

ASEMAKAAVA 110500 VIETERIRINNE, HÄMEVAARA

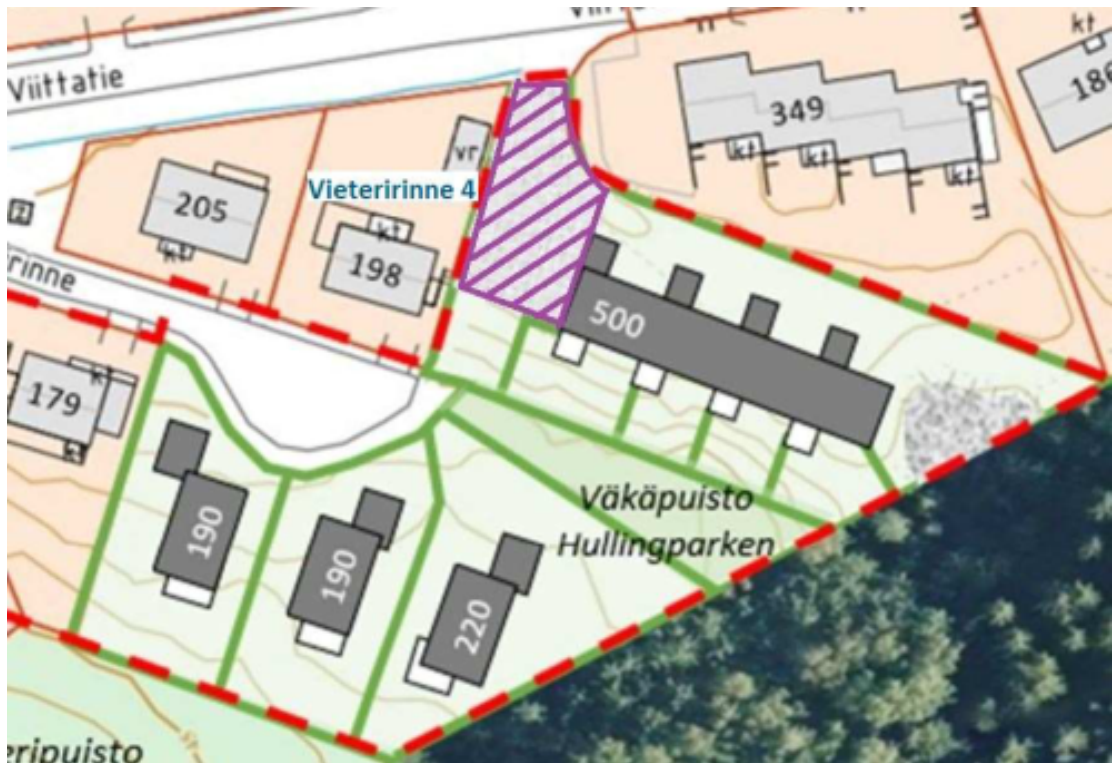
Kaupunginhallitus 16.11.2020 päätti asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen 110500 Vieteririnne, joka on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12.2020 – 4.1.2021. Tällöin jätettiin kaksi muistutusta. Lisäksi myöhässä saapui yksi muistutus.

Muistuttaja	Muistutuksen tiivistelmä	Tarkistukset
NRO 1 Naapurit A	Rakennusten sijoittelu ja kaavan sisältö rakentamisohteen 2011 mukaiseksi. AP-tontin sijaan kaksi AO-tonttia ja tontin rajalle lauta-aita. Kahdelle AO-tontille 190 k-m2 sijaan 160 k-m2 rakennusoikeudet.	AO-tonteille kerrosluku ½klu½. AP-tontin länsirajalle lauta-aita. Tarkistetaan julkisivuväri ja kattolyhtymääräys. Asfaltointikielto.
NRO 2 Naapurit B	Rakennusten sijoittelu ja kaavan sisältö rakentamisohteen 2011 mukaiseksi. Lämpökaivomme on 3 m tontin rajasta.	AO-tonteille kerrosluku ½klu½. Tontille 18 katon väriksi harmaa tai ruskea. Tarkistetaan julkisivuväri. Asfaltointikielto.
NRO 3 Naapuri C	Muistutus on myöhästynyt.	–

**NRO 1
NAAPURIT A, KAKSI YKSITYISHENKILÖÄ**

Muistutus

1. Emme hyväksy asemakaavan selostuksessa (Asemakaavan selostus sekä tonttijako, joka koskee 3.11.2020 päivättyä asemakaavakarttaa 110500, jäljempänä asemakaavan selostus (11/2020)) esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan aivan tonttimme --- viereen rakennettaisiin neljän asunnon rivitalo (ks. kuva 1, alla).



Kuva 1. Vieteririnteen viimeisin kaavoitussuunnitelma marraskuulta 2020. Suunnittelun rivitalon parkkipaikka raidoitettu violetilla.

2. Liikennöinti rivitalon pihalla ja erityisesti parkkialueella, joka on suunniteltu välittömästi terassimme ja pihamme oleskelualueen viereen, aiheuttaisi meille kohtuutonta viihtyvyyshaittaa. Alkuperäisessä vuoden 2011 suunnitelmassa (ks. kuva 2.), jonka perusteella teimme tontistamme ostopäätöksen vuonna 2012, tonttimme länsipuolelle oli suunniteltu yksi omakotitalo, joka sekin jäi alun perin vain suunnitelmaksi.



Kuva 2. Vieteririnteen kaavoitussuunnitelma vuodelta 2011.

3.

Neljän asunnon rivitalon piha-alueella liikennöi noin 4 – 8 autoa, kun taas yhden omakotitalon pihalla 1 – 2 autoa. Neljän asunnon rivitalon ja omakotitalon aiheuttama naapuruis-haitta ovat toisiinsa verrattuna aivan eri suuruusluokkaa. Emme olisi ostaneet tätä tonttia, jolla nyt asumme, jos olisimme tienneet, että aivan kotimme viereen rakennetaan rivitalo ja sen parkkipaikka aivan tontin rajalle. Suunnitellut radikaalit muutokset tonttimme ja talomme ympäristössä laskisivat toteutuessaan tonttimme ja talomme arvoa huomattavasti nykyisestä, emmekä voi hyväksyä sitä. Rivitalosuunnitelman sijaan olisimme valmiit hyväksymään kuvan 3. mukaisen suunnitelman, jossa rivitalon tilalla olisi kaksi omakotitaloa (asemakaavan selostuksen (11/2020) sivulta 27 suunnitelma B hieman muokattuna. Nimesimme sen F-suunnitelmaksi). Neljän asunnon rivitalo ei tuo kaupungille merkittävää lisäarvoa suurempien verotulojen muodossa suhteessa kahteen omakotitaloon, mutta meille --- ja --- rivitalon asukkaille näiden vaihtoehtojen ero on merkittävä.



Kuva 3. Kaavoitettava alue pelkästään omakotitaloina toteutettuna. Käynti uusille tonteille sekä metsään Vieteririnteen kautta.

4.

Ostimme vuonna 2015 tonttimme Vieteririnteeltä, koska halusimme nimenomaan rakentaa kotimme pientaloalueelle, metsän viereen. Nyt pientaloalueelle aivan viereemme kaavoitetaan rivitaloa, jota perustellaan sillä, että Vantaan asukkailla halutaan tarjota erilaisia asuntoja. Mutta eihän kaikkia erilaisia asuntoja tarvitse rakentaa samalle kadulle. Hämevaaraan Rajatorpantien varteen ollaan jo kaavoittamassa noin 46 rivitalo- tai erillispientaloasuntoa ns. meluvallitaloon. Eikä siinä ole riittävästi rivitaloasuntoja tarjolla ihan kiven heiton päässä Vieteririnteestä? Vieteririnteelle ei tarvita uutta rivitaloa.

5.

Kuten aikaisemmassa muistutuksessamme totesimme, on talousrakennuksemme rakennettu 1 metrin päähän tontin itärajalta (ks. kuva 3.) Routaeristettä on asennettu talousrakennuksen seinästä 1 metrin etäisyydelle saakka, koska kyseessä on kylmä varasto. Tontin itärajalle ei voi istuttaa pensasaitaa, koska sitä ei voi istuttaa routaeristeen päälle. Lisäksi oli routaeriste tai ei, niin pensasaitaa ei voi istuttaa aivan varaston seinän viereen, koska pensasaitaa ei mahtuisi leikkaamaan, minkä seurauksena pensasaita kasvaisi aivan varaston seinään kiinni ja varaston ulkoseinän pinta kärsisi. Routaeristeen vuoksi myöskään tonttiliittymää ei voi rakentaa alle 2 metrin päähän talousrakennuksesta. Lisäksi päärakennuksemme, joka sijaitsee 3 metrin etäisyydellä itärajalta, itäisivulla on tukimuuri, joka on vain n. 1,5 metrin etäisyydellä tonttimme rajasta. Tukimuuri on kylmä rakenne, jonka routaeristeet ulottuvat 1,7 metrin etäisyydelle seinästä. Jos tonttimme itärajalle istutetaan pensasaita, tulee sen olla riittävän kaukana tonttimme rakennusten routaeristeistä. Vaihtoehtoisesti rajalla voisi toimia lauta-aita, joka olisi mahdollista rakentaa routaeristeen päälle. Lautaita tarjoaisi myös paremman näkösuojan. Mikäli aivan tonttimme itäpuolelle kaavoitetaan uusi tontti, ja toteutetaan raja-aita millä tavalla hyvänsä, vaadimme että mahdollinen raja-aita on tehtävä uuden tontin puolelle, uuden tontin omistajan kustannuksella.

6.

Talomme ja talousrakennuksemme on rakennettu kaavassa määrätuille paikoille lähelle tontin itärajaa. Uudessa kaavassa on huomioitava tonttimme rakennusten tavanomaista pienempi etäisyys itärajaan nähden siten, että itänaapurimme tontilla rakennusten etäisyys rajastamme on tavanomaista suurempi, ja etäisyys talostamme on vähintään sama kuin länsinaapurimme asuintalon etäisyys talostamme.

7.

Vastustamme asemakaavan selostuksessa (11/2020) esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kulku AP-tontille on järjestettävä Viittatien kautta, koska tällöin AP-tontille ajo tapahtuisi aivan pihavarastomme vierestä (ks. kuva 1.). Kulkua Viittatien kautta perustellaan asemakaavan selostuksessa (11/2020) sillä, että Vieteririnteen puolen rinne on jyrkkä. Kuitenkin vuoden 2011 suunnitelmassa käynti oli suunniteltu Vieteririnteen kautta, ja se on toteutettu niin myös olemassa oleville Vieteririnne 2:n ja 4:n tonteille. Käynti olisi siis toteutettavissa samalla tavalla Vieteririnne 4:n itäpuolelle suunnitelluille taloille, sillä maaston muodoissa ei ole merkittävää eroa tonttien välillä (ks. kuva 3).

8.

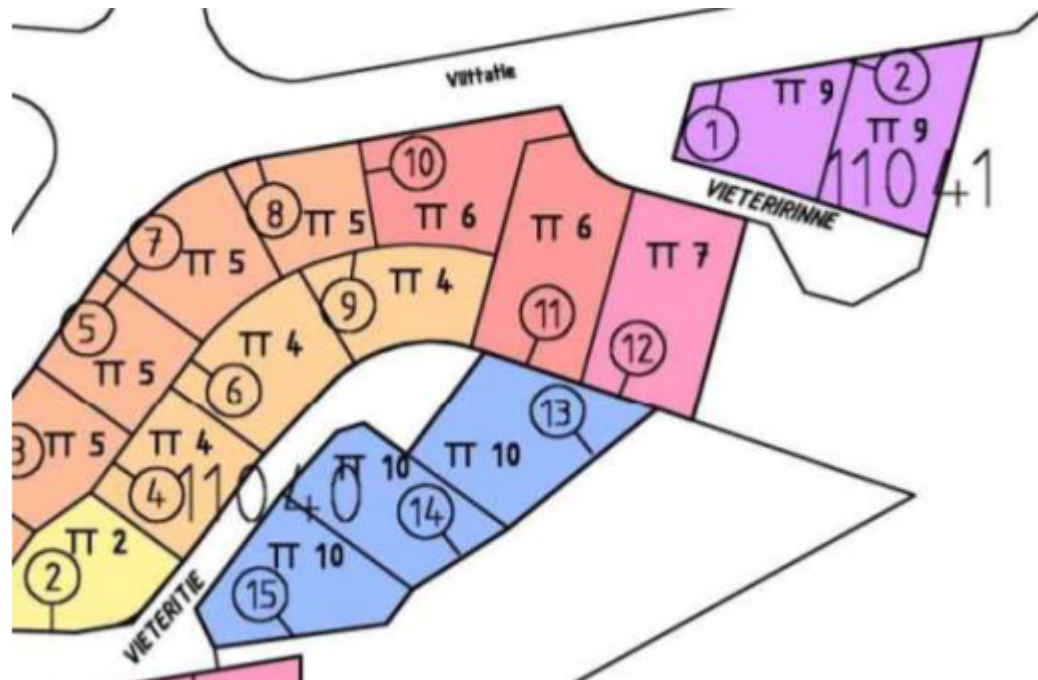
Asemakaavan selostuksessa (11/2020) mainitaan, että Vieteririnteen katualueen päähän ollaan lisäämässä pientä katua, jotta Viittatie 24 B:n tontille pääsee kävelemään. Ehdotamme, että tätä kautta järjestetään myös tonteille ajo, eikä Viittatien puolelle siten tarvita liittymää (ks. kuva 3.). Samaa kadunpätkeä pitkin järjestyy myös kulku metsään. Tämä helpottaa myös mm. lumien auraamista Vieteririnteeltä verrattuna ehdotettuun suunnitelmaan, missä aurattavat lumet jäävät käytännössä kääntöpaikalle tonttiliittymien tielle, ellei niitä kuljeteta pois.

9.

Asemakaavan selostuksen (11/2020) mukaan metsään, joka alkaa Vieteririnteen päästä, pääsee myös Viittatien puolelta. Tämä ei pidä paikkaansa. Viittatie 10 ja 12 välissä on kyllä rakentamaton maakaistale, mutta metsään sitä kautta on käytännössä mahdoton päästä. Kyseisellä paikalla on erittäin märkä risukko, joka on niin hankala kulkea, että peuratkin kulkevat mieluummin pihojen kautta. Vantaan kaupungin olisi raivattava risut pois ja täytettävä kosteinta painannetta, jos se haluaa kutsua kyseistä maakaistaletta kulkureitiksi.

10.

Alueelle on tehty aikaisemman kaavan yhteydessä tarkka rakentamishoje (Pientaloja Hämevaaraan, Rakentamishoje 18.10.2011), jota on vaadittu noudatettavaksi kaikissa Vieteririnteen nykyisissä rakennuksissa. Vaadimme, että nyt kaavoitettavien tonttien asuntoihin on sovellettava samaa rakentamishojetta. Asemakaavan selostuksessa (11/2020) on poikkeuksia alkuperäisen rakentamishojteen kerroslukuihin ja julkisivuväreihin verrattuna. Vieteririnteelle pitäisi kaavoittaa vain pientaloja, ja talojen tulisi vastata ulkomuodoltaan nykyisiä, edelleen rakenteilla olevia taloja. Tämä olisi hyvin helppo toteuttaa soveltamalla alueelle olemassa olevaa rakentamishojetta, ja siinä esitettyjä talotyyppejä. Vieteririnteen eteläpuolelle tulisi rakentaa rakentamishojeessa esitettyjä taloja tyyppiltään joko TT6 ja TT7, ja pohjoisrinteeseen --- talotyyppiä 9 (ks. kuva 4.).



Kuva 4. Vieteririnteen talotyyppit. (Pientaloja Hämevaaraan – Rakentamishoje v. 2011, s. 18)

11.

Selostuksessa todetaan kaava-alueen 002040 tonttitehokkuuden olevan $e=0,27$. Tämä pitää paikkansa. Tehokkuusluvun lisäksi pitäisi kuitenkin huomioida talojen sijoittaminen tonteille siten, että ne sopivat luontevasti maastoon ja viereisiin naapurirakennuksiin. Suunnittelussa olisi myös huomioitava, että uusia tontteja ollaan kaavoittamassa edelleen rakenteilla olevien rakennusten viereen, eikä vuosikymmeniä sitten rakennetulle kadulle. Lopputuloksen pitäisi näyttää yhtenevältä, eikä siltä, että kadun viimeiset talot on rakennettu vahingossa väärälle kadulle.

12.

Vieteririnne 7 ja 9 tonteille kaavailut 190 m² asunnot eivät enää sovi tonteille samalla tavalla kuin naapurirakennukset, vaan kaavaan lisätyn viherkaistaleen vietyä tonteilta leveyttä, taloja on täytynyt kääntää 90 astetta aiempaan suunnitelmaan verrattuna (ks. kuva 1.). Lisäksi kaikilla muilla Vieteririnteen eteläpuoleisilla tonteilla on 160 m² rakennusoikeusneliöitä. Lähimmäinen Vieteririnne 5:n tontti on myös isompi kuin Vieteririnne 7 ja 9 tontit,

joten olemassa olevien ja uusien tonttien tehokkuusluvut ja siten yleisilme ovat räikeästi erilaiset keskenään.

13.

Vähentämällä Vieteririnne 7:n ja 9:n rakennusoikeutta 160 m²:iin, voidaan talot sijoittaa tonteille samoin päin kuin alueen kaikki muutkin talot. Samalla kyseisten tonttien tehokkuusluku putoaa e=0,31:stä e=0,26:een, joka on sekä lähempänä koko alueen tehokkuuslukua, että Vieteririnne 5:n tehokkuuslukua e=0,24 (ks. taulukko 1.). Rakennusoikeusneliöitä jää tonteille tästäkin huolimatta vähintään riittävästi, sillä rakennukset sijaitsevat rinteessä, joten osakellarin ja jyrkän kattokulman ansiosta kerrosneliöitä voidaan rakentaa helposti enemmän kuin tontilla on rakennusoikeutta. Samalla taloille jää kunnollinen piha.

14.

Kaavoittamalla AP-tontin alueelle kaksi 800 m² omakotitonttia esim. 220 m² rakennusoikeudella kyseisille tonteille saadaan tehokkuusluvuksi e = 0,28, mikä vastaa kaavailtua keskiarvoa. Tämä mahdollistaa myös kapean metsäkaistaleen jättämisen näkösuojaksi Viittatie 24:n rivitalojen pihan suuntaan. Nyt suunnitteilla oleva pensasaita sen sijaan tarjoaa vain vähän suojaa ottaen huomioon, että kaavoitettavat rakennukset ovat ylärinteessä ja monikerroksisia.

15.

Taulukko 1. Vaihtoehtoinen ehdotus kaavoitukseen.					
Tontti	Osoite	Kaava	Pinta-ala	Rak. oik.	Tonttitehokkuus
11-040-17	Vieteritie 12	AO	499	160	0,32
11-040-10	Vieteririnne 1	AO	618	160	0,26
11-040-19	Vieteririnne 3	AO	454	160	0,35
11-040-18	Vieteririnne 5	AO	668	160	0,24
11-040-20	Vieteririnne 7	AO	617	160	0,26
11-040-21	Vieteririnne 9	AO	621	160	0,26
11-040-22	Vieteririnne 11	AO	827	220	0,27
11-041-1	Vieteririnne 2	AO	538	190	0,35
11-041-2	Vieteririnne 4	AO	660	190	0,29
11-041-3	Vieteririnne 6	AO	800	220	0,28
11-041-4	Vieteririnne 8	AO	800	220	0,28
Yhteensä			7102	2000	0,28

Vastine

1 – 2.

Muutosta naapurissa ei voi pitää asuinympäristön kohtuuttomana heikkenemisenä, varsinkin kun haittaa vähennetään aitaamisella. Omakotitalo olisi sijoittunut vain 5 metrin päähän tontin rajasta (8 metriä nykyisen talon julkisivusta), kun rivitalo tai paritalot sijoittuvat 12 metrin päähän tontin rajasta (15 metriä nykyisen talon julkisivusta). Pysäköinnin sijoittelu AP-tontin pohjoisrajalle siirtäisi pysäköintipaikat nykyisen rivitalon (Viittatie 24) neljän huomattavasti pienemmän asuntopihan eteen. AP-tontille lisätään asfaltointikielto. Omalle tontille voi istuttaa puita ja pensaita, jo voimassa oleva asemakaava edellyttää pensasaitaa.

3.

Alue on asemakaavoittamaton ja yleiskaavassa pientaloaluetta. Kaavan tarkempi sisältö määritellään tässä asemakaavassa. Kasvukaupungeissa kiinteistöjen arvot nousevat.

AP-tontti voidaan toteuttaa myös kahtena paritalona. Autopaikkojen määrän ero ei ole olennainen (rivitalo tai kaksi paritaloa 1,5 ap/asunto eli 6 ap, kaksi omakotitaloa 2 ap/asunto eli 4 ap). Pysäköintialue siirtää rivitalon kauemmaksi kuin jos omakotitalo tulisi vain 8 metrin päähän nykyisen talon ikkunasta.

4.

Rivitalokin on pientalo, jossa on omat asuntopihat eikä päällekkäisiä asuntoja. Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta ja asemakaavamerkintä on asuinpientalojen korttelialue AP. Uuden AP-tontin naapurina on jo nyt neljän asunnon rivitalo. Asemakaavassa on hyödynnetty oleva kääntöpaikka ja kunnallistekniikka. Jatketun kadun päähän tulisi rakentaa uusi kääntöpaikka huoltoliikennettä varten ja kunnallistekniikkaakin pitäisi rakentaa lisää. Kaupungin kasvu tarvitsee kaikki kaavoitettavat tontit.

5.

Rakentamisen tulee tapahtua omalla tontilla rakentajan kustannuksella. AP-alueelle lisätään kaavamääräys: ”Alueen länsirajalle on rakennettava 1,0 metriä korkea lauta-aita, paitsi naapurin talon kohdalle 1,5 metriä korkea lauta-aita, ei kuitenkaan alle 5,0 metriä Vieteririnteestä.”

6.

Talo on rakennettu poikkeuksena asemakaavasta vain 3 metrin etäisyydelle tontin rajasta, kun asemakaava on määrännyt etäisyydeksi 4 metriä. Kaupungeissa taloja rakennetaan yleisesti myös tontin rajaan kiinni. Rakennusmääräysten mukaan pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metriä rakentamatonta tilaa. AP-alueella rakennus sijoittuu 12 metrin päähän mainitusta itäraajasta eli 15 metrin päähän talon ikkunasta.

7.

AP-tontilla on Viittatielle peräti 7 metriä leveä tasainen alue, josta ajoyhteys tarvitsee vain noin 4 metriä. Sen sijaan Vieteririnteelle tasoero on 3,5 metriä ja jyrkkyys 1:33, kun ajotien vaatimus on enintään 1:7. Vieteririnne 2:n ja 4:n tonteilla autotallit on jouduttu sijoittamaan epätarkoituksenmukaisesti ja kalliisti asuinrakennuksen välikerrokseen.

8.

Uusi pieni katualue on vain 3 m²:n suuruinen eikä edellytä ajoradan jatkamista. Kävely tontilla edellyttää portaita, joita pitkin ei voi ajaa. Kulku metsään on järjestetty viheraluetta pitkin. Kääntöpaikan ympärillä on tavanomainen 1 metrin levyinen lumitila.

9.

Asemakaavassa osoitetaan virkistysyhteys Vieteririnteeltä Espooseen. Myös Viittatiellä on viheralue, jonka kautta on mahdollista rakentaa ulkoilureitti Espooseen.

10 – 11.

Rakentamisohje (2011) ei koske kaavoittamattomia tontteja. Vantaalla asemakaavoihin ei enää liitetä rakentamisohteja, joista joudutaan usein poikkeamaan, vaan rakentamisesta määrätään vain asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Asemakaavassa on sovellettu Vieteririnteen nykyisiä asemakaavamääräyksiä. Julkisivuväreistä määrätään kuten kaavassa 002040: ”Julkisivuvärin tulee olla vaalea ja lämminsävyinen ja erilainen kuin viereisissä asuinrakennuksissa.” Poikkeuksena asemakaavasta rakentamisohteessa on esitetty tummia julkisivuja. Poikkeuksena rakentamisohteesta alueelle on toteutettu harmaita kattoja. Julkisivumääräyksistä poistetaan sanat ”vaaleita ja”, jolloin julkisivuista tulee lämminsävyisiä, kuten rakentamisohteessa on esitetty ja kuten naapuritalot ovat.

Rivitalo vastaa rakentamisohjeen talotyyppejä TT1a ja TT1b (s. 13 – 14, 18 – 19). AP-alueelle lisätään rakentamisohjetta vastaava kaavamääräys: ”Jokaisen asunnon julkisivun tulee olla erivärinen”. Lisäksi lisätään sama kattolyhtymääräys kuin AO-tonteilla. Kattolyhtyjä saa rakentaa ilman määräystäkin, mutta määräys määrittelee niiden muodon.

AO-tonttien kerrosluvaksi tarkistetaan $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$, joka on sama kuin naapuritonteilla. Sekä AO- että AP-alueille lisätään kaavamääräys: Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

Kaava-alueen 002040 k e s k i m ä r ä i n e n tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Asemakaavan uusien tonttien keskimääräinen tonttitehokkuus on sama $e = 0,27$.

12.

Tonttien muotoilu mahdollistaa kolme omakotitonttia ja osallistumisessa toivotun viher yhteyden Espooseen. Rakennukset on sijoitettu tonteille tonttien muodon mukaisesti. Uudet talot eivät sijoitu samaan linjaan kadun muiden talojen kanssa. Talojen suunta vaihtuu perustellusti pienen aukion muodostavan kääntöpaikan kohdalla. Rakennusoikeus on toki 30 k-m² isompi kuin viereisellä tontilla, mutta 30 k-m² pienempi kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja sama kuin vastapäisillä naapuritonteilla (Vieteririnne 2 ja 4).

13.

Hämevaaraan Vieteririnteen päähän ja virkistysalueen viereen on perusteltua kaavoittaa isoja omakotitaloja. Vieteririnteellä suurin tonttitehokkuus on jo nyt $e = 0,35$. Kellaria, ullakkoa ja ylimmän kerroksen alle 160 cm korkeita tiloja ei lasketa kerrosalaan eikä rakennusoikeuteen. Esimerkiksi Vieteririnne 2:n ja 4:n rakennusoikeus on kummallakin tontilla 190 k-m² (kerrosneliömetriä) ja rakennetut kokonaisalat ovat 248 ja 236 m².

14.

Rakennusoikeuksia ei ole syytä pienentää. Esitetyt rakennusoikeudet vastaavat kysyntään. AP-tontin sijainti rivitalon naapurissa, vain yksi käypä tonttiliittymä, pohjoisrinne ja riittävä tonttitehokkuus ($e = 0,25$) perustelevat rivitalon kaavoittamista. AP-tontin pinta-ala ei ole 1 600 m² vaan 2 027 m², joten muistutuksen mukainen tehokkuus olisi vain $e = 0,22$.

15.

Taulukonkin mukaan Vieteririnteen AO-tonteilla on jo nyt $e = 0,35$ tonttitehokkuuksia, mikä ei ole kaupunkitonteilla erityisen paljon. Esimerkiksi Pispalassa tonttitehokkuus on $e = 0,50$.

Tarkistukset

AO-alueelle:

- Kaikille tonteille kerrosluku $\frac{1}{2}klu\frac{1}{2}$.
- Julkisivuvärytyksestä poistetaan sanat "vaaleita ja".
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

AP-alueelle:

- Alueen länsirajalle on rakennettava 1,0 metriä korkea lauta-aita, paitsi naapurin talon kohdalle 1,5 metriä korkea lauta-aita, ei kuitenkaan alle 5,0 metriä Vieteririnteestä.
- Kullakin asunnolla tulee olla oma julkisivuväri.
- Julkisivuvärytyksestä poistetaan sanat "vaaleita ja".
- Kattolyhdyissä tulee olla muuta harjakattoa loivempi, samansuuntainen katto.
- Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

NRO 2 NAAPURIT B, KAKSI YKSITYISHENKILÖÄ

Muistutus

Vaadimme rakennusten sijoittelua alkuperäisellä ja yhtenevällä tavalla koko vieteritien ja -rinteen alueella (kuten rakennusohjeessa 2011, talot sijoitettu lappeen pitkä sivu kohti ajotietä) tai kaavasuunnitelmien täydentämistä oleellisilla selvityksillä (havainnekuvat talojen korkeusasemasta ja varjotarkastelut), jos rakennusohjeen 2011 rakennusten sijainnista ja/tai määrästä poiketaan. Nämä selvitykset on tehty 2011, jolloin on selvitetty korkeusasemat ja varjotarkastelut. Riittäväällä etäisyyksillä on varmistettu kaikille valoisa pihat, yhteneväinen ilme ja luonnollinen asettelu rakennusten välillä. Uudet selvitykset tarvitaan, jotta varmistutaan rakennusten luonnollisesta sijoittamisesta rinteeseen maastoon sekä niiden vaikutuksesta nykyisiin rakennuksiin ja pihoihin.

- 1) Nykyinen rakennuskanta on rakennettu ja suunniteltu vuoden 2011 rakennusohjeen pohjalta. Nyt rakennukset on sijoitettu uudessa ehdotuksessa eri päin kuin alkuperäisessä rakennusohjeessa. Tämä tuhoaa merkittävältä osin jo rakennettujen rakennusten tekemät piha- ja näkymäsuunnitelmat epäreilulla tavalla. Alkuperäisessä rakennusohjeessa rakennusten sijoittelu luo rauhaisan pihan kaikille tonteille (päänäkymä metsää/jäljelle jäävää puistoaluetta kohti) toisin kuin uusimmassa suunnitelmassa (talojen pääjulkisivut katsovat toisiaan kohti).
- 2) Rakennukset eivät sovi poikittain sijoiteltuina jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudet rakennukset ovat ainoita poikittain sijoitettuja rakennuksia uudella asuinalueella. Havainnekuva ja varjokuva suunnitelmasta tarvitaan ehdottomasti ennen suunnitelman eteenpäin viemistä. Jos havainnekuva osoittautuu rakennusten olevan ristiriidassa nykyisen rakennuskannan kanssa ja/tai luonnottomasti sijoitettuna rinteeseen, niin rakennukset rikkovat kaavamääräystä: ”rakennukset tulee sovittaa maastoon ja naapurirakennuksiin luontevasti.” Jyrkkä rinne yhdistettynä alueen ilmansuuntiin vaatii myös uutta varjotarkastelua, jos rakentamishojeen rakennusten paikoista poiketaan oleellisesti. Vuoden 2011 rakentamishoje on ottanut huomioon rakennusten vaatiman välimatkan toisistaan varjotarkasteluja tehdessään. Uudet rakennukset eivät saa varjostaa merkittävästi toisia tontteja.
- 3) Asemakaavan selostuksessa 3.11.2020 mainittiin, että alueella voidaan hyödyntää lämpökaivoja. Vieteririnne 5:n lämpökaivo aiheuttaa merkittävät etäisyysvaatimukset viereisen tontin (vieteririnne 7) mahdollisuuksiin hyödyntää lämpökaivoa. Lämpökaivo on sijoitettu 3m päähän vieteririnne 7:n puoleisesta rajasta suunnilleen puoliväliin tonttia. Tarkka sijainti on toimitettu maanmittauslaitokselle.
- 4) Uudessa ohjeessa on ”Rakennuksissa tulee olla harmaa konesaumattu peltikatto”. Rakennusohjeessa 2011 harmaa ei kuulunut ollenkaan väri vaihtoehtoihin jotka olivat: tiilenpunainen, puneinen, tumman ruskea ja suklaanruskea. Muut jo käytössä olevat värit pitäisi sisällyttää vaihtoehtoiksi suunnitelmaan/kaavaan.

Ehdotamme edelleen, että valmistelua jatketaan rakennusohjeen 2011 mukaisella suunnitelmilla täydentäen niitä kululla viheralueelle.

Vastine

Rakentamisohje 2011 ei koske kaavoittamattomia tontteja. Vantaalla asemakaavoihin ei enää liitetä rakentamisohjeita, joista joudutaan usein poikkeamaan, vaan rakentamisesta määrätään vain asemakaavamerkinnoin ja -määräyksiin. Alueella on sovellettu Vieteririnteen nykyisiä asemakaavamääräyksiä. Rakentamisohje on poikennut asemakaavasta. Kaavaselostuksen havainnepiirroksessa on esitetty asemakaavan mahdollistama rakentamisen sijoittelu.

1. Tonttien muotoilu mahdollistaa kolme omakotitonttia ja osallistumisessa toivotun viher yhteyden Espooseen. Rakennukset on sijoitettu tonteille tonttien muodon mukaisesti. Uudet talot eivät sijoitu samaan linjaan kadun muiden talojen kanssa. Talojen suunta vaihtuu perustellusti pienen aukion muodostavan kääntöpaikan kohdalla.
2. Asemakaava on suunniteltu asemakaavan vaatimalla tarkkuudella (1:2000). Kaavassa annetaan määräys rakennusten sovittamisesta tonteilleen. Tarkemmat suunnitelmat esitetään rakennusluvissa. AO-tonttien kerrosluvuksi tarkistetaan $\frac{1}{2}$ klu $\frac{1}{2}$, joka on sama kuin naapuritonteilla. Kattokaltevuus 1:1,5 on sama.

Jo kaavakartasta voi päätellä, että uusi talo ei varjosta nykyistä naapuritaloa lainkaan talviaikaan klo 12.20 jälkeen eikä kesäaikaan klo 13.20 jälkeen, kun aurinko on etelässä, varjon pituudesta riippumatta, joten varjostus ei ole merkittävää. Kaupungeissa on yleistä, että talot saattavat varjostaa toisiaan. Myös virkistysalueen korkea puusto varjostaa tontteja. Rakennusmääräysten mukaan asuntojen pääikkunoiden etäisyys toisistaan tulee olla vähintään 8 metriä, minkä asemakaava täyttää.

3. Lämpökaivo olisi pitänyt sijoittaa vähintään 7,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Lämpökaivo ei estä rakennuksen eikä lämpökaivon rakentamista naapuritontille.
4. Rakentamisohjeesta 2011 on myönnetty lukuisia poikkeuksia. Niinpä valtaosa alueen katoistakin on harmaita, kuten kaavaselostuksen kuvissa, eikä rakentamisohjeen tekstin mukaisesti ruskeita eikä kuvien mukaisesti ruukunpunaisia. Rakennusluvassa tontin 18 talon katto on tumman ruskea. Muistutuksessa mainitut muut mainitut värit koskevat julkisivuja, joiden tulisi olla asemakaavan mukaisesti vaaleita, mutta ovat rakentamisohjeen kuvissa tummia. Julkisivumääräyksistä poistetaan sanat "vaaleita ja", jolloin julkisivuista tulee lämminsävyisiä, kuten rakentamisohjeessa on esitetty ja kuten naapuritalot ovat.

Tarkistukset

Tarkistetaan AO-tonttien kerrosluvuksi $\frac{1}{2}$ klu $\frac{1}{2}$.
 Tarkistetaan tontin 18 katon väriksi harmaa tai ruskea.
 Julkisivuväriyksistä poistetaan sanat "vaaleita ja".
 Asfalttipäällystettä ei saa käyttää.

**NRO 3
NAAPURI C, YKSITYISHENKILÖ****Muistutus**

Kaavamuutoksessa esitetty suunnitelma uutta täydennysrakentamista koskien ei ole toteuttamiskelpoinen. Nykyisen As Oy Vantaan Viittatie 24 välittömään läheisyyteen ei ole maisemallisesti eikä toiminnallisesti järkevää yrittää väkisin mahduttaa ahdasta uutta rakentamista. Talvi on nyt jälleen kerran myös osoittanut että suunniteltua uutta ajoväylää Viittatielle on mahdoton järkevästi toteuttaa. Vieteririnne olisi tässä tapauksessa ainoa toimiva vaihtoehto.

Niin ikään maisemallisesti vanhan yhdessä tasossa olevan vanhan kiinteistön välittömään läheisyyteen ei millään sovi kahdessa tasossa oleva uusi kiinteistö.

Tämä arvo on tärkeä huomioida.

Pääsy luontoon on varmistettava myös uudessa kaavassa. Liikuntakarttoihin merkitty pääsy luontopolulle on säilytettävä. On myös Vantaan Kaupungin etu huolehtia alueen asukkaiden monipuolisista liikuntatarpeista. Ahdas täydennysrakentaminen ei saa olla este tälle. Alueen ihmisten hyvinvointia pitää pystyä ylläpitämään myös näiltä osin.

Uutta täydennysrakentamiskaavaa jossa alkuperäisen suunnitelman vastaisesti pilkotaan tontit ei siis tule toteuttaa. Alueen nykyisillä asukkailla on yhteinen mielipide tästä.

Vastine

Asemakaavaehdotus 110500 Vieteririnne on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 2.12.2020 – 4.1.2021. Muistutus on saapunut 7.1.2020, joten se on myöhästynyt eikä sitä tutkita.

Kuitenkin viitataan asemakaavan selostuksessa esitettyihin mielipiteiden vastineisiin.

Tarkistukset

–