

Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Mönkkösen kulma -asemakaavaehdotus nro 002333 on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **27.11.2019 – 2.1.2020**. Tänä aikana jätettiin yksi (1) muistutus.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Yhteensä 12 asukasta tai asunto- osakeyhtiötä	- Käsittelyyn on käytetty liian pitkä aika ja tiedon etsiminen on haastavaa. - Vaihtoehto C tulisi hylätä. Tilalle ehdotetaan rivi- tai luhtikerrostaloa. - Kylmäojan varsi tulisi säilyttää sellaisena kuin se on nyt. - Uuden rakennuksen korkeuden tulisi olla II ½ ja risteyksen kohdassa III ½. - Kaavamuutosehdotus muuttaa käyttötarkoituksen merkittävästi erilaisemmaksi kuin sen naapurit. Omistajia ei saa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan ilman maankäytöllisiä perusteita. - Maankäyttösopimuksella ei voi määritellä asemakaavan rakennusoikeutta. - Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia ja huolehtinut asemakaavan ajanmukaisuudesta. - Muistutuksessa on viitattu kahteen esimerkkikohteeseen, toinen Kuninkaalassa ja toinen Tikkurilantien varressa. - Ratikkalinjausta on korostettu perusteluissa ja muutos on esitetty vain Tikkurilantien osalta. Kohteella on myös Kortetien ja Osmankäämintien osoitteet.	- Muistutuksen seurauksena selostusta on täydennetty. Alla lisäyksistä. Sisällöt tarkemmin koosteen vastineosiossa. - Muistutuksen tiivistelmä vastineineen on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta kohtaan ”3 / 3.2 / 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus / Nähtävillä oloajan aikana saatu muistutus ja sen vastineet”. - Perustelut kaavamuutosehdotuksen ratkaisusta on kirjattu kohtaan ”3 / 3.4 / 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet”. - Vaikutustenarviointi-osioon, kohtaan ”4 / 4.4 / 4.4.1 / Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkauskuvat Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä. Vaikutukset näihin katukuviin on arvioitu. Samaan kohtaan on lisätty kuva siitä, mikä ympäristö on vastaavassa tilanteessa kaavamuutosalueen kanssa ja mihin kaavamuutosehdotus siten välillisesti vaikuttaa.

	- Maisemarakenne muuttuu toisin kuin kaavaselostuksessa on kirjattu. - Kaavamuutoksen vaikutukset alueelle ovat merkittäviä, välittömiä ja välillisiä.	- Kaavamuutosehdotuksen vaikutukset lähimaisemaan on lisätty kohtaan "4.4 / 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Maisemarakenne".
--	--	---

NRO 1

Muistutus:

Mönkkösen kulman asemakaavamuutosehdotus 002333

VANTAAN KAUPUNKI
Vantas-info, Tikkurila

19. 12. 2019

SAAPUNUT

10/9499/10-204,00/2016

Muistutus kaupunginhallitukselle

Edustamme kaavamuutosehdotusalueen asuinkorttelin 63104 kaikkia tontteja korttelissa pois lukien kaavamuutoksen hakijat. Olemme se taho, johon tämä muutos vaikuttaa eniten.

Olemme tutustuneet huolella asemakaavamuutosehdotuksen aineistoon.

Kaavamuutoksen käsittelyyn käytetty aika on ollut kohtuuttoman pitkä eikä siitä ole tiedotettu naapuritonttien omistajia riittävällä tavalla. Se ei ole oikeudenmukaista, että me joudumme omatoimisesti pitämään huolen riittävästi tiedonsaannista kaavamuutokseen liittyen näin pitkällä ajalla.

Vaatimukset

Esitämme, että kaavamuutosehdotuksen valittu vaihtoehto C on hylättävä.

Tarkemmat syyt hyläykseen löytyvät kohdasta 'Perustelut'.

Kaavamuutosehdotuksen aineistosta puuttui vaihtoehtojen harkinta sille, että koko korttelialue 63104 pysyy pientaloalueena. Jos kulmatontin lähes 90-vuotias puutalo on todettu korjauskelvottomaksi eikä siten jää myöskään suojelluksi rakennukseksi, niin korttelin käyttötarkoituksen mukaisesti olisi luontevaa kaavoittaa se pientalotontiksi. Tontin koon vuoksi siihen ei ole mielekäästä mitään kauppapaikkaa rakentaa. Rivitalo tai luhtikerrostalo sopisi vallitsevaan ympäristöön hyvin ja täyttäisi kaikki lain vaatimukset.

Perustelut

Yhdenvertaisuus tonttien omistajien kesken ei toteudu

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 momentin mukaan 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. Kaavamuutosehdotus ei säilytä rakennettua ympäristöä, vaan muuttaa uuden tontin käyttötarkoitukseltaan merkittävästi erilaisemmaksi naapurien kannalta katsottuna. Ehdotuksessa on vain esitetty Tikkurilantien kannalta muutoksen tuomat asiat

- Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevää yhdenvertaisuusperiaatetta on sovellettava myös maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa. Periaate edellyttää muun ohella, ettei alueiden omistajia aseteta asemakaavassa toisistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen ole maankäytöllisiä perusteita.
 - o Maankäytännöllisiä perusteita ei ole, koska kaavamuutosalueen 3 tonttia ovat kooltaan, muodoltaan ja rakennettavuudeltaan samankaltaisia kuin muutkin saman korttelin tontit.
 - o Maankäytösopimuksia voidaan tehdä, mutta niillä ei voida määritellä asemakaavassa rakennusoikeuksia. Rakennusoikeuksien määräysperusteiden pitää olla tasapuoliset ja niiden tulee olla johdonmukaisesti kaikille samat. Lähtökohtana tulee olla se, että jokaista maanomistajaa kohdellaan samoin perustein. Kunta ei voi myydä rakennusoikeutta siten, että tasapuolisuus sivuutetaan. Kaavaratkaisut tulee perustaa vain maankäytöllisiin perusteisiin, ei sopimuksiin.
 - o Vantaan kaupunki edesauttaa kaavamuutosehdotuksen myötä tonttikeinottelua. Kaavamuutoksen hakijat sekä kaupunki saivat merkittävää taloudellista hyötyä kaavamuutoksen toteutuessa.
 - Osmankäämintie 16 edellinen omistaja haki vuonna 2014 rakennuslupaa rivitalolle. Tämä hakemus vedettiin takaisin nykyisen omistajan ostaessa tontin samana vuonna. Tätä ei edistetty tulevan tonttikeinottelun mahdollistamiseksi?
 - Kortetie 2a tontille on haettu rakennuslupa vuonna 2009 ja se on myönnetty. Tätä ei edistetty tulevan tonttikeinottelun mahdollistamiseksi?
 - Kaavamuutoksen hakijat voivat myydä tontin huomattavilla voitoilla rakennuttajille verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaavamuutosehdotus mahdollistaa tehokkuuden 0,87. Voimassa olevan kaavan mukaan tonteille voisi rakentaa yleiskaava A3 merkinnän mukaisia rakennuksia tehokkuudella 0,35.
 - o Vantaan kaupunki saa merkittävää taloudellista hyötyä maankäytösopimuksilla kaavamuutosehdotuksen toteutuessa. Sopimuksien arvo on yli 300 000 €.

Muistutus - 002333

Kaavamuutosalue sijaitsee Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeellä. Alueelle on tyypillistä pienimittakaavainen ja herkkä pientalo- ja rivitaloasutus.

Rakennuslupajaoston tekemää päätöstä (VD/3571/00.04.03/2019) kesällä 2019 voidaan pitää ennakkotapauksena, minkä takia asemakaavamuutosehdotus alueen rooli huomioiden, on hylättävä.

Tässä rakennusvalvonnan perustelut miksi kaavamuutosehdotuksen hyväksymisen jälkeinen rakennuslupa asuinkerrostalolle tulisi hylätä:

- Hanke on MRL 117 §:n 1 momentin vastainen. Rakennukset eivät sovellu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eivätkä täytä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia.
- Rakennuksien värit, pintamateriaalit ja kattomuodot poikkeavat ympäristöstä. Erityisesti rakennuksiin lisätyt asemakaavan edellyttämät asuntoon liittyville ulko-oleskelutiloille ulkokautta johtavat portaat eivät tyydytä kauneuden ja turvallisuuden vaatimuksia.
- Ympäristön rakennuskanta on pääosin yksi- ja kaksikerroksista, monimuotoista, matalampaa ja hankkeen mukaiset rakennukset ovat niistä poikkeavia. Hankkeen mukaiset III- ja IV ½- kerroksiset rakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle ja hallitsevat maisemaa. Rakennukset ovat massiivisia.
- Pihajärjestelyt poikkeavat kasvillisuuden vähäisyyden vuoksi ympäristöstä. Autopaikkojen etäisyys naapuritaloihin on liian pieni. Merkittävä osa tontista on varattu asemakaavan mukaiseen pysäköintiin.
- III- ja IV ½- kerroksinen kerrostalo on poikkeava vanhemmasta vantaalaisesta pientalo rakentamisesta. Luvan myöntäminen merkitsisi vastaavanlaisten rakennusten rakentamisen lisääntymisen pientaloalueille.
- Päätöksen diaarinumero VD/3571/00.04.03/2019

Kunnan viranomaiset eivät voi kohdella samankaltaisten tonttien omistajia eriarvoisesti eri puolella kuntaa.

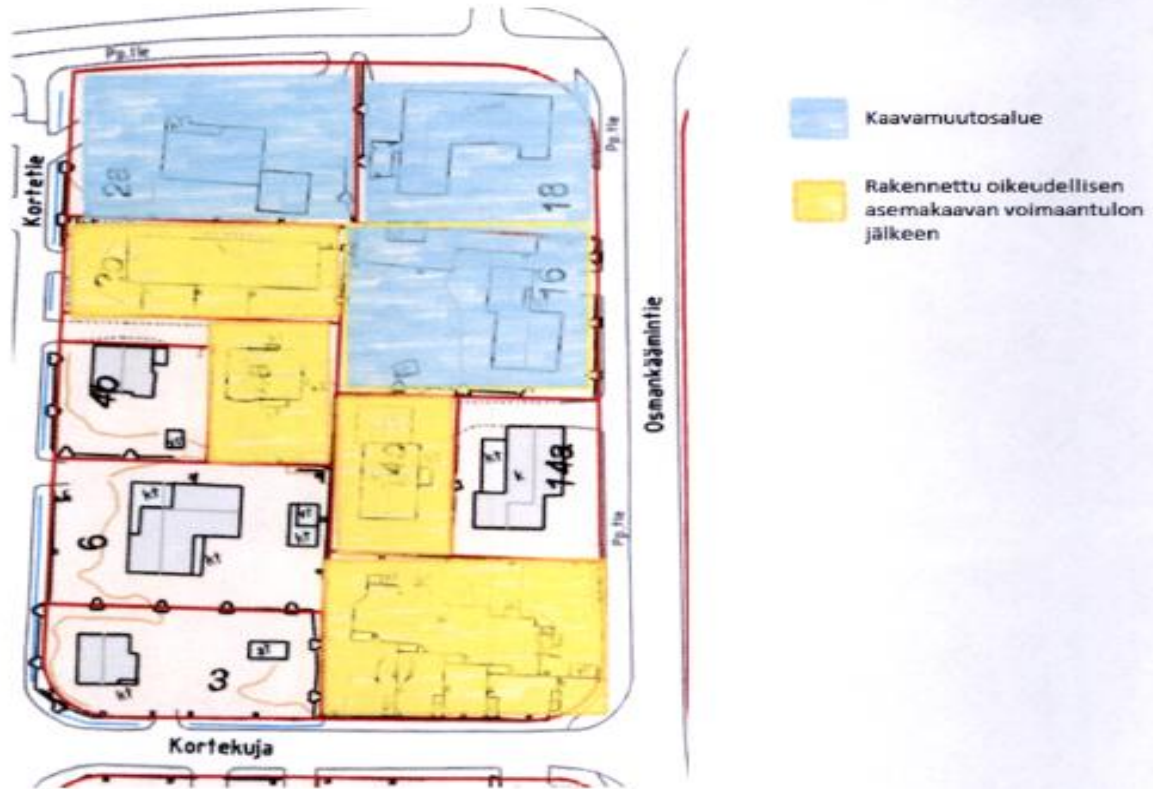
Vantaan kaupunki ei ole noudattanut lakia

Asemakaavan ajantasaisuudesta huolehtiminen on jätetty hoitamatta kunnan viranomaisten toimesta

- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 §:n ja 60 §:n 1 momentin mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. MRL 60 § 2 momentti sisältää erityistä arviointimenettelyä koskevan säännöksen, joka MRL:n siirtymäsäännöksen mukaan tulee sovellettavaksi viimeistään vuonna 2013 (MRL 209 § 6 mom.)
- Sellaisen asemakaavan alueella, joka on ollut voimassa yli 13 vuotta ja joka merkittävältä osalta on edelleen toteuttamatta, rakennuslupaa ei saa myöntää sellaisen uuden rakennuksen rakentamiseen, jolla on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä, ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajanmukaisuuden.
 - kunnan olisi pitänyt muuttaa vuonna 1974 laadittu asemakaava ajantasaiseksi, koska osoitteessa Osmankäämintie 16 olevaa tonttia ei oltu rakennettu kaavaan suunnitellulla tavalla. Tontilla on ollut 1-kerroksinen pientalo ainakin 60 vuotta.
- Kaavamuutosehdotuksessa on perusteltu rakennusoikeutta luvuilla, jotka on otettu asemakaavasta, jota ei ole hoidettu lain vaatimalla tavalla

Alla olevassa kuvassa on kuvattu rakennetun ympäristön uudistuminen ja tiivistyminen asemakaavan voimaantulon jälkeen. KL(AL) merkittyjen tonttien ajantasaisuus olisi pitänyt tarkistaa jo aikoja sitten, mutta tämä velvollisuus on jätetty noudattamatta. Kaavamuutosalueen naapuritonttien ei tule joutua kantamaan seuraamuksia tämän takia.

Muistutus - 002333



Selvitysten riittämättömyys

Yleiskaavassa 2007 Tikkurilantie on merkitty ratikkalinjaksi.

Mahdollisesti tulevan ratikkalinjan ja kaavamuutosehdotuksen luontevaa yhteiseloja on korostettu erittäin paljon. Tarvittavaa selvitystä ei ole käyty läpi vaihtoehdosta, jossa kaavamuutosehdotuksen koskevat tontit pysyvät A3-merkinnällä. Eihän uudet rakennukset oikeudellisen asemakaavan mukaan rakennettuna olisi sen huonompi vaihtoehto tulevalle ratikkalinjalle?

Tämän jälkeen Tikkurilantien-Osmankäämintien kulmaan on vuoden 2010 lopulla rakennettu sijainniltaan vähintään yhtä merkittävälle tontille 2.kerroksinen luhtitalo asemakaavan A3-merkinnän mukaisesti. Kaavoituksen ja rakennusvalvonnan mielestä tämä on ollut riittävä tällä asemakaava-alueella.

Tikkurilantien viereen on rakennettu vuonna 2016 rivitalo osoitteessa Rypsipolku 2a. Tämä osoittaa, että Vantaan kaupungin mielestä 0,35 tehokkuudella voidaan rakentaa tiiviisti ja tehokkaasti uudisrakentamista välittömästi ratikkalinjan viereen.

Kaavamuutosehdotuksessa on pyritty korostamaan asuinkerrostalon välttämättömyyttä kaavamuutosehdotuksen alueella. Tämä on selkeästi ristiriidassa aikaisempien päätösten kanssa eikä siten tulisi olla perustelu kaavamuutokselle.

Muistutus - 002333

Kaavamuutosehdotuksessa on mainittu kahden kolmesta tontista sijaitsevan Tikkurilantiellä. Tonteilla on myös osoitteet Osmankäämintie 18 ja Kortetie 2B. Tämä antaa taas viitteen siitä, että kaavamuutoksen laatija haluaa lukijan saavan käsityksen, että nyt ollaan tekemisissä vain Tikkurilantietä koskevissa asuinympäristön muutoksissa.

Kaavamuutosehdotuksen kappaleessa 4.4.2 kerrotaan, että maisemarakenne ei muutu kaavamuutoksen jälkeen.

Tämä väite on epätosi eteläisten tonttien näkökulmasta katsoen.

Nykyiset rakennukset muutosta koskevilla tonteilla ovat yksi 1-kerroksinen ja kaksi 1,5-kerroksista puutaloa. Jos tämä maisemarakenne muuttuu 1 - 1,5 kerroksisista -> 3 - 4,5 kerroksisiin, niin onhan se massiivinen muutos maisemarakenteeseen. Ja huom! tuossa 4,5 kerroshuoneistossa on normaalia korkeampi kerros maaston liikehuoneistolla.

Jos oikeudellisen asemakaavan mukaan jokaiselle tontille rakennetaan 2-kerroksinen rivi- tai luhtikerrostalo, niin Tikkurilantien katukuva tiivistyy myös silloin alueen hengen mukaisesti.

Kohtuullisuus

Mielestämme koko kaavamuutosehdotuksen järkevyys on kyseenalainen, koska tällä kaavamuutoksella on merkittäviä välittömiä ja myöhemmin välillisiä vaikutuksia kaava-alueelle. Saadut hyödyt asukasmäärässä on noin kaksinkertainen eli n. 25 asukkaasta -> 50 asukkaaseen. Asukasluku 25 on johdettu kolmesta rivitalosta/luhtikerrostalosta. 25 asukasta enemmän on aika marginaalista huomioiden hyödyt ja haitat kaavamuutosehdotuksesta tällä alueella.

Toisaalta tästä on aistittavissa, että Vantaan kaupunki haluaa ja yrittää muuttaa olemassa olevia pientaloalueita väkisin asuin- ja kerrostaloalueiksi. Perusteluiksi vedetään mitä vain ylätasoa ohjaussuosituksia tai -määräyksiä ottamatta huomioon pientaloasujien oikeuksia riittävästi.

Mielipiteitä

Kaavoittaminen ei ole koskaan helppoa työtä, varsinkaan voimassaolevan asemakaavan muuttaminen. Osapuolien erilaiset tarpeet ja oikeudet tulee huomioida ja täyttää. On monenlaista lainsäädäntöä ja ohjeistusta, joiden tulkitseminen oikeudenmukaisesti kaikkia tyydyttävästi on hankalaa.

Asemakaavamuutoksen hakijat hakemustaan jättäessään tekivät sen vain ja ainoastaan omien taloudellisten etujensa maksimoimiseksi. Heidän tarkoituksensa on saada asemakaavaan muutos, jossa tonttien rakennustehokkuus kasvaa niin suureksi kuin Vantaan kaupungin kaavoittaja antaa sen kasvaa. Käyttämätön luhtikerrostalon rakennuslupa ja takaisin vedetty rivitalon rakennuslupahakemus todistavat sen. Heitä ei asuinympäristössä tapahtuvat muutokset kiinnosta.

Me muut tässä asuinkorttelissa asuvat pientaloasujat sen sijaan olemme kiinnostuneet mitä meidän ympärillä tapahtuu. Olemme investoineet merkittäviä summia rahaa tontteihin ja kiinteistöihin, jotta saisimme elää pientaloasujan unelmaa. Nyt sitä unelmaa uhkaa monenlainen pyrkimys maksimoida talousvaikutteiset mielihalut unohtaen muut periaatteet ja tavoitteet.

Vuoden 2007 yleiskaavan jälkeen meidän alueeseen on vaikuttanut vanhan saippuatehtaan kohdalta alkanut asuinkerrostalorakentaminen ja se on edennyt tähän Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhykkeen reunalle saakka. Viimeisin muutos vyöhykkeen reunalle oli vanhan Vahinkotavarakeskuksen ja Tiikeriarenan korvaaminen asuinkerrostaloilla. Tämä viimeisin muutos on myös muistutus siitä, että on erittäin tärkeää pitää Kylmäojan varren pientaloasutusvyöhyke sellaisena kuin se nyt on, koska tämän alueen identiteetti on jo nyt kärsinyt vieressä olevasta massiivisesta kerrostaloalueesta. Ei vahingoiteta sitä enempää.

Vantaan kaupungin omissa tavoitteissa on saada tehokkaampaa asumista, mutta myös säilyttää monimuotoisuutta. Meidän viereen on jo tullut erittäin paljon tehokasta asumista ja siten olemme täyttäneet hyvin tuon tavoitteen. Nyt on Vantaan kaupungin vuoro lunastaa tuo monimuotoisuuden säilyttäminen ja pitää Kylmäojan varren pientaloasuminen pienimuotoisena, mutta tehokkaana.

Asemakaavamuutosehdotuksen tonttien rakennuksien uusiminen pientaloalueelle sopivina rakennuksina nostaa joka tapauksessa nykyistä tehokkuutta paljon ja tiivistää kaupunkikuvaa. Nykyisillä tonteilla on o asukasta jo toista vuotta. Yhdessä rakennuksessa on vuokratyömiesten majapaikka, mutta he tuskin maksavat verojaan Vantaan kassaan toisin kuin me.

Meidän mielestä kerroskorkeus tulee pitää maksimissaan II ½ ja jos vanhan kauppapaikan tontille haaveillaan liikehuoneistoja katutasoon, niin sillä kohdalla III ½.

Jos Osmankäämintie 16 tontille tulee pysäköintialue, niin tontin käyttötarkoitus muuttuu täysin. Viereisten tonttien oleskelumahdollisuudet ja viihtyisyys laskevat liikennemelun kasvaessa. Tikkurilantien-Osmankäämintien risteysalueen melu pääsee etenemään ilman rakennusmassaa tontilla sekä pysäköintialueen oma liikenne tuottavat melua aiempaa enemmän. Eteläpuoleisilla tonteilla leikkivät lapset eivät saa päästä leikkimään pysäköintialueelle. Tämän takia eteläiselle tontin rajalle tulee pystyttää asianmukainen meluaita melua torjumaan sekä antamaan näkösuojaa ja turvallisuutta lapsille.

Muistutus - 002333

Asemakaavamuutosehdotuksessa mainittu viherrakentaminen tulee suorittaa tarkoituksenmukaisesti. Jos eteläiselle rajalle istutetaan puustoa, niin sen puuston tulisi olla havukasvistoa ympärivuotisen näkösuojan tarjoamiseksi.

Autokatosten viherkatto vaikuttaa hyvältä idealta.

Toivomme kaavoittajalta viisautta tehdä yhdenvertainen ja oikeudenmukainen ratkaisu asemakaavaan. Tutkimukset ovat osoittaneet, että edelleen enemmistö suomalaisista haluaa asua pientaloalueilla, missä on mahdollisuus omaan rauhaan myös piha-alueilla.

Kaavamuutosehdotuksen hyväksymisellä olisi myös kohtalokas vaikutus jatkorakentamiselle Kylmänojan varren pientaloasutusvyöhykkeelle (A3). Kerroskorkeudet kasvaisivat eittämättä jatkossa, koska alueelle olisi myönnetty lupa rakentaa korkeampaa rakennusta. Tämä kehitys on pysäytettävä, kuten rakennuslupajaosto on aiemmassa vastaavassa tilanteessa estänyt pientaloalueen muuttumisen enemmän asuinkerrostalomaisemmaksi.

Paikka ja päiväys

17.12.2019

Vastine:

Ryhmä Mönkkösen kulman kaavatyön osallisia on laatinut yhteisen muistutuksen, jonka on allekirjoittanut yhteensä 12 yksityishenkilöä tai asunto-osakeyhtiötä. Vastine muistutukseen on laadittu aihealueittain. Tällä on pyritty edistämään helppolukuisuutta.

Osallisten huomioiminen

Lain (MRL 6 §, 7§, 62 §, 63 §) mukaan kaavatyössä on oltava vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin ja etuihin kaava huomattavasti vaikuttaa. Kaavoituksesta on tiedotettava siten, että työtä on mahdollista seurata ja siihen vaikuttaa. Kerran vuodessa tulee laatia kaavoituskatsaus. Riittävän aikaisessa vaiheessa kaavatyötä on laadittava osallistumis ja vuorovaikutus sekä vaikutusten arviointi -suunnitelma ja kuuleminen järjestettävä. Alle on koottu sisältö vuorovaikutusmahdollisuuksista kaavatyön kuluessa tähän asti.

Mönkkösen kulman kaavatyö sisältyi vuoden 2018 työohjelmaan, joka esiteltiin jokaiseen Vantaan kotiin jaetussa Asukaslehdessä 2/2018. Tämä lehti ilmestyi 10.3.2018.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on tullut vireille 12.2.2018, jolloin sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkistettiin. OAS lähetettiin Mönkkösen kulman naapureille ja viranomaisille, jotta saataisiin mielipiteet kaavamuutokseen liittyen. Kaavan vireilletulosta (OAS) ilmoitettiin myös 10.2.2018 Vantaan Sanomissa (s. 28). Mielipiteet tuli lähettää 22.2.2018 mennessä ja niitä saatiin 22 kappaletta.

Koska OAS-vaiheen monessa mielipiteessä toivottiin yhteissuunnittelutapaamista ja sellainen järjestettiin asukasillalla 17.4.2018. Iltaan kuului kaavakävely sekä työpajatyöskentely Liljatie opetuspisteessä Viertolan koululla. Tapaamisessa saatua palaute on huomioitu kaavamuutosehdotuksen laadinnassa. Illan anti on kerrattu kaavaselostuksessa sekä luettavissa hankkeen internet-sivulla (https://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/101/0/137399).

Kaavan mennessä kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen (sekä valtuuston) käsittelyihin, löytyvät kaavaselostus ja kaavakartta samalta sivulta kuin kaavan muut tiedot (linkki edellisessä kappaleessa). Yhdeltä sivulta voi seurata uusinta suunnittelumateriaalia sekä sen käsittelyä. Kokousten, joissa päätöksiä tehdään, esityslistat löytyvät sivulta http://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/epj_tek_tweb.htm. Pöytäkirjat kokouksista ilmestyvät saman linkin taakse muutama päivä kokouksen jälkeen. Ensimmäisen lautakunta- ja kaupunginhallituskäsittelyn jälkeen voi jättää muistutuksen. Muistutuksen voi lähettää kaavan nähtävilläoloaikana. Tieto muistutuksen jättämisen ajanjaksosta löytyy kaavan internet-sivulta. Kun asemakaavaehdotus on toisen lautakuntakäsittelyn jälkeen edennyt kaupunginhallitukseen ja kaupunginvaltuustoon, on mahdollista jättää valitus. Tähän on ohje kaupunginvaltuuston pöytäkirjan sivulla listan alaosassa.

Mönkkösen kulman asemakaavamuutosehdotus oli 1. kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessaan 4.11.2019, sen jälkeen kaupunginhallituksessa 11.11.2019, jonka jälkeen kaava asetettiin nähtäville 27.11.2019-2.1.2020. Muistutuksia saatiin yksi, jonka oli tehnyt ryhmä asianosaisia. Lausunnot viranomaisilta pyydettiin 11.11.2019-11.12.2019. Lausunto saatiin seitsemältä taholta.

Kaavamuutokseen liittyvän työpajan ja kaavakävelyn lisäksi on järjestetty muita kaavoituksen asukastilaisuuksia Mönkkösen kulman kaavamuutostyön vireillä oloaikana. Näissä on esitelty kaavoituksen

ajankohtaisia hankkeita. Tikkurilan asemakaavoituksen edustajat ovat olleet mukana seuraavissa tilaisuuksissa: Vantaan uuden yleiskaavan asukastilaisuus Tikkurilan lukiolla 28.2.2019, Vantaan ratikka - tapahtuma Vantaan kaupungintalon valtuustosalissa 7.8.2019 sekä Tikkurilan ajankohtaiset ja kaavarunko - asukasilta valtuustosalissa 18.9.2019. Tikkurilan kaavoittajat ovat olleet tapahtumissa tavoitettavissa liittyen Tikkurilan asemakaavoitukseen. Tapahtumista on ilmoitettu kaupungin internet-sivuilla sekä Vantaan Sanomissa ja/tai Asukaslehdessä.

Edellisten tiedonsaantimahdollisuuksien lisäksi kaavaa työstävä asemakaava-arkkitehti ja kaavasta vastaava aluearkkitehti ovat puhelinsoiton ja sähköpostiviestin päässä jokainen työpäivä. Tätä mahdollisuutta onkin kaavatyön kuluessa hyödynnetty.

Kaavamuutokseen oli ensimmäisen lautakuntakäsittelyn ajankohtana 4.11.2020 käytetty työaikaa alle kaksi vuotta. Kaavamuutostyön aikana oli valmisteilla myös Vantaan ratikan yleissuunnitelma, joka hyväksyttiin teknisessä lautakunnassa marraskuussa 2019. Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan tämän yleissuunnitelman pohjalta. Ratikan suunnitelman tarkentuessa Mönkkösen kulman kaavamuutosaluetta jouduttiin pienentämään ratikan vaatiman leveämmän katutilan takia.

Kuten muistutus huomauttaa, kaavoitusta ohjaavat mm. ylemmän tason kaavat, suunnitelmat, määräykset ja ohjeet. Ratkaisu on synteesi usean eri tahon pyrkimyksistä, joista yksi on vuorovaikutuksesta saatu sisältö.

Osallisten mielipiteitä on kaavatyössä huomioitu, mm. alkuperäisestä suunnitelmasta on rakennuksen korkeutta madallettu kerroksella, tontin reunoille on määrätty istutuksia ja selostukseen on lisätty kaavatyön aikana tehtyjä suunnitelmavaihtoehtoja. Lisäksi varjotarkastelu on tehty.

Kaavaehdotuksen ratkaisu

Mönkkösen kulma on saanut purkuluvan kaavaprosessin aikana 21.8.2018. Rakennus on kunnoltaan niin huono, että sen kunnostaminen edellyttäisi lähes kaikkien rakennusosien korvaamista uusilla. Rakennusta ei täten suojella kaavalla.

Kaavamuutostyössä on tarkasteltu eri vaihtoehtoja, joita on esitelty kaavaselostuksessa. Pientalorakentaminen leveän pääkadun, Tikkurilantien, varteen ei ole maapoliittisesti eikä kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kylmäojan varren vyöhykkeellä pientalorakentaminen on sen sijaan aiheellista viihtyisän viheralueen sekä herkän puromaisema-alueen säilyttämiseksi. Kaavamuutostyön aikana ehdolla on ollut myös korkeamman rakentamisen vaihtoehtoja, jotka katsottiin kaupunkikuvallisesti sekä toiminnallisesti liian tehokkaiksi kyseiselle alueelle.

Kaavatyön kuluessa tarkasteltiin myös kahta pientalomaisempaa vaihtoehtoa, jossa koko uusi tontti koostuu pientaloista. Toinen näistä vaihtoehtoista säilytti Mönkkösen kulman liiketalon ja ehdotti säilytettävän rakennuksen länsi- ja eteläpuolille kolmikerroksisia kaupunkipientaloja/rivitalorakennuksia. Tämä vaihtoehto löytyy kaavamuutoselostuksesta. Tämän vaihtoehdon lisäksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, joka koostui kokonaan kolmikerroksisista kaupunkipientaloista. Tämäkin esimerkki on nyt lisätty osaksi kaavamuutoselostusta. Tätä vaihtoehtoa ei valittu jatkoon, sillä se katsottiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti liian pienimittakaavaiseksi ratikan reitin täydennysrakentamiskohteena ja sen tehokkuus liian pieneksi. Lisäksi ei katsottu aiheelliseksi siirtyä monimuotoisen rakenteen mahdollistamasta asemakaavasta (630100) uuteen kaavaan, joka mahdollistaa vain pientalorakentamisen.

Mönkkösen kulman kaavamuutosehdotus on laadittu huomioiden alueen historia, tiivistyvän kaupunkirakenteen vaatimukset sekä alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Rakennus on

sovitettu ympäristöönsä, jossa yhdistyvät pienimittakaavainen asuntoalue, Tikkurilantie ja viereinen kerrostalokortteli.

Kaavamuutosalue on vanha kauppapaikka ja Tikkurilantien varren kehittyessä yhä voimakkaammin joukkoliikenneväyläksi uusi tilanne luo hyvät edellytykset liiketilojen tarpeelle alueella. Valitulla ratkaisulla on korostettu kaavamuutostontin sijaintia risteysalueella ja rakennuksen merkitystä lähipalveluiden paikkana. Uuden liikepaikan rakentaminen Mönkkösen kulman perinteiselle paikalle on mahdollistettu asemakaavaehdotuksen ratkaisulla.

Kaavamääräyksien rakennuksen arkkitehtuuria koskevat määräykset ohjaavat korkeatasoiseen rakentamiseen lopputulokseen, näin on myös Mönkkösen kulman kaavamääräyksissä. Rakentamisen laadusta on määräys, rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaista. Materiaalivalinta on jätetty vapaaksi tiilen, rapatun pinnan ja puun välille. Näitä materiaaleja on käytetty myös Kylmäojan vyöhykkeen rakennuksissa. Kattomuodoksi on määrätty harjakatto, koska koko kortteli on harjakattoista asutusta. Väritys on määrätty murretuksi ja värikylläiseksi Tikkurilalle perinteiseen tapaan.

Mönkkösen kulman pysäköinti sen eteläisellä tontinosalla on järjestelty katoksiin, jotka suojaavat eteläpuolen tontteja melulta ja autojen valoilta. Pysäköintialuetta on siirretty metrin pohjoiseen. Katokset tuovat näkösuojaa lähietäisyydeltä ja toimivat aitoina. Katosten ja naapuritonttien väliin on jätetty leveä istutuskaisla, joka suojaa naapuritonttien viihtyvyyttä ja näkyvyyttä. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen ehkäisee melun ja ilman epäpuhtauksien leviämistä Tikkurilantieltä muutosalueen eteläpuolisille tonteille paremmin kuin nykyiset rakennukset.

Käyttötarkoitus ja rakentamisen koko

Voimassa olevan asemakaavan A3-merkintä on 70-luvun merkintä alueelle, joka uusiutuu eriaikaisesti. Tikkurila-Viertola -asemakaavan 630100 mukaan ”Korttelialueelle saa rakentaa erillisen pientalon, rivitalon tai jopa kaksikerroksisen kerrostalon sillä edellytyksellä, että toisen kerroksen asunnoilla on kattoterassi”. Kaavamuutosehdotuksen AKR-käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, siten, että se sallii samalla tavalla rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa.

Viertolan alue on rakennustypologialtaan monipuolinen. Pienimittakaavainen ja herkkä vyöhyke Osmankäämintien ja Kylmäojan välissä on tarkoitus säilyttää pienimittakaavaisena. Rakennustypologioiden monipuolisuus kuitenkin sallitaan. Kaavamuutosehdotuksen tontin erityispiirteenä on sen sijainti kolmen kadun ympäröimänä, joista yksi, Tikkurilantie on tulevaisuuden ratikkakatu. Lisäksi hanke sijoittuu osaksi alueelle, jossa aikaisemmin on sallittu liiketoimintaa, mikä eroaa ympäristön asuintarkoituksimerkinnöistä.

Asemakaavamuutosehdotuksen mukainen ratkaisu ei muuta alueen käyttötarkoitusta merkittävästi erilaisemmaksi. Tontin käyttötarkoitus säilyy samana ja erona on se, että kaksi eri käyttötarkoitusta A3 (asunorakentaminen) ja KL(AL) (liikerakennus) yhdistetään AKR-merkinnäksi (asuinkerrostalot, rivitalot tai muut kytketyt asuinrakennukset), jonka lisäksi vaaditaan liiketilaa (+kl). Kaavamuutosehdotuksen käyttötarkoitus seuraa 70-luvun Tikkurila-Viertolan kaavamerkintää A3, ja sallii samoin rivitalon tai pienkerrostalon rakentamisen. Tätä seikkaa ei ole haluttu muuttaa. Suuressa osassa uutta tonttia kerrosluku kasvaa yhdellä. Risteysosassa kerrosluku kasvaa kahdella ja tämän lisäksi ullakolle on sallittu asuintilaa. Lähellä risteysaluetta kerrosluku kasvaa kahdella kerroksella ja tämän lisäksi ullakolle on sallittu rakentaa asuintilaa. Risteyskohdassa on katsottu aiheelliseksi mahdollistaa korkeampi massa, jotta sen rooli kaupunkirakenteessa korostuisi.

Maltillinen yhden kerroksen, risteyksessä kahden ja ullakon korotus ovat sopusuhtainen lisäys aikaisempaan krs-lukuun II. Kuten Mönkkösen kulma, uusikin rakennus sijoittuu näkyvään kohtaan Tikkurilantien varrelle. Nykyisen rakennuksen pääty on pyritty toisintamaan uudessa rakennuksessa, jonka harja risteyskohdassa on kohtisuoraan kadun suuntaan. Tällä rakennetaan muistuma Mönkkösen kulmasta. KL(AL)-tontin liiketoimintapaikka on haluttu säilyttää vanhaa kaavaa mukaillen. Risteyskohta on haluttu ”merkitä” kaupunkikuvallisesti tärkeäksi lähipalveluiden paikaksi. Korkein massa IVu1/2 on kohdassa, jossa eteläpuolen naapuri on mahdollisimman etäällä. Valittu ratkaisu on ympäristöään tiiviimpi tontin koon ja sijaintinsa perusteella. Ratkaisussa maankäytön tehostuminen on maltillista.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteys on ollut paikallaan keskiajalta saakka ja yhdistänyt reitin Hämeeseen ja Suuren Rantatien reitin Turun ja Pietarin välillä. Risteys on merkitykseltään tärkeä kohta. Se on ainakin 1900-luvulta lähtien ollut kaupan paikka.

Eri kaupunginosissa rakentamisen tehokkuudet vaihtelevat riippuen mm. alueen sijainnista ja sijainnin rakentamiselle edellyttämistä erityispiirteistä, esimerkiksi lentomelualueet ja joukkoliikennevyöhykkeet. Mönkkösen kulman kaavamuutosalue on osa Tikkurilantien joukkoliikennekadunvarren kehitystä.

Perusteluna ehdotuksen ratkaisulle ovat historiallinen sijainti liikepaikkana (kaavan AL(KL)), maamerkinä toiminut Mönkkösen kulma, paikka risteyksessä, suuri uusi tontti, jota ympäröi kolmelta puolelta katu, saman korttelin ympäröivä pientaloina toteutunut asuntorakentamisen rakenne (A3) ja naapurin kerrostalokortteli sekä Tikkurilantien tulevaisuuden raideyhteys ja katuvarren kaupunkikuvan kehittymisen tavoitteet.

Vaikutukset ympäristöön

Muistutuksen seurauksena kaavaselostuksen kohtaan ”Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkaukset Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetieltä sekä vaikutusten arviointi ympäristön tiivistymisestä kortteli- tai tonttikohteilla, joissa on samankaltainen maankäytöllinen tilanne.

Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maanomistajat hakevat kaavamuutosta. Ennen hakemuksen jättämistä keskustellaan kaupungin asemakaavoituksen kanssa muutosalueen kehittämisen sisällöstä. Kaavamuutoksen tekemiseen ryhdytään kaavamuutoshakemuksen mukaisen aluerajauksen aluekokonaisuus kerrallaan, jolloin arvioidaan kyseisen muutoksen vaikutukset ympäristöön. Mönkkösen kulman ratkaisu ei tarkoita, että Kylmäojarvarressa sijaitsevien tonttien tehokkuus muuttuu. Asemakaavoitus arvioi tonttitehokkuudet kaavamuutosten yhteydessä.

Selostukseen on muistutuksen seurauksena lisätty lähimaiseman arviointi, eli maisema, jonka ihminen hahmottaa kolmiulotteisena. Vaikutustenarvioinnissa on käsitelty maiseman rakennetta, kaukomaisemaa, jossa alueet ovat laajoja kokonaisuuksia; esimerkiksi Tikkurilan tasanko, Keravanjoen mutkainen solmukohta Kylmäojar yhtymäkohdassa ja Tikkurilan alueen rakennettu maisema. Tästä näkökulmasta alue säilyy rakennettuna osana maisemaa; ei muutu. Lähimaisema muuttuu; Tikkurilantien varsi kaavamuutosalueen kohdalta tiivistyy ja muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Ratkaisun koko verrattuna naapurin massiiviseen kerrostalokortteliin kertoo pienimittakaavaisemmasta vyöhykkeestä. Ratkaisu toimii sovittavana nivelenä Kylmäojar varren pientaloalueen, tiivistyvän Tikkurilantien varren ja Tikkurilantie 74:n kerrostalokorttelin kokonaisuudessa. Pientaloympäristöstä lainatut piirteet sopeuttavat sen osaksi omaa kortteliaan.

Kaavamuutos ja rakennuslupa, sopimukset ja muistutuksessa mainitut tapausesimerkit

Kun maanomistaja hakee kaavamuutosta tai poikkeuslupaa, asemakaavoitus valmistelee kaavamuutoksen tai poikkeusluvan muutokseen ryhtyvän maanomistajan kanssa yhteistyössä. Asemakaavoitus ei puutu

yksityisten maanomistajien maakauppoihin, eikä maankäyttösopimuksilla sovita asemakaavan sisältöä. Rakennuslupaa haetaan voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Rakennusluvan myöntää rakennusvalvonta.

70-luvun ajantasaisen asemakaavan mukaisesti Tikkurila-Viertolan alue on uusiutunut tontti kerrallaan ja muistutuksessa mainittuja muutoksia, esimerkiksi luhtitalo-kerrostaloratkaisuja, on voitu Viertolassa tehdä kaavaa muuttamatta rakennusluvalla. Tikkurilantien varressa sijaitseva, muistutuksessa mainittu Ilu1/2-kerroksinen rakennus on vuoden 2014-2015 kaavamuutoksesta 002166.

Asemakaavan ajanmukaisuus

Asemakaavan ajanmukaisuuden arvioimiseen liittyy merkittävä toteutumatta jääminen. Suurin osa Tikkurila-Viertola 630100 -asemakaavasta on toteutunut ja sen uudistaminen on tapahtunut ja tapahtuu maanomistajien aloitteesta osa-alue kerrallaan. Mönkkösen kulman asemakaavamuutos on osa voimassa olevan asemakaavan ajantasaistamista.

Tikkurilantie ja ratikka

Ratikkayhteyttä on perustellusti korostettu asemakaavamuutosehdotuksessa, sillä se on merkittävä kaupunkikehityshanke Vantaalla. Ratikkayhteyden varrelle on uudessa yleiskaavaluonnoksessa merkitty kestävän kasvun vyöhyke, johon kaupunkirakenteen tiivistyminen ja maankäytön tehostuminen nojautuu.

Tarkistukset:

Lisäykset, jotka muistutuksen seurauksena tehtiin selostukseen:

Muistutuksen tiivistelmä vastineineen on kirjattu osaksi kaavamuutosselostusta kohtaan ”3 / 3.2 / 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus / Nähtävilläoloajan aikana saatu muistutus ja sen vastineet”.

Perustelut kaavamuutosehdotuksen ratkaisusta on kirjattu kohtaan ”3 / 3.4 / 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet”.

Vaikutustenarviointi osioon kohtaan ”4 / 4.4 / 4.4.1 / Kaupunkikuva” on lisätty alueleikkauskuvat Tikkurilantieltä, Osmankäämintieltä ja Kortetantieltä. Vaikutukset näihin katukuviin on arvioitu. Samaan kohtaan on lisätty kuva siitä, mikä ympäristö on vastaavassa tilanteessa kaavamuutosalueen kanssa ja mihin kaupunkirakenteellisen kohtaan kaavamuutosehdotus siten välillisesti vaikuttaa.

Kaavamuutosehdotuksen vaikutukset lähimaisemaan on lisätty kohtaan ”4.4 / 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön / Maisemarakenne”.

Kaavakarttaa ei ole muistutusten johdosta muutettu.