

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

7.2.2022

ULKONIITTY

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002499

Kaavamuutosalue sijaitsee Variston pientaloalueella ja siihen kuuluu Ulkoniityn viheralueen lisäksi Niittäjantie 1-9:ssä korttelin 14013 tontit 1-5 sekä Luuvakuja 1:n tontti 14011-19. Nimistöä muutetaan Niittypolulla ja Niittäjänkujalla.

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. Niittäjäntietä jatketaan länteen päin, mutta nykyinen Vihdintien ja Martinkyläntien eritasoliittymävaraus jää entiselleen ja kevyen liikenteen yhteys Martinkyläntielle säilyy.

Olemassa olevien vuokratonttien rakennusoikeutta ei ole käytetty täysimääräisesti, joten tontit jaetaan siten, että niille saadaan uusia rakennuspaikkoja. Tonttien pohjoisosasta muutetaan kahden metrin levyinen osa Niittäjäntien katualueeksi.

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 2022 työohjelmassa (KALA 18.1.2022). Muutosalue on kaupungin omistuksessa, joten maankäytösopimusta 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 läpiajokiello joukkoliikennettä lukuunottamatta. Tämä osa kadusta voidaan muuttaa tavalliseksi kaduksi. Täydennysalueen katu sekä Niittäjäntien alkuosa nimetään ehdotuksena Pyöräntekijäntieksi. Niittäjäntien varrella on ollut 1913 Hjulmakaråkern eli 'Pyöräntekijänpelto'. Niittäjänkuja muutetaan ehdotuksena Varistontieksi.

LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja hyväksytyssä yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueutta 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.

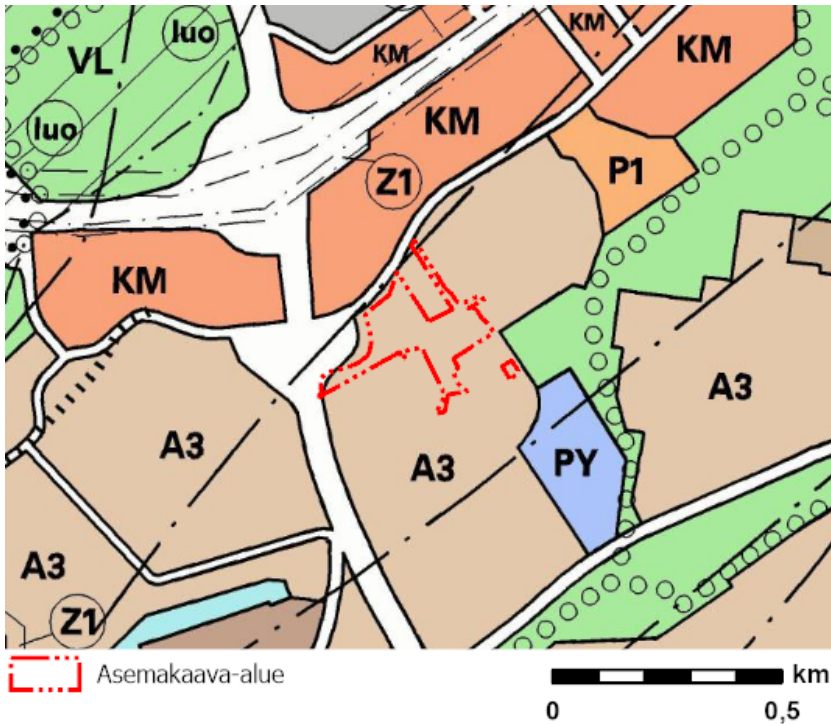
Uuden kerrosalan määrä määrittyy suunnittelun edetessä. Nykyisten tonttien rakennusoikeus on 1321 k-m² ja toteutunut kerrosala 844 k-m².

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. 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.

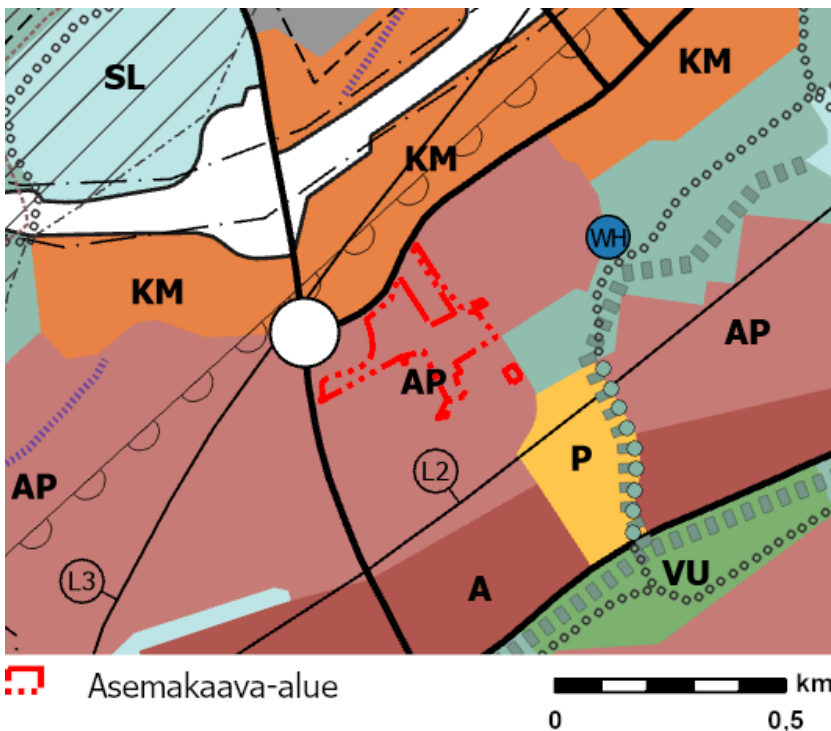
Puistossa on ulkoilureittejä, jotka pyritään säilyttämään.

Olemassa olevia tontteja Niittäjätien varrella korttelissa 14013 on viisi kappaletta ja Luuvakuja 1:ssä korttelissa 14011 yksi tontti. Näillä tonteilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta sen verran, että tontit voidaan jakaa kahtia. Tällöin tonteille saadaan uudet rakennuspaikat. Rakennusoikeus ei näillä tonteilla lisäännä, vaan käyttämätön asemakaavan mukainen rakennusoikeus riittää uusille asunnoille.

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



Alue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3 ja lentomelualuetta m2 (Lden 55–60 dB). (KV 17.12.2007)



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

Vihdintien ja Martinkyläntien risteykseen on merkitty valkoisella ympyrällä eritasoliittymävaraus.

Hyväksytty yleiskaava on valituksenalainen.

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

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

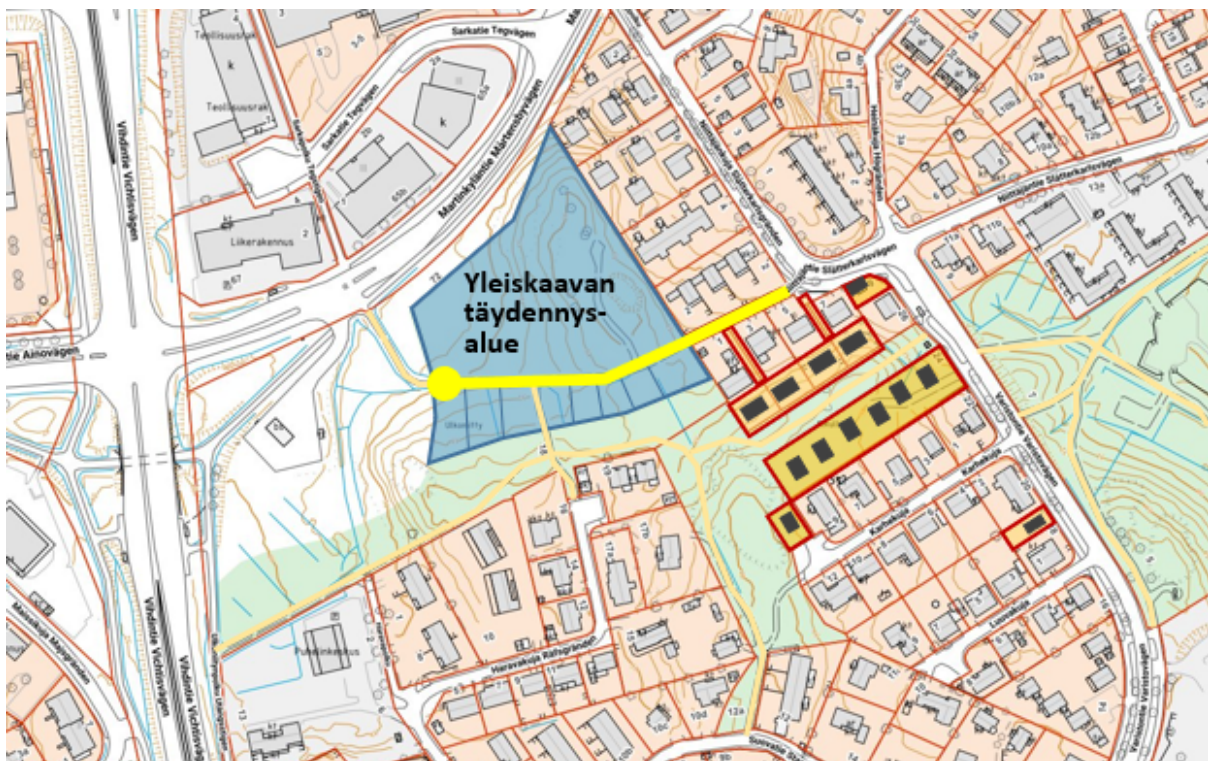
Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Kaavamutoksen 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

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelukokouksissa, koronatilanteen salliessa maastokatselmuksissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.



Alustava luonnos kaava-alueen mahdollisesta rakentamisesta.

Timo Kallaluoto, 2.2.2022

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty työohjelmaan 2022. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan asukaslehdessä tai 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 kirjeessä mainitulla tavalla 14.3.2022 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaavan suunnittelija kaavoitusinsinööri Mikko Järvi on tavoitettavissa sähköpostitse mikko.jarvi@vantaa.fi ja puhelimitse 050-302 9416 varmimmin 15.2.2022 klo 11–13.

Asukastilaisuus pidetään Teams-kokouksena tiistaina 1.3.2022 klo 17–18, liity kokoukseen sivulla [Vantaan kaupunki - Asukastilaisuudet ja osallistuminen](#)

Muista asukastilaisuuksista ilmoitetaan tarvittaessa erikseen asukaslehdessä tai Vantaan sanomissa.

KAAVAHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville.

Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa ja kaupunginhallituksessa syksyn 2022 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 > kaavoitus
ja maankäyttö > asemakaavoitus > Tikkurilan kaavat

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