



Asemakaavanmuutos 002239 ja tonttijako, 93 Vaarala/ Lähdepuisto

VD/2019/10.02.04.01/2014
HP/TLA/VKA/MAI/SRU/ET/JB

Asemakaavamuutoksessa esitetään uusia kerrostalo- ja rivitalokorttelialuetta Vaaralaan vanhan asuntoalueen itäpuolelle. Rakennettava alue on tällä hetkellä metsittynyttä niittyä ja kynnettyä peltoaluetta. Alueen eteläosa, jossa on virkistyskäytössä olevaa metsää ja joka kuuluu osaksi Fazerilan pohjavesialueeseen, esitetään säilytettäväksi virkistyskäytössä. Yhteys Vaaralan katuverkkoon tapahtuu uuden Lähdepuistonpolun kautta.

Asemakaavamuutos koskee kortteli 93039, kaupunginosassa 93, Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa suojaviheraluetta, puistoaluetta, lähivirkistysaluetta ja katualuetta.

Tonttijako koskee tontteja 1-11 korttelissa 93039.

Alue sijaitsee Vaaralan Lähdepuiston pientaloalueen ja vilkasliikenteinen Kehä III:n (E 18) välissä. Etelässä alue rajautuu Vantaan yleiskaavan mukaiseen leveään, metsäiseen lähivirkistysaluevyöhykkeeseen.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi (A2) sekä virkistysalueeksi (VL). Muutosalueen eteläosa rajoittuu pohjavesialueeseen.

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosalueelle on kaavoitettu uutta asuntorakentamista Lähdepuiston pientaloalueen itäpuolella olevalle peltoalueelle yleiskaavan mukaisesti. Uusi katu yhdistää uutta aluetta katuverkostoon Lähdepuiston pientaloalueen pohjoispuolelta ja lähivirkistysmetsä jää koskematta.

Asemakaavan muutoksella puisto alue (P) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A), asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Suojaviheralueen (EV) osa muutetaan kaduksi.

Rakennusoikeutta AK- ja A-korttelialueille on osoitettu yhteensä 21 750 kerrosalaneliömetriä.

Kerrostalarivi suojelee uutta asuinalueetta Kehä III:n liikennemelulta. Laaja etupiha ja pysäköintirivi erottavat kerrostalot ja pientaloalueelta. Vanha asuinalueen miljöö säilyy ja olemassa oleva metsä toimii hulevesien viivytysalueena kosteassa Lähdepuiston asuin ympäristössä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.4.2014 ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.11.2016.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Ensimmäisen kerran mielipiteitä saatiin yhteensä 25 kpl. Alueen rajausta päivitettiin pohjoisen katusuunnittelua varten, ja uudesta OAS:sta saatiin mielipiteitä yhteensä 15 kpl. Mielipiteissä nousi esiin seuraavat teemat:

- Lähivirkistysmetsä tulee säilyttää, ei uutta asemakaavamuutosta.
- Kerrostalot eivät sovi pientaloalueelle.
- Pohjoinen ajoyhteys tulee aiheuttamaan tärinävaurioita rakennuksiin ja lisää liikennemelua.
- Eteläinen ajoyhteys lisää liikennettä alueella ja hävittää lähimetsän.



- Uudet asukkaat ovat tervetulleita, jos auttavat säilyttämään ja lisäämään lähipalvelut.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (21 750 k-m², n. 340 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.3.2017

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtävillä 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.3.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002239 ja tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Lähdepuisto,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.4.2017–4.5.2017. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot liitetiedostona.

As. Oy Ristonsato vastustaa uutta katuyhteyttä, vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa on toteutunut puutteellisesti ja yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu ei toteudu. Vastineena todetaan, että yleiskaavassa alue on merkitty viheralueeksi ja eteläisen Lähdepuiston koskemattomuus nousi laajasti esille asukkailta. Pohjoisessa asuntokadun melu häviää osin Kehän taustakohinaan. Eteläisessä vaihtoehdossa häiriö on suhteellisesti suurempi ja liikenne joutuu kulkemaan pidemmältä myös Lähdepuistontietä pitkin. Katurakentamisen liittyvät mahdolliset häiriöasiat selvitetään ennen rakentamisvaihetta. Kaavatyöhön liittyvässä vuorovaikutuksessa toimimme oikea-aikaisesti tiedottaen. Kehä III:lle rakennettu meluaita suojaa tasapuolisesti kaikkia sen vaikutuspiirissä olijoita. Uutta asuinalueita palvelevalle kadulle oli kaksi vaihtoehtoa, jotka kumpikin vaikuttaisivat siihen rajoittuvien asuntoyhtiöiden elämään. Tässä tapauksessa ratkaisu tehtiin laajemman puistoalueen rauhoittamisen puolesta, jota laajalti osallistumisprosessissa kannatettiin ja jopa edellytettiin.

AS. Oy Kehäsato vastustaa uutta katuyhteyttä ja haluaisi, että Lähdepuiston asuinalueen kevyt liikenne ei kulkisi Kehäsadon tontin läpi. Vastineena todetaan, että yleiskaavassa alue on merkitty viheralueeksi ja eteläisen Lähdepuiston koskemattomuus nousi laajasti esille asukkailta. Katurakentamisen liittyvät mahdolliset häiriöasiat selvitetään ennen rakentamisvaihetta. Kadun esisuunnitelmassa jalankulku- ja polkupyöräyhteys on suunniteltu Lähdepuistokujaa pitkin Lähdepuistontielle. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset julkiset kevyen liikenteen varaukset alueella säilyvät uudessakin asemakaavassa.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 13.3.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin seitsemän ja saatiin neljä kappaletta.

Fingrid Oyj voimajohtoalueella on otettava huomioon standardi SF 5717 ja rakentamisesta pyydettävä risteämälausunto.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että jalankulku- ja pyöräliikenne kannattaa ohjata ensisijaisesti Lähdepuistontien ja Hakunilantien liittymään. Vastineena todetaan, että kadun esisuunnitelmassa näin esittelemme. Kaava-alueen hulevedet aiotaan johtaa kaava-alueelta pohjoisen virtaavaan puroon ja Kehä III:n ali. Kehä III:n allittavien rumpujen mitoitus on oltava riittävä. Vastineena todetaan, että hulevesimäärät eivät tule kasvamaan nykytilanteeseen verrattuna ja nykyiset Kehä III:n rummut riittävät. Voimakkaan melun vuoksi alueelle olisi harkittava melua hyvin sietävää maankäyttöä ja oleskelu alueita tulee sijoittaa alueilla jossa melunohjearvot toteutuvat. Lausunnon perusteella kaavamääräys lisättiin. Kehä III:n liikenteestä mahdollisesti aiheutuvia



tärinähaittoja ei ole selvitetty, joten niitä tulee selvittää ennen rakennuslupavaihetta. Lausunnon perusteella kaavamääräys lisättiin.

Vantaan Energia Oy maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit on otettava huomioon. Vastineena sanoa, että niitä on otettu huomioon tarkemmassa suunnitteluvaiheessakin.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ei ole normaalikäytäntöjen mukaista merkittä johtokujia katualueelle. Vastineena todetaan, että johtokujia on merkitty katualueelle informoinnin takia. Esisuunnitelmassa on esitetty uuden vesihuollon laajuus. Uuden katuyhteyden alle esitettyä vesijohdon kiertoyhteyttä ei pidetä tarpeellisena ja on syytä merkitä paineviemärin siirto sekä jätevedenpumppaamon sijainti. Vastineena todetaan, että muutokset tehtiin vesihuollon esisuunnitelmassa. Pumppaamon ja katulinjauksen välisen etäisyyden on oltava vähintään 3,5m. Täytyy varata riittävä huoltoalue ja merkittää kaavan mitoiltaan 15x15m oleva ET-alue. Vastineena todetaan, että jätevedenpumppaamon ja katulinjauksen välinen etäisyys huomioidaan katusuunnittelussa. Emme näe tarpeellisena merkitä pumppaamolle omaa tonttia ja katusuunnittelussa otetaan huomioon huoltoalueelle tarvittava tila, joka on jo olemassa paikalla. Ehdotettu katulinjaus sijaitsee runkolinjojen päällä. Maaperä on heikosti kantavaa ja riski vanhojen betoni- ja valurautaputkien vaurioitumiselle kasvaa sekä kunnossapitotyöt vaikeutuvat. HSY ehdottaa kadun linjaamista etelästä. Vastineena todetaan, että katusuunnittelun, kustannusarvion ja vaihtoehtojen valinnan aikana huono maaperä ja alueen johtojen monimutkaisuus otettiin huomioon. Laskettiin kustannusarviossa teknillisesti tarvittavat työt ja pohjoinen vaihtoehto on osoittautunut kannattavaksi.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen takia lisättiin seuraavat kaavamääräykset: 1) Rakennuslupavaiheessa tulee esittää selvitys, miten Kehä III:n aiheuttama tärinä on otettu huomioon. 2) Rakennusluvan yhteydessä on vaiheittain rakentamisesta esitettävä selvitys, jossa todetaan, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset meluohjearvot täyttyvät kaikissa rakentamisvaiheissa sekä ulko- oleskelualueilla että sisätiloissa. 3) Tonteille 2–5 tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Muutokset tehtiin vesihuollon esisuunnitelmassa ja lisäksi tehtiin teknisiä korjauksia.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.8.2017 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002239 ja tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Lähdepuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.8.2017 § 23

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 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002239 ja tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Lähdepuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 25.9.2017 § 12

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 21.8.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002239 ja tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Lähdepuisto.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 21.8.2017
- Muistutukset ja vastineet 21.8.2017 / 002239
- Lausunnot ja vastineet 21.8.2017 / 002239

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 8392 2234
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi