryhmä, jonka kanssa tulevia suunnitteluperiaatteita työstettiin yhdessä. Selvitystyön yhteydessä on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, kaksi aktiiviryhmän erillistä tapaamista sekä kuusi suunnittelijavastaanottoa paikallisten kanssa. Lisäksi näkemyksiä on saanut ilmaista nettikyselyillä sekä suoraan suunnittelijalle.

Alueelle tyypillistä selvityksen perusteella on mm. vehreys, pienipiirteinen ja moni-ilmeinen rakentaminen ja historian ja rauhallisuuden tuntu. Palautteen pääsääntöinä ovat olleet joko puoltavat tai vastustavat näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

Tässä työssä esitettävät jatkosuunnittelun tarpeet pohjautuvat historian ja nykytilanteen kattavaan selvitykseen, sekä maanomistajien mielipiteisiin ja kaupungin asettamiin linjauksiin täydennysrakentamisen edistämiseksi. Lähteinä on käytetty pääasiassa kaupungin omia kartta- ja paikkatietoaaineistoja ja asiantuntijatietoa, työn yhteydessä toteutettua maanomistajakyselyä ja asukkaita saatua palautetta ja omakotiyhdistykseltä saatua historia-aineistoa. Myös vuonna 2011 tehdyn Omat Kadut OK -hankkeen tuloksia on voitu hyödyntää. Tässä selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunniointamiseen.

Selvityksen perusteella alueen rakennustehokkuutta on mahdollista nostaa tontitehokkuuteen $e=0,25$, jolloin alueelle tulisi nykyisen lisäksi noin 31100 $k-m^2$ rakennusoikeutta. Nykyisen jäljellä olevan asemakaavavarannon ja mahdollisen tontitehokkuuden noston ($e=0,25$) toteutuminen tarkoittaisi yhteensä noin 1000 uutta asukasta. Selvitykseen perustuvissa suunnitteluperiaateissa käsitellään mm. tontin rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää tonteilla, kasvillisuutta, piha-alueen käsittelyä ja katuun rajautumista. Suunnitteluperiaatteita esitetään sovellettavaksi Vapaalassa yleiskaavan A3-alueella siten, että alueeseen sisältyy korttelin 13076 asuntorakentamisen korttelialue kokonaisuudessaan.

TAUSTA

Mitä on täydennysrakentaminen?

Täydennysrakentamisella voidaan tarkoitaa 1) kokonaisen alueen lisärakentamista ja kehitettävien alueiden tunnistamista tai 2) yksittäisen tontin rakentamisen tehostamista laajentamalla olemassa olevan rakennuksen asuin-alaa, rakentamalla uudis- tai lisärakennus tai lohkomalla uusi kiinteistö. Toisinaan muutosten yhteydessä saatetaan purkaa vanha, huonokuntoinen rakennus. Täydennysrakentamista voi toteuttaa olemassa olevalla rakennusoikeudella. Mikäli alueen aiempi suunnittelu on perustunut väljempään rakentamiseen, voi kohteen rakentamista asemakaavassa ohjaavaa tehokkuutta (ns. e-luku tai rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä) olla tarpeen muuttaa.

Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolettua suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan ratkaisuja naapureiden kanssa yhteistyössä.

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen Vantaalla

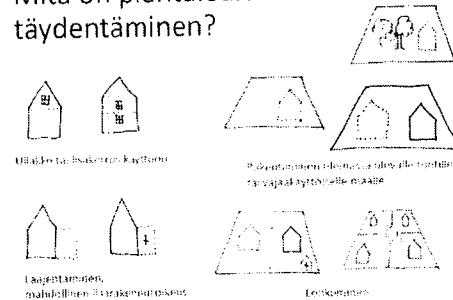
Vantaan kaupunkisuunnittelua ohjaavat tällä hetkellä mm. Valtuustokauden strategia 2013–2017 (kv 17.6.2013 ja 15.6.2015), Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015) sekä kaupunkisuunnittelun vuosittainen työohjelma. Vantaan tavoitteena on kehittää kaupunkina, jossa toiminnot sijaitsevat lähellä kotia, joukkoliikenne on kannattavaa sekä keskustoja ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään.

Vantaan 79 pientaloaluetta ovat merkittävä osa kaupunkia ja sen tulevaisuutta. Vantaan asutuskunnista asui 38 % pientaloalueilla vuonna 2014. Kaupungin tavoitteena on tulevina vuosina kasvattaa pientaloasumisen tarjontaa hyvän joukkoliikenteen alueilla. Tämä tarkoittaa täydennysrakentamista eli tiivistämistä nykyisillä pientaloalueilla.

Vantaalla aloitettiin syksyllä 2015 kolmivuotinen kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kehittämishanke pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen, sekä selvittää mahdollisimman monen pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja huomioitavat erityistarpeet. Koska pääosa pientaloalueiden maanomistajista on yksityisiä, halutaan selvitystyön ohessa antaa myös tukea ja neuvontaa täydennysrakentamiseen ryhtyville toimijoille. Hanke on osa vuoden 2016 ja 2017 kaupunkisuunnittelun työohjelmaa.

Vastaava kehittämistyötä on mm. Järvenpäässä, Espoossa ja Helsingissä. Leea Riittinen on tehnyt Vantaan Kivistön pientaloalueelle täydennysrakentamisselvityksen diplomityönä vuonna 2013. Tämän työn rakennetta, aineistoa ja teemojen käsittelytapaa on hyödynnetty runsaasti myös tässä selvityksessä.

Mitä on pientaloalueiden täydentäminen?



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

Poikkeamispäätökset ovat nopea tapa nostaa tonttitehokkuutta tontti kerrallaan. Keveytensä vuoksi prosessissa alueen asukkailla ei ole asemakaavan mukaisia tiedon saannin ja vaikuttamisen mahdollisuuksia. Poikkeamispäätökset eivät myöskään päivitys asemakaavaan ilman erillistä kaavamutosta.

Asemakaavamuutokset yksittäisillä tonteilla ovat laissa vaadittavien selvitysten ja osallistamisen vuoksi melko hitaita. Vantaalla on 79 pientaloaluetta. Tonttikohtaiset kaavamuutokset pientaloalueilla täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tuntuvat raskaalta työkalulta. Tällaisessa "postimerkkikaavoituksessa" jää myös usein muodostamatta alueellinen kokonaisratkaisu, joka saattaa olla tarpeen laajemman täydennysrakentamisaallon yhteydessä. Kattava, koko alueen asemakaavamuutos sitoo kaikkia kiinteistöjä, mitä osa maanomistajista vastustaa. Mahdollisuutena on toteuttaa alueella myös osittainen kaavamuutos.

Keventäviä malleja asemakaava- ja poikkeamismenettelmien rinnalle on parhailaan ympäristöhallinnon harkinnassa. Alueellinen poikkeaminen tai vaiheittain päivitettävä asemakaava ovat mahdollisia toimintatapoja tulevaisuudessa, joskin ne edellyttävät vielä lakimuutosta.

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

Tarve täydennysrakentamisen linjauksille Vapaalassa

Vapaala on suosittu asuinalue Myyrmäen ja Rajatorpan palveluiden tuntumassa. Omakotialueen tiivistyminen on käynnistynyt yksittäisillä poikkeamisluvilla ja kaavamuuksilla. Vapaalan pientalalueen voimassaoleva asemakaava on pääosin vuodelta 1980. Yli 30 vuoden kuluessa niin yhteiskunta, kansalliset tavoitteet kuin lainsäädäntökin ovat muuttuneet. Tämän vuoksi myös asemakaavan ajantasaisuus rakentamista ohjaavana työkaluna on haluttu arvioida ja mahdollisesti päivittää.

Lisärakentamista halutaan myös helpottaa uusilla suunnitteluperiaatteilla ja käytännöillä. Tiivistyvä rakenne tekee suunnittelusta vaativampaa ja se edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Selvitys

Selvityksen tavoitteena on tehdä aluekohtainen tarkastelu Vapaalan pientalalueelle täydennysrakentamisesta eli rakennusoikeuden noston mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Alueen rakennettua ja luonnonympäristöä, väestöä, maanomistusta ja suunnittelutilannetta koskevat taustatiedot on päivitetty Ympäristöhallinnon asemakaavoitukselle edellytetyllä tarkkuudella. Aluekohtaisessa tarkastelussa voidaan nostaa esiin paikallisia haasteita sekä ratkaisuja niihin. Taustaselvityksessä on painotettu alueen toimijoiden tavoitteiden ja alueen tunnistettavien ominaispiirteiden esiin nostamista. Paikallisilta saatujen tietojen, Vantaan karttapalvelun karttatiedon ja tarkempien paikkatietoaineistojen sekä maastokäyntien perusteella on arvioitu, miten rakentamista ohjaavia reunaehtoja tulisi päivittää. Samalla on noussut esiin lisärakentamisen paikkoja sekä suosituksia jatkotyötä varten.

Selvitystyössä on tehtävänä

1. koota asemakaavatason suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot alueelta,
2. koota eri toimijoiden tavoitteet ja kehittämistarpeet yhteen ja
3. luoda jatkosuunnittelua varten kokonaiskäsitys Vapaalan keskeisimmistä piirteistä ja kehittämistarpeista.

Suunnitteluperiaatteet

Selvityksen pohjalta on muodostettu koko alueen kattavat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteet ovat tässä hankkeessa kaavarunkoa tai kehityskuvaa vastaava välivaihe ennen tarkempaa suunnittelua. Ne eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen työkalu, mutta tässä tapauksessa mahdollisten muutosten laajuuden vuoksi vuorovaikutus ja päätöksenteko on haluttu toteuttaa virallista asemakaavaprosessia vastaavalla tavalla.

Suunnitteluperiaatteiden avulla halutaan säilyttää alueen omaleimaisuus ja kehittyminen. Suunnitteluperiaatteita hyödynnetään yksittäisten poikkeamislupien tai tulevien asemakaavamuutosten pohjana. Valmiiksi määriteltujen reunaehtojen on tarkoitus keventää ja sujuvoittaa alueen täydennysrakentamista

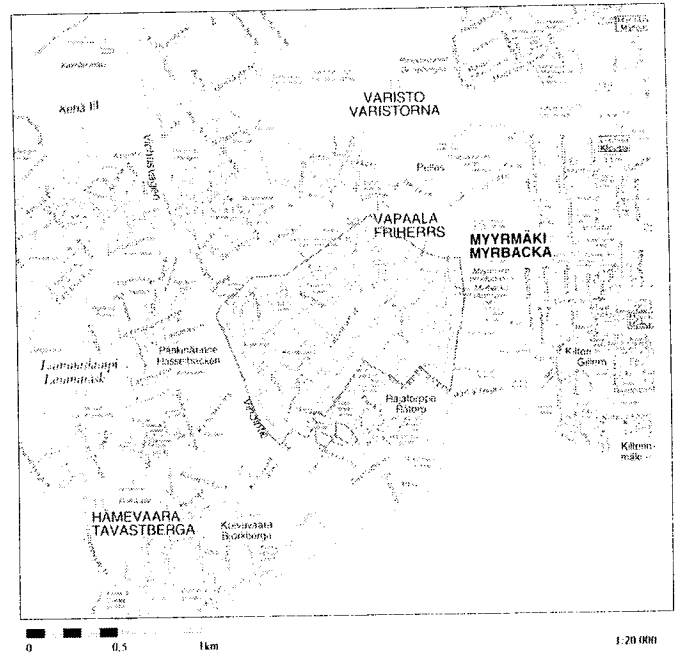
LÄHTÖKOHDAT

ALUEEN SIJAINTI

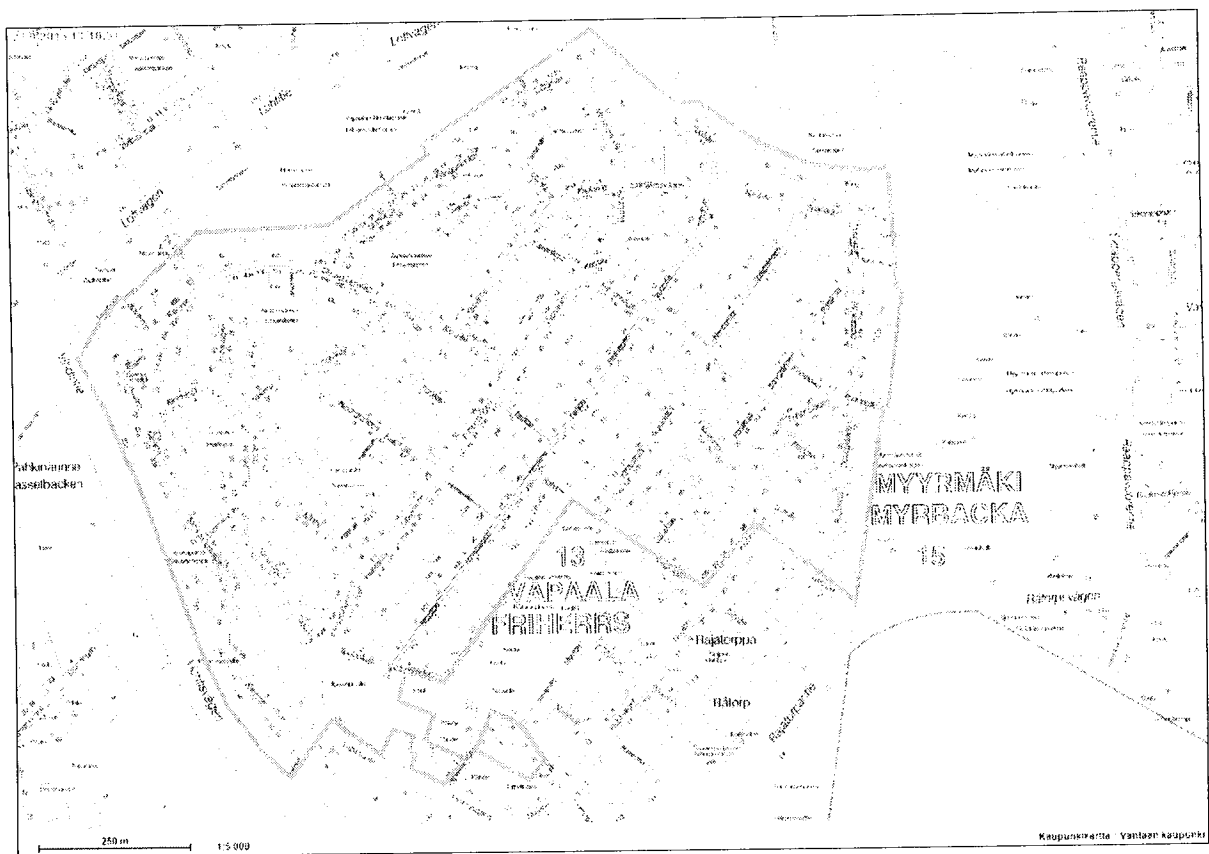
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrastaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien, Myyrmäen urheilupuiston ja Rajatorpan kerrastaloalueen rajaaman alueen.

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välissä. Alue on 1 – 2,5 km päässä Myyrmäen keskustan palveluista ja Kehäradan juna-asemasta. Vapaalan eteläpuolelle sijoittuu Rajatorpan kerrastaloalue. Muita lähietäisyydelle sijoittuvia asuinalueita ovat Pähkinärinne, Varisto ja Hämeenkylä.

Selvitysalueen kokonaispinta-ala on 95 ha (954 900 m²). Tontteja alueella on yhteensä 609 kpl. Rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien rakentuneesta pientaloasumisesta. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyy 16 kpl asemakaavan mukaista virkistysaluetta, joiden roolia viheralueverkostossa tarkastellaan. Selvityksessä huomioidaan myös selvitysalueen ulkopuoliset reitit, palvelut, yhdyskuntarakenne ja suunnittelutilanne.



Selvitysalueen sijainti osaltäkartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajausta kartalla tarkemmin.

VAPAAAN KEHITYS

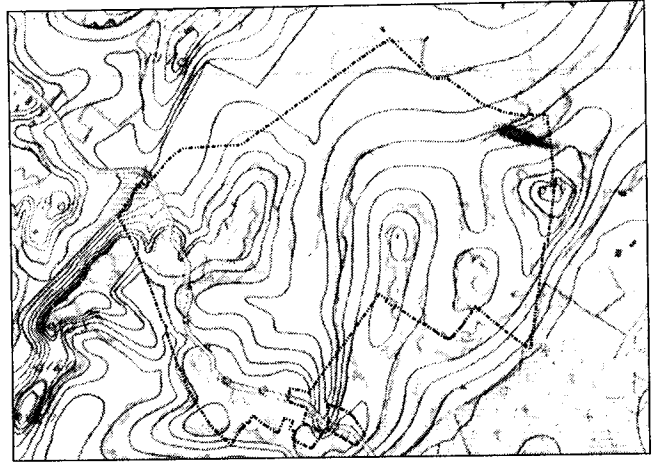
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Lobbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrns (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Lobbas, Jussas, Nedre Lobbas ja Råtorp. Ylä-Lobbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v. 1936 mailleen maanmittausinsinööri Einar Rauramolla palstoitus suunnitelman, jonka pohjalta tuli myyntiin yli 200 edullista tonttia. Muodostunut Friherrns oli nykyisen kunnan länsiosassa ensimmäinen taajama. Ennen tonttimyyntiä alueella oli ollut vain kolme pientaloa sekä Råtorpin tila. Råtorpin tilan maille sijoituivat myöhemmin koulun tontti, urheilukenttä sekä Rajatorpan asuinalue.

1930-luvulla Friherrns oli harvaan asuttua Helsingin maalaiskuntaa. Vanha Hämeenkylläntie tuli etelästä Pitäjänmäen asemalta ja yhtyi Kuninkaantiehen eli Suureen Rantatiehen (Kehä III). Hämeenkyllä, Martinkylä ja Kaarela olivat lähimmät naapurialueet. 1930-luvun Friherrnsin rakentaminen sijoittui Ilpolantien ja siitä haarautuvien Höylätien (ent. Pitkätie) ja Vapaalantien (ent. Valtatie) koillispuolelle tuntumaan. Friherrns jakautui "etukylään" ja Friherrsin torpalle (ent. Elannonmäki) itäpuolelle sijoittuvaan "peräkylään". Kylän keskusta palveluineen sijoittui Vapaalantien varteen. Friherrsin ensimmäiset tontin ostajat olivat usein työläisiä, joten alue oli alkuun vahvasti työväestön kylä.

1930-luvulla yleistynyttä yksityisten maanomistajien maidensa palstoittamista ei juurikaan kunnan puolesta ohjattu rakentamismääräyksiin. Kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa ei tuohon aikaan ollut. Tällä tavoin 1930-luvulla syntyneiden omakotitaloalueiden kehitys olikin pitkälti riippuvaista asukkaidensa omasta aktiivisuudesta.

1940-luvulla Friherrsiin osoitettiin rintamamiestontteja. Vuonna 1946 alueelle tehtiin rakennuskaava ja siihen liittyvät rakentamismääräykset. Rakentaminen tuli luvanvaraiseksi vuonna 1949. 1950-luvun tuntumassa palvelut alkoivat kehittyä, mm. Ilpolan koulu (1948) ja Friherrsin terveystalo (1955) aloittivat toimintansa.

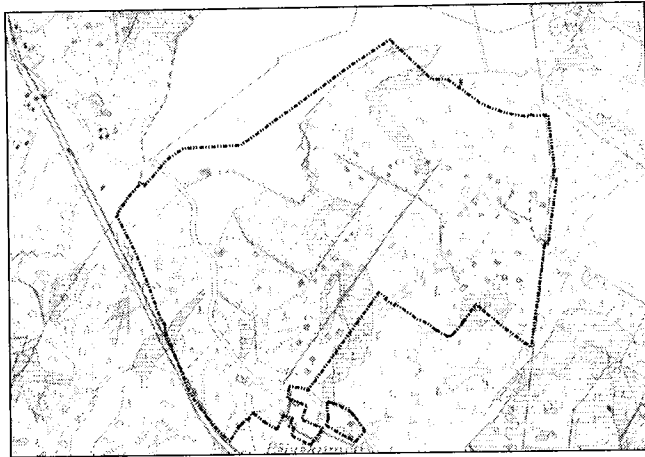
1960- ja 70-lukujen taitteessa uudet kerrastaloalueet nousivat aluerakentamissopimusten myötä Rajatorppaan (rakennusvuodet 1969 - 74) ja Myyrmäkeen (1968 -). Martinlaakson rata avattiin vuonna 1975. Tässä yhteydessä alueen palvelutarjonta siirtyi Vapaalan ulkopuolelle. Vapaalantien, Vapaalankujan, Vihtintien ja Rajatorpantien rajaamalla alueella teollisuuskortteleiden rakentaminen alkoi v. 1973. Myös pientalorakentaminen vilkastui 1970-luvun lopulla.



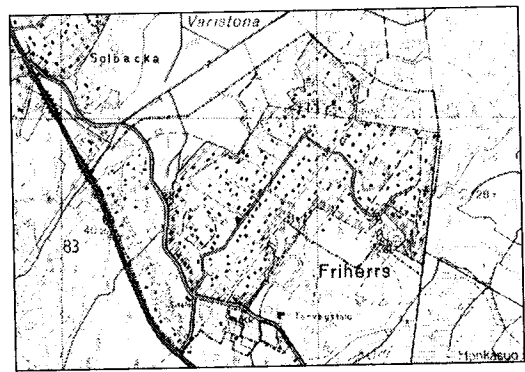
Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

Suomenkielinen nimi Vapaala korvasi vuonna 1967 virallisena alueen aiemman nimen Friherrss. Vaihtoehtoja olivat mm. Ilpola, Vapaherrankylä ja Risu. Monet paikalliset kutsuvat aluetta yhä Friherrssiksi tai Frisuksi.

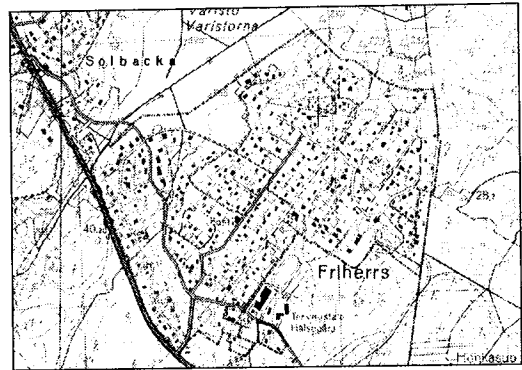
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyo toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttokujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamuutokset, poikkeamispäätökset ja tonttien lohkominen, jotka ovat lisänneet asukasmäärää ja paikoin tiivistäneet Vapaalaa.



Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1968 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

VAPAALAN LUONNE

Vapaalan erityispiirteitä ovat mm. kumpuilevat pinnanmuodot, vehreys ja oma-toimirakentamisen perinne. Selvityksen yhteydessä tehdyssä Harava - nettikyselyssä (7.11.-7.12.2016, noin 150 vastaajaa) Vapaalaa kuvaillaan keskeisellä paikalla kaupunkirakennetta sijaitsevana rauhalliseksi, turvalliseksi, viihtyisäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi. Erityisesti korostetaan vehreyttä, omakotimaista asu- mista sekä monimuotoista rakennuskantaa ja alueen pitkää historiaa. Toisaalta osa vastaajista kokee yleisilmeen sekavaksi ja hieman nuukahtaneeksi tai nuhruiseksi. Liikenneturvallisuus tuottaa huolta ja vaaratilanteita. Pääosa vastaajista kokee alueen vielä väljäksi ja moni toivoo väljyyden tunteen säilyvän jatkossakin.

Vastaajien mielestä Vapaalan tekee erityiseksi ennen kaikkea paikan historian tuntu, vahva paikallishenki sekä maastonmuodot ja kaarevat kadut, jotka tuovat alueen yleisilmeeseen vaihtelua ja mieleenpainuvia kohtia. Vapaalaa pidetään idyllisenä, kylmäisenä paikkana.

Sosiaalinen ympäristö

Vapaalassa on vahvat perinteet yhdistystoiminnalle. Vapaapalokunta perustettiin heti 1938. Nykyään Friherrsin VPK toimii Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sopi- muspalokuntana runsaan kymmenen aktiivin voimin.

Omakotiyhdistys perustettiin vuonna 1947 ajamaan yhteisiä asioita. Koulujärjes- telyiden lisäksi aktiivisia oltiin erityisesti kaavoituksessa, jonka ympärillä käytiin kiivastakin keskustelua aina 1980-luvulle asti. Tänä päivänä Vapaalan omakotiyh- distys toimii kaavoituksen seuraamisen lisäksi erityisesti Vapaalan asukastoimin- nan ja perinteiden vaalijana. Lisäksi esimerkiksi Rajatorpan koululla on vanhem- painiyhdistys.

Varsinkin vanhempi väestö tuntee VPK:n ympäristön, Friherrsin torpan Vapaalan "yhteiseksi" paikoiksi ja niiden ympäristöön on liittyy tänäkin päivänä yhteisöllis- tä toimintaa. Lisäksi seurakuntatalossa on toimintaa lapsille ja ikäihmisille. Myyr- mäen metsä- ja urheilualueen lisäksi Ilpolanpuisto, Vapaalanaukea ja Sahapuisto ovat paljon käytettyjä yhteisiä virkistysalueita. Luonnollisesti alueen läpi kulkevat vanhat katureitit ovat pääosalle väestöstä ja lähialueen asukkailleen tuttuja.

Nykyään Vapaalan yhdistysten lisäksi yhteisöllisyyttä tarjoavat Vapaalan asuk- kaiden yhteinen Facebook-ryhmä sekä koko Länsi-Vantaalla vaikuttava Myyrmä- ki-liike. Naapurit vaihtavat aluetta koskevaa tietoa keskenään ja ainakin vanhem- mat asukkaat kuvaavat alueen yhteishenkeä vahvaksi. Alueella on useamman polven vapaalalaisia.

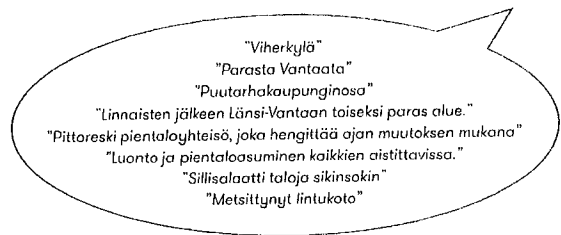
LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

Maisema maastonmuotoineen luo alueelle perusluonteen. Maastonmuodot vaikut- tavat lisäksi valaistus- ja lämpöoloihin sekä tuulisuuteen. Maaperä vaikuttaa myös rakennuksen perustamisen helppouteen ja veden imeytyvyyteen: savi ja muut hie- not materiaalit ovat haasteellisimmat. Kalliolle rakentaminen saattaa edellyttää louhimista.

Maastonmuodot

Vapaalan pientaloalue sijoittuu suurmaisemassa alangon ja toisaalta kallioisten moreeniselänteiden vyöhykkeelle, mikä tekee Vapaalan maaston hyvin kumpuile- vaksi. Suhteellinen korkeusero on melko suuri: maaston korko vaihtelee välillä poh- joisosan +27 metristä itäosan +55 metriin merenpinnasta. Selvitysalueen pohjois- puolella on entinen peltolaakso, joka on yli 10 metriä Vapaalan keskiosat kattavaa pohjois-etelä-suuntaista laaksoa alempana. Tämän perustason muodostavat Va- paalan laaksoa lännessä rajaava samansuuntainen selänne sekä idässä erillisten kukkuloiden muodostama kokonaisuus.



Ilpolantie (ent.Vanha Hämeen kyläntie) on ensimmäinen, ainakin 1700-luvulta käytössä ollut maisemaan syntynyt rakenne. Korkeat mäet kiertäen se on antanut lähtökohdan Vapaalan kaupunkirakenteelle. Maastonmuotojen, kasvillisuuden ja rakennuskannan vaihtelevan sijoittumisen vuoksi alueen sisäiset näkymät ovat pääosin melko lyhyitä. Hienoja, pidempiä näkymiä avautuu kuitenkin esimerkiksi Vapaalantiella, Ilpolanpuistosta ja Sorvikujalta.

Maaperä

Vapaalan maaperä on pohjoisosassa enimmäkseen savea ja keskiosasta pääasiassa moreenia, jonka seasta huuhtoutuneet kalliomäet pistävät esiin. Kukkuloiden ja selänteiden lakiosissa onkin runsaasti kalliopaljastumia. Hiekkaa ja silttiä esiintyy mäkien rinteillä. Määräävänä piirteenä alueella on kuitenkin maaperän rehevyys.

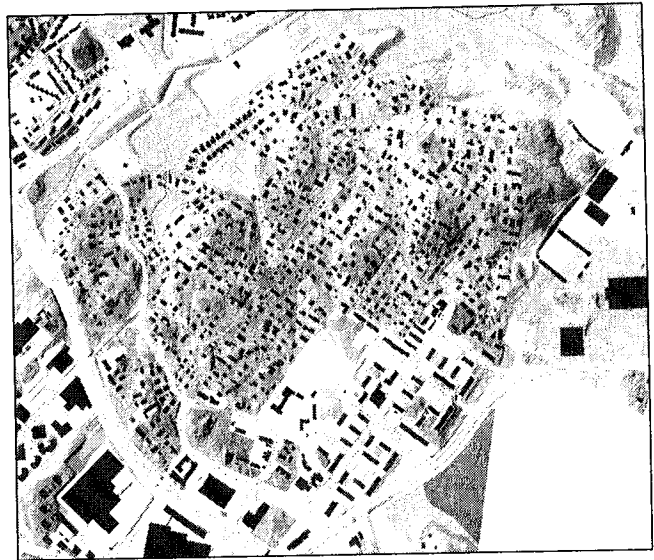
Yleistä periaatetta säilyttää lakialueet rakentamattomina on pääosin noudatettu. Monissa kohdin, varsinkin Parakujan ja Naulakujan sekä Ilpolantien ja Kierretien varrella rakennuksia tosin on aivan lakialueella. Virkistysalueista Ilpolanpuisto, Hohtimet ja Kairapuisto sijoittuvat selänteille.

Palautetta

- Alueella on sijoitettu rakennus keinotekoisien penkereiden päälle huomioimatta ympäristön maastonmuotoja. Tällainen kohde pistää korostuneesti esiin maisemassa.
- Jätevedenpumppaamon ympäristö koettiin epäsiistiksi ja nuhjuiseksi
- Valoisemattomia katuja, jotka koettiin turvattomiksi
- Osa viheralueista on hoitamattomina epäsiistejä

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maastonmuodot, kalliot ja puusto vahvistavat Vapaalan omaleimaista luonnetta. Maastonmuotoja, avokalliota ja pitkiä näkymiä tulee säilyttää ja huomioida ne rakentamisessa.
- Myös muita maiseman erityisiä tunnistettavia luonnon elementtejä, kuten hyväkuntoista kaokasta ja rajaavaa puustoa on syytä säilyttää.
- Kalliolaettulee säilyttää rakentamattomina.
- Jatkosuunnittelussa on hyvä selvittää, voisiko matonpesupaikan, kaavoitetun yleisen pysäköimisalueen ja jätevesipumppaamon ympäristön viihtyvyyttä Luhtitien ja Ilpolantien risteyksessä kehittää jotenkin.



Vapaalan pientaloalue maaperäkartalla ja maaston muodot korostettuna. Selänteet ovat pääasiassa moreenia ja kalliota (ruskea ja punainen), laaksot savea ja silttiä (sininen ja violetti).

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

Vapaalan selvitysalueen luontoalueet ovat pääosin kaupungin omistamia viheralueiksi asemakaavoitettuja alueita (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Lisäksi pientaloaluetta ympäröi Myyrmäenmetsä, josta on yhteydet muuhun Länsi-Vantaan luontoalueille Petikon, Linnaistenmetsän ja Honkasuon suuntiin. Myös suurilla pihoidilla voi olla rakentamattomia luonnonmukaisia asioita. Tämän lisäksi pihapiireissä on runsaasti istutettua kasvillisuutta.

Vapaalan sisäisistä metsiköistä suuri osa on mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, joka kestää hyvin kulutusta. Siitä huolimatta osa metsiköistä on varsin kulu-neita. Kalliometsiä on paljon, lehtomaisia kangasmetsiä lähinnä Vapaalan koillis-sosassa. Alueen pienet soistumat ovat korpia. Alueella esiintyy kaupunkimetsille tyypillistä eläimistöä, kuten jäniksiä ja oravia.

Vesistöt

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Pitkäjärven ja Mätäojan valuma-alueiden rajalla. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä joko Pellaksenojaan tai Lammasojaan, jotka molemmat purkavat vetensä Varistonjoaan. Varistonjoassa vedet virtaavat pohjoisen suuntaan päätyen Pikkujärven kautta Espoon Pitkäjär-veen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki Espoonjokea pitkin purkautuen Kurttilassa Suomenojaan. Eteläisempi osa Vapaalasta kuuluu Mätäojan valu-ma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäen kautta Mätäojanlaaksoon. Mätäoja virtaa Helsinkiin ja purkaa lopulta Talissa Suomen-lahteen.

Lähimmät purot ovat Lammasoja ja Pellaksenoja, jotka sijaitsevat Vapaalan poh-joisreunassa. Nikkarinaukeeta halkoo oja. Selvitysalueella on avo-oja katu-ten var-silla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella ainoa luonnonarvoiltaan merkittäväksi nimetty kohde on Vapaa-lantie 29:n vuonna 1980 rauhoitettu tammi. Puu kasvaa tontin reunassa aidan vie-ressä.

Vapaalantie 10:n vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä asukkailla on tul-lut havaintoja marmalosta. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaik-kaan, joten marmalo ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen (luonnonsuojelu-lain 48 §).

Selvitysalueen ulkopuolella, Vapaalan pientaloalueen itä- ja koillispuolisella Myyr-mäen urheilupuiston alueella Naulametsän ja Myyrmäenmetsän ympäristössä on havaintoja liito-oravasta (2011), varpushaukan pesimäympäristö ja kaksi kalliope-rän pienkohdetta.

Länsi-Vantaalle on tarkoitus teettää vuonna 2016 liito-oravista kattavampi selvitys, jossa tarkastellaan Espoon esimerkin mukaisesti myös asuttuja alueita. Espoon liito-oravaseuranannoissa huomattiin, että liito-oravat voivat liikkua elinalueelta toiselle myös rakennetun ympäristön yksittäisten puiden muodostamia rivejä ja nauhoja pitkin riippumatta kaupunkiympäristön melusta, valaistuksesta tai teiden ylityksistä (Virtanen ym. 2014). Vapaalan pientaloalueella on alustavan karttatarkastelun perusteella runsaasti liito-oravien liikkumiseen soveltuvaa yli kymmenmetristä puustoa. Ekologiset yhteydet ja liikkumisreitit Myyrmäenmetsän liito-oraville ja muulle metsälajistolle sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolisella vihervyöhykkeellä. Varpushaukan pesäpuut ovat Myyrmäenmetsän suojaisissa paikoissa. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan varpushaukka ei siis vaarannu, vaikka olemassa ole-vaa Vapaalan asuinalueita tiivistetään.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rauhaitetun tammen lisäksi Vapaalan pientaloalueella ei ole ympäristö-keskuksen mukaan muita tiedossa muita arvokkaita, suojelua edellyttäviä luontokohteita.
- Suuri osa Vapaalan vehreästä ympäristöstä sijoittuu pihaille. Maastonmuodot, vehreys ja puusto ovat alueen vahvuuksia, ja niitä tulee suosia mahdollisesta uudesta rakentamisesta huolimatta myös tonteilla. Tämän lisäksi laajempia, keskeisimpiä virkistysalueita tulee vaalia ja kehittää.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

Vapaaan kuuluu virallisessa kaupungin aluejaoissa myös Rajatorppa. Tässä selvityksessä esitetyt väestön määrät on laskettu erikseen selvitysalueen osalta. Vapaalan pientaloalueen selvitysalueella on vuoden 2015 lopussa noin 2240 asukasta.

Väestön ikärakenne vaikuttaa alueen palveluntarpeeseen. Se määrittää jonkin verran myös alueen kehitystä ja odotettavissa olevia muutosvaihteita. Vapaalan ikärakenne on vanhoille alueille tyypillinen. Selvitysalueella yli kolmasosa (32 %) asukkaista on 45 – 64-vuotiaita. Yli 65-vuotiaitakin on 18 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Sen sijaan alle 6-vuotiaiden (8 %) ja 7 – 15 -vuotiaita kouluikäisten osuus (11 %) vastaa Vantaan keskitasoa. Vapaalan kaupunginosan (Rajatorppa mukana) asukkaat ovat tilastojen pohjalta koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

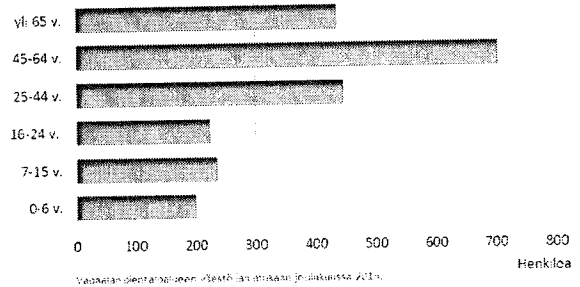
Selvitysalueella on ainoastaan pientaloasumista erillispienitaloissa, paritaloissa tai rivitaloissa. Rajatorppaan rakennettiin aluksi vain omistusasuntoja, kunnes taas 1990-luvusta eteenpäin on tuotettu vuokra- ja asumisoikeusasuntoja (noin 15 prosenttia/vuosi). Pääosa näistä on ollut rivi- ja paritaloja pientaloalueella tai kerrostaloalueen tuntumassa.

Vuonna 1980 Vapaalan pientaloalueella oli noin 1100 asukasta. Lasten osuus oli pienempi ja yli 60-vuotiaiden osuus suurempi kuin Vantaan kaupungissa keskimäärin. Tuohon aikaan näiden talouksien koko on pienentynyt ja väestö keskimäärin iäkkäämpää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Täydennysrakentamisella voidaan lisätä Vapaalan asuntojen määrää ja monipuolistaa esimerkiksi keskikokoisten ja pienten omakoti-, pari- ja rivitaloasuntojen saatavuutta. Ikääntyminen saattaa lisätä tarvetta pienemmille, esteettömille asunnoille ja useamman sukupolven ratkaisuille. Samalla perheasuntojen tarve säilyy merkittävänä.
- Täydennysrakentaminen voi aiemmista ennusteista poiketen lisätä väestön kasvua (arviolta 700 – 2300 asukasta) ja ikärakenteen nuorenmista. Tulevat arviot mahdollisen lisärakentamisoikeuden vaikutuksesta asukasmäärään tulisi viedä tiedoksi yrityspalveluille väestöennusteen vuosittaisista päivittämistä sekä sosiaali- ja sivistystoimelle palveluiden mitoittamista varten.

Vapaalan pientaloalueen väestö 2015



Yhdyskuntarakenne

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudistuksen yhteydessä vuonna 2000 tulivat voimaan valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, joissa otetaan kantaa yhdyskuntarakenteen eheyteen. Yhdyskuntarakenteen eheys mahdollistaa mm. joukko-liikenteeseen tukeutumisen. Eheytyvä kaupunkirakennetta on pyritty edistämään jo Vantaan yleiskaavassa (kh 2007). Nykyään se on yksi Vantaan kaupungin valtuustostrategian painopisteistä (kh 2013). Vantaan kaupunki painottaa siis tavoitteissaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä uusien alueiden rakentamisen sijaan.

Vapaalan pientaloalue rajautuu lännessä Vihdintien väylään. Etelässä alue rajoittuu väljähkään 1970-luvun kerrostaloalueeseen, muutoin selvitysalueetta rajaavat laajat virkistysalueet. Vapaalan pääkatuja ovat vanhastaan mutkittelevat Ilpolantie ja Vapaalantie. Alueelle on kalme sisääntuloväylää, muutoin ajoneuvoliikenne on sisäsyöttöistä. Katuverkko on tiheä, mutta monet reiteistä ovat jalankulun ja pyöräilyn osuuksiin katkeavia tonttikatuja. Vapaala on tyypillinen vanha vantaalainen pientaloalue: rakentamista on usealta vuosikymmeneltä ja rakenne on kehittänyt pikkuhiljaa laajeten.

Alueen rakenteesta on ollut edellinen kokonaistarkastelu vuonna 1970-luvun lopulla edellisen laajemman asemakaavan (130200) yhteydessä. Silloin kaavaan otettiin mukaan uusia puistokaistaleita ja asutusta laajennettiin pohjoiseen päin.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Yhdyskuntarakennetta mahdollisesti tiivistettäessä tulee katuverkon toimivuuteen sekä säilytettävien virkistysalueiden kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

Asemakaavassa tonttitehokkuutta kuvataan kerrosten yhteenlasketun rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alaan (ns. e-luvulla). Rakennusoikeus on voitu merkitä asemakaavaan myös pelkästään kerrosneliömetreinä, jolloin tehokkuusluvun saa selville vain erikseen laskemalla.

Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väijää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyypillinen.

Vapaalan tonteilla on tehokkuus asemakaavan mukaan keskimäärin $e=0,21$ ja toteutunut tonttitehokkuus keskimäärin $e=0,17$. Tehokkuudessa on kuitenkin runsaasti tonttikohtaista vaihtelua, sillä tontteja on muodostettu eri vuosikymmeninä ja lohkoittu. Poikkeamispäätöksiin on myös toteutettu ympäröivää korttelia tiiviimpiä ratkaisuja.

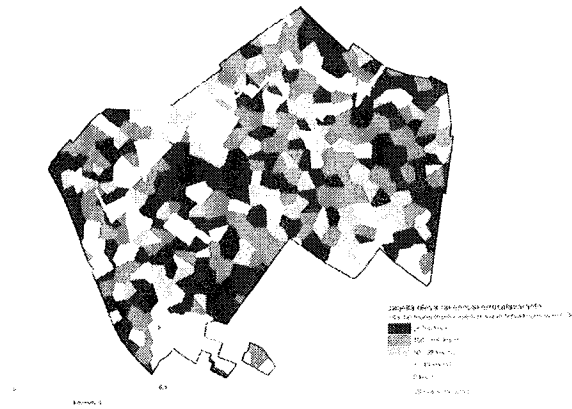
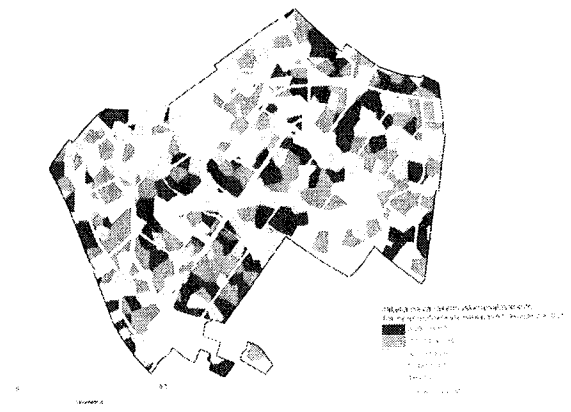
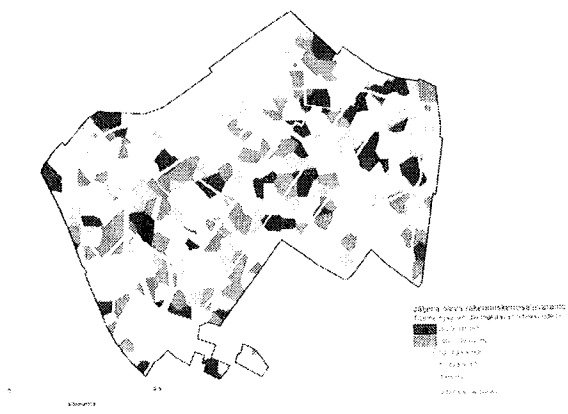
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin $e=0,20$ eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty useita poikkeamisia 2000-luvulla samoin kuin rakennusoikeuden ylitykseenkin. Peittoalaa koskeva määräys kuitenkin tehostaa tontin maankäyttöä ja tukee vehreiden pihojen muodostumista. Peittoalan määrittelyllä voidaan varmistaa tontin tehokas käyttö siten, että kasvillisuuden lisäksi kulkuyhteyksille, pysäköinnille, lumitilalle ja oleskelulle jää riittävästi tilaa.

Lukujen valossa poikkeamispäätösten vaikutus alueen tehokkuuteen ei ole merkittävä, mutta paikalliset erottavat tehokkaammat ratkaisut usein katukuvassa. Saman tehokkuuden voi tosin toteuttaa useammalla tavalla. Rakennuksen mitataava, pihan ja pysäköinnin ratkaisut ja muut kaupunkikuvaan liittyvät tekijät saattavat vaikuttaa ulkoasuun varsinaista tehokkuutta enemmän.

Selvitysalueelle kaupunkisuunnittelun vuosina 2000 – 2015 ja rakennusvalvonnan vuosina 2013 – 2015 myöntämät poikkeamiset merkitty kuvaan.



Peittoalatarkastelu eli tonttien todellinen, toteutunut tehokkuus joulukuussa 2015 sekä poikkeamispäätökset. Mukana myös rakentamattomat tontit. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.



Selvitysalaan jäljellä oleva rakennusoikeus, jos tehokkussuku $e = 0,20/0,25/0,30$ (rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alään). Rakennusoikeuksien tarkkaa sijaintia ja kokoa on muokattu.

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista $159\,000\text{ k-m}^2$, josta rakentamatta on 37650 k-m^2 eli rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 24 %. Asumisväljyydellä (Vapaalan $38,9\text{ as/m}^2$) jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi noin 700 asukasta.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,25$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 31100 k-m^2 rakennusoikeutta. Kuitenkin Vihdintien varrella uusi rakennusoikeus on lähes poikkeuksetta työtilan rakennusoikeutta, ellei melun torjuntaa pystytä järjestämään. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi vielä noin 600 asukkaan kasvua.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,30$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 65000 k-m^2 rakennusoikeutta. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m^2 jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi noin 1600 asukkaan kasvua.

Todellisuudessa on epätodennäköistä, että koko alueen rakennusoikeus tulee hyödynnettyksi. Käytännössä rakennusoikeus tulisi ilmeisesti jakautumaan kutakuinkin yhtä epätasaisesti kuin nyt.

1970-luku oli eräänlainen käännekohta alueen tonttien tehokkuudessa. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua syksyllä 1970 alueelle toteutettiin rakennuttajien toimesta poikkeus- ja rakennusluvilla useita rivitaloja (kerrosluku I-II ja $e_t = 0,16 - 0,45$). Edelleen asemakaavan vahvistuttua tonteille oli sallittua rakentaa hieman korkeammalla tehokkuudella ($e=0,20$).

Palautetta

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettuja kiinteistöjä tulee kohdella tasapuolisesti.
- Tonttitehokkuuden kaavamainen korottaminen ei saa vaikuttaa kiinteistöveroä korottavasti
- Lisärakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota naapureihin kohdistuviin vaikutuksiin.
- Suunnitelmat ovat perusteelliset ja hyvin tehty. Ehdotettu tehokkuuden nosto $0,25$:een on hyvä kompromissi tiivistämisen ja "luonteen säilyttämisen" välillä.
- Olisi hyvä että rakentamistehokkuudessa kuunneltaisiin tontin omistajia.
- Vapaalassa tehokkuus ei saisi ylittää $0,20$. Omakotitontilla pitää olla kunnan kokoinen piha- ja puutarha-alue ja ympärillä vihreäalueet.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeää olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta.
- Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa lisätä määräys peittoalasta eli vaatimus $15-20\%$ tontin pinta-alan ylittävän rakennusoikeuden sijoittamiseksi toiseen kerrakseen etenkin pienillä tonteilla.

Tontit

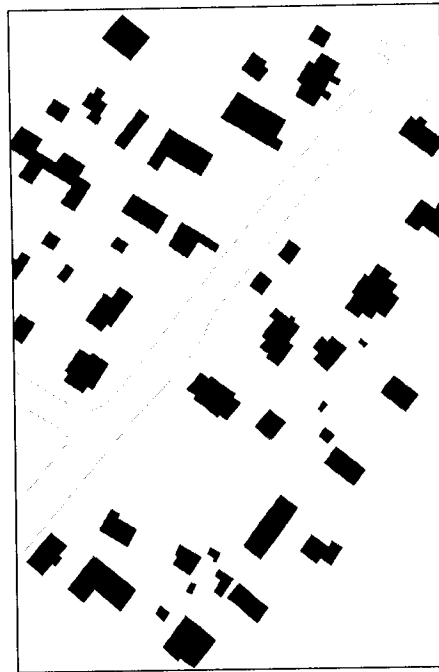
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimitustontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m², keskiarvona 1222 m². 55 % tonteista on yli 1000 m² kokoisia.

Vapaalan rakennusten sijoittelu on kirjavaa, sillä pääosin rakennukselle ei ole asemakaavoissa määritelty tarkkaa sijaintia tai rajattu erillistä rakennusala. Pääosin rakennukset eivät muodosta tiiviitä pihapiirejä tai katutiloja, vaan sijaitsevat melko keskellä tonttia tai sen takaosassa.

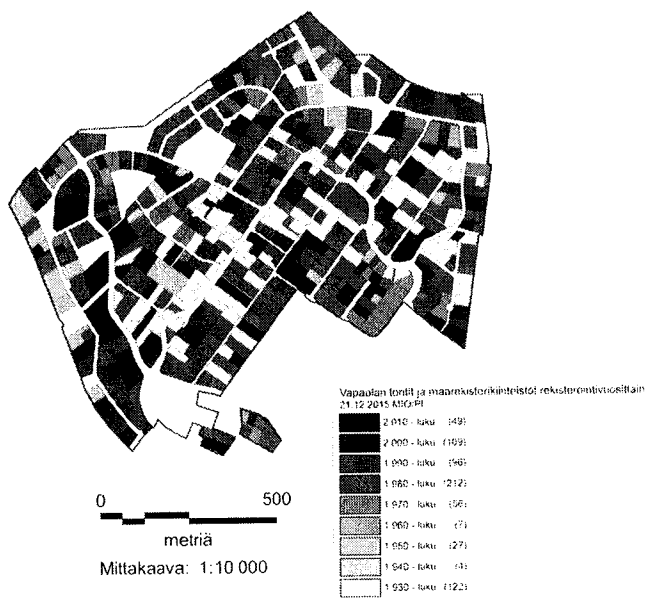
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuisso rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot sopivat tontin muotoon.

Rakennuskaavassa vuonna 1946 tontit olivat pitkiä ja katuja vasten kapeita. Ne reunustivat katuja melko säännöllisen kokoisina. Alkuperäisiä, 1930-luvulla lohkotuja tontteja on jäljellä 122 kpl. Suuri uusien tonttien muodostumisen aalto oli 1980-luvulla, jolloin uusia asemakaavoja lähdettiin toteuttamaan samalla laajentaen asuinrakentamisen sijoittumista alueen laiduille.

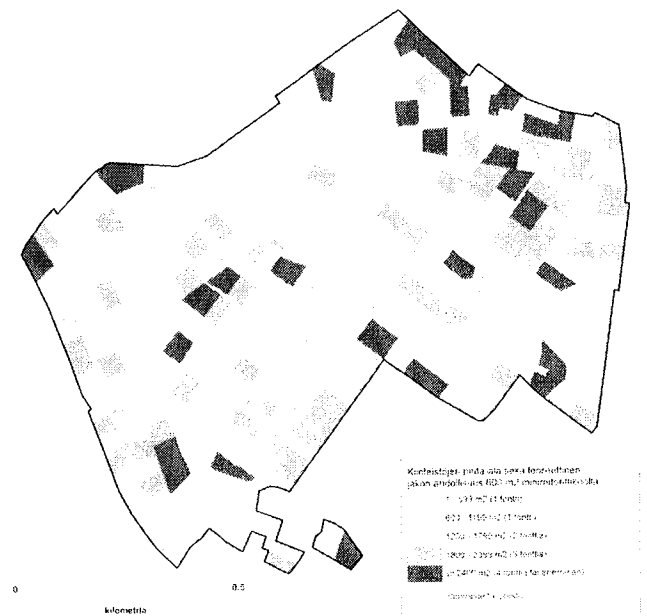
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko taasisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella olemassa olevien tonttien jakamisessa on ollut tyypillistä, että uusi rakennus sijoittuu kadulta katsoen nykyisen taakse. Tämä edellyttää usein ajojhteyden ratkaisemista olemassa olevan tontin halki.



Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin.
Pirjo Ilosalo, 2015.



Tonttien koko ja teoreettinen jakomahdollisuus suunnittelualueella,
mikäli tontin minimikoko otetaan 600 m². Anna-Karin Kyrönviita, 2015.



Selvitysalueen pienikokoiset, rakennuskäyttöön sellaisenaan kalpaamattomat kiinteistöt, joiden käyttöä voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.
Anna-Karin Kyrönvirta, 2015.

Tonttien koko vaihtelee suuresti, sillä osa tonteista on jaettu ja osa ei. Uusien tonttien keskimääräiset koot ovat myös pienentyneet vuosikymmenien aikana. Vuonna 1979 alueen tilojen pinta-alat vaihtelivat välillä 500 m² – 4300 m² ja keskipinta-ala oli 2200 m². Nykyään uudet tontit, esimerkiksi Ilpolantien ja Kierretien välissä ovat kooltaan 470 – 800 m². Täydennysrakentamisessa lohkoittaessa olemassa olevia tontteja, uuden tontin koko on luonnollisesti korkeintaan puolet alkuperäisestä, usein arviolta 600 m² tuntumassa. Jo jaettujen tonttien jakaminen edelleen voi olla hankalaa koon lisäksi muodon ja kulkuyhteyden sijoittumisen puolesta.

Rasitteita on tehty pääosin vesihuollon tarpeisiin, mutta usein olemassa olevasta tontista lohkotuissa kohteissa rasite koskee lisäksi ajoyhteyttä. Vapaa-alueen kulkuyhteyksiä tonteille on toteutettu myös kirvesvarsitontteihin.

Palautetta

- Runkasuunnitelmissa talvina tonttien lumia kipataan naapurin puolelle tai ka-tualueelle. Tonteille tulisi vaatia riittävä määrä lumitilaa.
- Uusilla pienillä tonteilla ei ole riittävästi tilaa oleskelupihalle. Tämä on on-gelma varsinkin tonteilla, joita ei rakenneta omaan käyttöön.
- Liian pienille tonteille ei jää puustoa eikä tilaa kasvillisuudelle, mikä vaikut-taa koko alueen kaupunkikuvaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Tonttien mahdollinen lohkominen ja toimintojen kuten kulkuyhteyden toi-mivuus tulee tarkastella mittauslaitteiden kanssa tonttikohtaisesti.
- Pienikokoisia, alueen muutoksista tähtäeksi jääneitä kiinteistöjä koskevia vaihtoehtoja voidaan tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Tiivistävässä rakenteessa tonttien lumitilan ja oleskelupihajien sijoittumista sekä kasvillisuuden määrää tulisi ohjata nykyistä tarkemmin.
- Pienten talousrakennusten rakentaminen tonttien rajalle naapureiden suostumuksella on suositeltavaa yhtenäisten piha-alueiden muodostumi-seksi.

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

Vuoden 2015 lopussa Vapaalan pientaloalueella oli 640 asuinrakennusta. Osalla tonteilla on piharakennuksia, kuten talousrakennus tai autokatoksia. Vanhoilla tonteilla on mahdollisesti edelleen jäljellä myös pihasaunoja tai alkuperäinen pieni asuinrakennus. Vuoden 2015 lopussa rakenteilla on ollut 11 yhden asunnon taloa.

Vapaalassa rakentamisen vilkkaimmat kaudet olivat ensimmäisten tonttien tultua myyntiin 1930 – 40-lukujen taitteessa sekä 1980-luvulla ensimmäisen laajan asemakaavan valmistuttua. Myös 1970-luvulla rakennettiin suhteellisen paljon uusia asuntoja pientaloalueelle, lisäksi Rajatorpan kerrostaloalue rakennettiin yhtenä kokonaisuutena.

Rakennustyypit ja rakennusten koko

Vapaalan rakennuskanta koostuu useina eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista, pääasiassa erillispientaloista. Rivitalot yleistyivät Vapaalan pientaloalueella 1980-luvulta alkaen. Vapaalan asuinrakennuksista 76 % on yhden asunnon taloja, 17 % paritaloja ja 6 % rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosalan määrä vaihtelee 54 – 821 k-m² välillä, keskimääräinen kerrosala on 180 k-m². Mukana on myös useampiasuntoisia kiinteistöjä.

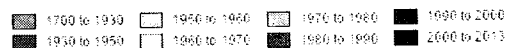
Vapaalan rakennusten keskimääräinen koko on kasvanut vuosikymmenien aikana. Osittain tämä liittyy 1980-luvulta alkaneeseen rivitalojen ja yhtiömuotoisen rakentamisen yleistymiseen. Vuonna 2015 Vapaalan asuinrakennuksista 56 % oli kaksikerroksisia ja 44 % yksikerroksisia.

Osalla selvitysalueella on voimassa peittoalaa koskeva määräys, joka määrää yli 15 % rakennusoikeudesta menevän osuuden toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty yksikerroksisia rakennuksia varten poikkeuksia. Toteutuneiden tehokkuuksien perusteella (ks. kohta Rakennustehokkuus) toiseen kerrokseen määrätty yli 15 % osuus rakennusoikeudesta on saatettu myös jättää rakentamatta.

Vuonna 1979 pääosa rakennuksista oli 1,5-kerroksisia omakotitaloja. Sittemmin I ja II-kerroksiset asuinrakennukset ovat yleistyneet. Täysimääräinen rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää usein toiseen kerrokseen rakentamista. Maanpäällisen kellarin salliminen on saattanut mahdollistaa käytännössä lähes kolmikerroksisen rakennuksen.



Valmistumisvuosi



Vapaalan pientaloalueen rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Region Infoshare, Jani Hannén, 2013). Punaisella merkityt rakennukset, jotka on merkitty valmistuneeksi ennen vuotta 1930, ovat pääosin rakennuksia, joiden valmistumisvuosi ei ole tiedossa.

Rakennusten ulkoasu

Vapaalan rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien kaikkien eri vuosikymmenien rakentamisesta. Rakennuskanta on moni-ilmeistä ja sen ulkoasu noudattelee pitkälti eri vuosikymmenille tyypillisiä suuntauksia. 1980-luvulle asti Vapaalan rakennuskanta on ollut mittakaavaltaan melko vaatimatonta ja hiillittyä. Vuonna 1979 rakennuksista 85 % oli puurakenteisia. Myöhemmin rakennusmateriaalit ovat monipuolistuneet ja vaaleat pinnat ovat yleistyneet. Vapaalan rakennusten värit on ollut pääosin vapaasti valittavissa, vasta 2000-luvun asemakaavoissa rakennusten väriä on ohjattu tarkemmin.

Yksinkertaiset harjakatot ovat alueella pitkään vallinnut, hallitseva kattomuoto. Vuoden 1946 rakennusjärjestyksen kattomuodon on saanut valita 0-45 asteen väliltä. Noin 1960-luvulta eteenpäin yleistyivät tasakatot, jotka on myöhemmissä asemakaavoissa saatettu kieltää. Lisäksi on jonkin verran auma- ja mansardikattoja. Uudessa rakennuskannossa myös yksi- tai useampilappeiset pulpettikatot ovat yleisiä. Kaiken kaikkiaan vuosikymmenien myötä Vapaalan kattovalikoima on monipuolistunut. Viereisten rakennusten kattojen ulkoasua ei välttämättä ole sovitettu yhteen naapurin tai edes saman tontin rakennusten kesken.

Muiden piirteiden tavoin alueen rakennusten ikkuna-aukkojen koot vaihtelevat runsaasti. Uudessa rakentamisessa on myös aiempaa suurempia, useampaan kerrokseen ulottuvia ikkunapintoja. Rakennuksen mahdollinen mataluus, tummuus tai harjakatto häivyttävät ikkunoiden vaikutusta rakennuksen ulkoasuun. Myös ikkunoiden suuntautumisella on vaikutusta kaupunkikuvaan: kadulle päin suuntautuvat ikkunat ja kuistit antavat rakennuksesta asutun vaikutelman.

Vanhemman rakennuskannan peruskorjaukselle tai purkamiselle saattaa olla tarvetta. Vanhan rakennuskannan kunnosta antaa viitteitä vuoden 1979 tilanne, jolloin olemassa olevista rakennuksista vain noin 40 prosenttia on luokiteltu hyväkuntoisiksi.

Tonttien rajautuminen

Vapaalan tonttien yleisin rajautumistapa on pensasaita. Piha on usein rajattu kadusta puurakenteisella aidalla tai jättämällä kadun varteen harvaa puustoa. Pihan rajaamiseen on käytetty myös perinteistä kivimuuria, tiili- tai rapattua muuria, verkko- tai muuta metallirakenteista aita. Paikoin pihan ja kadun rajaa jäsentää säilytetty kallio.

Varsinkin uudemmalle rakentamiselle on tyypillistä, että rakentamisen jäljiltä tontille jää hyvin vähän luonnonvaraista kasvillisuutta. Istutettu kasvillisuus on usein yhä vähäisempää ja hallitumpaa. Lisäksi autojen pysäköinnille varattu alue ja rakenteet vievät pihapiirin etuosasta suhteellisen suuren osuuden. Kun rakennusten koko keskimäärin on kasvanut, nämä tekijät saattavat rikkoa alueelle tyypillistä pienimittakaavaisuutta.

Palautetta

- Rakennuskannan moni-ilmeisyys koettiin yhdeksi alueen tyypillisimmistä piirteistä. Osa vastaajista koki rakennuskannan monipuolisuuden tuovan myös sekavuutta alueen kaupunkikuvaan. Vapaalan yleisilmeen säilyttämiseen omaleimaisena ja yhtenäisenä täydennysrakentamisesta huolimatta on toivottu toimenpiteitä.
- Hankkeen yhteydessä tehdyssä karttakyselyssä rakennuskannasta miellyttäviksi piirteiksi nostettiin alueen esiin pientalojen punertavat katot, 80-luvun pienet 1-kerroksiset pientalat sekä vanhat rintamamiestalot.
- Mielipiteet moni-ilmeisen alueen rakennusten ja aitojen ulkoasusta vaihtelivat.
- Vanhvoja kivimuureja tulisi säilyttää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalan rakennuskannan monipuolisuus olisi hyvä sallia tulevaisuudessakin. Joitakin yhteisiä tekijöitä alueen rakennetulle ympäristölle olisi kuitenkin hyvä löytää, mikäli halutaan säilyttää alueen rauhallisuuden ja harmonian tunnelma.
- Valmiiksi rakennetussa, vuosikymmenien aikana kerrostuneessa ympäristössä yhtenäisyyden tavoittelu rakennusten yksittäisten ominaisuuksien puolesta ei ole välttämättä tarpeen. Rakentamisen hillitty mittakaava, korkeintaan kaksikerroksisuus sekä tilan jättäminen vehreydelle ovat tärkeitä lähtökohtia. Rakennusten sijoittelulla, tontin rajaamisella ja kadun puolelle sijoittuvalla kasvillisuudella alueen tasapainoista vaikutelmaa voidaan vaalia niin, että rakennusten tai aitamateriaalien toteuttamiseen jää vapautta.
- Asuinrakennuksen, piharakennusten ja aidan ulkoasun sovittaminen toisiinsa tukee tasapainoista kaupunkikuvaa. Esimerkiksi harjakatto on yksinkertainen tapa sovittaa uutta rakentamista vanhaan.
- Vanhojen kivimuurien säilyttämistä ja uusien perinteisten kivimuurien rakentamista tulee suosia.
- Kahteen kerrokseen rakentamista tulee suosia, jotta maa-alaa säästyy pihan toiminnoille ja luonnonelementeille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennuksia suojellaan yleisimmin kaavoituksella. Silloin kun kohde on valtakunnallisesti merkittävä tai kun rakennuksessa on erityisen arvokkaita sisätiloja ja laitteita tai muita piirteitä, kohteita voidaan suojella myös palkin lain rakennusperinnön suojelamisesta (498/2010) perusteella. Historiallisen ajan muinaisjäännökset, joita ovat mm. linnoitukset, on rauhoitettu muinaismuistolain perusteella.

Vantaalla on tehty rakennuskannan inventointi vuonna 2002. Kaupunginmuseo määrittelee ja tarkistaa ajantasaisen tilanteen merkittävistä, suojelutarpeen vaativista rakennuksista. Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen on saatu Vantaan kaupunginmuseolta virallinen mielipide ja neuvontaa.

Vantaan rakennusinventoinnissa Vapaalassa esitetyistä kuudesta kohteesta kaupunginmuseo on joulukuussa 2015 tehdyn tarkastelun jälkeen nimennyt jatkosuunnittelussa huomioitaviksi neljä kohdetta. Näistä selvitysalueella sijaitsee kaksi: Työväentalo Friherrsin torppa (1938) osoitteessa Vapaalantie 28 ja alueen ensimmäinen koulu, asuinrakennus Villa Björkliden (1938) Naulakuja 7:ssä. Friherrsin torppa on rakennettu vuonna 1938 Elannon myymäläksi. Vuonna 1977 kauppa siirrettiin Rajatorpan ostoskeskukseen ja vuonna 1980 Friherrsin Sosiaalidemokraatit ostivat kiinteistön osuusliike Elannolta. Rakennusta on vuosien saatossa remontoitu perusteellisesti. Talon ulkomuoto on kuitenkin vanhan kaupan mukainen.

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1) määrittämä Ilpolan koulu (1948). Koulu pihapiireineen on edelleen toiminnassa ja suojeltu asemakaavalla. Rajatorpan puolella sijaitsee merkittäväksi kohteeksi (R2) määritetty Vapaalan terveyskeskus (1955). Merkittäviksi mainittuihin kohteisiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee kuulla kaupunginmuseota. Muiden alueen kohteiden mahdolliset arvot tulevat käsiteltäväksi asemakaavamuutosten tai poikkeamispäätösten yhteydessä.

Ilpolantien eli Vanha Hämeenkylläntie -Vapaalanpolku – Ulkonäyttökujan historiallinen tielinjaus on inventoitu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1). Ilpolantien linjaus on ollut olemassa ainakin 1700-luvulta lähtien. Kaupunginmuseon mukaan tien luonne on jo muuttunut, mutta sen linjaus tulee jatkossakin säilyttää.

Vapaalassa ei ole merkittäviä, suojelua edellyttäviä rakennettuja aluekokonaisuuksia. Lähin kulttuurihistoriallisesti merkittävä inventoitu kohde on koskee Rajatorppaa.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei sijaitse arkeologista kulttuuriperintöä, joten muinaisjäännöskysymykset eivät rajoita alueen suunnittelua.

Palautetta

- Jälkimmäisen kyselyn vastauksista ilmeni, että Uurrepuistossa sijaitsi muinaishauta. Kaupunginmuseolla ei kuitenkaan näytetty paikalla sijainneista muinaisjäännöksistä. Kaupunginmuseon arkeologin mukaan näin korkealta (+ 40 m) ei ole yleensä tavattu vanhoja asuinpaikkoja. Alueen kivikautinen keskus on sijainnut nykyisen Myyrmäen keskustan alueella. Myöskään keskiajalla asutus ei näyttänyt ulottuneen tuonne Uurrepuiston alueelle. On siis hyvin epätodennäköisenä, että Uurrepuiston alueella olisi säilynyt muinaisjäännöksiä.
- Alueen vanhoja kivimuureja toivotaan suojeltavan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rakennuskannassa ei kaupunginmuseon mukaan ole mainittuja kohteita lukuun ottamatta suojelua edellyttäviä rakennuksia. Lisäksi koska pientaloalue on luonteeltaan historiallisesti kerroksellinen, ei rakennusten arvoa voida punnita yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisten kohteiden historialliset arvot tarkastellaan yksitellen poikkeamispäätös- tai asemakaavamuutoshankkeiden yhteydessä.
- Vapaalassa on rakennuskantaa, jonka suojelulle ei ole perusteita, mutta jonka vapaaehtoinen dokumentointi ja säilyttäminen on suositeltavaa. Tällaisia ovat esimerkiksi alkuaikojen pienet asuinrakennukset ja vanhat kivimuurit.
- Valmiiksi kerroksellisen alueen tiivistämisestä ei ole haittaa rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin huomioitava alueen nykyinen pienipiirteinen mittakaava.
- Ilpolantien linjaus tulee säilyttää. Vanhoista kivimuurien huomioimista jatkosuunnittelussa tulee tiedustella kaupunginmuseolta.

Työpaikat

Myyrmäen suuralueella työpaikkoja oli vuonna 2008 lähes 24 000, eniten kaupan alalla. Myyrmäen työpaikkaomavaraisuus (90,9 %) oli kuitenkin alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Koko Vapaalan kaupunginosan työpaikkamäärä on ollut vuonna 2008 alueella yli tuhat. Rajatorpassa on kymmenittäin pieniä palvelualan yrityksiä. Selvitysalueen lounaispuolella, Vihdintien varrella on yritysalue. Jonkin verran työpaikkoja sijoittuu myös Rajatorpan kouluun, päiväkoteihin sekä alueen asumispalveluihin.

Voimassa oleva asemakaava pääosin sallii tontin rakennusoikeudesta 20 % asumista häiritsemättömiä liike-, työ- ja toimistotiloja. Asumisen yhteydessä on toteutettu yhteensä noin 2300 m² toimistotilaa, 700 m² varastotilaa ja 760 m² muita työtiloja. Työtiloja asumisen yhteydessä on esimerkiksi Kirveskujan varrella. Alueen tietoliikenneverkko vaatisi asukkaiden mukaan lisäkehittämistä ja helpottaisi mm. alueen etätömahdollisuuksia. Tietoliikenneverkkojen kehittämisestä vastaavat yksityiset yritykset.

Vapaalan lähin palvelutarjonta sijoittuu Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Rajatorpan vuonna 1972 valmistuneessa pienessä ostoskeskuksessa on esimerkiksi kauppa, ravintola ja kampaamo. Terveys- ja sosiaalipalvelut sijoittuvat Myyrmäkeen. Vapaalassa on sijaitsee myös asumispalveluita, mm. Rinnekoti-säätiön Vapaalan-koti.

Friherrsin paikallispalveluiden kukoistaessa 1940–70-luvuilla kylän keskus sijaitsi Vapaalantien varressa (noin 41), jossa oli mm. Elannon myymälä nykyisessä Friherrsin torpassa vuodesta 1938 ja posti vuodesta 1955. Palvelut siirtyivät Rajatorpan ostoskeskukseen sen valmistuttua 1970-luvulla. Muita Vapaalan omia palveluita olivat mm. Airaksisen kahvila 1940-luvun puolivälistä 1950-luvun alkuun ja samassa rakennuksessa aina 1970-luvun alkuun asti jatkanut kauppa sekä Vuoluntien ja Vapaalantien risteyskässä ollut kioskki.

1970-luvulla Vapaalan käytössä olivat jo Rajatorpan puolella sijaitsevat kaupalliset palvelut sekä kansakoulu, terveystalo ja lastentalo. Ilpolan koulun pohjoispuolella olivat jo urheilukenttä ja lasten leikkikenttä. Vuoden 1980 asemakaavaan merkittiin Friherrsins torppa yleisten palveluiden korttelialueeksi yhdistys- ja viihdetarkoituksia varten ja toinen kaupan paikka asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi lähimyyntilähtöä varten. Nykyisin Friherrsins torppaa voi vuokrata seurakuntatalon tavoin kokous- ja juhlatilaksi.

Tulevalla täydennysrakentamisella voidaan tukea alueen palveluiden säilymistä tai paranemista. Lisäksi pientaloalueiden ikärakenteen monipuolistuminen väestönkasvun myötä edistää olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden, kuten koulujen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Koulu

Aivan aluksi Friherrsinsiläiset lapset kävivät koulua Hämeenkylässä noin neljän kilometrin päässä. Vapaalan ensimmäiset omat koulut toimivat vuodesta 1945 kahdessa yksityishuvilassa: alakoulu Sorvikujalla ja yläkoulu nykyisessä Vuolatie 1B:ssä. Ennen Ilpolan koulun valmistumista opetusta oli myös Kansantuvalla. Nykyään Rajatorpan koulu toimii kolmessa rakennuksessa: Ilpolan koulu (1948), pääkoulu (1964) ja paviljonki (1983). Lisäksi Variston koulu on Rajatorpan koulun opetuspiirteenä vuodesta 2006. Lähin lukio on Vaskivuoren lukio Myyrmäessä.

Rajatorpan koulun päärakennuksen sekä vanhan suojellun koulun teknisten perusrakennustöiden suunnittelu on käynnissä. Rajatorpan koulun pääkoulun ja paviljongin korvaaminen uudisrakennuksella on opetuslautakunnan investointisuunnitelmissa (ola 14.9.2015). Sivistystoimen mukaan koulun suunnittelussa voidaan huomioida Vapaalan mahdollisen täydennysrakentamisen myötä kasvava oppilasmäärä.

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

- Vapaalan päiväkotia, Vapaalanpolku 11, 12 (myös esiopetus)
- Ruotsinkielinen ryhmäperhepäiväkotia Kardemumma, Riikkirinne 1
- Nikkarin päiväkotia, Vapaalanlanku 3 (myös esiopetus ja erityisryhmä).
- Variston päiväkotia, Luhtimäki 2
- Pähkinärinteessä seitsemän päivähoitopistettä (myös esiopetus ja erityisryhmä). Lammaslammentie 3:ssa avoin päiväkotia.

Nykyisen ennusteen mukaan lasten määrä säilyy ennallaan, joten mahdollinen kasvu vaikuttaa suuralueen päivähoitopaikkatilanteeseen. Sivistystoimen mukaan muutosta voi osittain huomioida Rajatorpan uudisrakennuksessa.

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

- Palvelutarpeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaan.
- Täydennysrakentaminen ei edellytä sosiaali- ja terveystoimelle uusia toimipisteitä tai palveluita.
- Sivistystoimelle tulee viedä tiedoksi ajantasaiset arviot tulevasta asukasmäärästä, jotta ne voidaan huomioida koulupalveluiden suunnittelussa.
- Mikäli väestö kasvaa, päivähoitopalveluihin tarvitaan lisäkapasiteettia.
- Koulujen ja päiväkotien osalta saattoliikenteen reittien huomioiminen jatkosuunnittelussa on oleellista. Myös lasten omatoimisen koulumatkan turvallisuus tulee huomioida, mikäli liikennejärjestelyt muuttuvat ja liikenne alueella lisääntyy.

Virkistyst

Tavoitteena Vantaalla on kattava ja yhtenäinen viheralueverkosto, joka perustuu virkistysreitein toisiinsa kytkettyihin laaja-alaisiin luonnonalueisiin ja virkistyspalveluihin. Laajojen luontoalueiden väliset viherkäytävät toimivat pääasiassa ekologisinä yhteyksinä eläimille ja kasveille. Lisäksi asuinalueiden yhteydessä on pienempiä paikalliseen käyttöön tarkoitettuja viheralueita.

Viheralueohjelma 2011 – 2020 ohjaa Vantaan viheralueiden suunnittelua. Viher- ja liikunta-alueiden rakentamishjelmassa määritetään vuosittain käytettävät investoinnit, joiden pohjalta toteutetaan kohteittain puistosuunnitelmat. Kaupungin virkistystyksen pääpanos kohdistuu laajempiin virkistysalueisiin ja toiminnallisiin alueisiin. Pientaloalueiden sisäisten pienten puistometsien kunnossapidon resurssit ovat hyvin rajoitetut.

Viheralueverkosto

Selvitysalueella on noin 16 alueen sisäistä asemakaavassa viheralueeksi merkittyä aluetta (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Näistä yksi on ns. toimintapuisto, josta on puistarakenteita. Vihtintien varressa asemakaavassa puistoksi varatuista alueista kolme toimii enimmäkseen suojaviheralueena. Loput ovat asutuksen välissä säilyneitä luonnonmukaisia metsiköitä, joista seitsemän on kooltaan yli 3000 m². Vapaalan viheralueet sijoittuvat karuille kallioisille lakialueille tai savisiin laakson-pohjiin.

Selvitysalueeseen rajautuu Sahapuisto, joka on toinen Vapaalan pientaloalueeseen liittyvistä rakennetuista ja valaistuista, pääosin esteettömistä toimintapuistoista. Sahapuiston yhteydessä on Rajatorpan koulun urheilukenttä sekä leikki-paikka ja koirau-aitaus. Puisto on aktiivisessa virkistyskäytössä, jossa se on tärkeää säilyttää jatkossakin. Sahapuistoa perussparannetaan parhaillaan.

Vapaalan itäpuolella sijaitsee yleiskaavan mukaisen seudullisen viheralueverko-ton pohjois- ja eteläsuuntainen reitti, jonka varrella lähimpinä sijaitsevat mm. Vapaalan liikuntapuisto, Myyrmäen urheilupuisto, Naulametsä, Myyrmäenmetsä, Raappavuortenmetsä ja Honkasuo. Selvitysalueen eteläpuolella on Rajatorpan-puisto. Lisäksi Rajatorpassa on sisäurheilutiloja. Vapaalan alueen virkistystä tukee myös esitteeksi koostettu kotikaupunkipolku (2009).

Vuonna 1979 Vapaalan puistot olivat koulujen yhteyteen rakennettuja urheilu- ja leikkikenttiä (nykyinen Sahapuisto) lukuun ottamatta luonnonmukaisia. Ne olivat maastoltaan vaihtelevia kallioisia, mäntyjä kasvavia kukkuloiden lakiosia ja pel-toaukeita sekä reheviä pähkinäpensaita ja koivu- ja kasvia metsiköitä. Vapaalan pohjoisosan muodosti viljelemätön peltoalue, joka liittyi Variston urheilualueeseen, nykyiseen Myyrmäen urheilupuistoon.

1980-luvun alussa hyväksytyissä asemakaavamuutosten yhteydessä korttelei-hin sijoitettiin ajan tavan mukaisesti useita uusia puistoja. Asemakaavaprosessiin liittyikin liki 10 vuoden pituinen kiivas keskustelu, jossa asukkaat vastustivat yksi-tyisten omistamien maa-alueiden lunastamista yleisiksi puistoiksi. Pääosin näitä puistoja ei ole rakennettu virkistyskäyttöön eikä niille ole rakennettu huolto- ja kun-nossapidon ja jalankulun ja pyöräilyn mahdollistavia puistokäytäviä vielä nyt 35 vuotta myöhemminkään. Ilmeisesti ne vaikeasti löydettävänä palvelevat pääosin vain lähinaapuruston käyttöä. Selvitysalueen kaikilla asukkailla on alle 300 metrin matka lähimmälle virkistysalueelle.

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

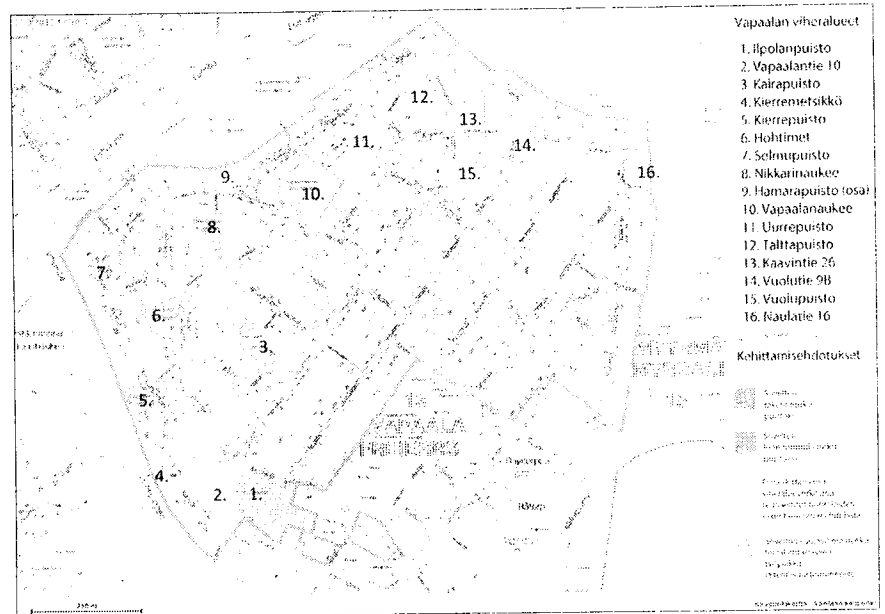
Viheralueilla on merkitystä virkistystyksen lisäksi maisemallisesta, ekologisesta, pien-ilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

Selvitysalueen tuntumassa olevista virkistysalueista vain Sahapuistolle, Vapaala-naukeelle ja Rajatorpanpuistolle on tehty puistosuunnitelmat. Vapaalanaukeeseen on perussparannettu pari vuotta sitten ja Sahapuistoa kunnostetaan parhaillaan. Sel-vitysalueelle ei ole tehty metsäsuunnitelmia. Viheralueista on luonnonhoitosuunni-telmat. Metsä- ja luonnonhoitosuunnitelmia uudistetaan parhaillaan.

Selvitysalueen ulkopuoliselle Myyrmäen urheilupuiston alueelle laaditaan yleis-suunnitelma, jossa lähtökohdalla on pysäköintijärjestelyjen, kevyen liikenteen reit-tiähteyksien, toimintojen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Rajatorpanpuiston kun-nostaminen sisältyi vuoden 2015 rakentamishjelmiaan.

Osa puistometsäistä on sellaisia, että työkoneilla kuten traktorihakkurilla risujen haketusta tai koneellista puutavaran poistoa ei ole mahdollista suorittaa. Syynä on joko se, että kohteeseen ei ole soveltuvaa kulkuyhteyttä, maa kantavuus on heikko tai kohde on maastomuodoltaan konetyöhön soveltumaton. Kallioalueiden hoito sen sijaan on kohtuullisen helppoa.

Tässä selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on tarkoitus nostaa 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.



Vapaalan viheralueita koskevat kehittämissuhteet kartalla. Selvitysalueen ulkopuoliset viheralueet on merkitty vaaleanvihertävällä.

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

Tausta

Säilynyt luonnonmukaisena alueena Ilpolan koulun (1948) ja 1960-1970-luvulla rakennetun Vapaalantien välissä.

Luonnonolot

Mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, puustossa myös mäntyä ja katajaa. Jyrkkä moreenirinteen, laella runsaasti kalliopaljastumia. Alavammalla osalla maaperä siltiä.

Toiminnot

Lähimetsänä Ilpolanpuistoa hyödyntävät koululaisten lisäksi läheiset päiväkodit ja asukkaat. Puiston itäreunassa kulkee kaukolämpöputkisto. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Osin melualueella: tiemelä päivällä 45 – 60 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Vapaalantieltä Ilpolanpolulle kulkemisesta muodostunut polku käyttävät ulkoilijat ja Vihdintien pysäkeille kulkevat jalankulkijat. Ei rakennettua yhteyttä. Yhteyden rakentaminen todennäköisesti vaurioitaisi nykyistä kasvillisuutta.

Kaupunkikuva

Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoinen maamerkinä erottuva kalliomäki.

Palautte

Paikalliset toivovat alueen säilymistä virkistyskäytössä sekä reitin kehittämistä ja valaisemista. Paljon koululaisten ja päiväkotien lapsille käytössä. Luonnonvaraisuudessaan ainutlaatuinen paikka. Omakotiyhdistys on järjestänyt puistossa keväisin siivoustalkoita. Nuoriso ilmeisesti aiheuttaa toisinaan häiriötä virkistysalueen ympäristössä.

Rakennettavuus

Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. On aktiivisessa käytössä koulun ja päiväkotien lähimetsänä ja kävelyreitteinä. Tärkeä osa Sahapuistoon asti ulottuvaa virkistysalueiden, urheilukenttien ja koulun ulkoiluympäristöä. Harvoja isoja luonnonmukaisia alueita pientaloalueen sisällä.

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

Tausta

1960 – 1970-luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu osuusrakentamista.

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen koistale. Kallioinen moreenirinne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rauhoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytetty juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapurien kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelä päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polku.

Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntien muodostama reunavyöhyke.

Palautte

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

3. Kairapuisto (7715 m², josta Friherrsin VPK:n omistuksessa 6460 m², kaupungin omistuksessa 1260 m²)

Tausta

Vapaapolokunta sai alueen lahjoituksena palokunnan käyttöön maanomistaja Sahlbergeilta vuonna 1944. Ensin sille nousi vaatimaton paloliiteri sekä tanssilava kylälaisten talkoovoimin. Paloasema valmistui 1950-luvulla. Rakennuskaavan aikaan alueelta oli Vapaalantielle suora ajoyhteys, Palokunnantie.

Luonnonolot

Moreenipeitteisen mäen kallioinen lakialue. Kaupungin omistama alue moreeni-maata. Ilmeisesti Kairakujan rakentamisesta jääneistä maamassoista tehtyjä pengerryksiä. Mäntyvaltainen, rinteellä myös kuusia, koivuja, pihloja.

Toiminnot

Etuosa viheralueesta on VPK:n urheilukäytössä (mm. rantalentopallokenttä), VPK:n mukaan avoin paikallisille. Silti paikallisten vähäisessä käytössä, sillä kulku puistoon on piilossa ja pihan kautta. Vapaalantien varteen sijoituva kaupungin omistuksessa oleva alue on pusikoituneena vaikeakulkuinen. Viheralueen läpi Kiilakujalta Kairakujalle suunniteltuja jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ole toteutettu. Friherrsin VPK on alustavasti harkinnut mahdollisuutta hakea asemakaavamuutosta sijoittaakseen asuintontteja Kairapuiston hoitamattomaan pohjoiseen takaosan metsään. Tiemelu päivällä alle 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Voisi olla läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille, jos puistokäytävä rakennettaisiin. Ei kuitenkaan viheralueverkostossa merkittävän tärkeä. Yhteyden mahdollinen katkaiseminen Vapaalantielle rakentamalla ei rajoittaisi kulkua merkittävästi.

Kaupunkikuva

Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihloille.

Palaute

Pidetty paikka ja "kylän yhteiseksi" koettu, mutta tällä hetkellä hankalapääsyinen ja vaikeasti käytettävä. Kadunvarsitontti ei merkittävä osa puistoa. Moni on toivonut puiston läpi täydennysrakentamista varten ajoyhteyttä. VPK:n toiminnalle tärkeä. VPK on kiinnostunut kehittämään aluetta aktiivisempaan käyttöön paikallisten kanssa.

Rakennettavuus

Vapaalantien varrella sijaitseva kaupungin omistama alue ei ole keskeinen verkoston kannalta, se voidaan muuttaa asuinkäyttöön. VPK:n omistaman maa-alueen takaosa ei välttämättä ole viheralueverkostossa merkittävä, mutta kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Haasteena on myös ajoyhteyden toteuttaminen muun kuin rakentamattoman Kiilapolun kautta. Useilla naapureilla toiveita lisärakentamisesta: nykyisen puistoalueen pirstominen ajoyhteyksin estäisi alueen jatkokehittämisen virkistyskäyttöön.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Nykyisin yksityisessä omistuksessa oleva alue sopii myös viheralueverkoston osaksi, jos läpikulku mahdollistetaan ja alue tulee kaupungin haltuun. Puisto ei välttämättä ole sopiva kaavamerkintä paloaseman toiminnalle ja pysäköinnille. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Luonnonmukainen kaistale. Maaperä morenia.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys suojaviheralueena. Vihdintien heikentämä ilmanlaatu ja melu vaikeuttavat virkistyskäyttöä ja rakentamista asu-miseen. Melualueella: tiemelu päivällä 65 – 75 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvät metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

Rakennettavuus

Toistaiseksi ei sovellu melun takia asuinrakentamiseen, soveltuisi muuhun rakentamiseen. Puusto rajaa asutusta Vihdintiestä, minkä takia rakentaminen edellyttäisi puuston säilyttämistä osana maisemaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

Toiminnot

Alueen halki kulkee tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys pysäkille ja Pähkinärin-
teeseen. Ilmeisesti ei juurikaan muussa virkistyskäytössä, merkitys suojaviheral-
ueena ja läpikulkupaikkana. Puusto saattaa pidättää pienhiukkasia. Puiston reu-
noilla ja reitin varrella kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: tiemelu päivällä 60
– 70 dB, lentomelu osittain 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva

Näkyvyyttä metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventäneen liik-
nealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Maaperän, johtojen, melun sekä pyöräilyn ja jalankulun reitin takia ei sovellu ra-
kentamiseen.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena. Tärkeä jalankulun ja pyöräilyn kulkureitti. Vihdin-
tiestä rajaava suojaviheralue.

6. Hohtimet (5175 m²)

Tausta

Rakentamattomaksi jätetty kalliomäki, jonka lähiympäristö oli pitkään selvitysalu-
een suurimpia yhtenäisiä metsäalueita. Rinteen alaosa muutettu tonteiksi asema-
kaavamuutoksella (2013).

Luonnonolot

Korkea mäki, jonka laella kalliopaljastuma. Rinteet tuoretta mustikkatyypin met-
sää. Puusto vaatii hoitoa.

Toiminnot

Vehreä maamerkki ja maisemallisesti tärkeä paikka: mäeltä avautuu näkymä his-
torialliselle tielle. Merkitys virkistysalueena kohdistuu ilmeisesti pääasiassa lähi-
naapureihin. Puistoalue jatkuu Kierrekujalle asti, mutta asemakaavaan sinne ei ole
merkitty kulkuyhteyttä. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu
päivällä 45 – 55 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvyyttä metsäisenä kalliomäkenä keskeisellä paikalla ja uuden tiiviin rakenteen vie-
ressä. Ylläpitää Ilpolantien historiallista ilmettä.

Palaute

Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

Rakennettavuus

Maisemallisesti tärkeänä kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana.
Sopimaton kohde rakentamiselle myös korkeuserojen ja tonttiyhteyksien puolesta.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. Virkistyskäyttöä voisi lisätä puisto-
käytävän toteuttaminen Kierrekujalle ja puuston kunnostus. Melun takia haasteel-
linen kohde oleskeluun.

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

Luonnonolot

Pohjoiseen viettävä moreenirinne. Puusto kuusta, puusto voi kaatuessaan aiheuttaa vaurioita läheisille tonteille.

Toiminnot

Luonnonmukainen kaistale. Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys ennemminkin suojaviheralueena. Puiston reunoilla kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: Tiemelu päivällä 50 – 60 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Tonttijohdot vaikeuttavat rakentamista. Soveltuisi rakentamiseen, mikäli huomioidaan vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus mutkaisessa risteyksessä. Melun takia ei sovellu asuinrakentamiseen. Tarjoaa arviolta kaksi tonttipaikkaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt entinen peltoalue. 1960-luvulla ympärille alkoi rakentua asutusta Sorvikujan varrelle sekä Ilpolantien ja Kierretien varteen. Tuolloin Variston pellot alkoivat heti Kierretien toiselta puolen eikä tonttien väliin ollut vielä jätetty kulkuyhteyksiä. Kaakosta päin on kasvanut vähitellen 1980-luvulta lähtien puustoa, länsiosasta Nikkarinaukee on edelleen pitkälti avointa aluetta.

Luonnonolot

Luonnonmukainen, osin umpeen kasvanutta entistä peltomaata, jonka halki virtaa oja. Alavaa savikkoa, itäpuoli siltiä. Kerää hulevesiä kaakosta ja luoteesta tulevilta rinteiltä.

Toiminnot

Paikallisten itse rakentamia ojan ylittäviä rakenteita. Alueella runsaasti vesihuollon putkia. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Nyt ainoa, jyrkkä kulku ainoastaan Sorvikujan päästä. Kaksi muuta, keskeisemmin asemakaavaan sijoitettua toteuttamatta. Mikäli loput yhteydet rakennettaisiin, olisi reitin seudulliselle virkistysyhteydelle Myyrmäen urheilupuistoon.

Kaupunkikuva

Näkyvä ympäröiville pihaille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Puiston kehittämistä on toivottu. Tällä hetkellä puisto on aktiiviseen käyttöön hankalapääsyinen ja rämettyneenä vaikeakulkuinen. Upea lintukanta.

Rakennettavuus

Ei sovellu rakentamiseen maaperän, vaikeiden tonttiyhteyksien ja vesihuollon putkien takia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena puistona. Virkistyskäyttö edellyttää kaupungilta puistosuunnitelmaa ja katusuunnitelmaa puistokäytävän, ojan mahdollisen vesiaheen ja ojan ylittävän sillan toteuttamista sekä puuston hoitoa. Länsireunan niittyalueen säilyminen avoimena tarvitsee hoitoa.

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

Tausta

Kierretien varteen sijoittuva osa Hamarapuistoa, yleiskaavassa pientaloalueeksi määritettyä aluetta. Alue on säilynyt rakentamattomana entisistä Variston pelloista. Jätevedenpumppaamo sijoitettiin virkistysalueeseen rajautuvalle yleiselle alueelle asemakaavan 130300 yhteydessä.

Luonnonolot

Osin puustoinen, osin avoin alue urheilupuiston ja asutuksen välillä. Alavaa savimaata, jossa avo-ojia.

Toiminnot

Toiselta puolelta rajoittuu katuun. Alueen halki kulkee kunnallistekniikan johtaja. Täyttömaavalleja. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Sijaitsee 35 – 170 metrin päässä jätevedenpumppaamosta, josta HSY:n suositusetaisyys asutukseen on 50 m. Rekkaparkiksi varattu, toteuttamaton korttelialue 60-180 metrin päässä. Matonpesupaikka noin 150 m päässä. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Alueen halki kulkee valaistu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Alueen pohjoispuolelta kulkevat talvisin hiihtoladut.

Kaupunkikuva

Näkyvyys urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

Palaute

Jalankulun ja pyöräilyn reitti tärkeää säilyttää. Ilpolantien alkupään ympäristön viihtyvydestä, hoidosta ja jätevesipumppaamon hajuhaitoista tullut paljon negatiivista palautetta. Toisaalta aluetta on ehdotettu täydennysrakentamisen kohteeksi. Naapurikiinteistön asukkaat toivovat rakentamisen sijoittuvan jalankulku -ja pyörätien länsipuolelle.

Rakennettavuus

Hankala kohde asuinrakentamiseen. Jalankulun ja pyöräilyn tärkeä yhteys, maaperä, kunnallistekniikan johdot ja jätevedenpumppaamon ja mahdollisen rekkaparkin läheisyys rajaavat rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Myös maavallit ja avo-ojat hankaloittavat rakentamista. Tonttiyhteydet mahdollista liittää suoraan katuun. Rakentaminen luultavasti nostaisi paineita Ilpolantien alkupään tienvierien kohentamiselle. Ulkoilureitin varrella huomioitava vehreys maisemassa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Jalankulun ja pyöräilyn yhteys tärkeää säilyttää. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Vapaalan liikuntapuiston ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

Tausta

Entistä peltomaata, joka on vuoden 1981 asemakaavalla 130300 muutettu puistoksi. Nykyään toinen Vapaalan toiminnalliseksi rakennetuista puistoista. Vapaalanaukee on kunnostettu aivan lähivuosina.

Luonnonolot

Nurmi- ja niittyaluetta, jossa on sekä luontaisesti kasvanutta että istutettua puustoa. Alavaa savikkoa, koillisosassa silttiä.

Toiminnot

Hoidettu ja valaistu puisto, jossa on leikki- ja liikuntavälineitä eri ikäisille. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Noin 100 m etäisyys Vapaalan liikuntapuistoon, jossa on useita jalkapallokenttiä, koripallokenttä, beach volley -kenttä sekä kolme tenniskenttää, koiraoitausta ja talvisin luistelumahdollisuus. Vapaalan urheilupuiston kautta on pääsy Myyrmäen urheilupuistoon ja seudulliselle virkistysyhteydelle. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Rakennetut puistokäytävät alueen halki ja edelleen seudulliselle virkistysyhteydelle Vapaalan liikuntapuiston kautta.

Kaupunkikuva

Näkyvyys kadulle ja lähialueen pihoille, tärkeä läpikulureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Palaute

Alueen kooltaan, palveluiltaan ja kunnoiltaan kiitelty ja kehuttu kohde, tärkeimpiä yhteisessä käytössä olevia kohteita alueella. Sekä lasten että aikuisten oleskeluun soveltuva.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin vuonna 1983 erillisen asemakaava (00262) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Moreenimaata, länsiosa silttiä. Metsikkö melko harvaa lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppiä. Luoteisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Osa alueesta muodoltaan huomattavan kapea. Yhteys Kierretielle sivuttain erittäin kaltevassa rinteessä. Kaivuukielta. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Maastonmuotojen puolesta ei täysin esteetön kohde. Kulkuyhteyden rakentaminen Kierretien puolelta voi olla hyvin haasteellista.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Alueen ottamisesta yleisen virkistyskäyttöön vastoin paikallisten tahtoa ollaan vielä pahoillaan. Lähikiinteistöillä toivotaan tonttien välisen alueen säilyvän vehreänä ja rauhallisena. Kunnossapidon mukaan huono kantavuus, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto. Palautteen mukaan alueella olisi muinaishauta, mikä on kaupunginmuseon mukaan hyvin epätodennäköistä.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajo-yhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

12. Talttapuisto (2830 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin asemakaavan 130300 (1981) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Savimaata, jossa kapea kaistale moreenia ja kalliota. Melko harvapuustoista lehtokorpea. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Pääosin kapea alue. Maastonmuotojen puolesta ei nykyisellään täysin esteetön kohde. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Tärkeä varsinkin naapuruston lapsille. Kunnossapidon mukaan metsikön kunto ja kantavuus huono, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajo-yhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä puistometsää, joka on ollut ennen asemakaavamuutosta 130200 (1980) tiealuetta (Asematie). Vireillä asemakaavamuutos (002272).

Luonnonolot

Lehtipuuvaltainen moreenirinne, jonka juurella maaperä hiekkaa ja savea. Alavalta osaltaan kosteaa.

Toiminnot

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen halki kulkevat soneeraustarpeessa olevat putket on ollut tarkoitus siirtää katualueelle. Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Yleinen merkitys puistoalueena siten pääasiassa maisemallinen. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueen halki saattaa kulkea rasitteita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyv harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Toisaalta koetaan epäsiistinä metsikkönä.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan maaperä, vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus risteysen tuntumassa. Mahdollista avokallioaluetta tulee säilyttää näkyvissä. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

Luonnonolot

Jyrkkä kalliorinne, maaperässä myös moreenia ja hiekkaa. Puusto kuusia ja haapoja. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Viheralueen läpi kulkee rakentamaton kävelyreitti ja kadun varressa sijaitsee muuntamo. Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys viheralueena maisemallinen ja läpikulkuun kohdistuva. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueella on Vantaan Energian muuntaja ja alueen halki kulkee vesijohto ja sähkökaapeleita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva

Näkyv harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Naulatien pohjoispuoli ehdotetaan kunnostettavan siistiksi tai täydennysrakennettavan. Naulatien pohjoispuolelta kulkeva reitti tärkeä kävelen metsän läpi Myyrmäkeen mentäessä. Vuolutie valaisematon ja turvaton, sillä ei jalkokäytävää.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan rinnemaisema ja vehreys maisemassa. Rakentamista vaikeuttavat johdot ja turvallisten tonttiyhteyksien järjestäminen risteysen tuntumassa. Maastonmuodot ja avokallioalueet tulee pääpiirteissään säilyttää. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Naulatien pohjoispuolinen alue tärkeää säilyttää luonnonmukaisena puistoalueena ja yhteytenä seudulliseen virkistysyhteyteen.

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot

Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustaista mustikkatyypin tuoretta kangas-metsää.

Toiminnot

Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys puistoalueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Asemakaavan mukainen puistokäytävä ja maa-alueen lunastaminen puistokäytävän osalta kaupungin haltuun toteuttamatta. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

Puistoon johtava kävelytien paikka turha asemakaavassa, sillä ei johda oikein mihinkään.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli tonttiyhteydet saadaan järjestymään ja maastonmuodot huomioitua. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi-kolme tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa tulee huomioida vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana ei erityistä merkitystä, vaikka rakennettaisiin puistokäytävä. Puistokäytävän rakentaminen edellyttäisi kulkureitin alueiden hankkimista kaupungille.

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot

Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

Toiminnot

Metsäaluetta. Maastonmuotojen vuoksi ei esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Kulkemisesta muodostunut polku Myyrmäenmetsän suuntaan ja seudulliseen virkistysyhteyteen. Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Metsäaluetta, joka liittyy Myyrmäenmetsään. Näkyä metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

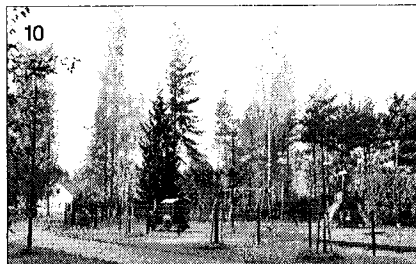
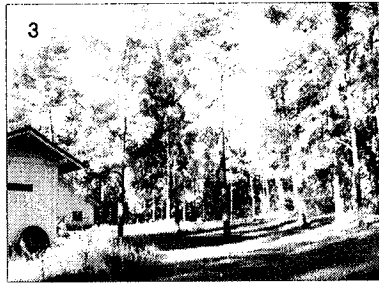
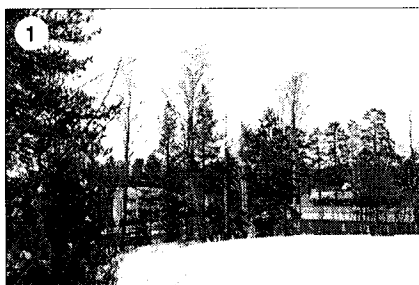
Toivottu rakennettua puistokäytävää Myyrmäenmetsän ja urheilupuiston suuntaan. Naapuri toivonut mahdollisuutta hankkia Naulankanta-katualueutta osaksi tonttia.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Kulku tärkeätä säilyttää Myyrmäenmetsään ja urheilupuistoon. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Myyrmäenmetsään ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.



Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

Lisäksi selvitysaluetta ympäröiviin viheralueisiin kytkeytyvät katualueiden reunois-
sa sijaitsevat viheralueeksi asemakaavassa merkityt alueet Hamarapolulla, Toltta-
kujalla ja Naulatien pohjoispuolella tulee säilyttää nykyisessä käytössä.

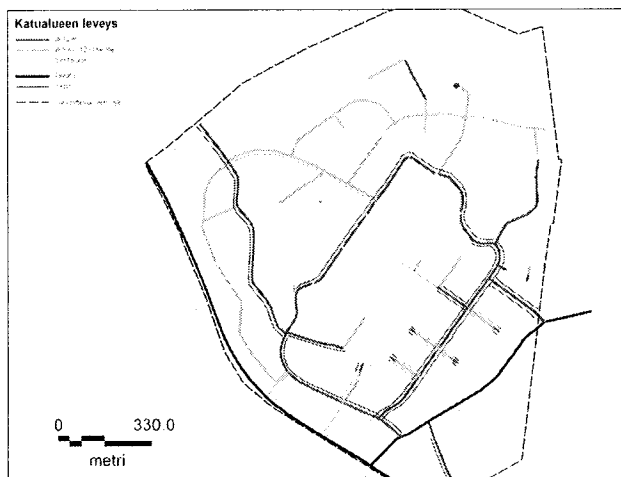
Hamarapuiston kehittämisen yhteydessä Ilpolantien alun varren maisemallista
kehittämistä tulisi tarkastella. Alueen rakentamista tosin vaikeuttavat jätevesi-
pumppaamon ja lammasojan läheisyys sekä heikko maaperä. Voidaan tarkastella
esimerkiksi pysäköinnin ja jätevesipumppaamon toimintojen yhdistämisen mah-
dollisuuksia.

Palaute

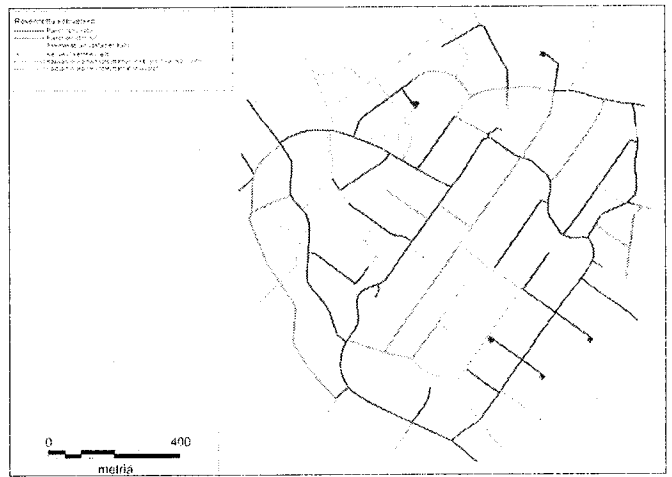
- Viheralueista saatiin palautetta sekä säilyttämisen että täydennysraken-
tamisen puolesta.
- Viheralueiden määrästä riippumatta olemassa olevia puistoja haluttaisiin
kehittää, mielellään paikallisten kanssa yhteistyössä.
- Puistoihin toivottiin opasteita, jotta ne olisi helpommin löydettävissä.
- Mahdollisten virkistysalueista tonteiksi muutettavien alueiden naapurit
toivovat etuosto-oikeutta kaupungin maan hankkimiseen tonttiinsa rajau-
tuvalta osalta.
- Kyselyssä kartalle saadut maininnat on esitetty kohdassa "Vuorovaikutus"
- Vapaalan alueella on säilytettävä mm. metsiä ja kallioita.
- Nykyrakentamisessa suositaan kaiken puuston kaatamista tontilta. Kau-
pungin olisi hyvä antaa määräyksiä vanhojen, hyväkuntoisten puiden
säilyttämisestä.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koske-
via tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.
- Yleiskaavan määrittelemät laajemmat viheralueet Vapaalan pohjois- ja
itäpuolella säilytetään. Myyrmäen urheilupuiston yleissuunnitelman yh-
teydessä tutkitaan Vapaalan liittyminen tähän suunnittelualueeseen ja
erityisesti ulkoilureitti yhteydet.
- Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilyte-
tään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.
- Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina.
- Osa Vapaalan sisäisistä pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennet-
taviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemaku-
van ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.
- Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viher-
rakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.
- Kun rakennuksia ja väestöä tulee alueelle lisää, tarvitaan myös entistä pa-
rempia viheralueiden palveluita ja kulutuskestäviä viheralueita. Täyden-
nysrakentamiseen tuleekin liittää viheralueiden palveluiden kehittämistä.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää
ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.



Katutien leveys Vapaalassa. Omat kadut OK-hanke, 2011.



Rakennettu ja rakentamaton katuverkko. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Vihervaara, 2016.

Autoliikenne

Vapaalan autoliikenteen määrät vuonna 2014

- Vihdintie 25 300 ajoneuvoa/arkivrk (11 250 ajoneuvoa/arkivrk v. 1975)
- Rajatorpantie 16 000 ajoneuvoa/arkivrk
- Luhtitie 4 200 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantie Ilpolantien länsipuolella 2000 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantien itäpää 500 ajoneuvoa/arkivrk.

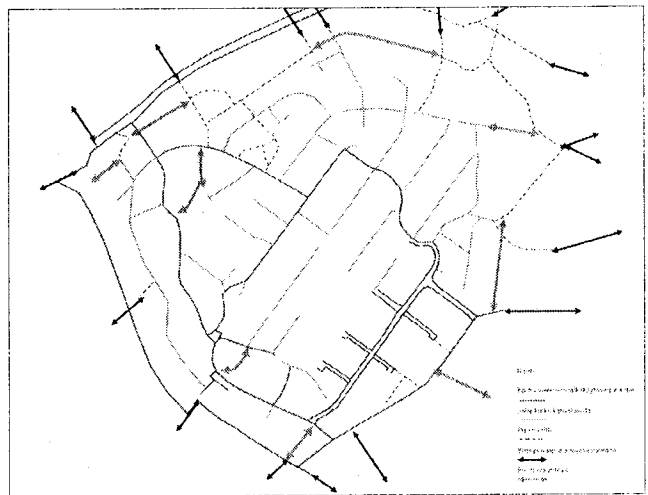
Pysäköinti

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on erilaisia tonttikohtaisia pysäköintimääryksiä, jotka on kuvattu tarkemmin taulukossa kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

Vanhempien rakennusten pihoilla autot sijoittuvat yhä usein kulkuyhteyden varrelle. 1970-luvulta lähtien on rakennettu autokatoksia, joista osa on kytketty asuinrakennukseen. Uusissa pihoissa pysäköintijärjestelyt vievät tontin kadun puoleisesta osasta usein melko suuren alan. Tontin etuosa on myös saatettu päällystää pysäköintijärjestelyjä varten.

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä raitteja ja aluetta ympäröivillä viheralueilla on ulkoiluteitä. Lisäksi vanhat palokujat muodostavat yhä aikapolkuja Vapaalan pitkien kortteleiden läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat pääosin ajoradalla.



Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto yhteyspuutteineen.
Vihervaara, 2016.

Joukkoliikenne

Vapaala sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Myyrmäen asemalta, joka on alueen lähin Kehäradan asema. Kehäradan valmistuminen kesällä 2015 paransi yhteyksiä lentokentälle ja itäpuolelle Vantaata. Samalla se kuitenkin vähensi jonkin verran Vapaalaa palvelleita bussiliikenteen vuoroja. Vapaalantien kautta kulkee kaksi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Näillä linjoilla on yhteys myös Martinlaaksoon, Askistoon ja Linnaisiin. Yhteensä vuoroja kulkee arkena noin 60 vuoroa päivässä. Lisäksi arkisin liikennöi palvelulinja. Alueen tuntumasta Luhtitien, Vihdintien ja Rajatorpantien kautta kulkee useita seutuliikenteen joukkoliikennedyhteyksiä Vantaan muille alueille sekä Vihdin, Klaukalan, Espoon ja Helsingin suuntaan.

Selvitysalue sijoittuu alle 200 m etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen suuntaan. Tässä täydennysrakentamisen selvitystyössä eikä sen tuomilla suunnitteluperiaatteilla muuteta julkisen liikenteen reittejä tai aikatauluja. Katusuunnittelun mahdolliset tilavaraukset ja pidemmällä aikavälillä alueen väestömäärän muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa joukkoliikennereittien ja aikataulujen suunnitteluun. Vuonna 1979 Vapaalan kautta kulki viitisenkymmentä bussivuoroa päivässä. Lisäksi Vihdintietä ja Rajatorpantietä pääsi Helsinkiin ja Martinkyläntietä Varistoon. Myyrmäen juna-asema on avattu vuonna 1975.

Palautetta alueen liikenteestä

- Huonokuntoisia, valaisemattomia katuja tulisi kehittää (mm. Vuolutie, Höylätie)
- Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisia paikkoja, jalankulkuväyliä ja valaistuja osuuksia puuttuu, heikkoja näkemiä (mm. Terätie, Kierretien/Kaavintien risteys) ja ylinopeutta ajavia autoja
- Pohjoisosan liikennemäärät jakautuvat epätasaisesti katuverkon katkaisevien jalankulun ja pyöräilyn pätkien takia. Toisaalta naapurit vastustivat läpiajon avaamista.
- Toivottu, että liikenne alueella ei kasva nykyistä suuremmaksi
- Toivottu, että suunnitelmissa otetaan huomioon myös lumitalvien auraspaikat

- Virkistysalueiden läpi kulkemista helpottavia puistokäytäviä
- Toivottu, että tulevassa suunnittelussa tonteille huomioidaan riittävät pysäköintipaikat. Tiedusteluja kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksista.
- Toivottu pihakatujen lisäämistä.
- Vapaalan katutilat koetaan samalla miellyttäväksi – alueella käy ulkoilemassa myös lähialueen osukkaita.
- HSL: joukkoliikenteen reittiä ei saa kaventaa, ajayhteys jo nyt ahdas.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu on arvioinut, että mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei lisää liikennemääriä niin paljon, että se aiheuttaisi ongelmia Vapaalan katuverkolla. Suunniteltu katuverkon saneeraus helpottaisi nykyisen liikenneverkon toimivuutta. Täydennysrakentamisessa pääosa liikenteen haasteista tulee tonttien sisäisistä järjestelyistä.
- Tonttien pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä huomioiden erilaiset tilaa säästävät pysäköintiratkaisut
- Katujen kuntoa ja mahdollisten saneerausten kiireellisyysjärjestyksiä on hyvä päivittää maastokäynnillä lumettomana kautena.
- Alueella tulisi olla vähintään pysäköintinormi 2 autopaikkaa/asunto
- Katujen katkaisujen tarve tulee ajantasaistaa kaavaan
- Havaittujen kävelyn ja pyöräilyn yhteyspuutteiden toteuttaminen
- Risteysalueilla tulee parantaa turvallisuutta

Kunnallistekniikka

HSY vastaa olemassa olevan vesihuoltoverkon saneeraamisesta ja kustannuksista, kaupunki katuverkon rakentamisesta ja ylläpidosta, vesihuollon rakentamisesta ja katu- ja viheralueiden avo-ojista. Maanomistajat vastaavat omiin tarpeisiinsa vaa- dittavista johtosirroista ja tontillaan olevista avo-ojista. Kaukolämmön ja sähkön osalta verkostosta vastaa Vantaan Energia. Tietoliikenneyhteyksien toteuttamisesta vastaavat teleoperaattorit.

Hulevesien hallinta

Vapaala jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan tai Lammasojaan. Eteläisen osan vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemäreihin Myyrmäkeen, josta vedet päätyvät Mätöjanlaaksoon.

Vapaalan katualueiden kuivatus on hoidettu pääasiassa hulevesiviemäreillä. Lähes kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemäröinti. Avo-ajokuivatus on käytössä rakentamattomilla kaduilla sekä viher- ja virkistysalueilla. Pisin yhtenäinen avo-ojilla kuivatettu katualue Vapaalassa sijaitsee Kierretielle. Paikoin rakentamattomilta kaduilta puuttuu sekä hulevesiviemäröinti että avo-ajat. Näiden katujen kuivatuk- sen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen jatkekehittämisessä. Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä, vaan hulevesien hallinta tonteilla on toteutettu pääasiassa rakennusjärjestyksen pohjalta. Paikoitellen rakennuksia on rakennettu alueelle ilman toimivaa hulevesien johtamisreittiä. Vapaalassa varsinkin alavilla tonteilla esiintyy hulevesiongelmia.

Kunnossapidetty oja on asuinalueen maisemaelementti, joka lisää luonnonmukai- suutta tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tonttien rajaajat toimivat osana alueen kui- vatusjärjestelmää ja ne toimivat myös tarpeellisenä tulvareittinä, jolloin mahdol- listen rankkasateiden aiheuttamat haitat vähenevät. Myös hulevesiviemäröidyillä alueilla on tulvatilanteen varalta hyvä pitää vanhat rajaajat kunnossa, vaikka ne eivät päivittäisessä käytössä olisikaan. Rajaojen kunnossapito on kunkin kiinteis- tön omalla vastuulla. Rajaojan putkitukseen on pyydyttävä naapurin lupa ja putki- tuksessa on huomioitava naapurin vesienjohtamistarpeet. Kunkin kiinteistänomis- tajan on pidettävä huolta, että rajaoja pysyy avoimena eikä veden juoksu pääse ojassa estymään.

Alueen hulevesiverkostoja mitoitettaessa ei ole ollut tiedossa alueen rakennusoi- keuden kasvaminen. Täydennysrakentamisessa keskeistä onkin pyrkiä vähentä-

mään rakentamisen vaikutuksia tontilta poistuvaan virtaamaan. Täydennysra- kentamisen yhteydessä tulee tontilla muodostuvat hulevedet ohjata imeytys- tai viivytysrakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muo- dostumista voidaan minimoida suosimalla runsasta ja monikerraksellista kasvilli- suutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Katoilta valuvia ve- siä voidaan myös kerätä talteen ja hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Haasteellisinta hule- vesien hallinta on kallioisilla tonteilla ja alavilla savimailla, varsinkin jos gleistä avo- oja tai hulevesiviemäreitä ei ole käytettävissä. Täydennysrakentamista suunnitel- taessa on myös muistettava varmistaa, että vesien johtamisreitti tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on toimiva eikä rakentamisella tukita nykyisiä johtamisreitteinä toimivia avo-oja.

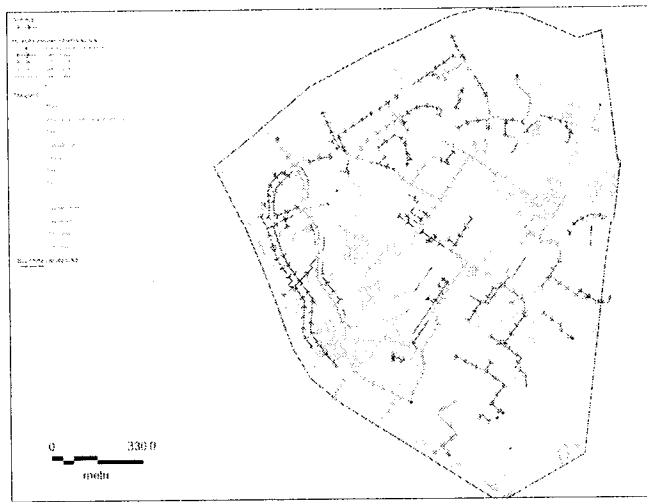
Hulevesien hallinnan tarve on kasvanut entisestään ilmastomuutokseen varau- tumisen myötä. Vantaan kaupunki kehittää parhaillaan tehokkaampia keinoja hulevesien hallintaan. Yleisillä alueilla tämä käsittää esimerkiksi luonnonmukai- sia hulevesialtaita. Tonteilla uutena työkaluna voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi viherkerroin, jonka avulla kuvataan painotettua viherpinta-alaa suhteessa tontin kokonaispinta-alaan.

Palautetta

- Hulevesien hallinnassa osoitettiin useita ongelmakohtia.
- Yleiset avo-ajat ovat paikoin tukossa. Ongelmia on varsinkin rakentamat- tomien katuosuuksien varsilla olevilla tonteilla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohteisesti. Suunnittelussa tu- lee tarkastella hulevesien purkureittiä eli onko kadulla oja tai hulevesivie- märeitä, johon vedet voidaan tontilta johtaa.
- Ajantasainen tieto avo-ojen kunnosta edellyttää maastakäyntejä sulaan aikaan.
- Katujen saneerauksen ja hulevesiviemäriverkoston laajentamisen myötä saadaan helpotettua tonttien hulevesien hallintaa.
- Viherkertoimen soveltuvuutta alueelle tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.
- Maanalaisia johtoja varten varatut alueet on tarpeen määrittää asema- kaavaan.



Hulevesiverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Kettunen, 2016.

Vesihuolto

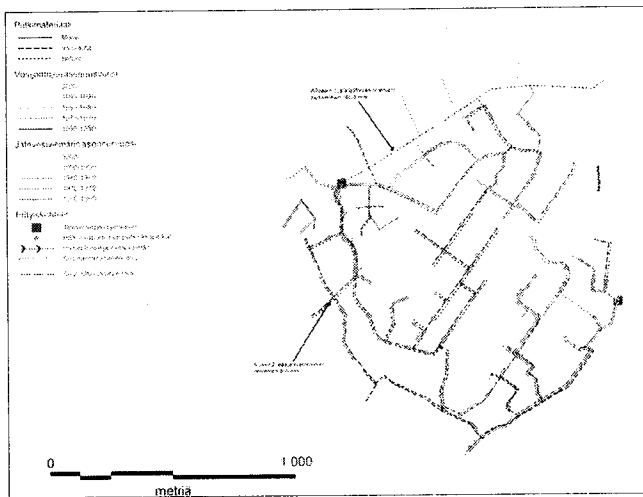
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuudella arvioida karkeasti iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. HSY seuraa verkoston kuntoa ja pitää kirjaa vuotokohdista. Näiden tietojen perusteella HSY laatii saneerausohjelman. Vesijohtoverkoston putkista valtaosan muodostavat valurautaiset johdot. Vanhoissa jätevesiputkissa on materiaalina käytetty yleisesti betonia, kun taas uudet putket ovat muoviputkia. Vanhoja vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä on paikoin saneerattu sujuttamalla 2000-luvulla, mutta osa saneerauksista tehdään myös rakentamalla uudet putket vanhojen viereen. Suurin osa vanhoista 1960-luvulla rakennetuista putkista on Rajatorpassa sekä Vapaalan keski- ja länsiosissa. Itäosassa verkosto on pääasiassa uudempaa, joskin sieltäkin löytyy 1960-luvun putkia.

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +95.00.

Vapaalan jätevedet johdetaan Rajatorpan ja vapaalan jätevesipumppaamoiden kautta runkoviemäriin Vihdintien alitse Hämeenkylässä ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Vesijohtovuotaja oli vuoden 2011 tarkattelussa ollut Vapaalan alueella noin 60 kpl. HSY:n saneerauslistalla on tällä hetkellä Höylätie, Vapaalanpolku, osa Vuolutiestä, Ruuvikuja, Ruuvitie ja Ilpolantie.

Ilpolantien varrella sijaitsee HSY:n jätevedenpumppaamo. HSY:n suositus on, että asumista ei kannata kaavoittaa 50 metriä lähemmäksi Vapaalassa sijaitsevan kaltaista isoa jätevedenpumppaamaa.



Vesijohtoverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Kettunen, 2016.

Sähkö ja lämpö

Osa Vapaalan pientaloista on kytketty kaukolämpöverkkoon, joka ulottuu alueelle Luhtitien, Rajatorpantien ja Vihdintien suunnista. Vantaan Energialla ei ole erityisiä suunnitelmia alueen kaukolämpöverkon suhteen, mutta alue saattaa olla mahdollista tehojen ja lämmöntoimituksen suhteen liittää kaukolämpöön laajemmaltikin. Rakennusjärjestyksen mukaan ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinko-keräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle ei edellytä toimenpideluvan hakemista. Maalämpökaivolle tulee hakea rakennuslupa.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Lähitulevaisuudessa saattaa olla mahdollista kehittää myös muita alueellisen energian mahdollisuuksia, kuten aurinkolämmön tai lämpövoimoiden hyödyntämistä. Paikallisten on hyvä selvittää mahdollisesti toimiviaan tulevia energian- ja lämmöntuotannon mahdollisuuksia ja tarpeita jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
- Valaistuksen, sähkö- ja tietoliikenneverkon muutosten yhdistämistä toteutettaviin kaivuutöihin on hyvä selvittää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

HSY (2015) on määritellyt eri liikennemääriin nähden suositusetaäisyyksiä, joita lähemmäksi ei ilmanlaadun perusteella tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa ja rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Ilmanlaatuvohyhkykkeet kuvaavat riskiä ilmansaasteiden haittoille avoimessa ympäristössä.

Yksittäisten kohteiden suunnittelussa voidaan hyödyntää edellä esitetyn HSY:n ilmanlaatuvohyhkykkeiden etäisyyssuosituksia. Esimerkiksi Vihdintien ennustevuoden 2030 keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL), noin 40 000 ajon/vrk, jonka mukaan saadaan seuraavanlaiset etäisyydet Vihdintien lähimmän ajoradan reunasta:

- asuinrakennusten minimietäisyys 28 m
- asuinrakennusten suositusetaisyys ja herkän kohteen minimietäisyys 80 m
- herkän kohteen suositusetaisyys 160 m

Tieliikenne- ja lentomelu

Maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisen lupamietteltyssä käytetään Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutason ohjearvoja. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisoheessa (2007) on esitetty erityisesti rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle asetettavia vaatimuksia lentoliikenteen sekä tie- ja raideliikenteen aiheuttamalta melulta suojaamiseksi. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä (2011) on melun- ja ääri- näntorjunnassa noudatettavia määräyksiä (57 §). Rakennusjärjestyksen mukaan suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan.

Vantaan rakennusjärjestyksen ja rakentamisoheen lento-, tie- ja raideliikenne- melun meluvyöhykkeiden äänitasoerotaulukko koskee vain rakennusten ääneneristävyyttä ja sitä varten vaadittavan selvityksen tarpeellisuutta. Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvitys on tehtävä, jos melutason päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB.

Ajonmuoto	Asuinrakennukset / melu		Herkät kohteet / melu	
	minimietäisyys	suositusetaisyys	minimietäisyys	suositusetaisyys
arkivrk				
1 000		10	15	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	240
70 000	49	140	140	280
80 000	56	160	160	320
90 000	63	180	180	360

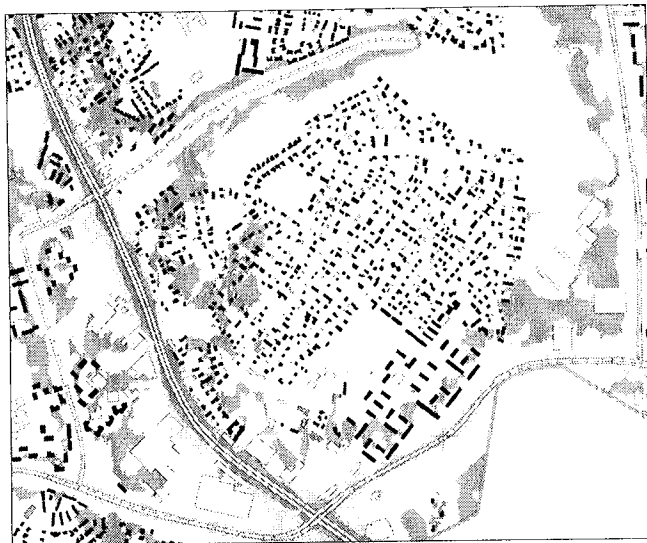
HSY:n (2015) ilmanlaatuvohyhkykkeiden suositusetaisyydet eri liikennemääriille.

Melulle altistumista voidaan kaavoituksessa torjua eri keinoin, ensisijaisesti estämällä ongelman syntymistä toiminnan sijoittelulla, liikennetarpeen minimoinnilla ja suojaviheralueilla. Melun leviämistä ympäristöön voidaan estää rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla ja meluesteillä. Jalankulku- ja pyörätiet pyritään sijoittamaan mahdollisimman hyvän ilmanlaadun alueelle.

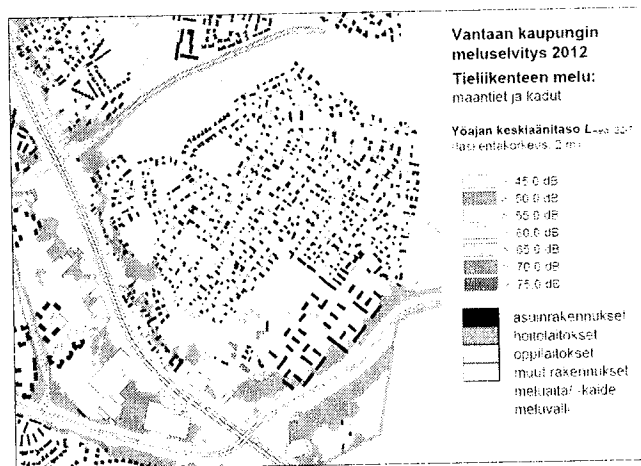
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

Tulevaisuudessa liikennemäärien on ennustettu kasvavan alueen tie- ja katuverkol- la. Vapaalan pientaloalueella myös sisäisten katujen liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa erityisesti ulkona oleskelualueilla melutasoon ja viihtyisyyteen. Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä myös alueen sisäisten katujen ennusteliikenne ja arvioitava meluselvitysten tarve hankekohtaisesti.

Vantaan yleiskaavan meluselvityksessä 2007 (Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus) ennustevuoden 2030 melulaskennoissa Vihdintiellä otettiin mukaan Maantien 120 (Vihdintie) tiesuunnitelmassa (2006) esitetyt meluaidat Vapaalan kohdalla. Vihdintien melusteiden rakentamiselle ei ole rahoitusta eikä niiden rakentamisesta ole tietoa. Tiemeluenustetta 2030 eikä Vihdintielle rakennettuja melusteitä voi käyttää Vapaalan kohdalla Vihdintien tieliikenteen melun vaikutuksia arvioitaessa. Täydennysrakentamisessa meluntorjunta on hoidettava tonteilla.

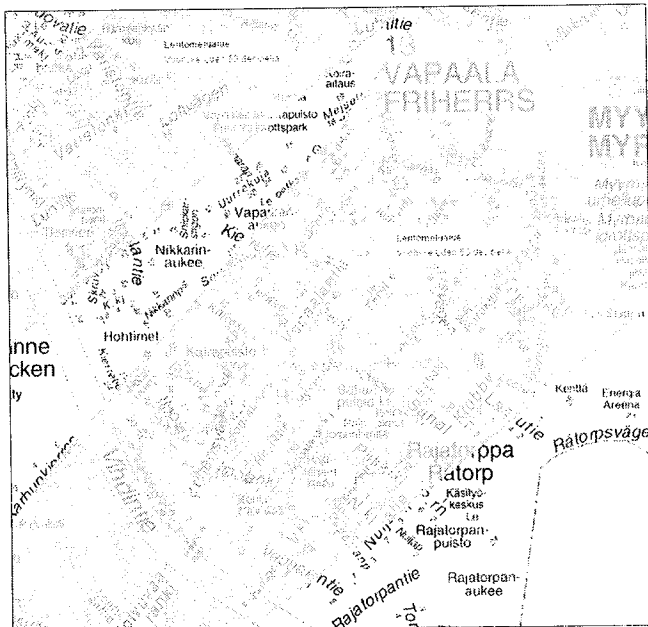


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7-22 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 22-7 meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.

Suurin osa Vapaalan pientaloalueesta sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle m3, vuorokauden painotettu keskiäänitaso L_{den} 50-55 dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishjeen ja rakennusjärjestyksen mukaan ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee meluvyöhykkeellä 50-55 dB asuin- potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa olla 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.



Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke m^2 , L_{den} 50-55 dB Vapaalan alueella merkittynä punaisella.

Palautetta

- Lentoliikenteen ja Vihdintien autoliikenteen melun määriin ja hallintaan rakentamisessa vaadittiin huomiota.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

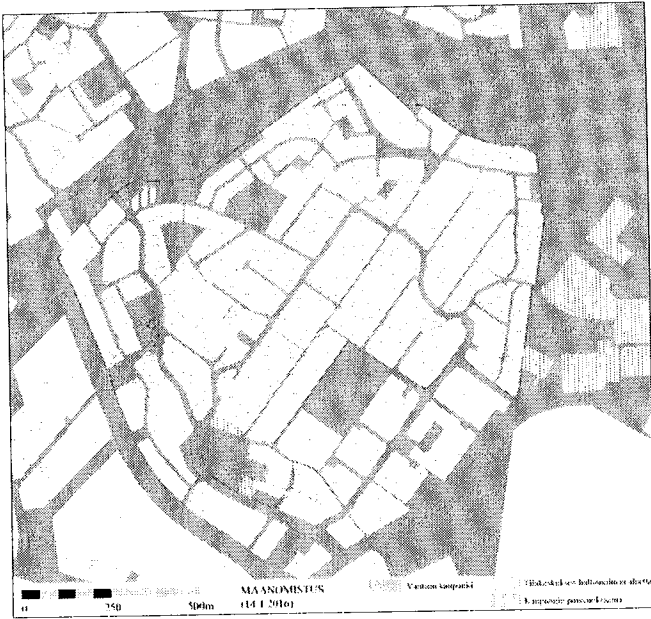
- Jatkosuunnittelussa on tehtävä kaavamuutos-/hankekohtaisesti/koko pientaloalueelle ilmanlaatuvario, jossa ilmanlaatuvaikutuksia voidaan tarkastella käyttäen ensin HSY:n ilmanlaatuvaikutuslaskelmia (avoin ympäristö), ilmanlaadun mittaus tuloksia sekä leviämislaskelmia.
- Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvitys on tehtävä, jos melutaso päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7-22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 22-7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB. Muualla meluselvitysten tarve on arvioitava hankekohtaisesti.
- Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä alueen sisäisten katujen ennusteliikenne.
- Pientaloalueella tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu ja meluntorjunnan tarve on tutkittava meluselvityksissä kaavamuutos- ja hankekohtaisesti. Meluselvityksissä melulaskennat tehdään keskimääräisellä arkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tonteilla. Vihdintien tiesuunnitelman mukaisia melusteita (tiemuennuste 2030) ei voi ottaa huomioon Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisessa, sillä Vihdintien melusteiden rakentamiseen ei ole rahoitusta.
- Vihdintien varrella Kierretien länsipuolella sijaitsevat tontit ovat ilmanlaadun ja liikenteen aiheuttaman melun vuoksi asumiseen huonosti soveltuva aluetta, jossa rakennusoikeutta ei ole tarkoituksenmukaista korottaa. Tämä vastaa yleiskaavassa 2007 esitettyä työpaikka-alueen (TP) rajausta.
- Vihdintien varrella sijaitseville puistoille sopisi kaavamerkinnäksi paremmin suojaviheralue, sillä niiden merkitys on liikenteen maisemalliselta vaikutukselta suojaava, mutta ne eivät sovellu oleskeluun.
- Alueen tonttien suunnittelussa pihaille tulisi osoittaa paikkaamispäätöksen tai asemakaavan yhteydessä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pilaantuneet maat

Kierretie 27:ssä on havaittu öljyvahingon ja Höylätie 11-15:ssä autokorjaamon likamaita. Tilanne tulee selvittää tontikohtaisesti. Ennen uusiin rakentamishankkeisiin ryhtymistä tulee puhdistamattomien alueiden maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

MAANOMISTUS

Pääosa selvitysalueen maa-alueista on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa yleisiä alueita kuten viheralueita, katuja ja yleisten rakennusten tontteja. Ilpolantien ja Kierretien välisellä alueella kaupungin omistuksessa on vielä asuintontteja.



Maanomistus selvitysalueella ja sen lähiympäristössä. Kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet merkitty harmaalla.

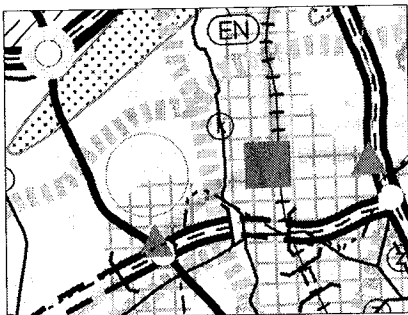
SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat Vapaalan pientaloalueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Selvityksen tavoitteena oleva täydennysrakentamisen edistäminen vastaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006, 30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, osin tiivistettäväksi. Vapaalan pohjois- ja itäpuolella kulkee viheryhteystarve. Etelä puolella on Kehä II:n moottoriväylälinjaus, jota pitkin on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kehä II:n ja valtatie/kantatieksi merkityn Vihdintien risteykseen on merkitty vaihtopaikka. Vapaala sijaitsee aivan Helsingin rajan tuntumassa.

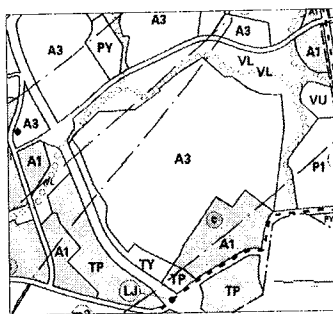


Ote maakuntakaavasta. Vapaalan sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

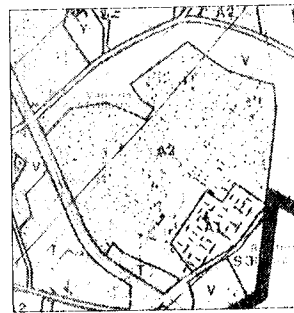
YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (KV 17.12.2007) alue on osoitettu pientaloalueeksi (A3), jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja, myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Pientaloalueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue, jonka poikki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Vihdintien varsi on teollisuusaluetta ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille (TY), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on osin lentomeluvyöhykkeellä m3 (yli 50 dB). Rajatorpantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Rajatorppaan sijoittuu keskustatoimintoja.

Vuonna hyväksyttyä asemakaavaa 130200 (1980) ohjasi Vantaan yleiskaavaehdotus (kh 5.9.1978). Yleiskaavaehdotuksessa 1978 suunnittelualaue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jolla voitiin sallia myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Hieman nykyistä laajempi osa alueesta oli merkitty ulkoilu- ja metsätalosalueeksi. Vihdintien varrelta vain osa oli osoitettu asumiselle soveltuvaksi.



Ote yleiskaavasta.



Vuoden 1980 kaavassa huomioitu tilanne yleiskaavan ehdotuksessa vuodelta 1978.

ASEMAKAAVA

Tarkastelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä, vuodesta 1972 lähtien. Viimeisin voimaan tullut asemakaavamuutos on vuodelta 2014. Pääosaltaan asemakaava on ollut voimassa vuodesta 1980 eli 35 vuotta.

Alue on merkitty asemakaavaan pientalorakentamisen alueeksi (A, AO, A26, AOTP, A3C, A30, AL, A-5). Lisäksi Vapaalaan on merkitty virkistysalueita (U, VP, VL, VU, P, P1) ja yleisten palveluiden alueita (Y, YT, YSA). Tonttitehokkuus on pääosin $e=0,20$, mutta joillakin tonteilla korkeampi. Monin paikoin rakennusala saa käyttää vain 15 % ja 400 m² maa-alaa kohti rakentaa yhden asunnon. Pääosin korkein sallittu kerrosmäärä on 11. Pääosin on sallittu mahdollisuus rakentaa 20 % asumista häiritsemättömiä työtiloja. Tarkemmin kaavoja koskevista määräyksistä sivulla kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

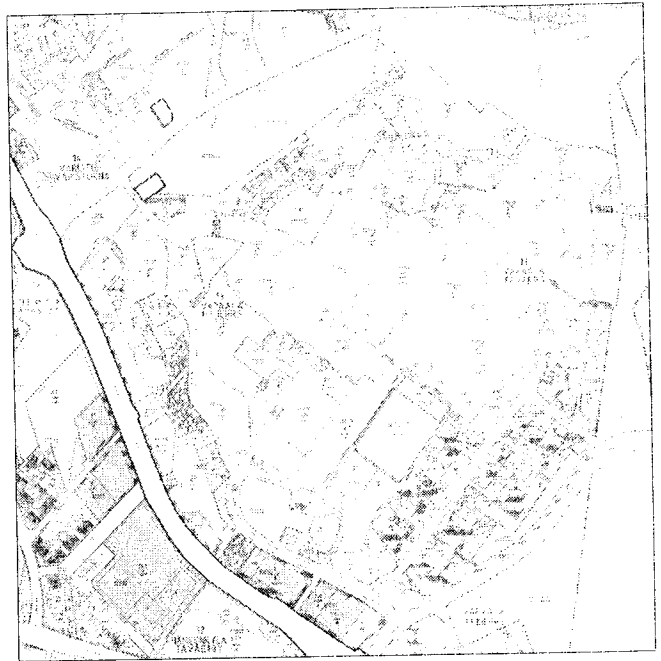
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m² rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

Parhaillaan selvitysalueella on vireillä kaksi virkistysaluetta koskevaa kaavamuutosta: Ilpolanpuistoa vastapäätä Vapaalantie 10:ssä (työnro 002120, jätetty pöydälle 12.11.2012) sekä Kaavintien varrella olevalla puistoolueella (työ nro 002275 Kaavintie, alustava kuuleminen ollut 10.9.2015 asti).

Näiden kaavamuutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittämisen jälkeen.

Selvitysalueen lähiympäristössä on vireillä Luhtitien ratkaisu (työ Varisto nro 141100). Vuonna 2009 aloitettu kaava on palautettu valmisteluun ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavan jatko edellyttää tarkastelua Raappavuorentietä koskevien asemakaavaehdotusten (002156 ja 002049) yhteydessä. Rajatorpan osakeskuksesta (työ nro 002048) on ollut alustava kuuleminen marraskuussa 2011.

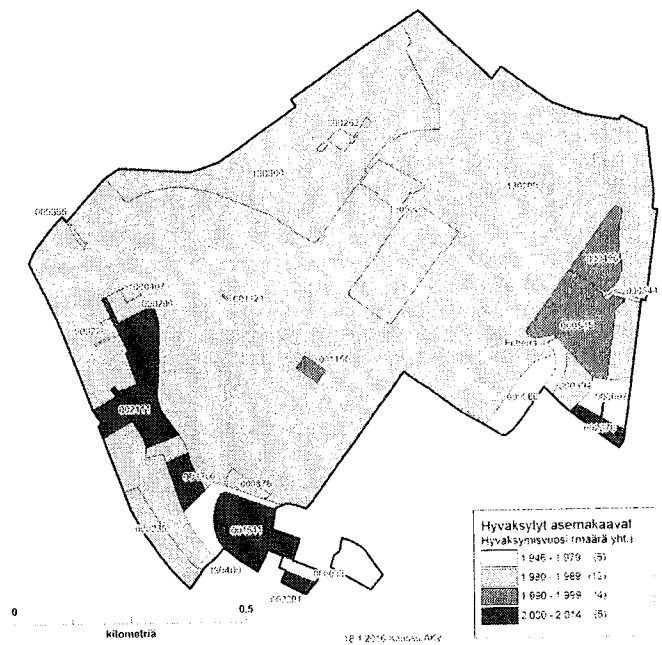


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

Ensimmäinen Vapaalaa koskenut suunnitelma oli maanomistaja Sahlbergien teettämä palstoitussuunnitelma, jolla Vapaalan alueelle määriteltiin yli 200 erillispientalotontin paikat. Vuonna 1946 alueelle saatiin vahvistettu Friherrs-Jussas rakennuskaava, johon liittyvä rakentamisjärjestys ohjasi rakentamistapaa. Rakennuskaavalla ei varsinaisesti suunniteltu uutta, vaan päivitettiin olemassa oleva tilanne kartalle.

Kunnanvaltuusto päätti vuonna 1969, että alueelle tarvittaisiin asemakaava, koska asutus oli levinnyt vahvistetun rakennuskaavan alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamisen aloittaminen vuonna 1964 mahdollisti alueen tiiviimmän rakentamisen. Tavoitteena asemakaavassa (työnro 130200) oli alueen säilyttäminen pientaloalueena sen aikaisen kiinteistöjaon mukaisesti, turvallisten jalankulkuyhteyksien järjestäminen ja alueella olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Asukkaiden mukaan (1970) Vapaala piti säilyttää puistomaisena ja tonttitehokkuutta $e = 0,3$ pidettiin suotavana. Kaupunki halusi varata alueelle ajan tavan mukaan korttelipuistoja, mutta pieniä, yksityiseltä maalta hankittavia puistoja kohtaan oli suuri vastustus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1970 ja vuosina 1970 – 1973 käsiteltiin kaavan eri vaihtoehtoja. Luonnoksen tultua hyväksytyksi rakennettiin jonkin verran myös paikka-
mispäätöksin. Kaavaehdotus saatiin nähtäville vuonna 1977, mutta vuonna 1978 valtuusto palautti kaavan valmisteltavaksi tarkennetuin ehdoin ($e = 0,20$, 15 % peittoala, 1 asunto/400 m²). Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 1979 ja hyväksyttiin vuonna 1980. Rakennuskielto oli ollut kaava-alueella voimassa vuosina 1969 – 1976.



Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat ja niiden hyväksymisajankohdat. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

Asemakaava/vuosi	Tehokkuus	Toiminnot	Rajautuminen	Muuta	Asunista lukevat autopaikat
Friherr Jussas rakennuskaavan rakentamistarjous (1946)	Rakennuspaikasta saa käyttää rakentamiseen 1/5 (20%) tontin oleva vähintään 1000 m ² . Viemäri- ja tontit saavat olla kooltaan 600 m ² .	Yksikerroksinen asuinrakennus, tontin pinta-ala ei saa olla suurempi kuin 2000 m ² . Tontin pinta-ala ei saa olla pienempi kuin 600 m ² . Rakennuksen korkeus ei saa olla suurempi kuin 10 m.	Päärakennus oli sijoitettava kiinni tien- tai rakennusrajaan, lukuun ottamatta viljelystontteja. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saanut olla 6 m pidempi.	Rakennuksen etäisyys tien- tai rakennusrajaan ei saanut olla pienempi kuin 6 m.	
130209 Vapaala 2 (1980)	e=0,20, paikoin e=0,35 asti, min. poikkeamispäätöksellä ja rakentuneille kiinteistöille. Al. e=0,50. Suurin sallittu kerrosluku II. Kaupunkikuvallisista syistä peittoala 15 %	Asumista sekä yhdistettyjen pienalojen ja pienetiloisuusrakennusten korttelialue (AOTP). 1 asunto/400 m ² (jottei pitkille kapeille tonteille rakennettaisi yhtä pitkää rakennusta vastoin aiempaa rakennustapaa). Yleisiä alueita: lääkärin keskus ja Friherrsin torppa (Yvy), viheralueita. Mahdollisuus rakentaa 20 % hairioita aiheuttamattomia työ- ja toimistotiloja	Istutettavia alueita ajassaam Vihdinnehen rajautuvilla tonteilla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Merkitty avo- joia.	Autopaikkoja 1,5 /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m ² , josta yks. keskitetysti järjestettynä.
130300 Uurrekujat (1981)	Tehokkuus määritelty Uurrekujalla kerrosaloina 150 + 30 k:n ² (noia e=0,17 – 0,29), lisäksi e=0,20 – 0,36. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² tai enintään kaksi asuntoa. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Oleskelupihaan vähimmäismääräyksiä. Vapaalanaukeen ja Talitapauksen viheralueet sekä yleinen alue jätevedenpumpptaamoa varten. Jalankulun ja pyöräilyn osuuksia	Rakennusalan raja on sijoitettu 2 – 4 metrin päähän tontin rajasta. Tontti rajattava yleisistä alueista pensas idalla.	Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m ²
130500 Vapaalantien ja Terätien välinen kortteli (1984)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Oleskelupihaan vähimmäismääräyksiä. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja muihin verrattavia työtiloja. Merkitty kaavinkujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.			1,5 ap/asunto
000007 Rajatorpan asemakaava (1972)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%	Oleskelupihaan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000080 Nuijatit (1977)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihaan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000033 Vapaalankuja (1974)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihaan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m ² vähintään 1 ap/asunto

000220 Kierretie (1982)	e=0,23. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Maaräyksiä puiden istuttamisesta	1,5 ap /asunto, jos asuntoja on enintään kaksi. Muuten 1/75 m ² , joista yksi keskitettyä järjestettynä
000235 Kierrepolun ja Kierretien risteys (1982)	E=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue. Enintään 2 asuntoa/tontti. Kierremetsän puisto	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue Viuhdintien reunassa.	Ennen puutalokorttelin ja Kierretien risteystä	1,5 ap/asunto, jos asuntoja on enintään kaksi. Muuten 1 ap/75 m ²
000290 Kierrekuja (1983)	e=0,20. Ei peittoalaa koskevaa määräystä. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Merkitty avo-osa. Maaräyksiä puiden istuttamisesta.	1 ap/75 m ²
00394 Lastutien ja Nuijatie risteys (1988)	e=0,20. Lisäksi saa rakentaa 40 m ² taloustilaa. Suurin sallittu kerrosluku I.	Asumisen lisäksi Lastukujan katualue.	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue. Alueen rajoittamiseksi on otettava huomioon kaivon sijainti.	Maaräyksiä puiden istuttamisesta ja säilyttämisestä.	1,5 ap /asunto
000407 Ilpolantien ja Kierrekujan risteys (1984)	E=0,23. Suurin sallittu kerrosluku III.	1 asunto/400 m ² . Rakennusoikeudesta 27% saa käyttää ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden käyttöön	–	Merkitty avo-osa. Maaräyksiä puiden istuttamisesta.	
000496 Porakujan ja Vapaalantien välillä (1990)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja	–	–	1,5 ap/asunto
000545 Porakujan ja Ruuvikujan välillä (1992)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000876 Ilpolankujan ja Vapaalantien risteys(1989)	e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II.	Sosiaalitoimen palvelujen laitojen ja asuntoloiden korttelialue. Saa rakentaa myös kerho- ja kokoontumistiloja ja henkilökunnan asuntoja.	Tuulista ja pensasta tulee rakennusvyöhykkeen muihin tontteihin rajautuvassa reunassa. Rakennusalueesta koskevia määräyksiä on otettava huomioon.	–	Asuntoja 1 ap/100 m ² + 4 ap/15 ap/100 m ² + 1 ap/100 m ² + 1 ap/100 m ²
001150 Vapaalantien ja Höyläpolun risteys(1993)	Rakennusoikeus 392 k-m ² (e=0,19). Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Jalankululle varattu katu, Höyläpolun patokuja.	–	Alueen osa, jossa suojeltuja puuyksiköitä vain maasemanhoidolliset toimenpiteet mahdollisia.	2 ap/asunto
Ilpolantien ja Vapaalantien risteys(1993)	Rakennusoikeus 590 k-m ² (e=0,21). Suurin sallittu kerrosluku I. Rakennusoikeuden lisäksi enintään 5 m ² /asunto taloustiloja + 1 autokatos/asunto.	–	Muihin tontteihin rajautuvassa reunassa istutettava alueen osa, jolla tulee olla puita ja pensaita. Pysäköinti- ja leikkipaikat tulee rajata istutuksin. Rakennusalueesta koskevia määräyksiä on otettava huomioon.	Rakennusalueesta koskevia määräyksiä on otettava huomioon. Ohjeellinen leikki- ja oleskelupaikan paikka. Virkistysalueen puolesta kasvillisuutta suojattava rakennusajana. Melua koskevia määräyksiä.	2 ap/asunto

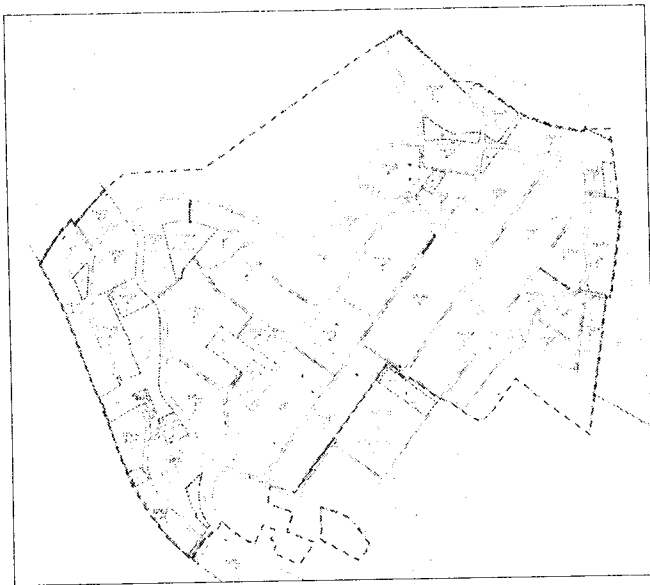
002070 Lastutie (2012)	Rakennusoikeus 605/700 + 25 k-m ² (e=0,39 – 0,43). Suurin sallittu kerrosluku II.	Saa sijoittaa erityisasuntoja ja 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtaloja Ruuvikujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Istutettava alueen osa, osa puista ja pensaita lihaa reunavyöhykettä. Istutettavaksi sijoitettava katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita. Istutettavaksi sijoitettava katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita. Istutettavaksi sijoitettava katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita.	Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu.	1 ap/asunto, erityisasunnot 1 ap/150 k-m ² . Merkitty pyäköimispaikkoja.
002111 Ilpolantien ja Kierretien välinen alue (2013)	Rakennusoikeus 120 – 180 k-m ² /tontti (noin e=0,23 – 0,31). Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/tontti. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Hohtimienpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Tontit tulee aidata naapuritontteja, katuja ja virkistysalueita vastaan pensasaidalla. Istutettavat alueen osa merkitty olemassa olevan rakentamisen puolelle.	Asfalttipäällystetty ei saa käyttää. Autoaikat ja kadun puoleiset kävelyalueet päällystettävä kiveykseen tai laatoitukseen. Osa piha-alueista tulee korottaa. Avio-ja merkitty. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu.	2 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikosta tulee sijoittaa katokseen. Merkitty ajovyöhyksiä.
002201 Vapaalankuja (2014)	Rakennusoikeus 600 k-m ² (e = 0,32). Suurin sallittu kerrosluku II.		Rakennusala rajoitettu. Rakennus- ja katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita. Istutettavaksi sijoitettava katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita. Istutettavaksi sijoitettava katu- ja piha-alueiden puista ja pensaita.	Terassit tai parvekkeet lounaaseen vähimmäismittoitteine. Huiveidet viivytettävä tontilla. Laadittava helivesien hallintasuunnitelma. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu.	Kerrostalot 1 ap/asunto, asuntalot 1,5 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikosta tulee sijoittaa katokseen. Auton säilytyspaikan rakennusala merkitty.

Lisäksi suunnitteluvuorolla ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

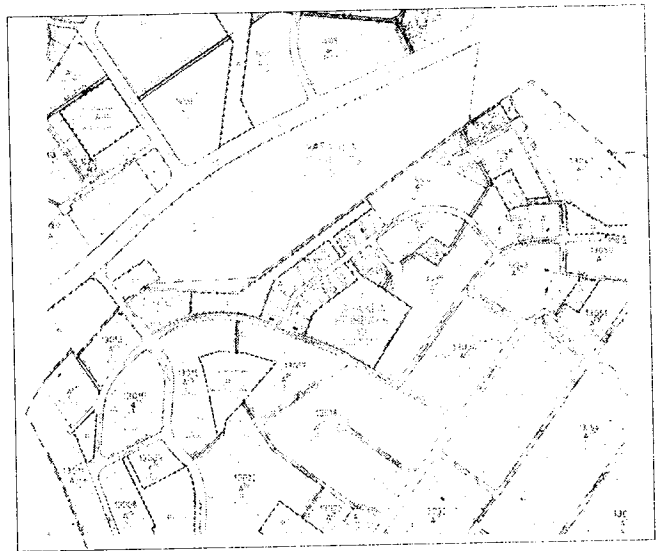
- 000544 Ruuvipolun katualue (1987)
- 001121 Osa Kairakujan jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, ei asumista.
- 001541 Ilpolan koulun ja puiston ympäristö (2000) Ilpolanpuisto, suojeltava Ilpolan koulun pihapiiri ja rakennus, ei asumista.
- 000355 Koverrinpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, ei asumista.
- 000262 Uurrepuisto (1983), ei asumista

Ote Vapaalantien (ent. Valtatie) ja Ilpolantien risteyskohdasta rakennuskaavasta vuodelta 1946. Kaavakartha on rasteroitu myöhempien kaavamuutosten yhteydessä. Jatko-suunnittelussa on suositeltavaa tarkastella rakennuskaavan mukaisia ratkaisuja tarkemmin.





Selvitysalue rajottuna punaisella katkoviivalla vuoden 1980 asemakaavan
130200 kortalle.



Selvitysalueen rajaa punaisella katkoviivalla vuoden 1981 asemakaavan
130300 kortalla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat rakennusvalvonnan lupoharkintaa ja aiheuttaa kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttämahdollisuuksista.

Muuttuneet olosuhteet

- Asukasluku on kasvanut 1100:sta 2240:en vuosina 1980 – 2014
- Maanomistajilla uusia lohkomistarpeita, tämän tiivistämisen vaikutus tulisi huomioida rakentamista koskevassa ohjauksessa.
 - Tonttien koon pienentyessä paikallisten ominaispiirteiden säilyttäminen vaatii ohjausta.
 - Tiivistyvässä ympäristössä vaikutukset naapureihin ovat entistä merkittävämpiä, mikä edellyttää jatkotyössä yhteistyötä paikallisten kanssa.
- Rakennuskanta on yhä ikääntyneempää, pääosin ei suojeltua. Mahdollisen purkamisen myötä rakentamisen ilme tulee uudistumaan. Paikallista ilmettä tukevia elementtejä tulee vaalia rakennusten väliin jäävillä alueilla.
- Autoliikenteen määrä on kasvanut vuosina 1980 – 2014. Pysäköintipaikkojen, alueen pohjoisosaan vievien reittien sekä meluntorjunnan tarve on lisääntynyt.
- Vettä läpäisemättömän pinnan (asfaltti, rakennusten katot ym.) osuus kasvanut. Myös ilmastomuutos lisää tarvetta hulevesien hallinnalle.
- Viheralueverkoston kehittämisessä tavoitteena suosia suurempia kokonaisuuksia ja niihin luontevasti kytkeytyviä verkoston osia.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (2000, 2008) myötä tulleet vaatimukset, jotka sisältävät mm. valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

- Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %
- 5 kpl asemakaavan mukaisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä
- 17 kpl rakentamattomia katuja
- 1/16 viheralueista rakennettuja/puistosuunnitelma tehty
- 29/609 (alle 5%) tonteista rakentamattomia
- ELY ei ole toteuttanut Vihdintien varrelle meluaikaa: melu ja pienhiukkaset tällä hetkellä suuret (esim. yli 55 dB vyöhyke ulottuu noin 50 – 200 m etäisyydelle Vihdintiestä). Melualueella sijaitsevat kohteet vaativat oman melusuojaus. Asuinrakentamista ei tule suosia Vihdintien varrella.
- Kaupunki ei ole lunastanut kaikkia yleisiä alueita itselleen.
- Työtilat liikerakentamisen korttelialueella (AL) tai 20% osuutena rakennusoikeudesta ovat toteutuneet vain paikoin. Mahdollisuus työtilojen sijoittamiseen asumisen yhteydessä tärkeätä säilyttää, sillä tukee alueen elävyyttä.
- Puiden määrää koskevaa määräystä ei enää ole vaadittu toteutettavan.
- Kaavoissa ei ole määräyksiä maastonmuotojen, katutilan ja vehreyden muodostumisesta, rakennusten ulkoasusta eikä mittakaavan huomioimisesta lähiympäristön kanssa.

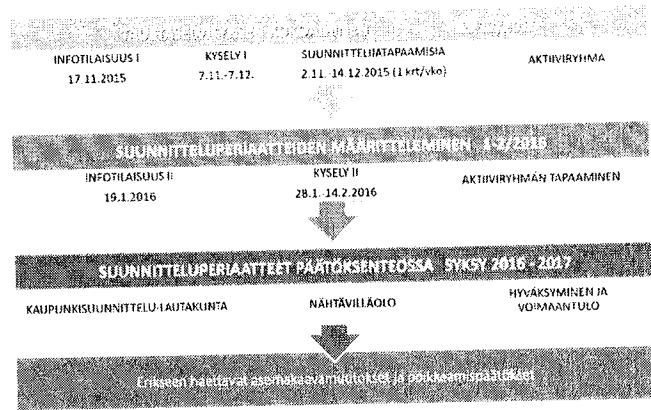
Poikkeamispäätökset

Kaupunkisuunnittelu on tehnyt vuosina 2008–2015 Vapaalassa 17 kpl poikkeamispäätöksiä. Yleisimpiä poikkeamia ovat olleet 15% peittoala ja rakennusoikeus. Mukana on myös käyttötarkoituksen pieniä muutoksia. Vuodesta 2013 on ollut voimassa kokeilulaki, jonka perusteella kaupunkisuunnittelun lisäksi rakennusvalvonta voi myöntää vähäisiä poikkeamia ilman kaupunkisuunnittelun lausuntoa tai muuta ilmoitusta kaupunkisuunnittelulle.

SELVITYSTYÖN VAIHEET

- Selvitystyö käynnistyi 31.10.2015 työnumerolla 014300.
- Tieto hankkeen alkamisesta lähetettiin 5.11. 2015 postitse Vapaalan talous- ja arviointisuunnitelmana. Selvitystyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 7. - 8.11.2015 sekä 05.11.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).
- Selvitystyön (loka-joulukuu/2015) pohjalta tammi-helmikuussa 2016 muodostettiin suunnitteluperiaatteiden luonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 10.10.2016 Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvityksen 014300 nähtäville MRA 308 mukaisesti. Kaupunkisuunnittelu järjesti 10.10.2016 lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin asukkaille 18.10.2016 Rajatorpan koulussa. Paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta.
- Kaupunginhallitus hyväksyy Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja antaa vastineen mielipiteisiin.

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



VUOROVAIKUTUS

OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Selvitys syntyy eri toimijoiden tavoitteiden yhteensovittamisen ja valintojen tuloksena. Osallisilla on mahdollisuus osallistua tämän selvityksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat

- maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin määritettävät suunnitteluperiaatteet saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasym. yhdistykset, mm.
- Vapaalan omakotiyhdistys ry. ja Myyrmäki-liike
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntopyynnöin ja tarvittaessa erillisin neuvotteluin. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun suunnittelu koskee niiden toimialaa

- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset sekä valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- Muut: Uudenmaan liitto, HSY, HSL ja mm. infraverkkoja ylläpitävät yhtiöt.

Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on ollut mukana arviolta ainakin 150 ihmistä. Marraskuun yleisötilaisuudessa oli noin 70 ja tammikuun tilaisuudessa noin 40 paikallista. Selvitysvaiheen aikana paikallisista on koottu noin 65 henkilön aktiiviryhmä, jolle ajankohtaisista asioista on tiedotettu sähköpostitse. Aktiiviryhmän kanssa on sovittu myös erillisiä tapaamisia. Paikallisia on käynyt myös kirjastossa järjestetyissä suunnittelijatapaamisissa sekä vastaamassa nettikyselyihin.

Suunnitteluyhteistyö

Selvitystyötä on valmisteltu yhteistyössä alueen maanomistajien, omakotiyhdistyksen ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Prosessissa on haluttu lisätä paikallisten tietoisuutta täydennysrakentamisesta ilmiönä. Tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että asukkaat kokevat alueen omakseen myös mahdollisten tulevien muutosten jälkeen.

Lähtötietoja on ollut koostamassa tilaisuuksissa arviolta yli 150 vapaalalaista. Virallisten mielipiteiden lisäksi palautetta saatiin puhelimitse ja sähköpostilla, tilaisuuksissa sekä ensimmäisellä kyselyllä noin 150 henkilöltä ja toisella kyselyllä 49 henkilöltä.

Vireilletulon mielipiteet

Ilmoitus selvitystyön vireille tulosta on annettu 05.11.2015 työnumerolla 014300. Selvitystyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 6.12.2015 mennessä kahdeksan mielipidettä. Vantaan Energia Oy toimitti mielipiteen vielä 15.12.2015. Oheiset mielipiteet huomioidaan osana jatkotyöskentelyä.

Museoviraston mielipide saapunut sähköpostitse 12.11.2015: rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta lausuu Vantaan kaupungin museo.

1. Vantaan kaupungin museo saapunut sähköpostitse 2.12.2015: Vapaalaa ei sijoitu rakennuskannaltaan merkittäviä kokonaisuuksia. Rakennuskannan kohteet on ajantasaistettu karttapalveluun. Yksittäisten rakennusten arvoja tarkastellaan kaavamuutosten yhteydessä.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) mielipide saapunut sähköpostitse 26.11.2015: HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Samalla HSL pitää tärkeänä, että täydennysrakentamisen yhteydessä katuverkon olosuhteet eivät enää heikenny: Vapaalantien ja Ilpolantien ajokaistat ovat jo nyt kapeat, pysäkkitasut pienet ja paikoin teiden toiselta puolelta puuttuu jalkakäytävä. Julkiselle liikenteelle varattu tila on säilytettävä vähintään nykyisellä tasolla, ehdotetaan myös bussiliikenteen toimintaedellytysten parantamista pienillä infratienpeiteillä.
3. Caruna mielipide saapunut 30.11.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa.
4. Vantaan Energia Oy, mielipide saapunut 15.12.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa

Lisäksi mielipiteet saatiin neljältä yksityiseltä maanomistajalta (6.11./12.11./25.11/29.11.2015)

5. Mielipiteessä esitettiin työssä huomioitavan tarkoin Vihdintien aiheuttamat meluhaittavaikutukset lähialueen asuinympäristöön. Tämän ongelman poistamiseksi tulisi Vihdintien ja vieressä olevien asuinalueiden väliin toteuttaa toimiva melusuojaus. > Melutilannetta kuvattu selvityksessä.
6. Mielipiteessä kritisoitiin heikkoja tietoliikenneyhteyksiä ja kaupungin vaativan yksityisiä tietoliikenneyhtiöitä toteuttamaan ajantasaiset verkot. Lisäksi ehdotettu kevyen kävelytien rakentamista Naulatien päästä Jäähallin pohjoisnurkalle, jotta saataisiin kouluille, urheilupuistoon ja Myyrmäen linja-autopysäkeille ja palveluihin kunnollinen reitti. Samalla hillittäisiin Myyrmäen urheilupuistoon vievien metsäpalkujen kulumista. Kaupungilta toivottiin myös piennaralueiden rakentamista valmiiksi ja mahdollisuutta vieraspysäköintiin näille piennaralueille. Piennaralueiden hoidosta, asukkaiden hoitovelvoitteesta, postilaatikoiden ja jätesäiliöiden sijoittamisesta toivotaan annettavan paikallisille ohjeistusta. > Viety tiedoksi kuntatekniikan keskukselle.

7. Maaston muodoltaan kallioiseen Vapaalaan ehdotettiin sapivan korkeaa pientalo rakentamista ja rinnerakentamisen ratkaisuja. > Ehdotettu jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
8. Mielipiteessä korostettiin vehreyden merkitystä omakotiasumisessa ja tiivistämistä esteenä mm. puuston sijoittumiselle ja riittävälle etäisyydelle naapureista. Samalla on tuotu esiin, että rakennusaikeuden nostaminen palvelisi niitä, jotka aikovat muuttaa pois ja myydä tonttinsa eikä niitä, jotka aikovat pysyä alueella. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisena. > Viheralueverkostoa tarkasteltu osana selvitystyötä.

Infotilaisuus I (17.11.2015)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut joulukuun 2015 alusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla arviolta 70 henkilöä. Osallistujat toivat tilaisuuden aikana esille erityisesti liikenteen ja hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita.

Suunnittelijatapaamiset

Myyrmäen kirjastossa 2.11. – 14.12.2015 vieraili vajaat parikymmentä henkilöä kyselemässä hankkeesta ja kertomassa näkemyksiään.

Nettikysely lähtötiedoista

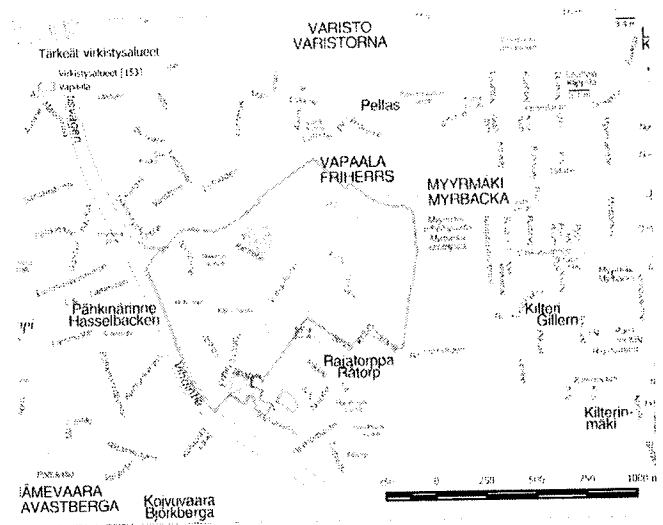
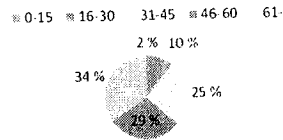
Nettikyselyyn (7.11. – 7.12.2015) saatiin 157 vastaajaa, joista 120 (76 %) oli Vapaalan asukkaita, 12 (8 %) lähialueen asukkaita ja 25 (16 %) vastaajista Vapaalassa työskentelevä tai harrastava, poliittinen päättäjä tai muulla tavoin kiinnostunut Vapaalasta. Suurimmat ikäryhmät vastaajissa olivat yli 60 -vuotiaat ja yli 45 -vuotiaat. 37 % vastaajista oli tätä nuorempia.

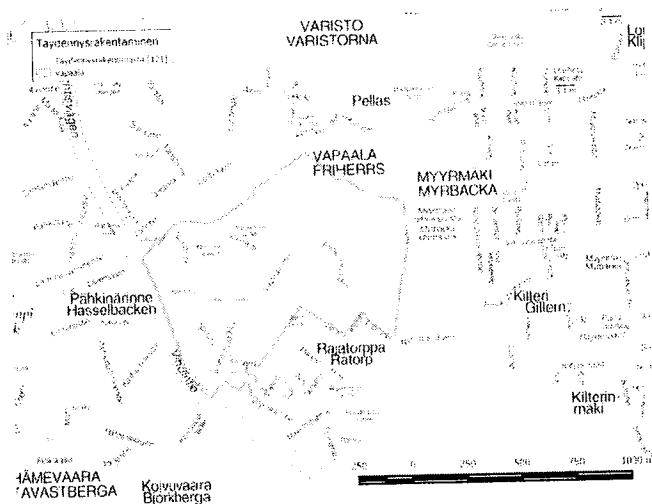
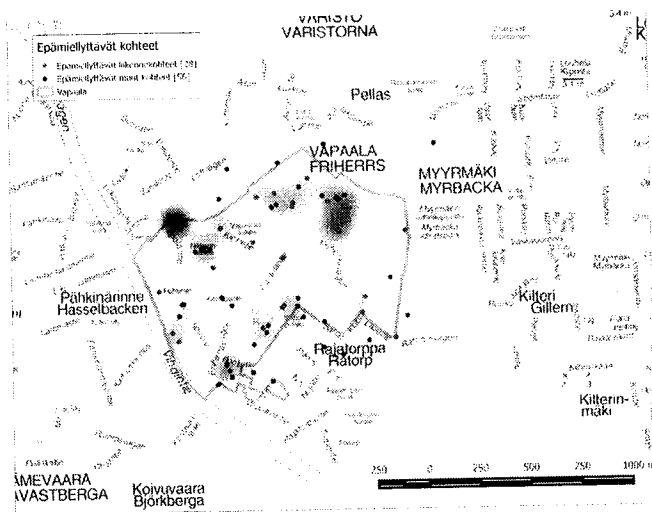
Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

- Tärkeitä, miellyttäviksi tai säilyttämisen arvoisiksi koettuja paikkoja (virkistysalueet eriteltyinä): Virkistysalueet ja muut tärkeät paikat olivat käytännössä samoja pisteitä. Siksi ne on tässä koostettu tärkeiksi virkistys-alueiksi. Erityisen tärkeiksi koetaan toimintapuistot Vapaalanaukeaa ja Sahapuisto sekä lisäksi Ilpolanpuiston mäki ja Myyrmäen urheilupuisto. Vastauksissa painottuneet myös viireillä olevat kaavahankkeet, joissa viheralue on ollut tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.
- Epämiellyttäviä tai kehittämistä vaativia tai epäsiistejä ja levottomia paikkoja: Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativista paikoista eriteltiin maanuasaisesti liikennettä koskevat maininnat. Liikenteen hankaluudet sijoitettiin pääasiassa alueen pohjoisosaan. Muut kehittämistä vaativat kohteet olivat pääasiassa alueella.
- Mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja: Täydennysrakentamisen ehdotukset osuivat luonnollisesti yleisille rakentamattomille alueille, jotka ovat viheralueina. Pisteet sijoittuvat alueen tällä hetkellä luonnonsuomaisiin puistoihin sekä selvitysalueen pohjoispuoleiselle metsäalueelle, joihin ei tällä hetkellä sijoitu asuinrakentamista. Tärkeiden ja täydennysrakentamisen kohteiden päällekkäiset merkinnät kuvaavat asukkaiden vastakkaisia näkemyksiä alueella.

Oheissa yleistetyt tulokset karttamerkinnoista. Karttamerkinnoihin liitetyt kommentit on viety tiedoksi selvitystyössä mukana olleille kaupungin asiantuntijoille. Lisäksi ne on huomioitu tämän selvityksen eri teemoja koskeissa koosteissa.

Ikäjakauma ikäryhmittäin





Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

48 vastaajaa oli ottanut kantaa Vapaalan tulevaisuuteen. Ohessa koostetta vastauksista:

- Pientaloalueena säilyminen, rivitaloista ollaan puolesta ja vastaan.
- Vehreyden ja viheralueiden säilyttäminen: osa viheralueista saa olla luonnon-tilassa luonnonkukkiineen. Isojen puutarhamaisten pihojen toivottiin säilyvän. Myös lisää vantaalaista perinnemaisemaa.
- Väijyyden säilymistä pidettiin tärkeänä.
- Vanhaa henkeä säilyttöen ja kaavaa noudattaen.
- Uudisrakentamista vain vanhojen rakennusten korvaamiseksi.
- Lisärakentaminen tulisi toteuttaa omakotitalojen rakentamisena hyödyntäen jo nykyistä rakennustehokkuutta.
- Kannattaisi suosia mieluummin enemmän kahteen kerrokseen rakentamista.
- Ylijäämäalueille voi täydennysrakentaa.
- Kunkin asukkaan vapaaehtoinen laajentamismahdollisuus on hyvä ratkaisu.

- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittokaavaista, erikoista ja siten eri elämäntilaisuuksille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyylliltään hiltittyyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta lähelle katuja ja asukkaiden ehoilla.
- Tiivistämisessä keskeistä, että asukkaille löytyy jatkossakin luontevia ta-paamispaikkoja ja yhteisiä paikkoja virkistymiseen.
- yhteisöllisyyttä toivottiin lisää. Uusien asukkaiden uskottiin virittävän alueelle uutta toimintaa.
- Nykyisten palveluiden toivotaan säilyvän.
- Uusina vapaa-ajantoina toivottiin kahvilaa, jossa olisi kunnan piha ja pomppulinna, kivistä pingispöytää ja lentopalloverkkoa yleiseen käyttöön sekä katujen varsille penkkejä.
- Katuja ja virkistysalueita toivottiin hoidettavan nykyistä paremmin.
- Tärkeää olisi ympäröivien alueiden palvelutason parantaminen, erityisesti Rajatorpassa.

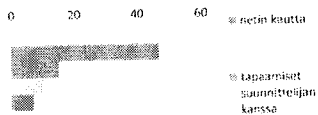
Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

Vastaajasta 62 oli vastannut kysymykseen, jossa tiedusteltiin halukkuutta täydennysrakentamiseen omalla tontilla. Näistä 17 ilmaisi kiinnostuksensa täydennysrakentamiseen oman tontin yhteydessä. Pääosa halukkaista haluaisi lohkoa tontistaan täydennysrakentamiselle erillisen osan. Kuusi vastaajista ei ollut vielä varma halukkuudestaan täydennysrakentaa. Osa täydennysrakentamisesta ei-kiinnostuneista perusteli asiaa tonttinsa liian vähäisellä rakennusoikeudella tai tilalla.

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

61 vastaajaa oli ottanut kantaa itselleen mielekkääseen tapaan osallistua. Internetin, suunnittelijan kanssa järjestettävien tai työpajamaisten tapaamisten sekä ohjatun kävelykierroksen lisäksi muita mainittuja tapoja osallistua olivat sähköpostilista, Vapaalan FB-sivujen tai paikallislehden kautta. Tätä tietoa on hyödynnetty selvitystyön vuorovaikutuksen toteuttamisessa.

Mieluisin tapa osallistua selvitystyöhön



Infotilaisuus II (19.1.2016)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut tammikuun 2016 lopusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla noin 40 henkilöä. Yhteistyötä paikallisten kanssa jatkettiin helmikuussa 2016 suunnitteluperiaatteiden muodostamisen yhteydessä. Tapaamiset on sovittu pääasiassa aktiiviryhmän jäsenten kanssa.



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

Kyselyssä tiedusteltiin näkemyksiä suunnitteluperiaatteiden alustavista eli tontteja koskevista suunnittelun ja rakentamisen reunaehdoista. Lisäksi oli oivomia kysymyksiä koskien julkaisun selvitysluonnoksen sisältöä. Kyselyn 49 vastaajasta pääosa oli Vapaalan asukkaita.

Tulokset osoittivat, että näkemykset ohjaustarpeesta vaihtelevat huomattavasti. Pääosin toivottiin väljää ohjausta, toisaalta vaadittiin kaupungilta huomattavasti nykyistä tiukempia kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kyselyssä teemoja, joille oli osoitettu eniten ohjaustarvetta, otettiin mukaan suunnitteluperiaatteisiin. Vapaaehtoisesti toteutettavia tavoitteita työstiin omakotiyhdistyksen kanssa mahdolliseksi paikallisessa tiedottamisessa käytettäväksi vapaalolaista rakentamista kuvaaviksi suosituksiksi. Selvitystä koskevaa palautetta on huomioitu selvityksen sisällössä sekä koostettu jatkotyötä varten.

3. Vapaassa on kumpuava maasto. Miten tarkasti maastokuvaukset ovat mielestään alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Maastokuvaukset ovat mielestään alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Maastokuvaukset ovat mielestään alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Maastokuvaukset ovat mielestään alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

6. Mikä vaikeus sopivat mielestäsi Vapaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?
Vastausmaaksi 23

Vaikeus sopivat mielestäsi Vapaan tontteja rajaaviksi elementeiksi. Vaikeus sopivat mielestäsi Vapaan tontteja rajaaviksi elementeiksi. Vaikeus sopivat mielestäsi Vapaan tontteja rajaaviksi elementeiksi.

10. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

12. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

4. Vapaan edustavaksi on mainittu viiteksi ja puuttamiseksi. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 40

Tontit vaikuttavat mielestäsi alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

7. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 46

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

12. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

15. Kuussa esitetyistä esimerkeistä perusteluja tontteja kunnostaviksi. Mikä onsi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tontteja kunnostaviksi?
Vastausmaaksi 40

Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi. Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi. Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi.

6. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

9. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

11. Vapaan sopiviksi kunnostaviksi ovat
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi. Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi. Tontit vaikuttavat mielestäsi kunnostaviksi.

16. Miten tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet?
Vastausmaaksi 45

Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet. Tontit vaikuttavat mielestäsi rakennuksen laatuun edun alueen kunnostavaksi ja yhtenäisyyden synnyttäneet.

Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

- Kapeiden katujen ja hyvän tehokkuuden takia tulisi kiinnittää "luovasti" huomiota vieraspysäköintiin
- Riittävän suuret autopaikat tulisi voida osoittaa omalta tontilta.
- Tällä hetkellä suurin puute Vapaalassa on katujen huono kunto.
- Alueella on paljon pätkittäisiä kadunnimiä / osoitteita jotka aiheuttavat päänvaivaa mm. pelastushenkilöstölle
- Toivon kaupungin sijoittavan enemmän määrärahaa kunnallistekniikan ylläpitoon
- Jokaisen tontinomistajan tulisi osoittaa, minne aikoo lumisina talvina luo-
da lumet kulkuväylilistään. Oleskelutilastaan saa rakentaja ja asunnon-
omistaja itse päättää.

Rakentaminen

- Jatkossa yhtenäisempää rakennustyyliä / Vierastamme voimakasta oh-
jausta
- Alueen yhtenäisyyden ja siisteyden kannalta olisi hyvä antaa määräyk-
siä kadunvarren rakentamista, aitauksesta ja hoidosta sekä mahdollisesti
myös piha-alueista.
- Aluetta on vuosien mittaan uudelleenrakennettu vähitellen. Aluetta ei saa-
da yhtenäiseksi eikä siihen tule pyrkiäkään.
- Maanpäällisten kellareiden mahdollisuus poistettava.
- Vapaala on jo täyteen rakennettu koostuen erilaisista omakotitaloista ja
muutamista rivitaloista. Ei siinä talojen väreillä, koton muodolla ja aidoilla
ole mitään merkitystä. Nykyisen puuston ja viheralueiden säilyttäminen
olisi tärkeintä.
- Alueella ei tulisi suosia rivitaloja.
15% minimipeittoalavaatimuksesta olisi hyvä saada poiketa, jos toteutus
on hyvä.
- Kokonaisuuksien yhteensovittaminen kaupunkikuvan vaalimiseksi on mie-
lestäni välttämätöntä ja on kaupungin tehtävä pitää siitä huolta, yksittäi-
nen rakentaja tai rakennuttaja ei siitä yleensä ole kiinnostunut.

Viheralueet

- Nykyiset viheralueet tulee säilyttää, puistot olennainen osa Vapaalaa.
- Haluaisin lisäselvitystä puistojen muuttamisesta rakennustonteiksi, esim.
kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet.
- Olisin toivonut kyselyyn kysymyksiä kaavoitettaviksi ja rakennettaviksi
aiotuista kohteista.
- Aina ei tarvitse jokaiseen puistoon päästä kävelemään vaan ne toimivat
maisemallisesti rauhoittavana ja viihtyvyyttä edistävänä.

Aktiiviryhmä

- Helmikuuhun 2016 mennessä tiedotuslistalle on ilmoittautunut mukaan 65
henkilöä
- Työn vaiheista on lähetetty sähköpostitse väliaikatietaa.
- Järjestetty erillinen tapaaminen liikenteen ja huleveden tarpeiden tarken-
tamiseksi 7.12.2015, mukana noin 20 osallistujaa.
- Maastokävely ja siihen liittyvä työpaja suunnitteluperiaatteista 4.2.2016,
12 - 17 osallistujaa.
- Aktiiviryhmälle kannattaa tiedottaa prosessin etenemisestä, kunnes suun-
nitteluperiaatteet ovat tulleet voimaan.

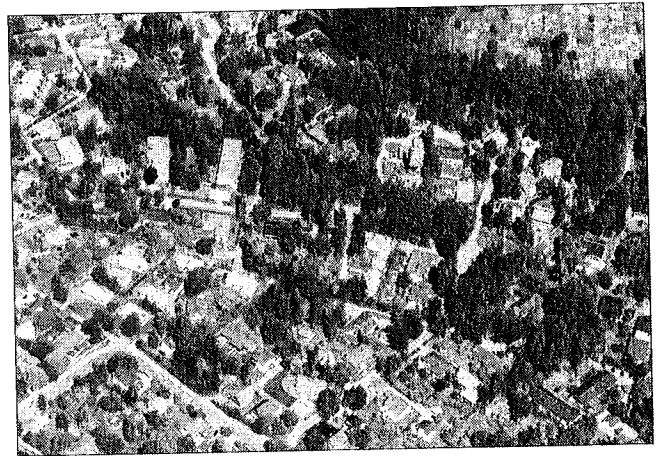
Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maanomistajissa on selkeästi sekä täydennysrakentamista toivovia että sitä vastustavia tai sen hallintaa kaipaavia. Mahdollisesti täydennysrakentavien olisi hyvä saada neuvontaa alueen piirteitä tukevan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi.
- Friherrsin VPK on ilmaissut kiinnostuksensa pohtia Kairapuiston alueen kehittämistä yhdessä paikallisten kanssa.
- Paikallisilta on saatu runsaasti palautetta koskien alueen nykytilannetta ja kehittämisen tavoitteita. Palautetta on koostettu teemoittain selvitykseen sekä tarkemmin teemaa koskeville selvitystyössä mukana olleille kaupungin edustajille tiedoksi jatkotyötä varten.
- Paikalliset haluavat osallistua jatkossa varsinkin viheralueita koskevaan suunnitteluun sekä poikkeamispäätöstyöhön.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

- Rakennetun ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyttämisen tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin ympäristökeskus, Vantaan kaupungin museo, Museovirasto ja ELY.
- Kunnallistekniikan verkon kehittäminen: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin kunnallistekniikan keskus ja HSY.
- Ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus ja ELY.



JOHTOPÄÄTÖKSET

Vapaalalla on vahva identiteetti ja tunnistettavia piirteitä, joita tulisi tukea jatkossakin: 30-luvulta asti ulottuva historia, moni-ilmeinen rakennuskanta, pienipiirteinen mittakaava sekä vaihtelevat maastonmuodot, vehreys ja rauhallisuus. Alueen rakennusten sijoittelu ja ulkoasu eivät ole yhtenäisiä eikä niitä juurikaan ole säädeltty asemakaavalla tai rakennustapaohjeilla. Alueen rakenne on jäsentymätön. Vuosikymmenien saatossa kaupunkikuva on jo kerrostunut. Alueella on vain kaksi museon suojeltavaksi ehdottamaa kohdetta.

Selvityksen ja kyselyn perusteella juuri moninaisuus ja luovuus oman tontin kehittämisessä koettiin alueelle ominaiseksi säilytettäväksi piirteeksi.

Tämän selvityksen perusteella Vapaalassa on tavoiteltavaa yhdistää mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ja uudistumiseen, mutta säilyttää edellä mainitut ominaispiirteet osana alueen näkyvää luonnetta. Haasteita alueen suunnittelulle asettavat Vihdintien liikennemelu, alueen katuverkon ja hulevesien hallinnan ja liikenteen pala palalta toteutettu kokonaisuus sekä vaihtelevat maastonmuodot. Jatkosuunnittelussa huomioitavat tarpeet on koostettu teemoittain selvitykseen.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa siihen, millä tavalla alueen tunnistettavuus ja rauhallinen yleisilme saavutetaan uudistuksissakin.

TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

Nykyinen rakentamisen tonttitehokkuus (kerrosneliömäärän ja tontin pinta-ala suhde) on asemakaavassa keskimäärin $e=0,21$, toteutunut tehokkuus on keskimäärin $e=0,17$. Nykyistä rakennusoikeutta alueella on vielä käyttämättä yhteensä 24 %. Asumisväljyyden perusteella laskettuna väestö voisi nykyisillä rakennusoikeuksilla kasvaa teoriassa vielä noin 700 asukkaalla. Todellisuudessa kaikkea rakennusoikeutta ei tonteilla voida hyödyntää mm. tonttijärjestelyiden puolesta. Lisäksi joillakin tonteilla rakennusoikeus ei riitä erillisen asuinrakennuksen toteuttamiseen. Kaikilla ei ole myöskään tarvetta ottaa tontin koko rakennusoikeutta käyttöön.

Kasvu mahdollistaisi Vapaalaan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämäntilanteissa oleville ja palve-

luita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e=0,25$ ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaankin alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaatein.

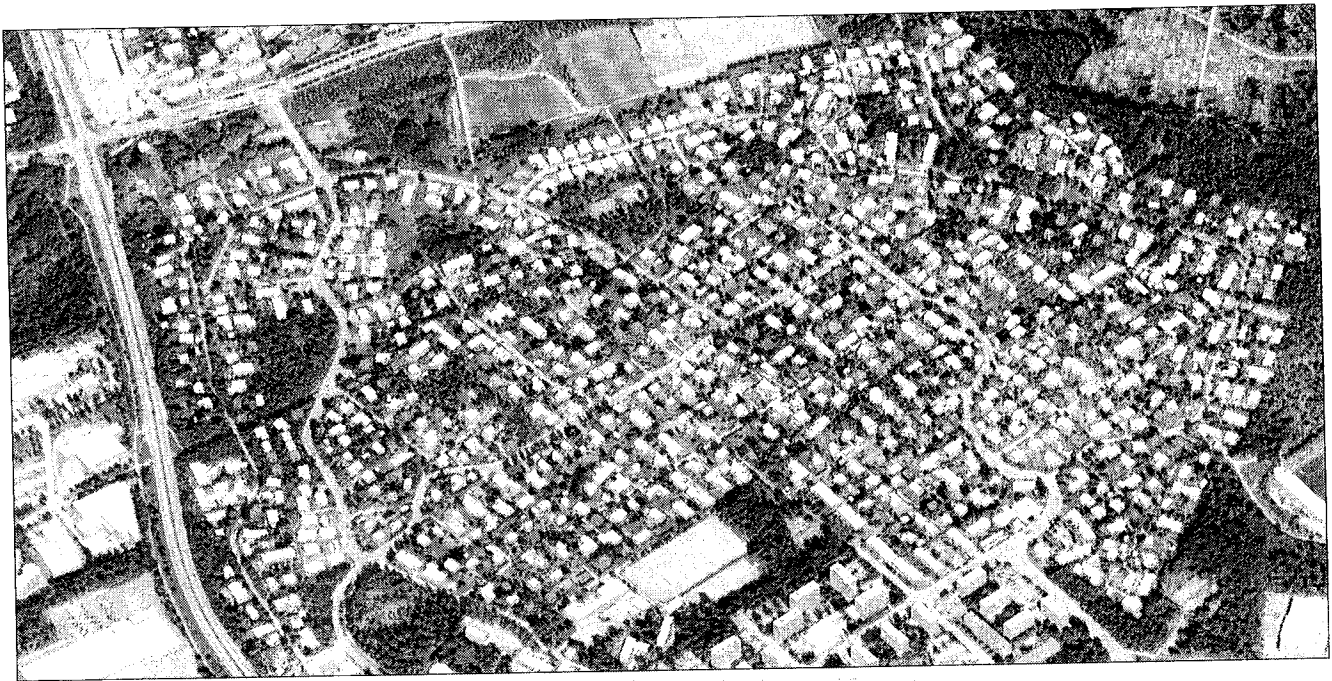
Tehokkuus $e=0,30$ voi sopia joillekin alueen osa-alueille – joillakin osa-alueilla tämä tehokkuus on jo nykyisellään, mm. Uurrekuja. Koko alueen kattavana se uudistaisi alueen identiteettiä merkittävästi nykyisestä poikkeavaksi. Tämä keino voisi sopia alueelle, joka tarvitsisi erityistä identiteetin tai rakennuskannan piristysruisketta. Vapaalassa sen sijaan on olemassa olevia vaalittavia piirteitä, kuten vehreys ja pienimittakaavainen rakentaminen.

Jatkotyössä selvitettäväksi jää, toteutetaanko tehokkuus mahdollisimman yhtenäisenä koko alueella, vai nostetaanko se suuremmaksi esimerkiksi kokoajakatu-
jen läheisyyden mukaan vai annetaanko tehokkuuden vaihdella korttelikohtaisesti maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tähän vaikuttaa myös jatkotyön ohjausväline: asemakaava, yksittäiset poikkeamispäätökset tai muut, kaavaprosessia keventävät menettelyt. Lisärakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös linjatukset mm. talousrakennusten pihapiiriin sijoittumisesta.

Tiivistymisessä on tärkeää tarjota asukkailla jatkossakin vehreätä ympäristöä ja paikkoja virkist äytymiseen sekä haittaa tehokkaammassa käytössä olevia katuja ja viheralueita entistä paremmin. Asukkailla tulisi olla mahdollisuus ottaa kantaa alueen tulevaan kehitykseen, tapahtui se sitten tontti- tai aluekohtaisin hankkein.

Totetus

Hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen suunnitteluperiaatteita ja taustaselvitystä voidaan hyödyntää jatkotyössä joko yksittäisten poikkeamispäätösten, asemakaavamuutosten ja muiden kaavaprosessia keventävien menettelyiden perusteena. Mahdolliset viheralueiden käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät asemakaavamuutosta. Poikkeamislupa on määräaikainen, kun taas asemakaavalla voidaan myöntää pysyvä rakennusoikeus.



Kuvassa on esitetty sinisellä mahdollinen täydennysrakentaminen olemassa olevalle rakennusmaavaranholle, kun tonttitehokkuus on noin $\alpha=0,25$. Nykyiset rakennukset ovat valkoisia. Jatkosuunnittelussa jokainen tontti on tarkasteltava erikseen.

SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

Rakennusoikeuden lisääminen Vapaalan alueella tukee täydennysrakentamista ja vahvistaa väestöpohjaa. Esitettävä tehokkuus $e=0,25$ tekee Vapaalan rakenteesta nykyistä intensiivisemmän. Rakennusoikeuden noston tavoite ei ole lisätä luhti- tai rivitaloja alueella. Aiempi asemakaavassa määritelty tontin peittoarvo 15% on tonttikoon pienessä tarpeeton. Pienikokoisten rakennusten toteuttamista suositaan, mikä tukee myös alueen pienimittakaavaista yleisilmettä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Niiden vaikutukset naapuritonteille ovat myös yleensä vähäisemmät kuin suurien rakennusmassojen. Asumiseen liittyvillä työtiloilla voidaan myös elävöittää ja monipuolistaa asuinalueita.

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e=0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkainormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 m^2 asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus tallselle autopaikalle.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

Tontin rajautuminen katualueesta selkeyttää Vapaalan rakennuskannaltaan moni-ilmeistä ja kodikasta kaupunkikuvaa. Tontin selkeä rajaaminen ympäristöstään myös tehostaa tontin käyttöä.

6. Tontit rajataan katuja vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunoilla tai aukotuksilla.
7. Tontin katuun rajautuvalla reunalla jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
8. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä. Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiseen tonteilla ja kortteleissa.

9. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytyksiä.
10. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

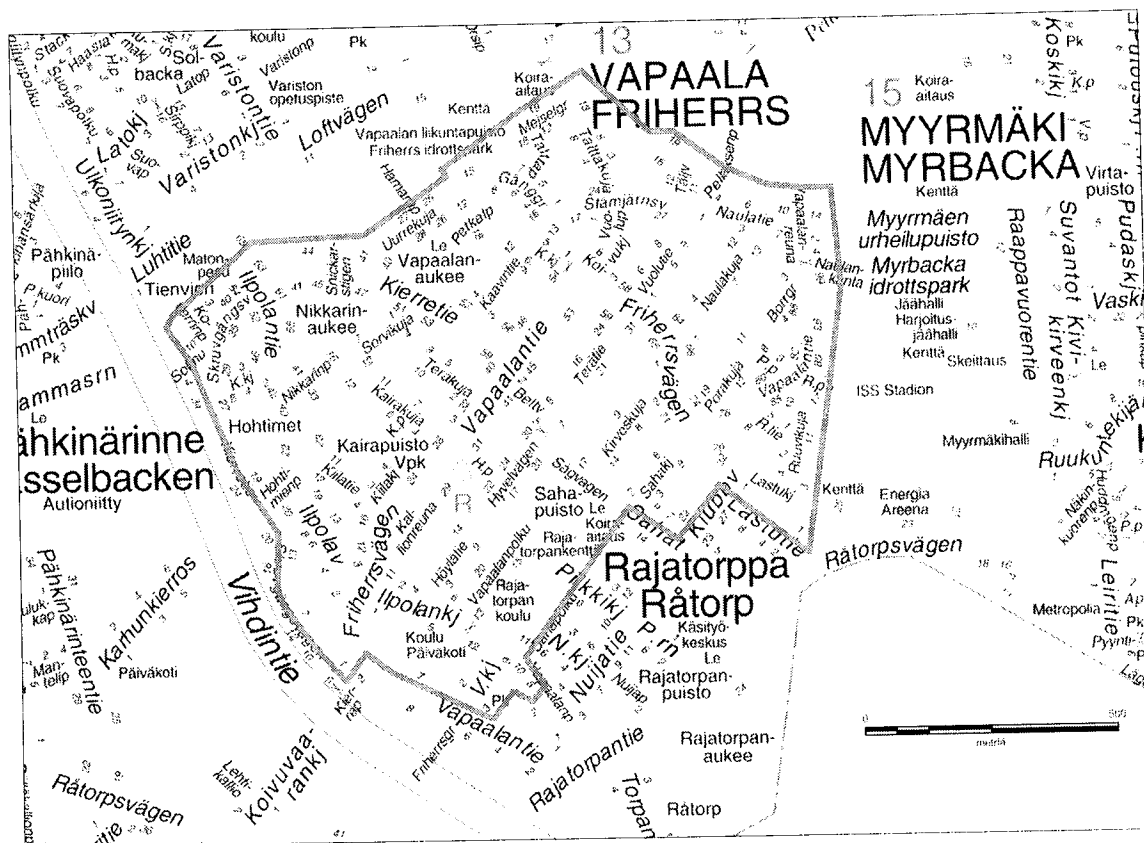
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrastunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia. Kun alueen rakennetta tiivistetään, yhteensovittamisen tarve lisääntyy.

11. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsenelään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällistä kellaria ei sallita alueella. Asuinrakennusten tulee olla omakoti- tai paritaloja.
12. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

- Rakennusvalvonta myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäiset poikkeamiset.
- Kaupunkisuunnittelu voi poikkeamis päätöksellä myöntää rakennusoikeutta enintään tonttitehokkuuteen $e=0,25$ asemakaavaista.
- Näitä suuremmat tonttitehokkuuksien nostot edellyttävät asemakaavamuutosta.
- Poikkeamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirros, jossa osoitetaan kuinka rakennusoikeus käytetään tämän ohjeen mukaisesti.



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Anitta Penttimäki	kehittämispäällikkö
Maria Hyövähti	pientalokoordinaattori, kaupsu/rava
Katja Masjagutova	maisema-arkkitehti, 3D-mallinnus, kaupsu/rava
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
Anna-Karin Kyröviita	kaavoitusinsinööri, paikkatiedot
Antti Kairus	paikkatietoinsinööri, kyselytyökalut
Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija (1.8.2016 lähtien)

Kuntatekniikan keskus

Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Satu Nätynki	viheraluesuunnittelija
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö

Mittaussosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jarmo Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

Jarmo Honkanen	ympäristöinsinööri
----------------	--------------------

Sosiaali- ja terveydenhuolto

Asta Mellois	erityisasiantuntija
--------------	---------------------

Sivistystoimi

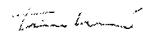
Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehungangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

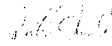
Liisa Rajamäki	Vapaalan omakotiyhdistys
Petteri Niskanen	Myymäki-liike
Päivi Kuutti	Myymäen kirjasto
Ville Linnola	Friherrsin VPK

VANTAAN KAUPUNKI

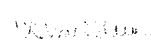
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 2.10.2017



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

LÄHTEET

Vantaan kaupunki

- Asemakaavaselostukset kaavoihin 130200 ja 130300
- Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Omat kadut Ok-hankkeen materiaalit, 2011.
- Opetuslautakunnan päätös 14.9.2015 Rajatorpan koulun uudisrakennuksista
- Vantaan kaupungin rakennusjärjestys, 2011.
- Vantaa alueittain, 2010, tilastot 2014.
- Vantaan autoliikenne, 2014.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishje 30.10.2007
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979, Amanda Eskola, 2002.
- Vantaan väestöraportti 2014/2015.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vapaalan viheralueet – selvitys alueiden rakenteesta ja nykytilanteesta. Laura Muukka, 2001.
- Viheralueohjelma 2011 – 2020
- Viher-, liikunta- ja liikennealueet/Rakentamishjelma, 2015.
- Väestöennuste, 2015.
- Vantaan yleiskaava 2007

Muut lähteet

- Länsi-Vantaan ensimmäinen taajama. Törrönen ja Haka, 1989.
- Länsi-Vantaan kaupunkipolut
- Maantien 120 (Vihdintie) välillä Huopalahdentie–Kehä III (Kt 50) tiesuunnitelma. ELY, 2006.
- Melun- ja värinäntorjunta maankäytön suunnittelussa, Opas 02. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Hannu Airola, 2013.
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksista
- Espoonlahden ja Matinkylän alueilla. Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 5/2014. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Ramboll Finland Oy ja
- Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014.
- Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi. Suhonen, Museovirasto/RHO 2007)
- Vapaalan amakotiyhdistyksen verkkosivut, historiikkejä.