



Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP

VD/9502/10.02.03/2015

HP/TLA/APE/SRU/ET

Selvitys Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteista liittyy hankkeeseen, jossa etsitään keinoja pientaloalueiden kehittämiseen.

Suunnitteluperiaatteet määrittävät alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Ne linjaavat autopaikkannormeja, rakentamistehokkuutta sekä käyttötarkoitusta. Suunnitteluperiaatteita käytetään poikkeamispäätösten ja asemakaavamuutosten lähtökohtana.

Yleistä

Vapaala valittiin v 2015 ensimmäiseksi pientaloalueeksi, jonka rakennusvarantoja ja täydennysrakentamismahdollisuuksia päätettiin selvittää Vantaan pientaloprojektissa. Alueelta on valmistunut täydennysrakentamisselvitys, jossa selvitetään täydennysrakentamisen ja tiivistämisen mahdollisuuksia. Selvityksessä on monipuolisesti tarkasteltu alueen historiaa, rakennetta, rakentamista, luonto-oloja, kunnallistekniikkaa sekä rakennusperintöä.

Vapaala on tyypillinen vantaalainen pientaloalue, joka on rakentunut 1930 -luvun lopulta hitaasti ja vaihteittain. Alkuaikoina olivat tyypillistä suuret tontit, joille rakennettiin ensin pienempi mökki ja myöhemmin suurempi asuinrakennus. Alueella ei ollut käytössä rakennussuunnitelmaa tai rakennuskaavaa, vaan aluetta rakennettiin vapaasti. Myöhemmin alueelle on laadittu rakennuskaava ja useita asemakaavoja. Alueen asemakaavat ovat osittain vanhenemassa ja alueelle joudutaan myöntämään paljon poikkeamisia.

Vapaalan rakennusmaavaranto

Joillakin osilla Vapaalaa on jäljellä paljon rakennusoikeutta. Toisaalta taas monilla tonteilla on vain vähän tai ei ollenkaan rakennusoikeutta jäljellä.

Tarkastelussa todetaan, että suurimmalla osalla kaavayksiköistä (386 kpl) on jäljellä 50 k-m² tai vähemmän rakennusoikeutta. Jos rakennusoikeutta on jäljellä vähemmän kuin 50 k-m², tontille ei todennäköisesti saa rakennettua erillistä rakennusta. Jo kohtuullisella rakentamistehokkuuden korottamisella (esim. + 0,05), voidaan monille näistä tonteista kuitenkin saada tarpeeksi rakennusoikeutta pienehkölle omakotitalolle.

Vapaalassa huomattavalla määrällä kaavayksiköistä (84 kpl) on jäljellä 50–100 k-m² rakennusoikeutta. Määrä riittäisi pieneen omakotitaloon, joita on tullut nyt myös talotehtaiden tarjontaan. Tätä suurempia rakennusoikeusmääriä 100–150 k-m² on Vapaalassa jäljellä 56 kaavayksiköllä. Usein pientalojen koot ovat juuri tätä luokkaa tai hieman suurempia. Yli 150 k-m² rakennusoikeuden kaavayksikköjä on Vapaalassa jäljellä 79 kappaletta.

Jos rakennusoikeutta nostettaisiin kaikilla Vapaalan tonteilla $e=n+0,05$, suurimmalla osalla tonteista se nousisi tehokkuuslukuun $e=0,25$. Tällöin kaavayksikköjen, joilla on 50-100 k-m² rakennusoikeutta, määrä n. kaksinkertaistuisi 175 kappaleeseen. Samoin tätä suuremman rakennusoikeuden (100-150 k-m²) omaavien kaavayksikköjen määrä nousisi 56:sta 95:en, ja yli 150 k-m² kaavayksikköjen määrä nousisi n. kaksinkertaiseksi 157 kappaleeseen.

Suunnitteluperiaatteet



Selvitystyön pohjalta on valmisteltu **Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet**, joissa määritellään alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Suunnitteluperiaatteissa esitetään rakennustehokkuuden nostamista erillispientalojen osalta $e=0,25$:een.

Tiivistettäessä pyritään vaalimaan suunnitteluperiaatteiden mukaisia kaupunkikuvallisia ominaispiirteitä ja säilyttämään mahdollisuuksien mukaan Vapaalan alkuperäistä luonnetta.

Suunnitteluperiaatteet korttelialueiden tiivistämiseen ja rakennustehokkuuden nostoon

Alueen suunnittelua ohjaamaan nostettiin 13 periaatetta:

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille AO $e=0.25$ ja rivitaloille tai pienkerrostaloille $e=0.30$.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille AO 2 autopaikka/asunto, alle 70 k-m² asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle ja rivitaloille AR ja pienkerrostaloille AP 1.5 ap/asunto.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Meluntorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.
6. Tontit rajataan katua vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla.
7. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunalla tai aukotuksilla.
8. Tontin katuun rajautuvalla reunalla jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
9. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.
10. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytystä.
11. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.
12. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsennellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällinen kellaria ei alueella sallita.
13. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Asukkaat mukana suunnittelussa

Selvitystyötä on tehty laajassa yhteistyössä asukkaiden kanssa. Asukkailta on kerätty lähtötietoja, järjestetty useita asukastapaamisia ja kaavoittaja on päivystänyt alueella. Alueella toimi myös ns. aktiiviryhmä joka kokoontui kaksi kertaa.

Palautteen pääsisältönä ovat olleet näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

Valmistelu on tehty yhdessä kuntatekniikan keskuksen, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys

Päätetään



- a) asettaa nähtäville MRA 30§ mukaisesti liitteen mukainen Vapaalan pientaloalueen selvitystyö ja suunnitteluperiaatteet 014300 ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelu järjestää lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.10.2016

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville MRA 30§ mukaisesti liitteen mukainen Vapaalan pientaloalueen selvitystyö ja suunnitteluperiaatteet 014300 ja
 - b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
-

Nähtävilläolo Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 9.11.-8.12.2016. Suunnitteluperiaatteita selostettiin asukkaille 18.10.2016 Rajatorpan koulussa. Paikalla oli noin 40 henkilöä. Suunnitteluperiaatteista annettiin neljä mielipidettä, jotka olivat Vapaalan omakotiyhdistys ry:ltä ja kuudelta asukkaalta.

Mielipiteissä esiintyneet asiat:

Nähdään hyvänä, että Vapaalan suunnitteluperiaatteita on tutkittu, sillä alueen täydennysrakentaminen kaipaa johdonmukaista ohjausta. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteita ja ohjeita pidetään hyvänä ja toivotaan riittäviä resursseja kaupungilta, jotta niihin päästään. Periaatteiden mukaan tulee suosia pienikokoisia rakennuksia täydennysrakentamisessa.

Mielipiteissä on esitetty, että tonttitehokkuutta ei tulisi olla enempää kuin $e=0,22$. Pienkerrostaloja ei tulisi rakentaa alueelle lainkaan ja rivitalojen tonttitehokkuus tulisi olla sama kuin tehokkuus muilla tonteilla. Mikäli $e=0,3$ tehokkuus on sallittu vain asemakaavassa noin tehokkaiksi määritellyille tonteille, periaatteita tulisi tarkentaa tältä osin. Kaavamuutoksia $e=0,3$ tehokkuudelle ei tulisi myöntää löysin perustein eikä käyttöuullakkoa tulisi hyväksyä rakennuksen kolmanneksi kerrokseksi. Mikäli kaupunkirakennetta tiivistetään voimakkaasti ja ”vapaasti”, vähäinen tonttipuusto ei enää pelasta alueen ilmettä kiusalliselta kakofonialta.

Ohjeisiin toivotaan täydennystä tontin maaston muokkauksen ja meluntorjunnan osalta. Hulevesien hallinnasta tarvitaan lisäselvityksiä ja ohjeita, myös alueellinen hulevesiselvitys olisi tarpeen. Lisäksi tulisi esittää konkreettisemmin miten alueen erityispiirteet huomioidaan alueen tiivistyessä. Periaatteet keskittyvät tonttikohtaiseen ohjeistukseen ja korttelikohtainen ohjeistus puuttuu. Täydennysrakentamisessa tulisi huomioida korttelin olemassa oleva rakennuskanta paremmin. Alueen liikennejärjestelyjä tulisi arvioida tarkemmin ja parantaa mm. pysäköintikielloin. Lisäksi koetaan, että autopaikkanormi ei ole



riittävä, lumitilan ja leikki- ja oleskelupihan vähimmäispinta-ala tulisi määritettävä tarkemmin, kirvesvarsitonteilla tulisi olla yhteiset tonttiliittymät, Vihdintien melusuojaus tulisi toteuttaa pikaisesti, istutuksia tulisi suosia aitojen sijaan, maastonmuodot ja maisemallisesti merkittävien puiden määrittäminen ja säilyttäminen on vaikea toteuttaa. Mikäli suunnitteluperiaatteet toimivat itsenäisenä ohjeena, siihen voisi myös lisätä maininnan selvityksestä, jotta siinä olevia selvityksiä tulisi huomioiduksi rakennus- ja muutoshankkeissa.

Mielipiteissä todetaan, että suunnitteluperiaatteissa on hyvät perustelut jättää Vapaalantie 10 c:ssä sijaitseva puisto ennalleen ja samalla hylätä asemakaavamuutos 002120. Myös Solmupuisto nähdään huonosti asumiseen soveltuvaksi sen virkistyskäyttöarvojen ja maaston johdosta. Lähinaapureille tulisi antaa mahdollisuus perehtyä naapuritonttien suunnitelmiin 3D-mallin avulla. Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tiedostaa, että katusuunnitelmat, jotka ovat paikoin tekemättä, pienentävät tontteja. Vihdintien reunan tonttien erilainen kohtelu ei ole perusteltua.

Vastine mielipiteisiin:

Käytännössä tehokkuus $e=0,25$ voidaan myöntää jo nyt kaupungin poikkeamispäätöksellä, jossa tehdään tapauskohtainen tarkastelu rakennus- ja poikkeamisluvan yhteydessä. Tässä työssä on tarkasteltu laajemmin esitettyä poikkeamista tonttitehokkuudesta ja tultu siihen tulokseen, että sitä voidaan soveltaa Vapaalassa yleiskaavan 2007 pientaloalueella (A3) suunnitteluperiaatteissa esitettyjen ehtojen täyttyessä. Tonttitehokkuuden osalta periaatteita on tarkistettu seuraavasti (kohta 1): Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e= 0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.

Rakennuslupavaiheessa arvioidaan rakentamis- ja piharatkaisujen soveltuvuus ympäristöön sekä varmistetaan hulevesien imeytys ja viivytys mahdollisuudet. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymä Vantaan kaupungin hulevesiohjelma, rakennusjärjestys sekä Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys tarkentavat periaatteita.

Periaatteissa korostetaan (kohta *Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät*), että muutosten suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan ympäristö kokonaisuutena. Tämä tarkoittaa täydennysrakentamisen soveltumista tontille, naapureiden ja korttelin lähtökohtien huomioon ottamista. Asuinrakennusten tulee olla omakoti- tai paritaloja. Selvitystä on täydennetty kunnallistekniikan osalta. Muun muassa hulevesiä ja rajaojia koskevia asioita on tarkennettu.

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvityksessä alueen puistoja on tarkasteltu eri näkökulmista mm. virkistysarvot, luontoarvot, rakennettavuus. Osa puistoista on luokiteltu: "Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, reunaehdot huomioiden rakentaminen mahdollista". Suunnitteluperiaatteilla ei oteta kantaa nykyisten puistojen säilymiseen tai rakentamiseen, vaan niiden tuleva maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella.

Vihdintien varren tonteille ei voi osoittaa täydennysrakentamista tiemelun ja liikennepäästöjen vuoksi. Alue on Vantaan yleiskaava 2007 merkitty teollisuus alueeksi (TY).

Suunnitteluperiaatteita käytetään asemakaavojen valmistelun, poikkeamis- ja rakennuslupien myöntämisen lähtökohtana.



Kaupunkisuunnittelu ei nähnyt tarpeelliseksi pyytää lausuntoja.

Tehdyt tarkistukset

Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteita on tarkistettu seuraavasti:

- lisätty maininta Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvityksestä, joka on liite,
- täsmennetty tavoitteellista tonttitehokkuutta, autopaikkanormia sekä talotyyppiä (asuintalojen oltava omakoti- tai paritaloja),
- lisätty toimintaperiaatteet asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden poikkeamisesta eri tapauksissa.
- Suunnitteluperiaatteiden numerointi on tarkistettu.

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitystä on tarkistettu kunnallistekniikan osalta ja lisätty toimintaperiaatteet asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden poikkeamisesta eri tapauksissa.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan listatekstin mukainen vastine mielipiteisiin ja tehdään esitetyt tarkistukset.
- b) hyväksytään 2.10.2017 päivätty Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet.

Käsittely:

Jäsen Vesa Pajula esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Paula Lehmuskallio kannatti tehtyä esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, 014300, (12.9.2016). Tarkistettu 2.10.2017
- Suunnitteluperiaatteet / 014300

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Anne Olkkola, p. 8392 6528
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi