

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
002451

Vantaan ratikka: Vaarala

MUISTUTUKSET JA VASTINEET

14.2.2023

Asemakaavoitus / MJA, ASA

Asemakaavamuutosehdotus 002451 / Vantaan ratikka: Vaarala on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 9.11.-8.12.2022. Tänä aikana jätettiin 2 kpl muistutusta.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1, 20.11.2022 Muistuttaja 1	Vantaan kaupunki asemakaavoittaa kiinteistön alla olevan maan takaisin osaksi kiinteistön tonttia. Talon siiven osa on 1990-luvulla kaavoitettu katualueelle, koska aluearkkitehti Vesa Karisalon mukaan katuvaraus piti tehdä pikaratikkaa varten. Nyt kun Vantaan ratikka on suunniteltu niin, että kaavoitettua aluetta ei tarvita ja talon siipeä ei lunasteta/pureta, tämä 1990-luvulla tehty kaavoitusvaraus pitää purkaa.	Kyseinen kiinteistö ei sijaitse kaavan 002451 alueella. Kiinteistön kohdalla olevan katualueen muuttaminen kortteliksi vaatii kaavamuutoksen. Ei toimenpiteitä.
NRO 2, 25.11.2022 Muistuttaja 2	- Kuuluuko kaavan melueste kiinteistön omistajan vai kaupungin rakennettavaksi. Mikäli kuuluu kiinteistönomistajalle, olisiko meluesteen tarve ja paikka syytä määrittää vasta tontin asemakaavaa laadittaessa? - Onko tässä vaiheessa syytä rajata rakennusala muusta korttelista poikkeavasti? - Liittymä - Onko tarkoituksenmukaista rajata liittymän paikka noin tarkasti. Esittäisin, että kaavaan jätetään liittymäkielto vain välttämättömälle osalle risteysaluetta varten tässä kaavasuunnittelun vaiheessa.	- Melueste on osoitettu katualueelle, joka on kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteuttaa meluesteen ratikan rakentamisen yhteydessä. Meluesteen sijainti on määritelty siten, että se suojaa asuinalueiden rakennusten sisätiloja ja oleskelualueita melulta. - Asemakaavaehdotuksessa tontin rajausta on muutettu verrattuna voimassa olevan asemakaavan rajauksiin. Annetun muistutuksen perusteella rakennusala on rakennusalan ja istutettavan alueen rajaa on tarkistettu. Tarkistuksessa on huomioitu voimassa olevan asemakaavan (Kv 1979) mukainen istutusalue.

		3. Liittymäkieltoja on osoitettu tarpeellisille paikoille korttelin rajalla. Liittymän paikan sijoittamisessa on otettu huomioon näkymäalueet tontilta katualueelle sekä liikenneturvallisuus. Uusi liittymä on avattu Tilustielle ja Kuussillantien liittymä on suljettu heikon näkyvyyden takia.
--	--	---

NRO 1**Muistuttaja 1, 20.11.2022****Muistutus:**

Vantaan kaupunki asemakaavoittaa kiinteistön alla olevan maan takaisin osaksi kiinteistön tonttia.

Talon siiven osa on 1990-luvulla kaavoitettu katualueelle, koska aluearkkitehti Vesa Karisalon mukaan katuvaraus piti tehdä pikaratikkaa varten. Nyt kun Vantaan ratikka on suunniteltu niin, että kaavoitettua aluetta ei tarvita ja talon siipeä ei lunasteta/pureta, tämä 1990-lulla tehty kaavoitusvaraus pitää purkaa.

Kun Vantaan ratikkaa aloitettiin suunnittelemaan, minulle sanottiin, että jos kaavoitettua aluetta siiven alta ei tarvita ja siipeä ei lunasteta, vanha asemakaava purkautuu tältä osin. Kaavan ”purku” ei tapahdu itsestään, joten se pitää asemakaavoittaa uudestaan. Kun alla oleva maa siirtyy takaisin osaksi kiinteistön muuta tonttia, tilanne on selkeä sekä talon omistajan että Vantaan kaupungin osalta. Tämä muutos on paras tapa ajatellen myös Vantaan kaupungin kustannuksia. Ei voi jatkossa enää olla niin, että vanha asemakaavarasiite ”piinaa” ikuisesti yhtä kiinteistöä, sen asukkaita ja käyttäjiä – varsinkaan jatkossa, kun alkuperäinen peruste kaavalle poistuu.

Taloa ja sen siipeä on pidetty hyvässä kunnossa ja kaikki remontit on tehty aina myös talon siiveen (vesijohdot ja viemärit, katto, julkisivu, ikkunat, ovet + sisäremontit), vaikka kaavan takia talon siiven kohtalosta ei ole ollut varmuutta. Kaava haittaa myös kiinteistön mahdollista myyntiä ja alentaa kiinteistön arvoa. Kaavoituksella ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa kiinteistön omistajalle ja siitä tässä on nyt kyse. Siiven lunastus kaupungille ja purku ei ole vaihtoehto, koska siivessä toimii 2 yrittäjää. Vaaralassa nousee kapina, jos rakastettu kampaaja menettää liiketilansa. Vaaralassa ei ole liiketiloja. Siipi on myös Vaaralan ”maamerkki” ja aina ollut oleellinen osa Vaaralan ilmettä.

Hakunilantie on talon valmistuessa v. 1960 ja kartassa v. 1967 kulkenut kaukana talosta ja sen siivestä. Talon siiven kulmasta Hakunilantien reunaan on talon asemakuvassa 6 metriä. Talosta oli tällöin myös liittymä Hakunilantielle. 1990-luvulla Hakunilantielle tehtiin viivotinsuora kaava ja talon tontista kaavoitettiin osuus katualuetta varten. Vantaan kaupunki pakkolunasti kaavoitetun maa-alueen ja myös talon siiven osa joutui tällöin kaupungin katualueelle. Vantaan kaupunki ei maksanut kiinteistön omistajalle mitään pakkolunastuksella ottamastaan 657 m²-maa-alueesta - ei, vaikka otti myös maa-alueen kiinteistön kulman alta. Kaava siirtyi yhteensä 8 metriä kohti taloa ja 2 metriä talon siiven alle. Mikään laki ei tue tällaista menettelyä. Kiinteistön alta ei saa ottaa maata tai vetää kaavaa kiinteistön osan yli – ilman korvauksia. Näistä toimenpiteistä on aiheutunut haittaa kiinteistön omistajille ja vaikuttaa kiinteistön arvoon.

Kaavavaraus oli vedetty ”viivotinsuoraksi”, vaikka olisi ollut tilaa siirtää sitä enemmän itään (rakennuksia ei lähellä) ja ohittaa olemassa olevan talon siiven kulma. Miksi näin tehtiin? Talo on kuitenkin yksi Vaaralan alkuperäisiä omakotitaloja. Silloinen kiinteistön omistaja, ... , oli iäkäs mies, eikä osannut valittaa kaavasta. Vantaan kaupunki oli tällöin jo toistamiseen hänen omistamansa kiinteistön mailla.

Vastine:

Kyseinen kiinteistö ei sijaitse kaavan 002451 alueella.

Kiinteistön kohdalla olevan katualueen muuttaminen kortteliksi vaatii kaavamuutoksen.

Tarkistukset:

Ei toimenpiteitä.

NRO 2**Muistuttaja 2, 25.11.2022****Muistutus:**

Viitaten aiempaan mielipiteeseen 6.4.2022 kaava-asiassa kiinteistömme kohdalla

-Kuuluuko kaavan meluste kiinteistön omistajan vai kaupungin rakennettavaksi. Mikäli kuuluu kiinteistönomistajalle, olisiko melusteen tarve ja paikka syytä määrittää vasta tontin asemakaavaa laadittaessa? Onko tässä vaiheessa syytä rajata rakennusala muusta korttelista poikkeavasti?

Liittymä - Onko tarkoituksenmukaista rajata liittymän paikka noin tarkasti. Esittäisin, että kaavaan jätetään liittymäkielto vain välttämättömälle osalle risteysaluetta varten tässä kaavasuunnittelun vaiheessa. Tontin omistaja on valmis neuvotteluihin kaavan saamiseksi rakentamiselle tarkoituksenmukaiseksi pikaisella aikataululla.

Vastine:

Meluste on osoitettu katualueelle, joka on kaupungin omistuksessa. Kaupunki toteuttaa melusteen ratikan rakentamisen yhteydessä. Melusteen sijainti on määritelty siten, että se suojaa asuinalueiden rakennusten sisätiloja ja oleskelualueita melulta.

Asemakaavaehdotuksessa tontin rajausta on muutettu verrattuna voimassa olevan asemakaavan rajauksiin. Annetun muistutuksen perusteella rakennusala on rakennusalan ja istutettavan alueen rajaa on tarkistettu. Tarkistuksessa on huomioitu voimassa olevan asemakaavan (Kv 1979) mukainen istutusalue.

Liittymäkieltoja on osoitettu tarpeellisille paikoille korttelin rajalla. Liittymän paikan sijoittamisessa on otettu huomioon näkymäalueet tontilta katualueelle sekä liikenneturvallisuus. Uusi liittymä on avattu Tilustielle ja Kuussillantien liittymä on suljettu heikon näkyvyyden takia.

Tarkistukset:

Rakennusala on korjattu uuden tontinrajan mukaisesti ja lisäksi on huomioitu nyt voimassa olevan asemakaavan (Kv 1979) mukainen istutusalue, joka sekin seuraa uutta tontinrajaa.