

Kysymyksiä ja vastauksia

PIRTTIRANTA ENNEN JA NYT – ASEMAKAAVOITUKSEN LÄHTÖKOHDAT

asemakaava-arkkitehti Eija Hasu, lakimies Mirjami Ylinen

Eikö rakennuskielto alkanut 2004? Poikkeuksena pieni tauko, jolloin 1 rakennuslupa myönnettiin 2013. Vuosi 2004 on oleellinen tämänhetkisen rakennuskiellon kannalta, koska siitä varsinaisesti alkanut nykyinen rakennuskielto, jota aina jatkettu (poikkeuksena tosiaan tuo hetkellinen 2013).

- Siivola: En löydä ainakaan meidän asianhallintajärjestelmästämmä muita rakennuskieltoja alueelle kuin nuo kaksi. Rakennuskiellosta siis tehdään päätös kaupunginhallituksessa.

Voiko kyseessä olla, ettei rakennuslupia vaan olla myönnetty vuodesta 2004 vaikka ei ole ollut rakennuskieltoa?

- Kyllä. Allaolevan mukaan:

Rakennus- ja toimenpidekiellot

(lähde: Pirttiranta-selvitys 2015, https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/paatoksenteko/esityslistat_ja_poytakirjat)

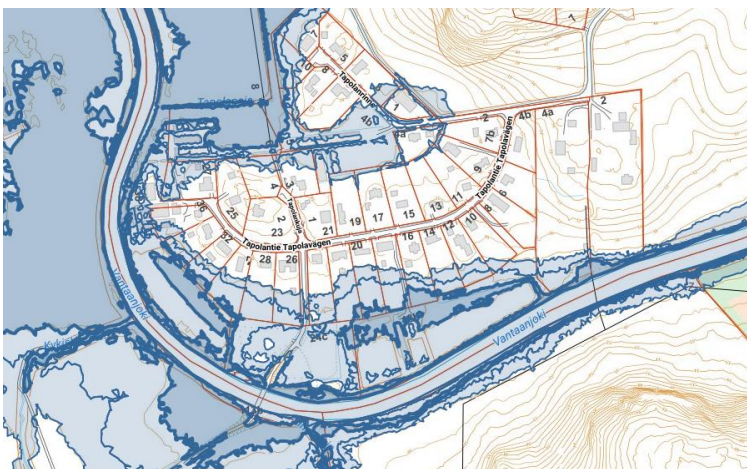
- Yleiskaavoitus Helsingin maalaiskunnassa käynnistettiin vuonna 1964. **Rakennus- ja toimenpidekieltoja** oli voimassa Vantaalla eri alueilla **19.8.1966 lähtien**. Pirttirantaan rakennettiin rakennuskieltojen aikana hakemalla poikkeamislupa sisäasiainministeriöstä, jonka jälkeen kunnalta haettiin rakennuslupaa.
- Vuosina 1974–1976 laadittiin yleiskaavallinen suunnitelma vuosille 1976–1980. Yleiskaavan laatimista varten asetettiin **rakennuskielto 10.1.1974–31.12.1975**. Kieltoa päätettiin **jatkaa 31.12.1976 saakka** siten, ettei se koske mm. olemassa olevan kesäasunnon laajentamista 60 m²:iin (kh 1.12.1975).
- Ensimmäinen koko Vantaan kattava yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 6.6.1983, lainvoimainen 24.9.1987 alkaen. **Rakennus- ja toimenpidekielto** yleiskaavan laatimista varten oli Pirttirannankin alueella voimassa **31.12.1982–31.12.1987**, ja sitä oli haettu jatkettavaksi vuoden 1992 loppuun saakka.
- Vuonna 2015 oli tarkoitus käynnistää alueen asemakaavoitus, ja Pirttirannassa määrättiin rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi **18.1.2017 saakka** (kv 3.2.2015).
- Vuonna 2018 asemakaavoitus vireille 31.8.2018, rakennuskielto määrättiin ajalle 18.12.2018 – 17.12.2020, ja jatkettiin **17.12.2022 saakka** (kh 14.12.2020).
- **Kesätulvan 2004** jälkeen tulvasuojausta ryhdyttiin suunnittelemaan Vantaan kaupungilla yhteistyössä Uudenmaan ympäristökeskuksen sekä Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Tulvasuojelun yleissuunnittelun käynnistämistä käsitellyt kokous **30.8.2004**, jossa osallistujia oli Vantaan kaupungilta ja Uudenmaan ympäristökeskuksesta, totesi yksimielisesti, että **uusia poikkeamislupia alueelle ei pidä myöntää** toistaiseksi.

Alkuosan esitysosioon ja aikajanaan liittyen – kaupunkihan on rakennusluvut myöntänyt, eikö sitä oteta lainkaan huomioon? Eihän sinne omakotitaloja ole ilman lupia rakennettu, kyllähän kaupungilla on joku vastuu, että näin on annettu tapahtua? Ja vaikka viimeisin omakotitalo on valmistunut v. 1970, mutta vielä 1991 on saanut omakotitaloa laajentaa. Eli nyt esityksenne tyrmää pirttirantalaisia, että olisimme toimineet huonosti tai laittomasti? Eikö vastuu ole myös kaupungilla, eikä vain meillä (pirttirantalaisilla)?

- Hasu: Erittäin harmillinen ja ristiriitainen kehityskulku, jonka Pirttiranta-selvitykseen tutustuminen todistaa. Asiassa on kaksi eri tasoa, ensimmäisenä ajallinen ulottuvuus: kuten aikajana näyttää, on lainsäädäntö vuosikymmenten saatossa muuttunut. Toisena on se, että kaupunki on toiminut ristiriitaisesti ja poukkoilevasti. Erilaisia reittejä on käytetty, ja erilaisia lupia on myönnetty (esim. toimenpidekieltojen aikana poikkeuslupan on myöntänyt sisäasiainministeriö). Viranomainen on saattanut esittää yhtä, ja lautakunta tai kaupunginhallitus tehnyt toisen, päinvastaisen päätöksen. Oleellista kuitenkin on, että nykyiset asukkaat eivät ole tehneet mitään väärää. Nyt joudumme ratkomaan monimutkaista menneisyyttä, jota kuvaa sekin, että alueen asemakaavoitus on ollut ensimmäisen kerran tarkoitus käynnistää 1977 – mutta aina on tapahtunut jotain. Ja nyt olemme jälleen tässä tilanteessa. Nyt, vaikka kuinka haluaisimme toimia toisin, on meidän toimittava lain mukaan. Tässä asemakaavaprosessissa oleellista ja tärkeää on, että te asukkaat ja osakkaat tuotte esiin kaikki mielipiteet ja vaihtoehdot näkyviin kirjallisesti, jotta saamme ne osaksi kaavan valmisteluaineistoa. Ja voimme ns. koetella niitä viranomaisten kanssa, pyytää heidän näkemyksiään ja lausunnot. Sikisikin hienoa, että voimme edetä tämän luonnosvaiheen kautta, että meillä on aikaa perehtyä asiaan, jotta vihdoin saisimme katkaistua historian poukkoilevan kehityskulun ja käsityksen siitä, miten voimme aluetta jatkossa käsitellä ja kehittää.

Ollaanko muille tulva-alueille laatimassa asemakaavaa tai muita rakentamista rajoittavia määräyksiä esim. Tapolassa?

- Siivola: Tapolassa tontit ulottuvat tulva-alueelle, mutta asuinrakennukset ovat sen ulkopuolella lähempänä katua. Pirttiranta on poikkeuksellinen sikäli, että se oikeasti on ainoa Vantaanjoen tulva-alueella oleva alue. Tapolassa on voitu sallia asuinrakennukset Tapolantien varteen. Alavammilla alueilla lähempänä jokea, missä on tulvavaara, ei asumista ole mahdollistettu.



TULVASUOJAUS JA TULVAT, MAAPERÄ JA ALUEELLINEN VAKAVUUS

suunnitteluinsinööri Antti Auvinen, geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas

Onko tulvavallit lisänneet liiaksi kuormitusta Pirttirannan alueella, jos maaperä on niin heikkoa?

- Kangas: Eivät ole. Vallit on tehty pääosin muotoilemalla alueen kuivakuorisavea, eli nettokuorma ei ole lisääntynyt, etenkin joensuuntaisen vallin osalta. Muiden vallien osalta tarkasteltiin, etteivät nekaan ole heikentäneet. Mutta jos vallien väliin jäävää aluetta, eli jolla rakennukset sijaitsevat, maamassaa lisättäisiin, olisi sillä merkittävä heikentävä vaikutus.

Mikäli uudet rakennukset paalutetaan, niin eikö se kevennä nykyistä kuormaa, kun vanha rakennuskanta poistuu? Vrt. nykyisiä rakennuksia perustettu betonilaatoille, näidenkin paino poistuisi jos korvataan uusilla rakennuksilla.

- Kangas: Mikäli uudet rakennukset paalutetaan, se ei lisää alueen nettokuormitusta, kun vanha rakennuskin poistuu. Mutta kaikkeen uudisrakentamiseen liittyy maantäyttöjä, kuten rakennuksen alle tulevat rakennetäytöt. Esimerkiksi puoli metriä kiviainestäyttöä painaa 700-800 kg/m² ja puurunkoinen talo samaa luokkaa. Betonilaatan kuorma on noin 1000 kg/m², laatan paksuus noin 20 cm. Mutta se on totta, että purettavan rakennuksen ja sen perustusten paino poistuu, kun se korvataan uudella rakennuksella. Keskeistä on, ettei rakennuspaikalla saa nostaa maanpintaa eikä kokonaiskuormaa nykyisestään.
- Hasu: Kaavamääräyksissä mainitaan "Alueelle ei saa tuoda uusia maamassoja, täyttöjä tai rakenteita, jotka lisäävät maapohjan kuormaa. Uudet rakenteet tulee keventää siten, että ne eivät kuormita maapohjaa lisää nykytilaan nähden. Rakentamisen aikana tai sen seurauksena ei alueen kokonaisvakavuus saa heikentyä eivätkä mitkään toimenpiteet saa aiheuttaa vaaraa ihmisille, omaisuudelle taikka ympäristölle. Kaikkien toimenpiteiden on perustuttava riittäviin selvityksiin kulloinkin voimassa olevien lakien ja määräysten mukaan." Asemakaavalla haetaan mahdollisimman tasapuolista ratkaisua koko alueelle, eli yhtäläistä rakennusoikeutta kaikille rakennusaloille. Ja se on samalla yksi syy, miksi rakennettujen neliöiden määrää alueella ei juurikaan pystytä lisäämään, kun otetaan huomioon rantaa lähinnä olevan alueen heikko kokonaisvakavuus.

On ollut puhetta, että vallit eivät ole lisänneet kuormaa. Eikö niitä voisi korottaa niin, että ne parantaisivat tulvasuojausta?

- Kangas: Joen suuntainen valli on rakennettu niin, että ne massat on kaavittu samalta alueelta, paikalliseksi penkereeksi. Samalla tekniikalla korottaminen olisi periaatteessa mahdollista.

Eikö täytöt kevennä kuormaa kun painava savi korvataan kevyemmällä aineksella?

- Kangas: Itse asiassa savi on kevyempää kuin esimerkiksi murske. Savi on tilavuuspainoltaan 1400-1500 kg/m³, esim. kivimurske on 1600 – 1700 kg/m³.

Miksi valli on rakennettu liian matalaksi alun perin?

- Hasu: Tulvavalli on suunniteltu loma-asumisen alueen tulvariskien pienentämiseksi. Mitoituksena on käytetty tilastollisesti kerran sadassa vuodessa toistuvaa tulvakorkeutta (1/100), N₄₃+29.51 m lisättynä +0.3 metrillä (N₄₃+29.81, eli N₂₀₀₀-järjestelmässä +30.13m), jotta tavoitekorkeus säilyisi vallin painumisesta, tiivistymisestä ja kokoonpuristumisesta

huolimatta. Vallin suunnittelu ja tavoitekorkeus perustui sen aikaisiin tulkintoihin riittävästä tavoitekorkeudesta. Suojausta selvitettiin kerran 20, kerran 50 ja kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa vastaan.

Paljonko tulvavallia tulisi korottaa, jotta se vastaisi 1/250 esiintyvien tulvien suojaukseen?

- Auvinen: Tulvavalli on rakennettu kerran 100 vuodessa olevalle tilanteelle. 100 vuoden ja 250 vuoden välissä on käytännössä n. 6 cm ero. Korkeusero ei sinänsä ole kovin suuri. 100 vuoden tulvan osalta on huomioitava myös, että nykyiselläänkin tulvavallin korkeus vaihtelee paikoin ja jonkin verran on todennäköisesti tapahtunut painaumuksia. Korkeuden nostaminen siis vaihtelee, joissakin kohdissa 6 cm ja joissakin kymmenisen senttiä.

Heikki Kangas sanoi, että on mahdollista korottaa tulvavallia siellä tontilla jo olevilla massoilla. Jos lähdetään sellaisesta skenaariosta, että sitä voisi korottaa siihen korkeuteen, että se suojaisi kerran 250 vuoden aikana tulevaan tulvaan niin olisiko mahdollista saada alueelle omakotitaloalue?

- Hasu: Epäilen vahvasti koska sekään ei poistaisi tulvariskiä kokonaan koska siihen jää aina ne mahdollisuudet, että patoluukkuja auki tai jotain muuta tapahtuisi. Patoturvallisuuslaki vaatii näiden vallien luokittelun. Tietysti siinä tehtäisiin se patoluokittelu ja siinä arvioitaisiin. Mutta jos ajatellaan pysyvää asumista eli omakoti tai pientaloasumista niin se edellyttäisi kyllä sen tulvariskin minimoimista. Keskustelemme tästä ELY-keskuksen kanssa.
- Auvinen: Tähän liittyy kysymys siitä, että jos tulva valli saadaan nostettua kaikilta osin ylempäs, myös ajoliittymien kohdalta. Ja sitten siellä on nämä sadevesiä varten rakennetut putket, jotka menevät tämän patovallin lävitse. Kaikki nämä pitäisi saada hoidettua. Se on se teknisestikin hoidettava asia ja toinen mikä mainittiin, oli se, että tällä hetkellä luokiteltu ensimmäisen luokan padoksi, joka tarkoittaa, että onnettomuuden sattuessa saattaa aiheutua ihmisen hengelle ja terveydelle vaaraa. Luokitus pitäisi sitten valli rakenteessa muuttaa

Eikö korotus olisi joka tapauksessa kannattavaa jos sen voi tehdä turvaamaan jo olemassa olevaa rakennuskantaa ja asukaskantaa?

- Hasu: Tulvavalli suojaa tällä hetkellä 1/100 tulvavaaralta. Lisäkorotus voisi tuoda lisäsuoja, mutta ei kuitenkaan poistaisi tulvariskiä. Pirttirannan tulvasuojauksen toimivuus edellyttää paitsi riittävän korkeaa tulvavallia, myös sitä, että valliin rakennettu patoluukku suljetaan, vallin läpi kulkevat sadevesiputket tulpataan sekä ajoväyliin sijoitetaan hiekkasäkit. Nämä kaikki ovat riskitekijöitä.

ASEMAKAAVALUONNOS JA SEN VAIHTOEHDOT

asemakaava-arkkitehti Eija Hasu

Onko loma-asunnon määräykset samat vai joudummeko rakentamaan omakotitalojen määräysten mukaan loma-asunnot?

- Hasu: Uudisrakennukset olisivat vapaa-ajan asuntoja. Asemakaava koskee vain uusia hankkeita. Mikäli asemakaava loma-asumisen alueelle toteutuu, koskevat määräykset uusia rakennushankkeita. Kaavamääräykset ottavat kantaa alimpaan rakentamisen korkeuteen. Kun nyt olemme puhuneet loma-asunnosta ja omakotitalosta, on kyse ollut käyttötarkoituksesta, eli mille rakennukselle lupaa haetaan ja miten se rekisteröidään.

Mahdollisen asemakaavan myötä rakennuslupaa voi hakea vain vapaa-ajan asumisen rakennuksille ja vastaaviin rakennelmiin (sauna- ja talousrakennukset jne.). Asemakaava ei ota kantaa rakennusten laatuun, tämä tapahtuu rakennuslupaprosessissa.

Miksi VE1 vaihtoehdossa ei voi olla samaa neliömäärää kuin VE2?

- Hasu: VE1 antaa mahdollisuuden käyttää koko rakennusoikeuden asuinrakennukseen. Kaupungin lähtökohtana on, että asumisen määrää ei alueella lisättäisi. Mutta kuten todettu, mielellämme otamme kommentteja vastaan.

Miksi VE1 ei voi olla niin että 95k-m2, joista 80 k-m2 saa käyttää max asuinrakennukseen?

- Hasu: Tämä on erinomainen ehdotus, pidämme sen mielessä. Kuten todettu, tämä on luonnosvaihe, teemme vaihtoehdoilla haarukointia, muodostamme näistä uusia vaihtoehtoja tai kombinaation.

Voitko kerrata vielä tieyhteysasian?

- Hasu: Maankäyttö- ja rakennuslaki säätelee liikenteen järjestämisestä. Jos tiukasti tulkitaan, tulee asemakaava-alueelle johtaa yleinen tie, mikä ei toteudu asemakaavaluonnoksessa. Mikäli toteuttamisvastuun siirto MRL 91 § mukaan onnistuisi, voitaisiin jatkaa nykyisellä käytännöllä.

Miksi ei voida lisätä asumisen neliöitä?

- Hasu: tässä on arvioitava kaavan ja asumisen lähtökohtia, ja tässä on kysymyksessä loma-asuminen. Meillä on tietty yhdyskuntarakenne, infrastruktuuri ja palvelurakenne. Vantaan kaupunkistrategiassa painotetaan keskittymistä asemien alueille, Pirttiranta sijaitsee etäällä yhdyskuntarakenteesta. Meillä ei ole MRL:n puitteissa mahdollisuuksia käsitellä Pirttirantaa (asukasmäärältään) kasvavana alueena. Myös Ely-keskus vuoden 2013 ennakkolausunnossaan on tähdentänyt, ettei asuinrakentamisen määrää tulisi alueella lisätä (kaavaselostus 1.12.2020, liite 8). Lähdemme varovaisesti liikkeelle, keskeisenä tavoitteena mahdollistaa oleva tilanne: nykyisten rakennusten ylläpito, korjausrakentaminen ja nykyistä korvaava uudisrakentaminen. Odotamme mielenkiinnolla esimerkiksi Ely-keskuksen lausuntoa.

MIHIN ASEMAKAAVA VAIKUTTAA JA MIHIN EI – OSOITEKYSYMYKSET

lakimies Emilia Klemola

Voisiko ennen kaavan tuloa antaa alueen taloihin mahdollisuuden hakea käyttötarkoituksen muutoksen pientaloiksi? Tämä ratkaisisi nykyisten asukkaiden osoiteasian.

- Klemola: Käyttötarkoituksen muutoksen edellyttämää rakennuslupaa ei ole mahdollista myöntää Pirttirannan alueella, koska alue on Vantaanjoen tulvariskialuetta ja lainvoimaisessa yleiskaavassa loma-asumisen aluetta.

Kuinka siinä tapauksessa, kun alueella on pientalo ja se jostain syystä tuhoutuu, kuten tulipalossa, niin voiko tilalle rakentaa pientalon vai onko korvaava rakennus loma-asunto, jolloin menettää osoitteen?

- Klemola: Silloin uusi rakennuslupa tulee haettavaksi ja rakennuslupa myönnetään sen ajan kaavan puitteissa. Tämä on sellainen tilanne, josta nykyisellä osoitteiden määräytymisessä noudatettavalla käytännöllä ainakin teoriassa voisi seurata (osoitteen menettäminen). Toisaalta tiedossamme ei ole DVV:n menettely tältä osin, eli miltä osin tieto käyttötarkoituksen muutosta tosiasiallisesti välittyisi heille, kun vakituinen osoite samalle rakennuspaikalle on jo olemassa. Uudet asukkaat eivät loma-asuntoon osoitetta nykyisen käytännön perusteella saisi. Kulloinkin voimassa olevat käytännöt ja tulkinnat tulisi aina varmistaa suoraan DVV:ltä.

Maistraatin mukaan kaupunki voi päättää vakituisen osoitteen mahdollistamisesta alueellamme?

- Klemola: Maistraatin toteamus saattaa liittyä siihen, että kaupunki voi käyttötarkoituksen muutoksilla vapaa-ajan asunnoista omakotitaloiksi mahdollistaa vakituisten osoitteiden saamisen. Tämä ei kuitenkaan Pirttirannassa ole mahdollista, viitaten edellä todettuihin syihin. Muutoin tällä tiedolla on vaikea ottaa kantaa siihen, mihin maistraatin todettu näkemys voisi perustua.

Entä jos kaavaa ei tule, niin voiko kaupunki olla myöntämättä rakennuslupia alueelle?

- Hasu: Mikäli alueelle emme saisi vapaa-ajan asumisen asemakaavaa, jatkuisi nykyinen tilanne eli lupien hakeminen tapahtuisi suunnittelutarveratkaisuiden kautta. Siinäkin tilanteessa meillä olisi käytössä viranomaisten lausunnot, kuten ajantasaistettu käsitys siitä, mikä olisi turvalliseksi tulkittu rakentamisen alin korkeus.
- Siivola: Työtehtäviini kuuluu suunnittelutarveratkaisujen käsittely. Jos Pirttirantaan halutaan tilanne, että jokaisella palstan haltijalla on yhtäläiset oikeudet rakentaa, niin asemakaava on oikeastaan ainoa keino saavuttaa se. *Asemakaavalla voidaan määritellä jokaiselle palstalle samat lähtökohdat ja sitä kautta turvata niiden säilyminen ja arvo. Asemakaava on oikeusvaikutteinen päätös, eikä muutu tai kumoudu ilman uutta päätöstä. Suunnittelutarveratkaisu on aina tapauskohtainen, yksittäinen päätös.* Niiden linjaamiseen voidaan tämän asemakaavan valmisteluun liittyvistä lausunnoista saada joitakin reunaehdotuksia, mutta ne reunaehdot eivät ole pysyviä. Laki, kaikki säädökset ja käytännöt voivat aina muuttua. Toivon, että asemakaava saadaan alueelle.

Aiemmin sanottiin, että ilman kaavaa alueesta tulee viheralue eikä uusia rakennuslupia enää myönnetä?

- Hasu: Tämä liittyyne aiempiin kokouksiin ja aikaan, jolloin on pohdittu eri vaihtoehtoja asiassa etenemiseksi. Yhtenä vaihtoehtona on kirjattu, että alue vähitellen muutettaisiin viheralueeksi. On kuitenkin katsottu, että se on hyvin epärealistinen vaihtoehto. Kyllä kaupunki tunnistaa, että alueella on asumista. Ensisijainen tahtotila on löytää ratkaisu siihen, että asuminen alueella pystyisi nyky muodossaan jatkumaan.
- Siivola: Tällaista keskustelua on käyty viimeksi, kun tehtiin vuoden 2007 yleiskaavaa ja mietittiin, jos alue yleiskaavassa olisi VL-merkinnällä eli virkistysalue. Pirttiranta-selvityksen lopussa on kuvattu erilaisia vaihtoehtoja ja mitä niistä seuraisi.