

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 hyväksyi nähtäville asemakaavamuutoksen nro 002201, Vapaala, Hämäläispuisto. Kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 § nojalla 19.3. – 17.4.2014. Muistutuksia saatiin määräajassa 4 kpl.

Muistuttaja	Muistutus (tiivistelmä)	Tarkistukset
<b>Nro 1</b> <b>Elizaveta Parkkonen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vapaalantien puoli on naapuritonttia korkeammalla. Kallaluoto ei ole käynyt tontilla. Sokkeli tulee silmän korkeudelle. Rakennus on massiivinen.</li> <li>2. Kaupunkirakenteelliset vaikutukset.</li> <li>3. Esittämiämme asioita ei ole huomioitu (kerrosmäärä, kerrosala, räystäskorkeus). A-merkintä mahdollistaa pienkerrostalon tai luhtitalon, mutta yleiskaavassa pientaloaluetta.</li> </ol>	Tarkistettu kaavaselistusta
<b>Nro 2</b> <b>Elizaveta Parkkonen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Yksikerroksinen pientalotontti.</li> <li>2. Tarkoituksena oli kaavoittaa pientalotontti.</li> <li>3. Kaavaehdotuksessa asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii myös kerros- ja luhtitalon. Asunto- ja auto-paikkamäärä maltillisiksi. Ei avoparkkipaikkaa.</li> <li>4. Kaavaehdotus ei ole yleiskaavan mukainen.</li> <li>5. Jos muutetaan, niin yleiskaavan mukaiseen pientalokäyttöön.</li> <li>6. Kaava sallii paikkaan sopimattoman rakentamisen.</li> <li>7. Miksi juuri 600 k-m<sup>2</sup>. Onko tontille jo ostaja?</li> <li>8. Naapuritontin vanhaan asemakaavaan tukeutuminen rikkoisi kaupunkikuvaa.</li> </ol>	Tarkistettu kaavaselistusta ja kaavamääräyksiä.
<b>Nro 3</b> <b>Asunto Oy</b> <b>Vapaalankuja 4</b> <b>(Vapaalankuja 2) ja</b> <b>Vapaalankuja 4</b> <b>kiinteistön omistajat</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Alue pientaloalueeksi AP.</li> <li>2. Rakennusoikeutta vähennettävä 100 m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeudeksi 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>3. Rakentaminen yhteen kerrokseen. Räystäskorkeus kaavaan. Pysäköintialueelle autokatos.</li> <li>4. Julkisivun väriksi valkoinen, materiaaliksi rappaus.</li> <li>5. Puuaita vain Vapaalankuja 4:n rakennuksen kohdalle. Vapaalankuja 2:n rajalle vihervyöhyke ja pensasaita.</li> <li>6. Istutettavalla alueella säilytettävä olemassa olevaa puustoa kasvumahdollisuuden mukaan.</li> </ol>	Lisätty autokatoksen rakennusala. Tarkistettu kaavamääräyksiä.
<b>Nro 4</b> <b>Vapaalan</b> <b>omakotiyhdistys ry</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vapaalassa yleinen tonttitehokkuus on 0,20, korttelissa 0,30, mutta kaavatontilla 0,32. Täydennysrakentaminen on tässä mahdollista, mutta se ei saa pilata nykyisten asukkaiden elinoloja.</li> <li>2. Kaksikerroksinen talo ja aita pimentäisivät tontit ja asuntoja.</li> <li>3. Tonttitehokkuudeksi 0,2. Rajalle pensasaita, ei puuaitaa.</li> <li>4. Liikennemäärä on lisääntynyt.</li> </ol>	Tarkistettu kaavamääräystä aidan osalta

## Muistutus

"Tässä vielä kirjallisesti puhelinkeskustelussa läpikäyty asia pienin tarkennuksin:  
Asemakaavamuutos: Vantaan kaupungin 13. kaupunginosa, Vapaala. Osa korttelia  
13029 ja katualuetta. Hämäläispuisto.

Kaavoitettavalla tontilla on korkeuseroa, julkisesti lähestyttävä Vapaalantien puoli on korkeammalla kuin yksityisalueeseen rajautuva tontin reuna. Osallistumistilaisuus pidettiin 3.12.2013 klo 17.00, silloin oli jo pimeää ja kaavoitettavasta tontista ei näkynyt juuri mitään. Timo Kallaluoto ei ole tutustunut kaavoitettavaan puistotonttiin asuintalomme tontilta eikä tietääkseni naapureidemme (kolme pientaloa) tontilta käsin. Vapaalantien korkoon rakennettaessa uudisrakennuksen sokkeli tulee asunnon sisältä katsottuna paikoin silmänkorkeudelle ja esitetty kaksikerroksinen rakennus olisi paikkaan aivan liian massiivinen.

Asemakaavan muutoksen

selostus: [http://www.vantaa.fi/instancedata/prime\\_product\\_julkaisu/vantaa/embeds/vantaastructure/97147\\_002201\\_LKAselostus24022014.pdf](http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaastructure/97147_002201_LKAselostus24022014.pdf)

Vaikka kaavamuutoksen tontti on pieni, sen kaupunkirakenteelliset vaikutukset eivät ole niin yksiselitteiset, kuin mitä Timo Kallaluoto selostaa: "*Suhde kaupunkirakenteeseen: Uusi asuintontti liittyy rakennettuihin tontteihin, nykyisiin palveluihin, kunnallistekniikkaan ja joukkoliikenteeseen.*"

Rivitaloyhtiön, jonka asukas olen, mielipide on sivuilla 9-11. Osallistumistilaisuudessa sekä kirjallisesti esittämiämme asioita ei ole otettu huomioon kaavaluonnoksessa - kerrosmäärä ja rakennusoikeudellinen kerrosalamäärä on pysynyt samana kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavassa luonnoksessa. Räystäskorkeuteen ei myöskään oteta kantaa. Sen sijaan kaavoitettava tontti on merkitty A-merkinnällä, joka oikeudellisesti mahdollistaa pienkerrostalon tai luhtitalon rakentamisen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja -tilaisuudessa Timo Kallaluoto on puhunut vain pientalosta. Yleiskaavan mukaan kaavoitettava tontti on pientaloalueella.

Kiitän asiaa kohtaan osoittamastasi huomiosta."

## Vastine

Sähköposti 19.3.2014 koskee silloin nähtävillä ollutta asemakaavan muutosehdotusta, joten viesti on siirretty kirjaamoon ja käsitellään kaavaan annettuna muistutuksena.

Timo Kallaluotoa ei ole aiemmin pyydetty käymään naapuritonteilla. Hän kuitenkin kävi kummallakin tontilla 20.3.2014. Tonteilta otetut valokuvat on liitetty kaavaselostukseen. Kaavoitettava alue on koska tahansa nähtävissä. Kallaluoto on käynyt Hämäläispuistossa myös ennen osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista.

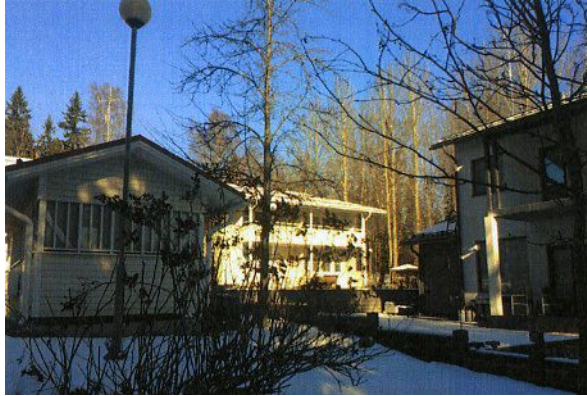
Alla valokuvia 20.3.2014:



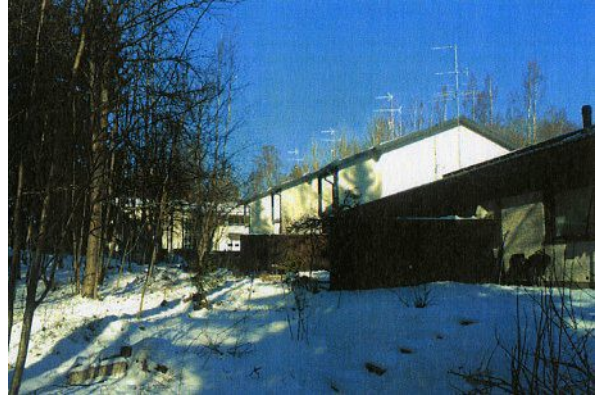
Näkymä Vapaalankuja 2:n tontilta puistoon.



Näkymä Vapaalankuja 4:n tontilta puistoon.



Puistosta pohjoiseen päin.



Puistosta tonteille päin, etualalla Vapaalankuja 2,  
taaempana Vapaalankuja 4.

Vapaalassa yleiskaavan pientaloalueella (A3-alueella) on yleisesti yksi- ja kaksikerroksisia asuinrakennuksia, mutta myös kaksikerroksisia kerrostaloja (Vapaalantie 7 ja Vapaalanpolku 11). Kaavoitettavan tontin naapuritonteilla on Vapaalankuja 3:ssa yksikerroksinen päiväkotikoti, Vapaalankuja 2:ssa yksikerroksinen rivitalo, Vapaalankuja 4:ssä kaksikerroksinen rivitalo, Vapaalantie 7:ssä kaksikerroksinen erityisasuintalo ja Vapaalantie 8:ssä kaksikerroksinen kauppavarasto.

Kaavatilaisuudessa jaettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, että paikalle rakennetaan *asuintalo*, *asuinrakennus*. Kaavaan jätetyistä mielipiteistä nro 2, 5 ja 7 ilmenee, että aluearkkitehdin tapaamisessa paikalla 3.12.2013 on ollut puhe kaksikerroksisesta asuinrakennuksesta.

Kaavaselostuksessa kerrotaan, kuinka ja missä määrin annetut mielipiteet on otettu kaavaehdotuksessa huomioon. Asemakaavoitukseen sisältyy usein ristiriitaisia tavoitteita eikä osallistumisessa annettu mielipide merkitse, että se olisi otettava huomioon kokonaisuudessaan tai edes osittain.

Yleiskaavan pientaloaluemerkintä A3 jo sinänsä mahdollistaa myös kerrostalojen ja muiden rakennusten rakentamista yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen. Lisäksi yleiskaavamääräyksenkin mukaan "Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja", mikä merkitsee, että alueelle voi rakentaa toissijaisesti myös pienkerrostaloja.

Kaavaehdotuksessa on esitetty sama käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialue A (naapuritonteilla *asuntorakennusten korttelialue A*), sama kerrosluku II ja sama autopaikkamääräys kuin asemakaavassa on naapuritonteilla Vapaalankuja 2 – 4:ssä. Pohjoispuolisella naapuritontilla Vapaalantie 7:ssä on päällekkäisiä asuntoja.

Kaksikerroksinen pienkerrostalo vastaa massaltaan kaksikerroksista pientaloa.

Kaavan käyttötarkoitus A ja kerrosluku II mahdollistavat erityyppisten hankkeiden toteuttamisen tontille. Tämä on tarpeen, koska tonttiin ei kohdistu esisopimusta eikä tontille tuleva hanke ole vielä tiedossa.

### **Tarkistukset**

Kaavaselostukseen on lisätty valokuvia nykytilanteesta Hämäläispuistosta, naapuritonteilta ja viereisiltä kaduilta.

## Muistutus

1.  
Vaadimme Hämäläispuiston asuintalon määrittämistä kaavassa yksikerroksiseksi pientalotontiksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jonka informatiivinen tarkkuus ei ylety kaavamerkintöihin, todetaan puistotontille kaavoitettavan asuintaloo. "Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa asumista vuosittain 200 000 k-m<sup>2</sup> (kerros- neliometriä) ja 100 pientalotonttia yhteensä 2000 asukkaalle. Hämäläispuistoon on tavoitteena kaavoittaa asumista noin 600 k-m<sup>2</sup>." (Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 11.11.2013) Osallistumis- ja arviointisuunnitelman teksti luo mielikuvaa pientalotontin kaavoittamisesta.
2.  
Myös osallistumis- ja arviointitilaisuudessa 3.12.2014 aluearkkitehti Timo Kallaluoto on sanonut tarkoituksena olevan kaavoittaa Hämäläispuistosta nimenomaan pientalotontti: mm. *"...esimerkiksi tämä pientalotonttien tavoite kaksinkertaistettiin viidestäkymmenestä tontista sataan tonttiin per vuosi. On tehty tietysti selvityksiä yleiskaavan yhteydessä ja sitten sittemminkin, että tota mitkä niitä paikkoja voi olla, niin tämä on yksi niistä."* (äänite osallistumis- ja arviointitilaisuudesta 3.12.2013)  
Tilaisuudessa Kallaluoto on myös verrannut Hämäläispuiston kaavoitustilannetta mm. Kierretien ja Vanhan Häneekyläntien välissä olevaan uuteen kaavaan (kaavatilanne tarkistettu 22.3.2014, kaavamerkintä AO).
3.  
24.2. 2014 päivätyssä Asemakaavan muutosehdotuksessa Hämäläispuisto on kuitenkin merkitty A eli asuinrakennusten alueeksi! *"Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku kaksi. Sijaintinsa vuoksi tontti sopii parhaiten pienasuntojen rakentamiseen, mutta kaava sallii myös rivitalon tai erillispientalojen rakentamisen."* (Aluearkkitehti Timo Kallaluodon laatima Asemakaavan muutoksen selostus (jäjempänä AMS), joka koskee 24.2.2014 päivätyä asemakaavakarttaa nro 002201 s.2)  
Aluearkkitehti ei kirjoita, että kaava sallii myös pienkerrostalon tai luhtitalon rakentamisen, joihin hänen käyttämänsä pienasunto-määritelmä viittaa. Esitetyn rakennusoikeuden käyttäminen pienasunnoille tarkoittaisi noin viidentoista auton kattamatonta parkkipaikkaa korttelin saapumiskulmalle. Vaadimme, että kaavoitettavn tontin asunto- sekä autopaikkamäärä määritellään maltillisiksi omakotitalo-, pientalo- tai rivitalorakentamiseen oikeuttavalla kaavamerkinnällä. Korttelin kulmalle ei saa muodostua melua aiheuttaavaa ja vaimentamatonta sekä esteettisesti kestämatöntä avoparkkipaikkaa.
4.  
*"Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Hanke on yleiskaavan mukainen."* (AMS s. 5)

Aluearkkitehdin väite ei pidä täysin paikkaansa. Sillä hanke EI oikeudellisesti rajaa pois pienkerrostalon tai luhtitalon rakentamista (kaavamerkintä A mahdollistaa nämä) eli hanke EI OLE yleiskaavan mukainen. Vaadimme, että kortteli kaavoitetaan oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukaisesti omakotitalo-, pientalo- tai rivitalokäyttöön.

5.

*"Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 11.11.2013 siten, että Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.*

*Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa vuodessa 200 000 asuinkerrosneliömetriä ja 65 pientalotonttia." (AMS s. 7)*

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto on tässä tarkentanut osallistumis- ja arviointitilaisuudessa esittämäänsä kaavoitettavaa tonttia koskevaa kaupungin kaavoitustavoitetta sadasta tontista kuuteenkymmeneen viiteen.

Tilastokeskuksen määritelmän mukaan "Pientaloilla tarkoitetaan omakotitaloja, paritaloja sekä kaksikerroksisia omakotitaloja, joissa on kaksi asuntoa." Jos kaavalla on tarkoitus mahdollistaa pientalon rakentaminen eli vastata Vantaan kaupungin tarpeeseen kaavoittaa pientalotontteja, tulee alue merkitä kaavaan asuinpientaloalueeksi merkinnällä AP(/AO/AR). Jos tarkoituksena ei ole vastata kaupungin pientalotonttikaavoitustavoitteeseen, Timo Kallaluoto on johtanut osallisia sekä kaavasta päättäviä harhaan epärelevantteillä viittauksilla ja hanke ei ole yleiskaavan mukainen. Jos Hämäläispuiston tarkoitus muutetaan, tulee se muuttaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen pientalokäyttöön.

6.

*"Rakentaminen olisi enintään kaksikerroksista, kuten pohjoispuolisella tontilla. Rakennuksen korko on syytä ratkaista vasta rakennusluvassa, kun tontin rakentaminen on tarkemmin suunniteltu." (AMS s. 9)*

Jos tontin rakentamista ei suunnitella kaavavaiheessa, tuloksena on vähintäänkin huono kaava, joka mahdollistaa paikkaan sopimattoman rakentamisen. Koska kyseessä on rinnetontti, jonka korot ovat paikoin vieresen asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen pääikkunoiden silmäkorkeudella, olisi rakentamisen korkoihin (kerroskorkeusräystäskorko, lattiakorkeus-sokkelikorko) kiinnitettävä huomiota jo kaavoitusvaiheessa. Aluearkkitehti Timo Kallaluoto ei ole tutustunut kaavoitettavaan tonttiin olemassa olevien asuinrakennusten puolelta (Timo Kallaluoto, sähköposti E. Parkkoselle ja T. Laineelle 19.3.2014). Siihen ainoaan puoleen tontista, jonka välittömässä läheisyydessä on asuntoja, kaavoittaja ei ole tutustunut. Kaavoittaja ei siis ole tutustunut kaavoitettavan tontin. Näiden rakennusten pääikkunat ovat viiden metrin etäisyydessä tontin rajasta. Näiden rakennusten asukkaat ovat niitä osallisia, joiden oloihin kaava huomattavasti vaikuttaa – mm. valonsaannin osalta. Vaadimme, että kaavoitettavalle tontille osoitetaan rakentaminen yhteen kerrokseen- kerroslukua yksi (1).

7.

*"Naapureiden esittämässä vaihtoehdossa on esitetty yksikerroksinen ja 500 k- m2 suuruinen asuinrakennus, joka on arvioitu edellä. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin alue säilyy puistona, mutta asuinrakennus jää rakentamatta. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite. Kaupunkimaan tehokas käyttö kokoojakadun varrella on perusteltua." (AMS s.12)*

Mitkä ovat perusteet sille, että jos kaavamuutos tehdään, on kaavan mahdollistettava nimenomaan 600m<sup>2</sup> kaksikerroksinen määrittelemätön asuinrakennus ilman tarkempia kannanottoja rakennuksen massaun, korkoihin, asuntojen ja autopaikkojen määrään? Joko -tai asetelma viittaa siihen, että tontille olisi jo olemassa ostaja, rakennuttaja ja suunnitelma. Kallaluoto sanoi 3.12.2013 että tontti kaavoitetaan Vantaan kaupungin tonttivarantoon, eikä hankkeella ole yhteistyökumppania. Miksi ei siis tehdä harkittua kaavaa, joka oikeudellisesti mahdollistaa ja oikeuttaa rakentamaan ainoastaan paikkaan sopivan ja yleiskaavan mukaisen pientalon/ rivitalon ja sen vaatimat autokatokset? Perustuslain yhdenmukaisuusperiaate tonttitehokkuuden suhteen toteutuisi myös kaavoitettaessa paikkaan



sopivasti, yhteen kerrokseen ja osoittaen autopaikat katetuiksi sekä rakennusoikeuskerrosalaan laskettaviksi. Päätöstä tekevän viranomaisen keskeinen lähtökohta on mielivallan välttäminen ja sen sijaan maksimaalisen oikeusturvan tuottaminen ja antaminen. Tarkoitussidonnaisuuden periaate sisältää yleisen velvollisuuden käyttää viranomaisen toimivaltaa vain siihen tarkoitukseen, johon se on määritelty tai muutoin tarkoitettu. Vaadimme, että kaavan laatija/-t toimivat kaavaa laatiessaan perustuslakimme tarkoitussidonnaisuuden periaatteen mukaisesti.

8.

*"Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että tontille on tarkoitus kaavoittaa asuintalo. Kaavaehdotuksessa tontin käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialue A, suurin sallittu kerrosluku II ja autopaikkojen määrä vastaavat naapuritontin asemakaavaa. Naapuritontilla olisi voitu tarvittaessa käydä." (Timo Kallaluoto, sähköposti E. Parkkoselle ja T. Laineelle 19.3.2014)*

Timo Kallaluoto myöntää, että ei ole tutustunut kaavoitettavaan tonttiin olemassa olevien asuinrakennusten puolelta. Naapuritontin kaava, tontin käyttötarkoitus asuinrakennusten korttelialue A -kerrosluku kaksi- autopaikkamäärä kerrostalotonteilla 1 ja pientalotonteilla 1,5, on vuodelta 1974. Samansisältöiset kaavat Vapaalassa ovat kaikki 70-tai 80-luvulta. Vapaalan uusimmat, 2000-luvun kaavat, joihin aluearkkitehti on osallistumistilaisuudessa viitannut, ovat kaikki kaavamerkinnöiltään tarkempia. On siis epärelevanttia tukeutua kaavoituksessa 40 vuotta vanhaan naapuritontin kaavaan, joka nykyhetkellä toteutettuna luo yleiskaavan vastaiset oikeudelliset vaikutukset ja rikkoo alueen kaupunkikuvaa! Vaadimme, että kortteli kaavoitetaan oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukaisesti omakotitalo-, pientalo- tai rivitalokäyttöön.

Elizaveta Parkkonen  
Arkkitehti SAFA (erikoist. kaupunkisuunnittelu)

## Vastine

1.

Aluearkkitehti jakoi osallistumistilaisuudessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, jonka etusivulla on korostettu sinivärillä ja isommin kirjaimin, että kyse on *asuintalosta* ja että *yrityspalvelut hakee asuinrakennuksen kaavoittamista*. Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa vastaavasti asuinrakennusten korttelialuetta A, jolle saa rakentaa enintään kaksikerroksisen ja enintään 600 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuintalon. Tämä voi olla kerros-, luhti-, rivi-, ketju- tai erillistalo. Kaavassa ei ole otettu kantaa talotyyppeihin, koska konkreettista rakennushanketta ei vielä ole.

2.

Kaava-alue on ollut mukana selvitetessä pientalorakentamiseen sopivia kaupungin omistamia maita. Kaavaehdotuksessa alue on esitetty asuinrakennusten korttelialueeksi A. Vastaavasti kaksi naapuritonttia on kaavoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi A<sup>2</sup>. Kolmas naapuritontti on sosiaalitoimintaa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialuetta YSA. Näillä kaikilla tonteilla suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Vapaalankuja 2:ssa on yksikerroksinen rivitalo, Vapaalankuja 4:ssä on kaksikerroksinen pientalo ja Vapaalantie 7:ssä kaksikerroksinen asuntola, jossa on kymmenen asuntoa.

3.



Pienasunto tarkoittaa nimenomaan pientä asuntoa, joita erityisesti kerrostaloihin voidaan tehdä. Kaava sallii monipuolisesti enintään kaksikerroksisten kerros-, luhti-, rivi-, ketju- ja erillistalojen rakentamisen. Tontti sijaitsee kokoojakadun varrella ja vastapäätä on kauppavarasto. Siksi tontti sopii paremmin pienempien kerrostaloasuntojen kuin isompien rivitaloasuntojen rakentamiseen. Kaavaselistusta tarkistetaan tältä osin. Kaavaan lisätään autokatoksen rakennusala ja määräys, jonka mukaan vähintään 1 autopaikka / asunto on sijoitettava autokatokseen.

4.

Yleispiirteinen yleiskaava ja naapuritonteilla voimassa olevat yksityiskohtaisemmat asemakaavat sallivat kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen. A3-alueen yleiskaavamääräyksen mukaan: ”Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.” Yleiskaava osoittaa alueen maankäytön ohjeellisesti ja yleispiirteisesti, joten pientaloalue voi sisältää myös kaksikerroksisia kerrostaloja. Tällä samalla Vapaalan A3-pientaloalueella onkin mm. kaksikerroksinen asuntola (Vapaalantie 7), jossa on kymmenen asuntoa, kaksikerroksinen koulutalo (Ilpolankuja 5), kolmekerroksinen terveystalo (Vapaalanpolku 11), jossa on viisi asuntoa, ja kaksikerroksinen asuinkerrostalo (Vapaalanpolku 11), jossa on yhdeksän asuntoa. Täten asemakaavan muutosehdotus ei ole yleispiirteisen yleiskaavan vastainen.

5.

Kaupunkisuunnittelun vuoden 2014 tavoitteeksi on asetettu 65 pientalotonttia. Kaupungissa on tarvetta paitsi pientalojen myös pienkerrostalojen rakentamiseen. Kaksikerroksinen pienkerrostalo ei paljon poikkea kaksikerroksisesta pientalosta. Yleiskaava on ohjeellinen ja yleispiirteinen. Ympäristöministeriön kaavoitusohjeen (Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2003, s. 31, 33) mukaan A-alueelle voidaan rakentaa eri tyyppisiä asuinrakennuksia, AP-alueelle rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja sekä AO-alueelle yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja). Kaupungin tavoitteena on, että eri asuntoalueilla tuotetaan monipuolisesti eri asuntotyyppisiä.

6.

Rivitalon etäisyys kaavoitettavaan asuintaloon on vähintään  $5 + 8 = 13$  metriä, käytännössä enemmän, koska uusi talo määrätään rakennettavaksi kiinni rakennusalan Vapaalantien puoleiseen rajaan. Juuri tästä syystä, kun asuntopihat jäävät kokoojatien puolella pieniksi, tontti soveltuu paremmin pienkerrostalon kuin rivitalon rakentamiseen ja uusi asuintalo näkyy paremmin Vapaalantien kaupunkikuvassa.

Osallistumistilaisuudessa Timo Kallaluotoa ei pyydetty käymään naapuritonteilla. Pyyntö esitettiin vasta Tarja Laineelle 19.3.2014. Kallaluoto kävi naapuritonteilla heti seuraavana päivänä 20.3.2014 ja otti sieltä valokuvia.

Hämäläispuistoon on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen asuinrakennus Vapaalantien varteen. Jo nykyiset puut varjostavat naapuritaloja sekä talvella lehdettöminä että kesällä lehtiverhossa.

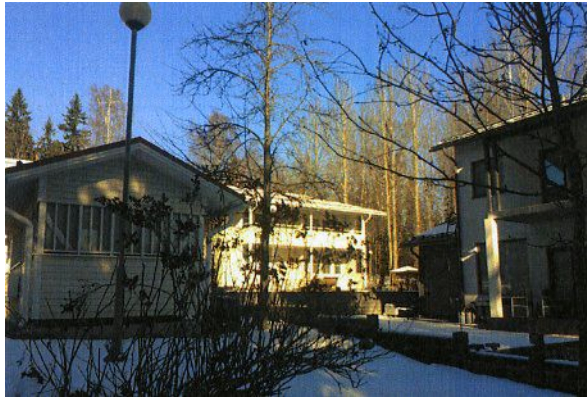
Valokuvia alueelta 20.3.2014:



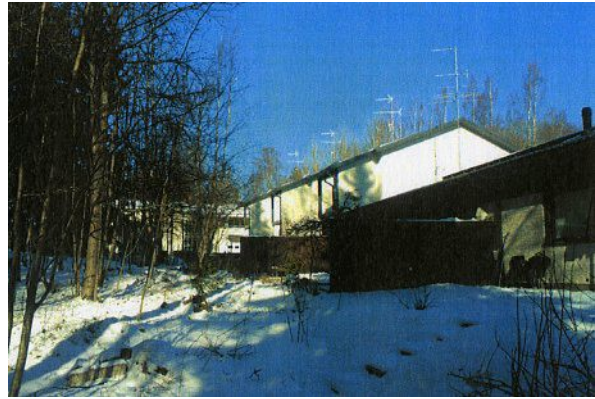
Näkymä Vapaalankuja 2:n tontilta puistoon.



Näkymä Vapaalankuja 4:n tontilta puistoon.



Puistosta pohjoiseen päin.



Puistosta tonteille päin, etualalla Vapaalankuja 2, taaempana Vapaalankuja 4.

## 7. – 8.

Kaksikerroksinen pienkerrostalo sopii yleiskaavan pientaloalueelle ja kaavoitettavalle tontille kokoojakadun varteen.

Vapaalankuja 4:n tontin pinta-ala on 1344 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen tonttitehokkuus  $e = 0,30$ , jonka mukainen rakennusoikeus on 403 k-m<sup>2</sup>. Todellinen rakennettu kerrosala on kuitenkin 453 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on ylitetty rakennusluvan yhteydessä 50 k-m<sup>2</sup>, joten todellinen rakennettu tonttitehokkuus on  $e = 0,34$ .

Hämäläispuiston tontti on vielä asemakaavassa puistoa. Tontti ei ole vielä myynnissä eikä sille ole suunnitteluvarauksia eikä rakennuttajaa. Tontille mahtuu 600 k-m<sup>2</sup> suuruinen kaksikerroksinen asuinrakennus tonttitehokkuudella  $e = 0,32$  ja sen tarvitsemat autopaikat. Koska hanke ja rakentaja eivät ole vielä tiedossa, on tontille syytä laatia riittävän väljä kaava, joka mahdollistaa erityyppiset rakennushankkeet.

Kaupungeissa esiintyy yleisesti eri tehokkuuksilla kaavoitettuja ja rakennettuja tontteja jopa vierekkäin. Kaupunkia ei voida suunnitella niin tasa-arvoisesti, että kaikilla tonteilla olisi aina sama tonttitehokkuus edes samassa korttelissa. Näin ei ole tilanne tälläkään hetkellä korttelissa 13029.

Kaavojen hyväksymispäätöksiä tekevät monijäseniset toimielimet, ei yksittäinen virkamies. Asemakaavan muutosehdotuksen on hyväksynyt nähtäville kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013.

Vapaalankuja 2:n ja 4:n tontteja koskee yhä lainvoimainen asemakaava 000033, Kv 30.12.1974, joka sallii kaksikerroksisia asuinrakennuksia tonttitehokkuudella  $e = 0,30$ .

## Tarkistukset

Kaavaselostusta tarkistetaan.

Lisätään autokatoksen rakennusala korvaamaan avopaikoitusta.

Lisätään kaavamääräys: "Vähintään 1 autopaikka / asunto on sijoitettava autokatokseen." ja tarkennetaan kaavamääräystä: "Muut autopaikat on rajattava pensasaidalla."

## NRO 3

Asunto Oy Vapaalankuja 4 (Vapaalankuja 2) ja Vapaalankuja 4 kiinteistön omistajat / Matti Karhapää, Mikko-Pekka Svala, Jaakko Parkkonen, Mika Partanen

### Muistutus

”Muistutuksen kohde:

Asemakaavanmuutos nro 002201, Vapaala

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty Hämälispuiston tontille kaavoitettavaksi 600 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta keltatiiliverhoiltuun asuintaloon.

Muistutuksen tekijät:

Asunto Oy Vapaalankuja 4 (tonttiosoite Vapaalankuja 2)

Vapaalankuja 4 kiinteistön omistajat

Muistutuksen yhteenveto:

1. Alue merkitään pientaloalueeksi – kaavamerkintä AP.
2. Rakennusoikeutta vähennettävä 100 m<sup>2</sup>, jolloin tontin rakennusoikeus on 500 m<sup>2</sup>.
3. Rakentaminen yhteen kerrokseen. Räystäskorkeus merkittävä kaavaan. Pysäköintialueelle rakennettava autokatos.
4. Uudisrakennuksen / rakennusten julkisivun väriksi on määrättävä valkoinen, materiaalmääräykseksi rappaus.
5. 1,8 m korkea puuaita merkitään vain tontin Vapaalankuja 4:n rakennuksen kohdalle. Vapaalankuja 2 tontin rajalle määrätään vihervyöhyke ja pensasaita.
6. Istutettavalla alueella säilytetään olemassa olevaa puustoa kasvumahdollisuuden mukaan.

Muistutuksen perustelut:

1. Alueen käyttötarkoitus  
Asemakaavan muutosehdotuksen aluemerkitä A-asuntoalue ei ota kantaa rakennustyyppiin, -volyymiin ja asumismuotoon. Esitetty kaavamerkintä mahdollistaa ääritapauksessa tontille luhtikerrostalon ja asuntojen määrään mukaan 10 – 15 autopaikkaa. Tällaiselle aluekehitykselle ei pidä luoda mahdollisuutta uudella asemakaavalla. Yleiskaavassa alue on merkitty A3 eli pientaloalueeksi. Vaadimme, että myös asemakaava määrittää alueen pientaloalueeksi kaavamerkinnällä AP.
2. Rakennusoikeus  
Rakennusoikeutta tulisi vähentää 100 m<sup>2</sup>. Alalla vallitsevan yleisen käytännön mukaan asemakaavassa määrätty rakennusoikeus voidaan ylittää ainakin 10 %, esteettömyysmääräyksiin vedoten jopa enemmän. Asemakaavaehdotukseen merkitty 600 m<sup>2</sup> mahdollistaisi siis laajimmillaan noin 800 m<sup>2</sup> rakennuksen, kun otetaan huomioon pääasiallisen käyttötarkoituksen ulkopuoliset tilat, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Aluearkkitehti Timo Kallaluoto sanoi 3.12.2013 äänitetyssä kuulemistilaisuudessa, että ”Vantaa ei kaavoita tonttitehokkuutta, vaan katsoo lähtökohtaisesti, mitä tontille voi rakentaa”. Vaadimme, että kaava määrää tontin pientaloalueeksi ja tontille rakennusoikeutta enintään 500 m<sup>2</sup>, jotta uudisrakentaminen ei mittakaavallisesti eroa olemassa olevasta rakennuskannasta.

3. Kerroslukumäärä  
Rakentaminen kahteen kerrokseen poistaa täysin Vapaalankuja 2:n ulkopihojen ja huoneistojen yksityisyssuojan. Uusien rakennusten perustuskorkeus tulee maastokorkojen vuoksi olemaan Vapaalankuja 2:n tonttia korkeammalla, jolloin 2-kerroksisen rakennuksen hyökkäävyys ja varjostaminen korostuu, etenkin kun kaavoitettava tontti on olemassa olevien asuintalojen eteläpuolella. Varjostuksessa on huomioitava etenkin vähävaloiset talvikaudet. Asian vakavuuden voi todeta huoneistojen ulkopihoilta.

Alue on 1-kerroksisen rakentamisen aluetta. Aluenäkymä Vapaalantieltä koostuu jo 1-kerroksisista rakennuksista. Vapaalankuja 2:n asuinrakennus ja kaksi laajaa päiväkotirakennusta ovat 1-kerroksisia. Myös "Kehäkukka"-yhdistyksen rakennus on Vapaalantieltä katsottuna 1-kerroksinen. Vapaalankuja 4 tontin kytketyt pientalot ovat kaksikerroksisia, mutta sijaitsevat korttelin keskellä ja sivussa Vapaalankuja 2:n rakennukseen nähden, eivätkä vaikuta voimakkaasti missään näkyvässä.

4. Julkisivun värit ja materiaali  
Esitimme kirjallisestikin uuden rakennuksen julkisivun värikytöksi valkoista. Aluearkkitehdin tapaamisessa esitimme huolestua siitä, että tontille tulisi halvimmilla mahdollisilla materiaaleilla gryndattu ruma talo. Esimerkkejä kaavan epäonnistuneesta tuloksesta on Vapaalantien varressa kahdessa uusimmassa kohteessa, osoitteissa Vapaalantie 10 ja Vanha Hämeenkyliäntie 4 [nyt Ilpolantie 4].

Asemakaavan muutosehdotuksessa uuden asuinrakennuksen materiaaliksi on määrätty keltatiili tiilenvärisin saumoin. Tämä jättää liian suuren liikkumavaran lopullisen toteutuksen laatuvaikutelmaan, siksi vaadimme edelleen, että rakennuksen julkisivumateriaaliksi määrätään kaavassa valkoinen rappaus. Keltatiiliselle asuinrakennukselle ei ole tukea Vapaalantien asuinrakennuksista. Ko. korttelin 13029 rakennuksista keltaisia ovat vain julkiset rakennukset.

5. Näköesteet  
Esitimme vastineessamme 19.12.2013 rakentamisen ehdoiksi mm. "Pysäköinti- ja raja-alueille on luotava riittävät luonnonmukaiset suojakasvivyöhykkeet". Maankäyttö- ja rakennuslain § 2. momentin mukaan "Asunnon pääikkunan edessä on aina oltava vähintään 8 metrin etäisyyteen asti rakentamatonta tilaa". Asemakaavaehdotuksessa määrätään kuitenkin kaavoitettavan tontin pohjoisrajalle rakennettavaksi 1,8 m korkea, tiivis puuaita. Taustalla on Vapaalankuja 4:n tontin erillistalojen asukkaiden tavoite näköesteenä (18.12.2013). Tilanne on kuitenkin tontin Vapaalankuja 4:n asuinrakennusten osalta täysin erilainen kuin Vapaalankuja 2:n huoneistojen osalta, sillä Vapaalankuja 2:n huoneistojen ulkopihat ovat hyvin lyhyitä, ulkoseinästä alueen rajaan 5 metriä. Rajalla oleva 1,8 m korkea aita tukkii pääikkunoiden tilanäkymän. 70 m pitkä yhtenäinen lauta-aita kaavoitettavan tontin pohjoisrajalla on mittakaavallisesti alueelle täysin sopimaton. Vaadimme, että Vapaalankuja 2:n rajalle määrätään istutettavaksi riittävän visuaalisen suojan antavat luonnonmukaiset puuistutukset ja pensasaita.

Liikennemelulta suojaamiseen avoimen pysäköintialueen kohdalla käytetään autokatoksia ja muita piharakennelmia.

6. Kaavamuutostontin olemassa oleva puusto  
Avoin pysäköintialue alistaa Vapaalankuja 2:n päätyhuoneistojen asunnot pihoineen kahdelta suunnalta ja pihalta tulevalle liikennemelulle. Vapaalan ja tämän kulman yleisilmettä määräävät tonttien rajoilla ja rakentamattomilla alueilla kasvavat suurikokoiset luonnonpuut. Kaavamuutostontin kohdalla on olemassa olevan puuston säilytysmahdollisuudet inventoitava ja sisällytettävä rakennusehtoihin. Kaavaluonnoksen selostuksessa puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen oli kiinnittänyt huomionsa yhteen mäntyyn, huomaamatta lainkaan tontin

pohjoisreunan vanhoja hyväkasvuisia lehtipuita, joita Vapaalankuja 2:n asukkaat pitävät erityisen säilyttämisen arvoisina.

Erityisesti kaavamuutoksen laatijoille:

Kestävän kehityksen mukainen täydennysrakentaminen ei saa johtaa olemassa olevien, hyväkuntoisten, hoidettujen asuinrakennusten sekä koko asuinalueen viihtyvyyden laskuun. Missään kaavoitusta ohjaavassa dokumentissa ei ole esitetty kaupungin tavoitteeksi rakentaa nyt kaavoitettavalle alueelle enemmän asuntoja kuin mitä pientalorakentaminen mahdollistaa!

Asemakaavaehdotuksessa tontin merkitseminen kerrostalorakentamisen mahdollistavaksi A-alueeksi sekä kaavaehdotuksen määräys asutokohtaisesta veloitteesta 1,5 m x 3,0 m terassiin tai parvekkeeseen antaa aiheen epäillä tontille alun alkaenkin sijoitettavan kerrostaloa.

Kerrostalon rakentaminen kaikkine siitä syntyvine seurannaisineen on vahvasti vastoin Vantaan kaupungin eheyttämistavoitetta sekä Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastaista. Aluearkkitehti Kallaluoto painotti myös, että ”mitään sopimusta ei ole tehty tästä tontista minkään rakentajatahon kanssa”. Jos kuulemistilaisuudessa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tontille esitetty pientalo yhtäkkiä kaavaehdotuksessa on esitetty niin, että tontille on mahdollista rakentaa kerrostalo, on syytä epäillä kaupungin toimeksisaaneiden suorittavan alueelle sopimatonta, kolmannen osapuolen ehtojen sanelemaa kaavoitusta, joka yritetään salata osallisilta.

#### 7. Katselmuskutsu

Kutsumme kaavoitettavan tontin ostamisesta ja rakentamisesta kiinnostuneet elinkeinoelämän edustajat (Vantaan kaupungin yrityspalvelut ja kaavoittajat välittänevät tiedossaan oleville asianosaisille) sekä kaikki kaavan laadintaan osallistuvat viranomaiset, aluearkkitehti Timo Kallaluodon, kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laineen, puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen sekä Vapaalan omakotiyhdistyksen tutustumaan miltä kaavamuutoksella 24.2.2014 mahdollistettava rakentaminen näyttäisi Vapaalankuja 2:n ja Vapaalankuja 4:n huoneistoista käsin.

Samalla voimme miettiä mitkä ratkaisut säilyttävät olemassa olevien asuntojen asumisedellytykset kohtuullisina. Toivomme, että yhteistyö Vantaan kaupungin kanssa etenee hyvän yhteisymmärryksen merkeissä, toistemme perusteltuja näkökantoja kunnioittaen.”

## Vastine

### 1. Alueen käyttötarkoitus

Yleiskaava määrittää alueen käyttötarkoituksen ohjeellisesti ja yleispiirteisesti. Naapuritonteilla on käytössä asemakaavamerkintä A<sup>2</sup>, asuntorakennusten korttelialue, ja YSA, sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue; molemmissa on kaksikerroksisia asuintaloja, YSA-tontilla myös päällekkäisiä asuntoja.

### 2. Rakennusoikeus

Viereisillä naapuritonteilla on rivitalo 288 k-m<sup>2</sup> (Vapaalantie 2), rivitalo 453 k-m<sup>2</sup> (Vapaalankuja 4) ja asuntola 661 k-m<sup>2</sup> (Vapaalantie 7). Lisäksi vastapäisillä naapuritonteilla on päiväkotikoti 633 k-m<sup>2</sup> (Vapaalankuja 3) ja kauppavarasto 7558 k-m<sup>2</sup> (Vapaalantie 8). Uudisrakennus ei kooltaan merkittävästi eroa naapuritaloista.



Vapaalankuja 4:n tontin pinta-ala on 1344 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen tontti-tehokkuus  $e = 0,30$ , jonka mukainen rakennusoikeus on 403 k-m<sup>2</sup>. Todellinen rakennettu kerrosala on 453 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on ylitetty rakennusluvan (17.04.2012 § 306 LOS) yhteydessä 50 k-m<sup>2</sup>, joten todellinen rakennettu tontti-tehokkuus on  $e = 0,34$ . Ylitykseen on saatu naapurien suostumukset. Asunto Oy Vapaalankuja 4:llä (Vapaalankuja 2) 26.3.2012 ei ollut rakennuslupahakemukseen huomautettavaa.

Kaksikerroksinen 600 k-m<sup>2</sup> suuruinen pienkerrostalo  $e = 0,32$  tonttitehokkuudella sopii yleiskaavan pientaloalueelle ja kaavoitettavalle tontille kokoojakadun varteen.

### 3. Kerroslukumäärä

Viereisillä naapuritonteilla esiintyy seuraavia kerroslukuja:

Vapaalankuja 2	1	rivitalo
Vapaalankuja 4	2	rivitalo
Vapaalantie 7	2	asuntola

Vastapäisillä naapuritonteilla esiintyy seuraavia kerroslukuja:

Vapaalantie 8	2	kauppavarasto
Vapaalankuja 3	1	päiväkoti

Pohjoisempana saman kokoojakadun varrella Vapaalantie 10:n kohdalla on vielä kolmekerroksisia kerrostaloja.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on esitetty, että tontin pohjoisrajalle rakennetaan 1,8 metriä korkea puuaita, mikä perustui naapurin mielipiteeseen ja parantaisi yksityisyyden suojaa, mutta kohdassa 5 Vapaalankuja 2:n osalta todetaan, ettei puuaita ole tarpeen vaan pensasistutukset ja vihervyöhyke. Näin voidaan tehdä.

Jo nykyinen puusto varjostaa Vapaalankuja 2:n ja 4:n tontteja sekä talvella lehdettömänä että kesällä lehtiverhossa.

Valokuvia alueelta 20.3.2014:



Näkymä Vapaalankuja 2:n tontilta puistoon.

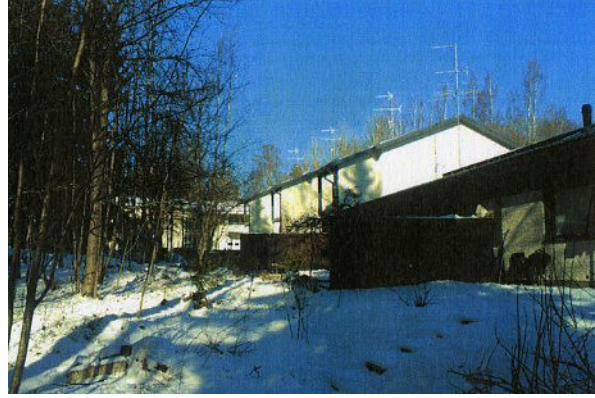


Näkymä Vapaalankuja 4:n tontilta puistoon.





Puistosta pohjoiseen päin.



Puistosta tonteille päin, etualalla Vapaalankuja 2, taaempänä Vapaalankuja 4.

4. Julkisivun väritys ja materiaali  
Naapuritontilla Vapaalantie 7 on keltatiilinen asuntola. Lisäksi edempänä Vapaalantie 10:n tontilla on punatiilipintoja asuinkerrostaloissa. Myös Vapaalankuja 5 – 9:n tonteilla on keltatiilisiä asuintaloja. Tiilipintaa voi pitää laadukkaana. Rappaus voidaan tehdä myös lämpöeristeen päälle.
5. Näköesteet  
Aita määrätään vain Vapaalankuja 4:n kohdalle. Aita olisi toiminut myös meluesteenä. Asemakaavaehdotus määrää tontin pohjoisrajalle 4 metriä leveän istutusvyöhykkeen ja kaavamääräyksessä määrätään, että "istutettavalle alueen osalle tontin pohjoisrajalle on istutettava rehevästi puita ja pensaita." Tämä määräys muutetaan muotoon "Istutettavalle alueen osalle tontin pohjoisrajalle on istutettava rehevästi puita ja pensaita ja nykyisiä puita on säilytettävä." Lisäksi kaavaan lisätään autokatoksen rakennusala ja annetaan määräys, että "Vähintään 1 autopaikka / asunto on sijoitettava autokatokseen." ja tarkennetaan kaavamääräystä: "Muut autopaikat on rajattava pensasaidoilla."
6. Kaavamuutostontin olemassa oleva puusto  
Lisätään kaavamääräys: "... ja nykyisiä puita on säilytettävä."

Erityisesti kaavamuutoksen laatijoille:

Yleiskaava ja naapuritonteilla voimassa olevat asemakaavat sallivat kaksikerroksisten asuinrakennusten rakentamisen. A3-alueen yleiskaavamääräyksen mukaan: "Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja." Kaksikerroksinen pienkerrostalo ei ole ohjeellisen ja yleispiirteisen yleiskaavan vastainen. 1,5 x 3,0 metrin suuruinen terassi on pientaloissakin tavanomainen. Kyse on terassin vähimmäiskoosta. Kerros-, rivi- ja erillistaloissa esiintyy lisäksi asuntopihoja.

Kaavaan ei liity mitään sopimusta, suunnitteluvarausta, rakentajatahoa eikä kaavoitusta ohjaavaa "kolmatta osapuolta". Tämä erityisesti edellyttää, että kaava laaditaan riittävän väljäksi ja sopivaksi myöhemmin esille tulevaa hanketta varten. Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupungin yrityspalveluiden kanssa, joka vastaa kaupungin maanomistuksesta.

Aluearkkitehti jakoi osallistumistilaisuudessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, jonka etusivulla on otsikkona "Asuintalo Hämmäläispuistoon". Lisäksi sinivärillä ja isommin kirjaimin korostettuna todetaan, että "Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee *asuinrakennuksen* kaavoittamista Vapaalaan Hämmäläispuistoon Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmaukseen."

#### 7. Katselmuskutsu

Tontti ei ole vielä myytävänä eikä tarjolla rakentamiseen. Kaavaselostukseen on lisätty valokuvia Hämäläispuistosta sekä Vapaalankuja 2:n ja 4:n tonteilta Hämäläispuistoon. Kaavoitettava alue on koska tahansa kenen tahansa nähtävissä. Erillinen katselmus tontilla ei ole tarpeen.

Kaavaehdotus on laadittu sopimaan sekä kaksikerroksisen kerrostalon että rivitalon rakentamiseen. Suostuminen vain yksikerroksiseen ja enintään 500 k-m<sup>2</sup>:n suuruiseen asuinrakennukseen rajoittaisi kyseeseen tulevia rakennushankkeita.

#### Tarkistukset

Puuaita määrätään vain Vapaalankuja 4:n tonttia vastaan.

Tontin rajausmääräys tarkistetaan muotoon: "Tontti on rajattava Vapaalankuja 4:n tonttia vastaan vähintään 1,8 metriä korkealla tiiviillä puuaidalla sekä muita tontteja ja katualuetta vastaan pensasaidalla."

Kaavamääräykseen "Istutettavalle alueen osalle tontin pohjoisrajalle on istutettava rehevästi puita ja pensaita" lisätään "...ja nykyisiä puita on säilytettävä."

Lisätään autokatoksen rakennusala korvaamaan avopaikoitusta.

Lisätään kaavamääräys: "Vähintään 1 autopaikka / asunto on sijoitettava autokatokseen." ja tarkennetaan kaavamääräystä: "Muut autopaikat on rajattava pensasaidalla."

## **Muistutus**

"Hämäläispuistoon Vapaalantien ja Vapaalankujan risteykseen on tehty asemakaavan muutosehdotus nro 002201, josta Vapaalan omakotiyhdistys haluaa esittää seuraavan muistutuksen.

1.

Vapaalan asemakaavassa yleinen tonttitehokkuus on 0,2. Korttelissa 13029 se on kuitenkin jo ennen kaavamuutosta ollut 0,3 ja ehdotuksessa sitä esitetään edelleen nostettavaksi 0,32:een. Rakentamistarvetta ja Hämäläispuiston kaavasta poistamista perustellaan täydennysrakentamisella. Täydennysrakentaminen on omakotiyhdistyksen käsityksen mukaan tässä paikassa mahdollista, mutta se ei saa pilata alueen nykyisten asukkaiden asumisolosuhteita. Näin on kuitenkin selvästi käymässä, mikäli kortteliin annetaan lisärakennusoikeutta yhteensä 600 kerrosneliometriä ja lupa rakentaa kaksikerroksinen asuintalo.

2.

Suunniteltu asuintalo sijoittuisi takana olevien asuintalojen Vapaalankuja 2 ja 4 länsipuolelle ja se pitäisi rakentaa välittömästi Vapaalantien varteen. Vapaalantietä on kuitenkin tällä kohtaa korotettu, joten kaksikerroksinen asuintalo pimentäisi takana sijaitsevat tontit kokonaan. Kaavaehdotuksessa edellytetään lisäksi, että Vapaalankuja 2 ja 4 vastaiselle rajalle on rakennettava 1,8 metrin korkuinen puuaita. Sen seurauksena uuden asuinrakennuksen takana olevat asunnot ja pihat olisivat pimeitä karsinoita ilman auringonvaloa tai väljiä näkymiä.

3.

Omakotiyhdistyksen hallituksen mielestä tontin kaavoituksessa tulee noudattaa Vapaalan asemakaavan mukaista tehokkuutta 0,2. Vapaalankuja 2 ja 4 vastaiselle rajalle tulee istuttaa pensasaita.

4.

Viereisen Vapaalantien liikennemelun vaikutusta arvioitaessa kaavaehdotuksessa viitataan vuonna 2011 suoritettuun liikennelaskentaan. Tämänhetkistä liikennettä ajatellen kolmen vuoden takaiset luvut ovat kuitenkin selvästi alimitoitettuja. Viime vuosina Vapaalassa on tapahtunut huomattavasti täydennysrakentamista ja mm. Hohtimien alueella on juuri käynnistymässä pientalojen rakennuskohde, joka tulee lisäämään liikennettä entisestään. Lisäksi Vihdintien ruuhkaisuus aiheuttaa läpiajoliikennettä Ilpolantielle ja Vapaalantielle. Alueella tulisikin suorittaa pikaisesti uusi, luotettava mittaus nykyisistä liikennemääristä."

## **Vastine**

1.

Kaavoitettava tontti sijaitsee kokoojakadun (Vapaalantien) varrella. Viereisillä tonteilla on yksikerroksinen rivitalo (Vapaalankuja 2), kaksikerroksinen rivitalo (Vapaalankuja 4) ja kaksikerroksinen asuntola (Vapaalantie 7), jossa on kymmenen asuntoa. Viereisen YSA-tontin tonttitehokkuus on  $e = 0,31$ .

Vapaalankuja 2:n tonttitehokkuus on  $e = 0,30$ .

Vapaalankuja 4:n tontin pinta-ala on 1344 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen tonttitehokkuus  $e = 0,30$ , jonka mukainen rakennusoikeus on 403 k-m<sup>2</sup>. Todellinen rakennettu kerrosala on 453 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on ylitetty rakennusluvan

(17.04.2012 § 306 LOS) yhteydessä 50 k-m<sup>2</sup>, joten todellinen rakennettu tonttitehokkuus on  $e = 0,34$ . Ylitykseen on saatu naapurien suostumukset eikä Asunto Oy Vapaalankuja 4:llä (Vapaalankuja 2) ollut rakennuslupahakemukseen huomautettavaa.

Kaksikerroksinen 600 k-m<sup>2</sup> suuruinen pienkerrostalo tonttitehokkuudella  $e = 0,32$  sopii yleiskaavan pientaloalueelle ja kaavoitettavalle tontille kokoojakadun varteen.

2.

Uusi asuintalo määrätään rakennettavaksi kiinni Vapaalantien puoleiseen rakennusalan rajaan. Tällöin asuntokohtaiset pihat jäävät pieniksi, joten paikalle sopii paremmin pienemmät kerrostaloasunnot kuin isommat rivitaloasunnot. Jo nykyiset puut varjostavat Vapaalankuja 2:n ja 4:n tontteja. Aita on Vapaalankuja 4:n asukkaiden toivoma. Kaavaa tarkistetaan siten, että aita vaaditaan vain Vapaalantie 4:n tontin kohdalle.

3.

Vapaalan asemakaava (130200) on laadittu 1970-luvulla ja hyväksytty sisäasiainministeriössä 16.5.1980. Kaava pohjautuu Friherrs-Jussas rakennussuunnitelmaan (lääninhallitus 4.3.1946). Sittemmin Myyrmäki on kehittynyt aluekeskukseksi ja pääkaupunkiseutu miljoonakaupungiksi. Tonttimaasta on pulaa, joten kaupunkimaa on syytä käyttää tehokkaasti.

Lentomelusta annettava ääneneristävyydsmääräys kattaa katumelun myös Ilpolantiellä Hohtimien kohdalla. Vihdintien ja Rajatorpantien risteykseen tarvittaisiin eritasoliittymä, josta on jo suunnitelma Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2010). Samoin Luhtitien rakentaminen vähentäisi Vapaalan läpiajoa.

## **Tarkistukset**

Kaavaa tarkistetaan siten, että puuaita vaaditaan vain Vapaalantie 4:n tontin kohdalle.