

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

6.11.2023

ULKONIITTY

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002499

Kaavamuutoksen toinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavamuutoksen alue on muuttunut ja suunnitelma tarkentunut. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 7.2.2022.

Kaavamuutosalue sijaitsee Variston pientaloalueella ja siihen kuuluu Ulkoniityn viheralueen lisäksi Niittäjäntie 1-9:ssä korttelin 14013 tontit 1-5, Luuvakuja 1:n tontti 14011-19 **sekä uutena tontti 14014-4, Niittäjäнкуja 2**. Nimistöä muutetaan Niittypolulla ja Niittäjäнкujalla.

Alue rajautuu lännessä Vihdintiehen ja siihen liittyvään eritasoliittymän tilavaraukseen. Pohjoisessa viheralue rajautuu Martinkyläntiehen. Muuten suunnittelualue rajautuu viereisiin pientalokortteleihin.



Viistoilmakuva etelästä.

© GoogleMaps 2022.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa ja se on voimassa olevan yleiskaavan mukaista täydennysrakentamisaluetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä kaupungin pientalotonttitarjontaa. Yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle nykyisille korttelialueille ja Ulkoniityn puistoon kaavoitetaan pientalotontteja olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistäen. Uusista tonteista kaksi on suurempaa AP-tonttia ja seitsemän omakotitonttia. Haravakujan ja uuden kadun välille tulee kävelyn ja pyöräilyn katu. Niittäjäntietä jatketaan länteen päin, mutta nykyinen Vihdintien ja Martinkyläntien eritasoliittymävaraus jää entiselleen ja kevyen liikenteen yhteys Martinkyläntielle säilyy.

Niittäjäntie 1-9 ja Niittäjänkuja 2 tonteista muutetaan katualueeksi metrin levyiset osat. Niittäjäntie 1-9 tonttien eteläosasta liitetään osia uuteen AP-tonttiin, johon käytetään myös nykyistä puistoaluetta. Uuden tontin ja Karhekujan tonttien väliin jää viheraluetta ja mahdollisuus nykyisenkaltaiseen polkuun.

Karhekujan päähän on suunniteltu yhtä omakotitonttia lisää, mihin käytettäisiin nykyistä puistoa. Luuvakuja 1 tontti on mahdollista jakaa ja muodostaa uusi rakennuspaikka omakotitalolle. Kulku tulisi Varistonttieltä.

Kaavamuutoksessa on mukana myös Haravakuja 19 tontti, joka on jo aiemmin hakenut muutosta tontin vähäisestä laajentamisesta Ulkoniityn puistoon.

Vuokratonttien vuokrasopimusten uusimistilanteissa on päätetty (KH 9.9.2019, §20) muun muassa, että tonttien kehitysmahdollisuudet ja asemakaavan ajantasaisuus tarkistetaan ennen vuokrasopimuksen uusimista.

Nykyisille tonteille laaditaan tonttijaon muutos ja uusille tonteille tonttijako asemakaavamuutoksen yhteydessä. Kaavamuutostyö on asemakaavoituksen vuoden 2023 työohjelmassa (KALA 17.1.2023). Muutosalue on kaupungin omistuksessa, joten maankäyttösopimusta ei tarvita. Olemassa olevien vuokratonttien vuokrasopimus päättyy 31.12.2027.

Niittypolku on asemakaavassa pyöräilylle ja jalankululle varattu katu, mutta sitä ei ole täysin toteutettu, vaan kadulla on läpiajokierto joukkoliikennettä lukuunottamatta. Tämä osa kadusta voidaan muuttaa tavalliseksi kaduksi, koska läpikulkuliikenne alueen halki on vähäistä. Täydennysalueen katu sekä Niittäjäntien alkuosa nimetään ehdotuksena Pyöräntekijäntieksi. Niittäjäntien varrella on ollut 1913 Hjulmakaråkern eli 'Pyöräntekijänpelto'. Niittäjänkuja muutetaan ehdotuksena Varistonttieksi.

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja hyväksytyssä yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueetta AP. Asemakaavassa alue on puistoa ja asuntorakennusten korttelialuetta A⁴, jolla tonttitehokkuus on 0,30. Ulkoniitty-niminen puisto on kooltaan noin 3,1 hehtaaria ja siitä osoitetaan rakentamiseen noin 1,7 hehtaaria.

Kaavamuutosalueeseen kuuluvissa kortteleissa tonttitehokkuus on 0,30, samoin ympäröivissä kortteleissa. Haravakujan kortteleissa tonttitehokkuus on 0,25.

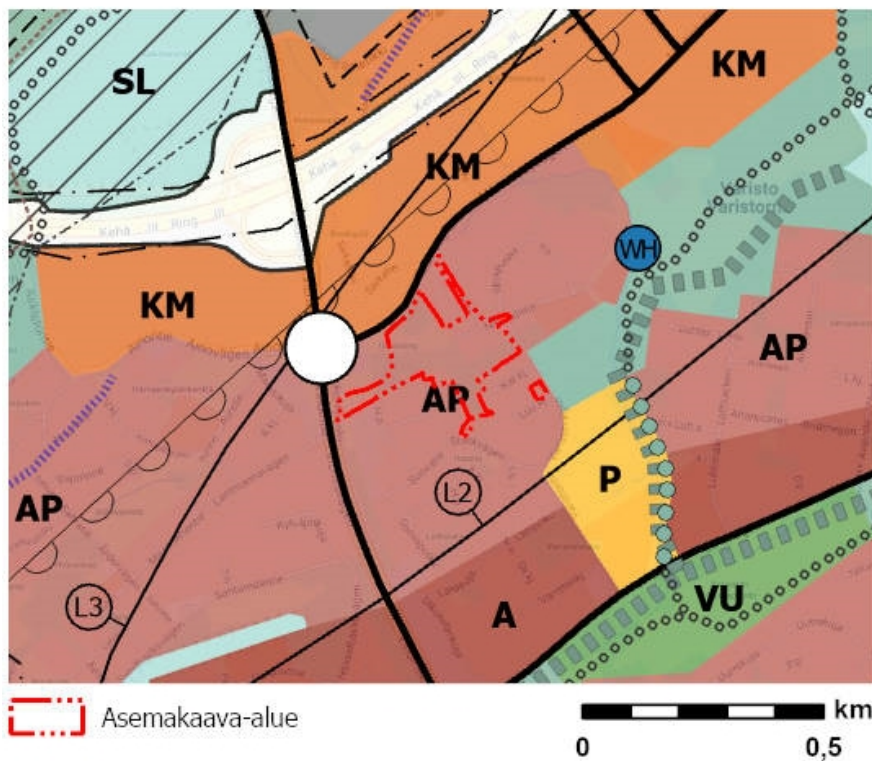
Nykyisten tonttien rakennusoikeus on 2064 k-m² ja toteutunut kerrosala 1263 k-m².

Alueen lentomelu on LDEN 55-60 dB ja tieliikennemelu suurelta osin myös 55–60 dB mutta itäisessä osassa 50–55 dB. Alueelle voi sijoittaa täydennysrakentamista. Tieliikennemelu vaikuttaa korttelirakenteeseen, rakennusten sijoitteluun ja rakentamisen tehokkuuteen. Alueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai rakentamisrajoitteita. Puusto on kartoitettu ja lepakkoselvitys tehty. Puiston maaperä on vaihtelevaa; länsiosassa on savea ja korkeammalla hiekkaa, moreenia ja kalliota. Maasto laskee Martinkyläntien ja Vihdintien suuntaan. Korkotaso vaihtelee +28 - +38 m mpy.

Puistossa on ulkoilureittejä, jotka pyritään säilyttämään. Reitit ovat polkuja ja esteellisiä.

Olemassa olevia tontteja Niittäjätien varrella korttelissa 14013 on viisi kappaletta, korttelissa 14014 yksi ja Luuvakuja 1:ssä korttelissa 14011 yksi tontti. Luuvakujan tontti voidaan jakaa kahtia ja muista tonteista liitetään aluetta katualueeseen ja uuteen tonttiin.

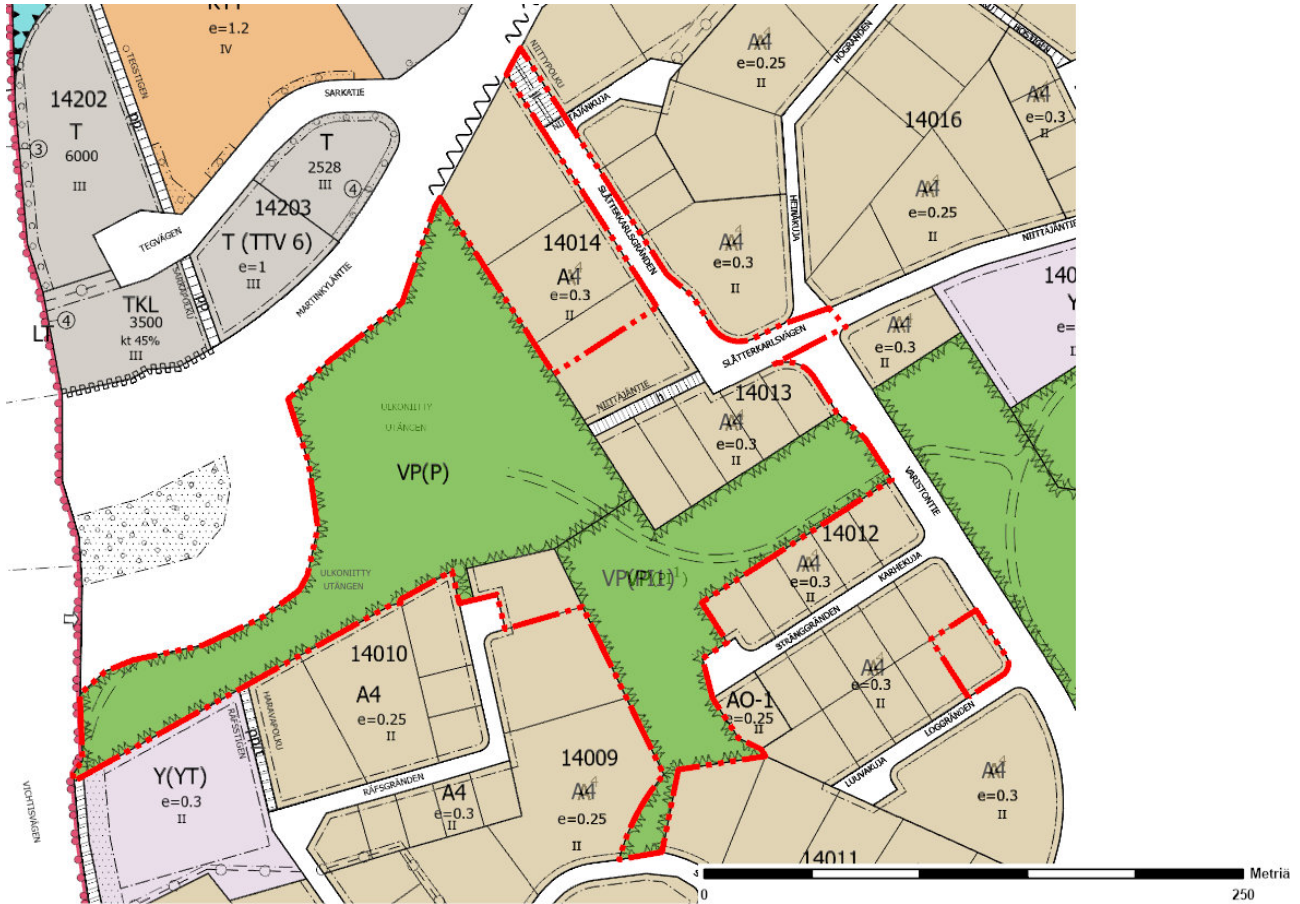
Ulkoniityn uusien tonttien osoitteina on Pyöräntekijätien ja Luuvakuja 1:n lisäksi Varistontie 24 ja Karhekuja 11.



Hyväksytyssä yleiskaavassa (Kv 25.1.2022) alue on pientalovaltaista asuinalueutta AP sekä lentomelualueutta L2 (Lden 55-60 dB) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhykettä.

Vihdintien ja Martinkyläntien risteykseen on merkitty valkoisella ympyrällä eritasoliittymävaraus.

Alue on asemakaavan 140100 (SM 8.7.1976) mukaista Ulkoniitty-nimistä puistoa VP sekä asuntorakennusten korttelialueutta A⁴, jolla tonttitehokkuus on 0.30 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Niittäjätie on jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tonttiajo on sallittu. Niittäjätie on tältä osin kapea, joten sitä on tarpeen levenyttää, jotta yleiskaavan täydennysrakentamisalueelle päästään.



Ote ajantasa-asetakaavasta ja alustava kaavamuutosalueen raja.

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön.

Kaava-alue sijoittuu osin viheralueelle ja osin valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan ja liikenteeseen.

Arviota tehdään mm. suhteesta:

- valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan
- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä rakennettuun ympäristöön,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen ja
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- lentomeluun, tieliikennemeluun

Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KAAVAN SUUNNITTELU JA UUSI LUONNOS

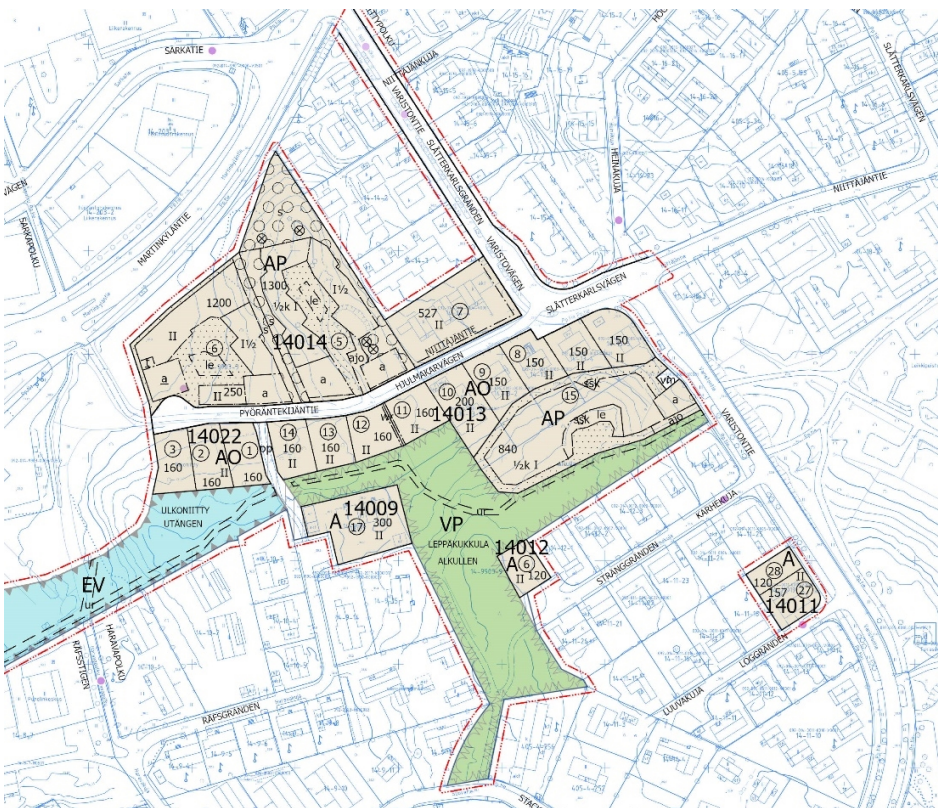
Suunnittelun edetessä on päädytty ratkaisuun, jossa on kolme isompaa yhtiömuotoista tonttia pari- ja rivitaloille sekä seitsemän omakotitonttia. Korttelin 14013 AP-tontti on muodostettu osin puistosta ja osin nykyisistä omakotitonteista. Korttelin 14014 AP-tontit ovat nykyistä Ulkoniityn puistoa. Nykyisten omakotitonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet korttelissa 14013 pienenevät. Pinta-alojen pieneminen on tonttikohtaista ja vaihtelee noin 50 ja 380 m² välillä. Rakennusoikeus pienenee 150 k-m²:iin paitsi yhdellä 200 k-m²:iin.

Luvvakuja 1 tontti on jaettu kahteen osaan. Eteläosalle, jolla on talo, on annettu nykyisen rakennuksen mukainen rakennusoikeus ja uudelle tontille 120 k-m² suuruinen rakennusoikeus. Karhekujan päähän tulee uusi omakotitontti, jolla myös on 120 k-m² rakennusoikeus. Omakotitonttien suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Pari- ja rivitaloilla kerrosluku vaihtelee maastomuodon mukaan. Tasaisilla kohdilla rakennus voi olla puolitoista (1½) tai kaksikerroksinen (II) ja rinnepaikoissa voi maantasokerroksen alapuolella olla kellari, josta puolet voi olla kerrosalaan luettavaa tilaa (½ k I). Uusien pari- ja rivitalotonttien rakennusoikeus on yhteensä 3590 k-m² ja Pyöräntekijäntien omakotitonttien 1120 k-m².

Uusi Pyöräntekijäntie on osin entistä Niittäjäntietä. Katualueen leveys on kahdeksan metriä ja ajorata viisi metriä. Katu on luonteeltaan hidaskatu, jossa pyöräily ja kävely on etusijalla autoihin nähden. Tontin 14014-4 (tuleva tontti 7) eteläreunasta otetaan metrin levyinen kaistale katualueeksi. Toinen metri on kadun eteläpuolen tonteista. Pyöräntekijäntien ja Haravakuja välille tulee kävelyn ja pyöräilyn reitti.

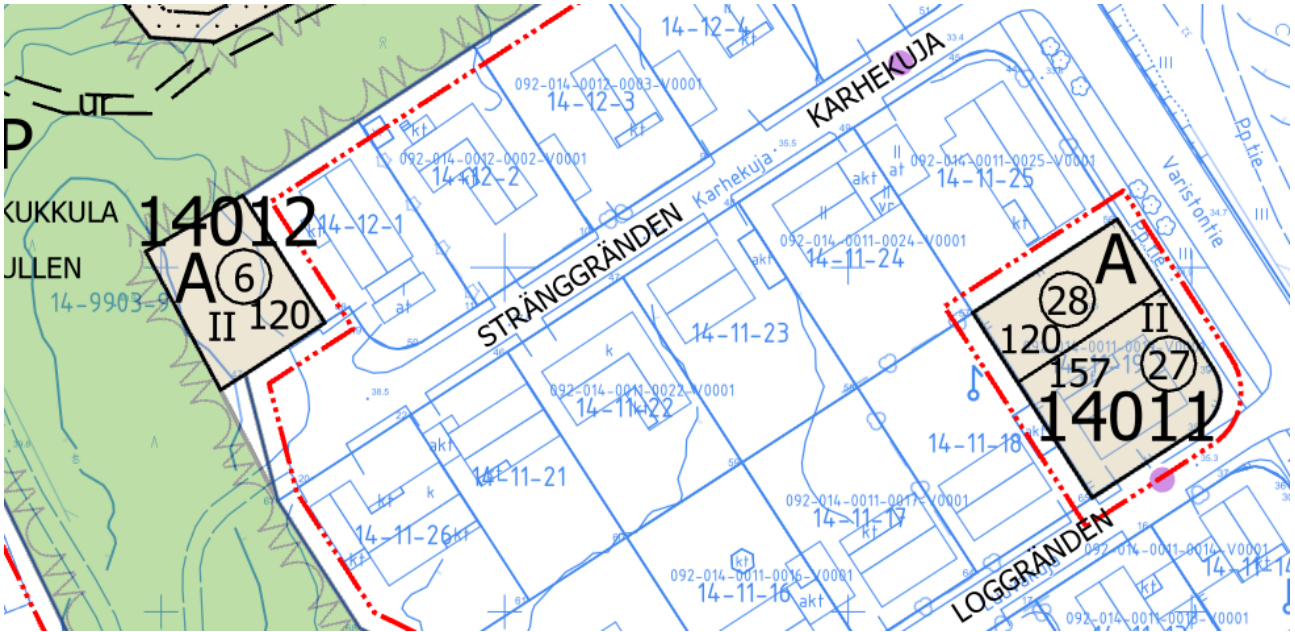
Ulkoniityn puiston läntinen osa muutetaan suojaviheralueeksi EV, koska se ei liikennemelun vuoksi sovellu lähivirkistysalueeksi.

Kaikkiaan uusia rivi- ja paritaloihin tulee noin 33 uutta asuntoa ja omakotitonteille seitsemän asuntoa. Asukasmäärä lisääntyy reilulla sadalla ihmisellä.



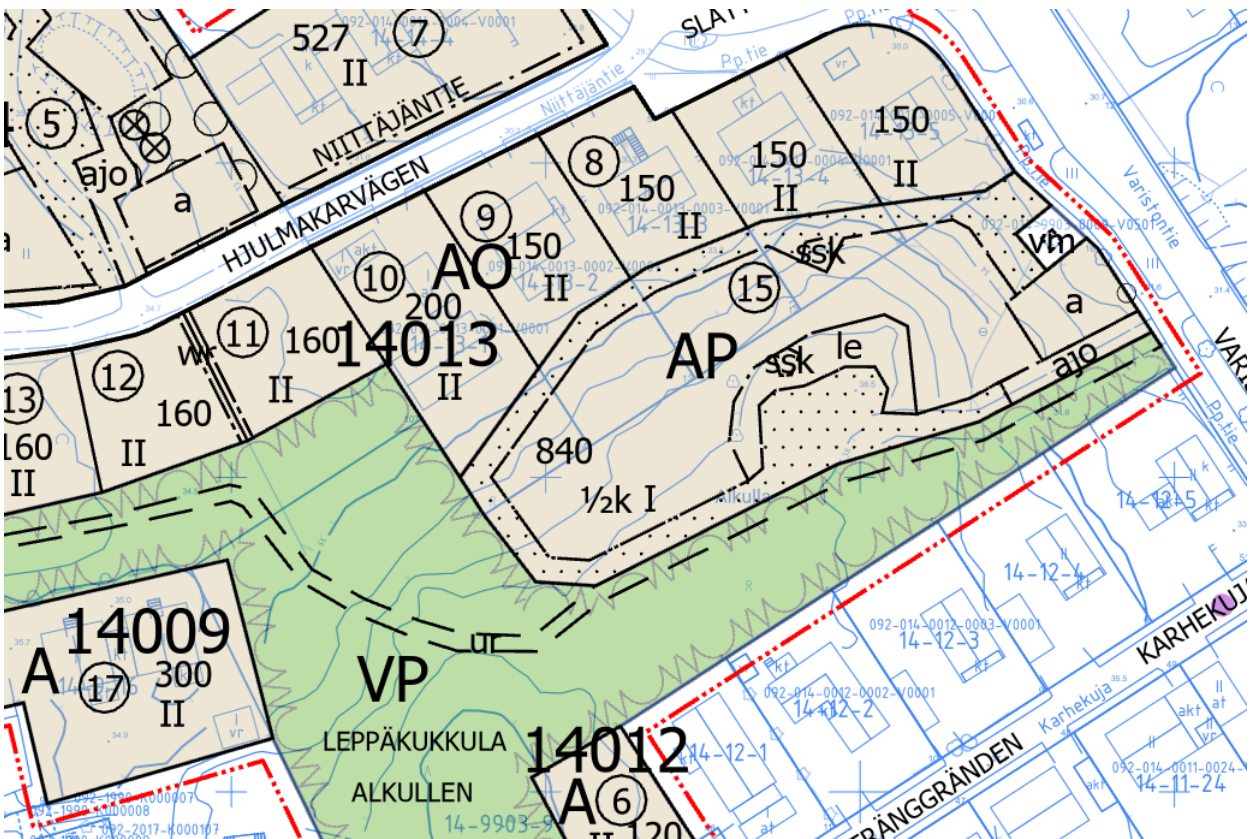
Uusin luonnos kaavakartasta.

Mikko Järvi, 30.10.2023



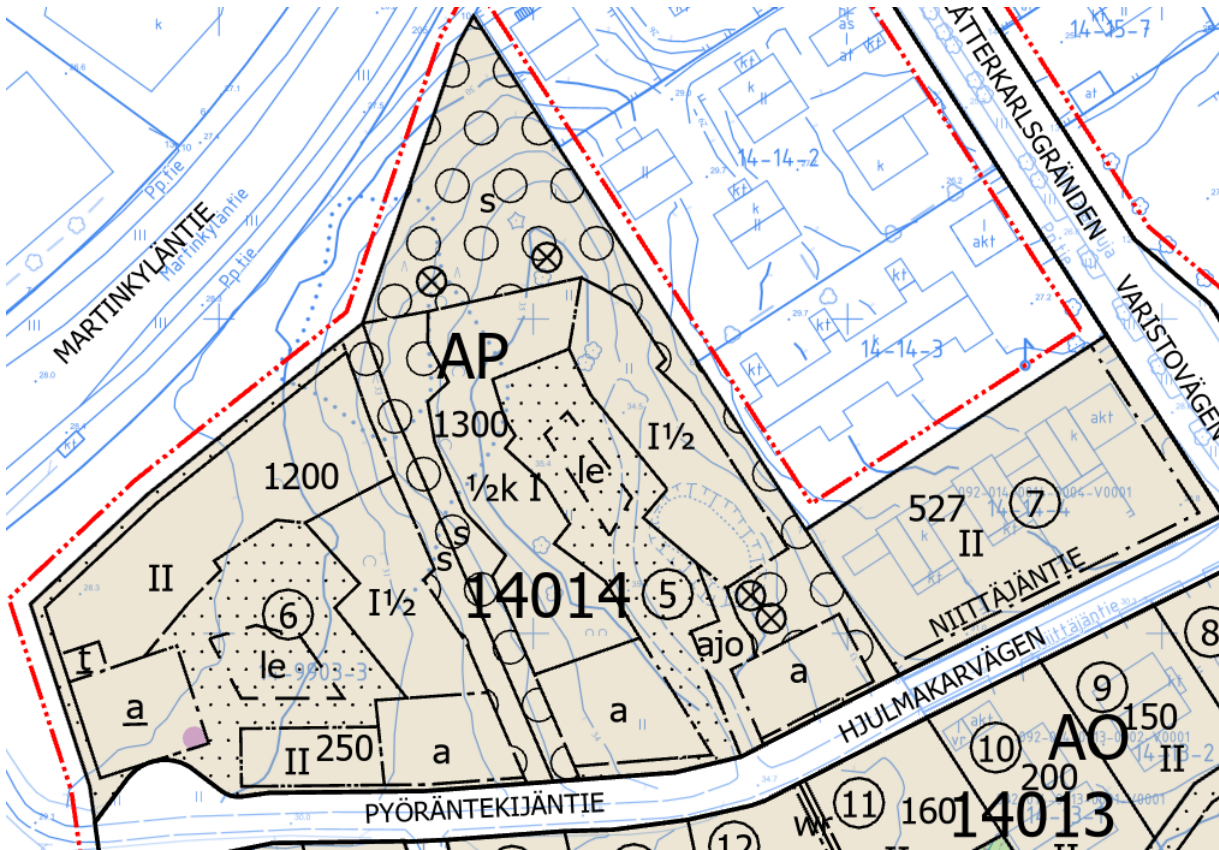
Kortteleita 14011 ja 14012 (Luvakuja, Karhekuja 11)

MJä 30.10.2023



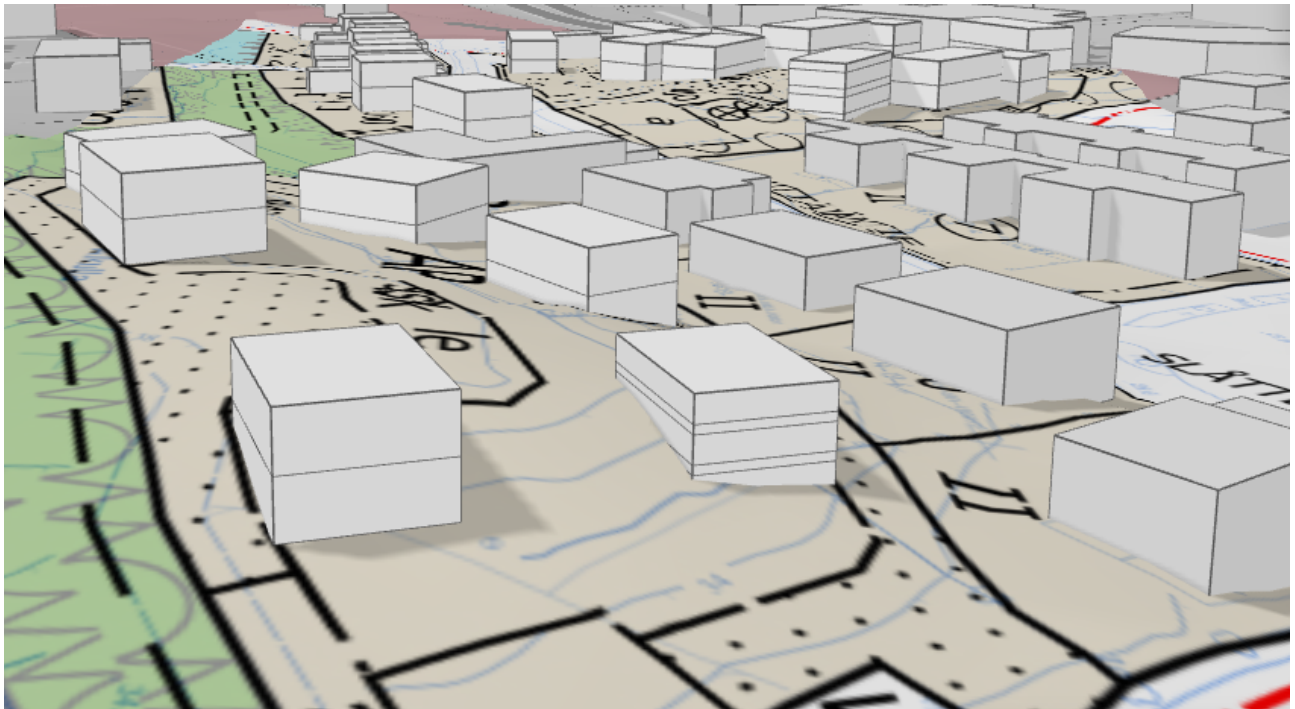
Korttelia 14013 (Niittäjantie 1-9 ja uusi tontti Varistontie 24)

MJä 30.10.2023



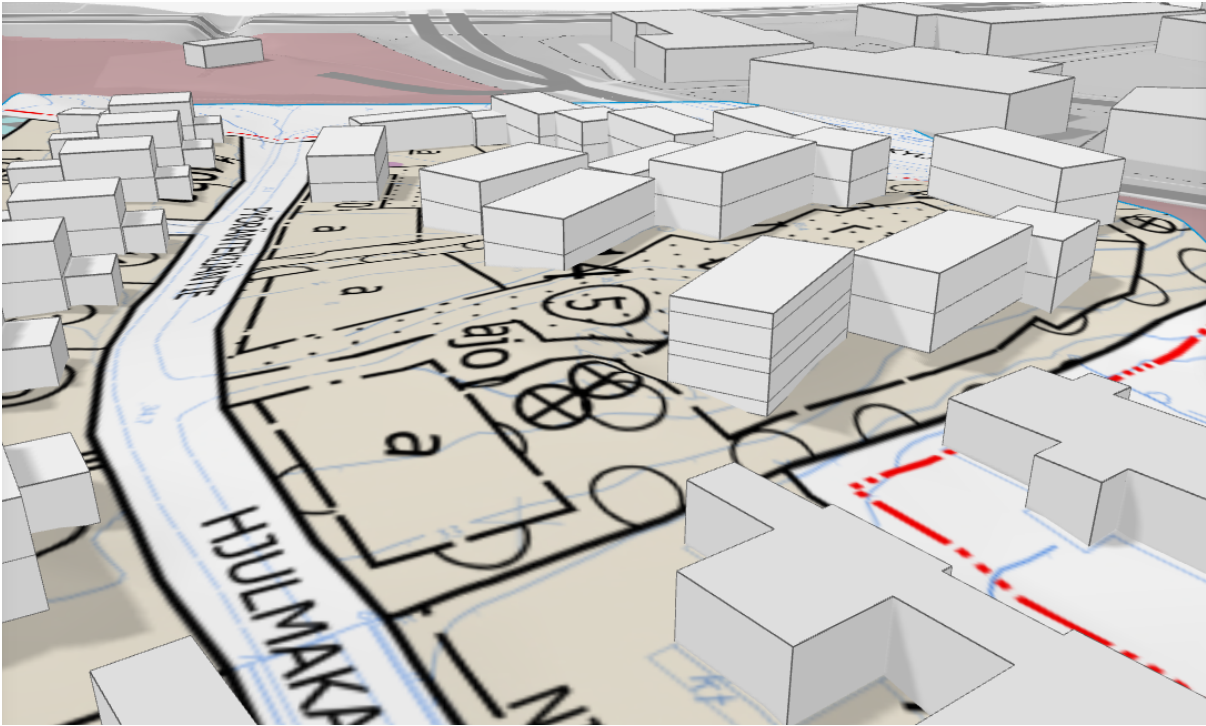
Korttelia 14014 (Uudet Pyöräntekijäntien tontit ja nykyinen Niittäjänkuja 2)

MJä 30.10.2023



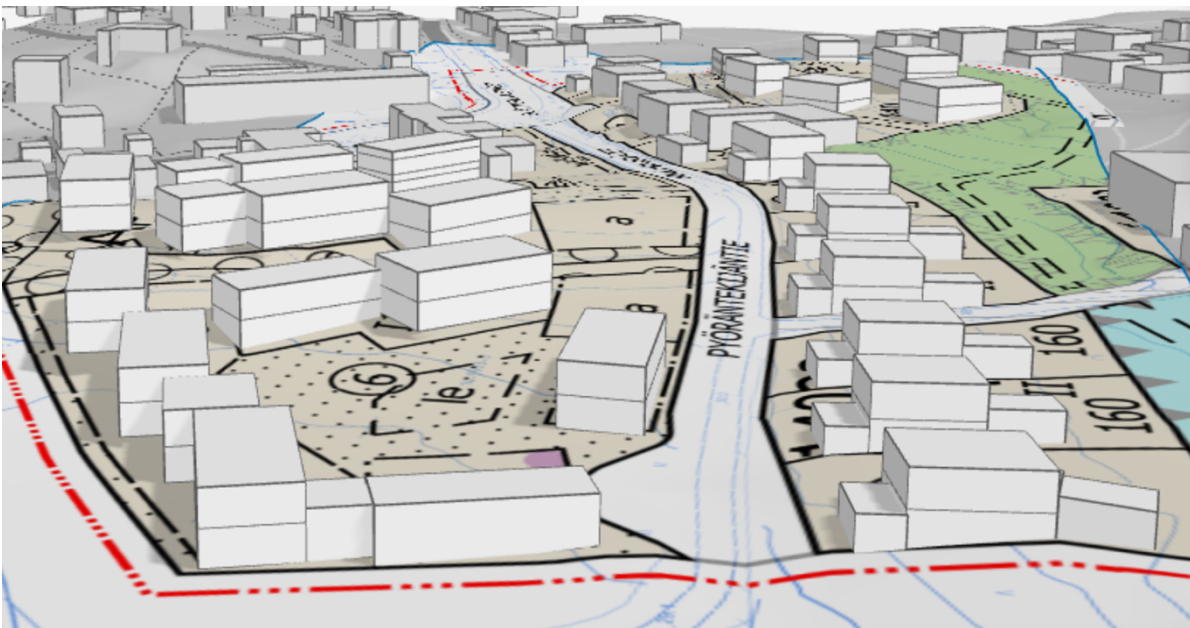
Etualalla uusi AP-tontti korttelissa 14013 Varistontien suunnalta.

MJä 23.10.2023



Uusia AP-tontteja korttelissa 14014 nykyisen Niittäjäntie 3 kohdalta.

MJä 23.10.2023



Yleisnäkymä uudesta rakentamisesta Vihdintien suunnasta eritasoliittymävarauksen kohdalta. MJä 23.10.2023

Muutos oleviin tontteihin						
Niittäjäntie	1	3	5	7	9	yht.
ro nyt	304	290	270	220	200	1283
ro uusi	200	150	150	150	150	800
muutos k-m ²	-104	-140	-120	-70	-50	
muutos %	-34 %	-48 %	-44 %	-32 %	-25 %	
pa nyt	1012	966	899	733	667	
pa uusi	772	589	531	500	613	

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavamuutoksen hakija (kaupungin kiinteistöt ja tilat)
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- kaupungin viranomaiset
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- HSY, HSL

Ensimmäinen osallistumistilaisuus järjestettiin etäkokouksena Teams-sovelluksessa. Paikalla oli noin 25 ihmistä. Tilaisuuden vetäjänä oli aluearkkitehti Timo Kallaluoto. Suunnittelija on tavannut muutamia asukkaita maastokäynnillä.

Uudessa osallistumisessa uusi suunnitelma esitellään tarkemmin. Tilaisuus järjestetään Hämeenkylässä koulussa 21.11.2023 klo 17-18:30. Osallistumiseen kuuluu myös suunnitelman asettaminen nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2023. Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Osallisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 12.12.2023 mennessä sähköpostilla kirjaamo@vantaa.fi tai kirjeellä Vantaan kaupunki, kirjaamo, PL 1100, 01030 VANTAAN KAUPUNKI. Kirjaamon käyntiosoite on Vantaa-info, Dixi, 2. krs., Ratatie 11, Tikkurila. Mainitkaa nimenne, osoitteenne ja kaavan numero 002499. Mielipiteet ovat julkisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaavansuunnittelija kaavoitusinsinööri Mikko Järvi on tavoitettavissa sähköpostitse mikko.jarvi@vantaa.fi ja puhelimitse 050-302 9416, varmimmin 23.11.2023 klo 10-12.

Asukastilaisuus pidetään Hämeenkylässä koululla tiistaina 21.11.2023 klo 17-18:30. Tervetuloa!

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa kevään 2024 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaava(muutos)ehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet.

HYVÄKSYMINEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa internetissä www.vantaa.fi/ajankohtaiset_kaavat. Internetin kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), puh. 8392 2133, ma - pe 8.15 - 15.00) ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
puhelin 050-302 9416
sähköposti mikko.jarvi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Timo Kallaluoto
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto

www.vantaa.fi > asuminen ja ympäristö >
kaupunkisuunnittelu > kaavoitus > asemakaavoitus >
Myyrmäen kaavoitushankkeet

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat

kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu

Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna ma-to 8.15-15.00

Vantaa-infot

Tikkurila, Korso, Myyrmäki