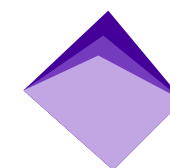




VAPAAAN PIENTALOALUEEN TÄYDENNYSRAKENTAMISSELVITYS

014300

2.10.2017



Vantaa
Vapaala

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perustiedot	2
2	Tiivistelmä	3
2.1	Tausta	4
3	Työn tarkoitus ja soveltaminen	6
4	Lähtökohdat	7
4.1	Alueen sijainti	7
4.2	Vapaalan kehitys	9
4.3	Vapaalan luonne	11
4.4	Luonnonympäristö	11
4.5	Rakennettu ympäristö	14
4.6	Maanomistus	49
5	Suunnittelutilanne	50
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	50
5.2	Maakuntakaava	50
5.3	Yleiskaava	50
5.4	Asemakaava	51
6	Selvitystyön vaiheet	58
7	Vuorovaikutus	59
7.1	Osallistuminen ja yhteistyö	59
8	Johtopäätökset	67
8.1	Tehokkuusluvun arviointi	67
8.2	Suunnitteluperiaatteet	69
8.3	Selvitystyöhön osallistuneet	71
	Lähteet	72

Taitto

Kari Tervo

1 PERUSTIEDOT

Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys, työnnumero 014300.
Selvitystyö on tullut vireille 5.11.2015.



Suunnittelualue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, Vihdintien ja Myyrmäen urheilu- puiston välisellä alueella. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 95 ha ja asukkaita alueella on noin 2200. Tontteja selvitysalueella on noin 600. Pääosalla aluetta voimassa oleva vuoden 1980 asemakaava sallii enintään kaksikerroksisten erillispientalojen rakentamisen pääosin tehokkuudella $e=0,20$. Asemakaava sallii rakentamista selvitysalueelle yhteensä noin 159 000 k-m². Rakennettua kerrosalaa alueella on tällä hetkellä noin 121 380 k-m² eli kaavan toteutumisaste on tällä hetkellä noin 76 %.

Alueen kehittäminen on aloitettu Vantaan pientaloalueiden täydennysrakentamisen kehittämishankkeen ensimmäisenä kohteena vuonna 2015. Työn tavoitteena on selvittää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja reunaehtoja alueella. Samalla tutkitaan, mistä tekijöistä suunnittelualueen rakentamisen luonne koostuu ja missä määrin tätä luonnetta tulee kehittää tai vaalia sekä esittää keinoja näiden mahdollistamiseksi.

Asukasyhteistyö on ollut työssä tärkeässä asemassa. Syksyllä 2015 paikallisilta kerättiin lähtötietoja ja näkemyksiä alueesta. Samalla koottiin aktiiviryhmä, jonka kanssa tulevia suunnitteluperiaatteita työstettiin yhdessä. Selvitystyön yhteydessä on järjestetty kaksi yleisötilaisuutta, kaksi aktiiviryhmän erillistä tapaamista sekä kuusi suunnittelijavastaanottoa paikallisten kanssa. Lisäksi näkemyksiä on saanut ilmaista nettikyselyillä sekä suoraan suunnittelijalle.

Alueelle tyyppillistä selvityksen perusteella on mm. vehreys, pienipiirteinen ja moni-ilmeinen rakentaminen ja historian ja rauhallisuuden tuntu. Palautteen pääsältönä ovat olleet joko puoltavat tai vastustavat näkemykset täydennysrakentamisesta, liikenteen ja kunnallistekniikan ongelmat, kuten katujen kunto sekä tärkeinä koetut virkistysalueet ja paikat alueella. Alueen yleisilmettä on toivottu kohennettavan monessa suhteessa.

Tässä työssä esitettävät jatkosuunnittelun tarpeet pohjautuvat historian ja nykytilanteen kattavaan selvitykseen, sekä maanomistajien mielipiteisiin ja kaupungin asettamiin linjauksiin täydennysrakentamisen edistämisestä. Lähteinä on käytetty pääasiassa kaupungin omia kartta- ja paikkatietoaineistoja ja asiantuntijatieta, työn yhteydessä toteutettua maanomistajakyselyä ja asukkaita saatua palautetta ja omakotiyhdistykseltä saatua historia-aineistoa. Myös vuonna 2011 tehdyn Omat Kadut OK -hankkeen tuloksia on voitu hyödyntää. Tässä selvityksessä ehdotetut keskeiset ratkaisut perustuvat toteutettavuuteen, asukkaiden esittämiin toiveisiin sekä alueen yleisilmeen kunnioittamiseen.

Selvityksen perusteella alueen rakennustehokkuutta on mahdollista nostaa tontti-tehokkuuteen $e=0,25$, jolloin alueelle tulisi nykyisen lisäksi noin 31100 k-m² rakennusoikeutta. Nykyisen jäljellä olevan asemakaavavarannon ja mahdollisen tontti-tehokkuuden noston ($e=0,25$) toteutuminen tarkoittaisi yhteensä noin 1000 uutta asukasta. Selvitykseen perustuvissa suunnitteluperiaatteissa käsitellään mm. tontin rakennusoikeutta, autopaikkojen määrää tonteilla, kasvillisuutta, piha-alueen käsittelyä ja katuun rajautumista. Suunnitteluperiaatteita esitetään sovellettavaksi Vapaalassa yleiskaavan A3-alueella siten, että alueeseen sisältyy korttelin 13076 asuntorakentamisen korttelialue kokonaisuudessaan.

2.1 TAUSTA

Mitä on täydennysrakentaminen?

Täydennysrakentamisella voidaan tarkoitaa 1) kokonaisen alueen lisärakentamista ja kehitettävien alueiden tunnistamista tai 2) yksittäisen tontin rakentamisen tehostamista laajentamalla olemassa olevan rakennuksen asuin-alaa, rakentamalla uudis- tai lisärakennus tai lohkomalla uusi kiinteistö. Toisinaan muutosten yhteydessä saatetaan purkaa vanha, huonokuntoinen rakennus. Täydennysrakentamista voi toteuttaa olemassa olevalla rakennusoikeudella. Mikäli alueen aiempi suunnittelu on perustunut väljempään rakentamiseen, voi kohteen rakentamista asemakaavassa ohjaavaa tehokkuutta (ns. e-luku tai rakennusoikeuden määrä kerrosneliömetreinä) olla tarpeen muuttaa.

Erilaiset ratkaisut usein rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja asuntotarjontaa. Pääosin tiivistyvä rakentaminen edellyttää kuitenkin huolellista suunnittelua, rakentamisen korkeampaa laatutasoa sekä naapurien huomioimista. Parhaimmillaan maanomistajat voivat saavuttaa yhteisiä hyötyjä suunnitellessaan ratkaisuja naapureiden kanssa yhteistyössä.

Pientaloalueiden täydennysrakentaminen Vantaalla

Vantaan kaupunkisuunnittelua ohjaavat tällä hetkellä mm. Valtuustokauden strategia 2013–2017 (kv 17.6.2013 ja 15.6.2015), Vantaan arkkitehtuuriohjelma (Kv 11.5.2015) sekä kaupunkisuunnittelun vuosittainen työohjelma. Vantaan tavoitteena on kehittyä kaupunkina, jossa toiminnot sijaitsevat lähellä kotia, joukkoliikenne on kannattavaa sekä keskustoja ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään.

Vantaan 79 pientaloaluetta ovat merkittävä osa kaupunkia ja sen tulevaisuutta. Vantaan asutokunnista asui 38 % pientaloalueilla vuonna 2014. Kaupungin tavoitteena on tulevina vuosina kasvattaa pientaloasumisen tarjontaa hyvän joukkoliikenteen alueilla. Tämä tarkoittaa täydennysrakentamista eli tiivistämistä nykyisillä pientaloalueilla.

Vantaalla aloitettiin syksyllä 2015 kolmivuotinen kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan kehittämishanke pientaloalueiden täydennysrakentamisen edistämiseksi. Tavoitteena on etsiä uudet työkalut ja yhteistyömallit pientaloalueiden laadukkaaseen tiivistämiseen ja kehittämiseen, sekä selvittää mahdollisimman monen pientaloalueen täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja huomioitavat erityistarpeet. Koska pääosa pientaloalueiden maanomistajista on yksityisiä, halutaan selvitystyön ohessa antaa myös tukea ja neuvontaa täydennysrakentamiseen ryhtyville toimijoille. Hanke on osa vuoden 2016 ja 2017 kaupunkisuunnittelun työohjelmaa.

Vastaava kehittämistyötä on mm. Järvenpäässä, Espoossa ja Helsingissä. Leea Riittinen on tehnyt Vantaan Kivistön pientaloalueelle täydennysrakentamisselvityksen diplomityönä vuonna 2013. Tämän työn rakennetta, aineistoa ja teemojen käsittelytapaa on hyödynnetty runsaasti myös tässä selvityksessä.

Mitä on pientaloalueiden täydentäminen?



Työn aikana on jaettu paikallisille tietoa täydennysrakentamisen eri muodoista.

Täydennysrakentamisen työkaluja päätöksenteossa

Poikkeamispäätökset ovat nopea tapa nostaa tonttitehokkuutta tontti kerrallaan. Keveytensä vuoksi prosessissa alueen asukkailla ei ole asemakaavan mukaisia tiedon saannin ja vaikuttamisen mahdollisuuksia. Poikkeamispäätökset eivät myöskään päivitä asemakaavaan ilman erillistä kaavamutosta.

Asemakaavamuutokset yksittäisillä tonteilla ovat laissa vaadittavien selvitysten ja osallistamisen vuoksi melko hitaita. Vantaalla on 79 pientaloaluetta. Tonttikohtaiset kaavamuutokset pientaloaluilla täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tuntuvat raskaalta työkalulta. Tällaisessa ”postimerkkikaavoituksessa” jää myös usein muodostamatta alueellinen kokonaisratkaisu, joka saattaa olla tarpeen laajemman täydennysrakentamisaallon yhteydessä. Kattava, koko alueen asemakaavamuutos sitoo kaikkia kiinteistöjä, mitä osa maanomistajista vastustaa. Mahdollisuutena on toteuttaa alueella myös osittainen kaavamuutos.

Keventäviä malleja asemakaava- ja poikkeamismenetelmien rinnalle on parhailaan ympäristöhallinnon harkinnassa. Alueellinen poikkeaminen tai vaiheittain päivitettävä asemakaava ovat mahdollisia toimintatapoja tulevaisuudessa, joskin ne edellyttävät vielä lakimuutosta.

Nämä eri päätöksenteon vaihtoehdot on huomioitu suunnitteluperiaatteiden valmistelussa.



3 TYÖN TARKOITUS JA SOVELTAMINEN

Tarve täydennysrakentamisen linjauksille Vapaalassa

Vapaala on suosittu asuinalue Myyrmäen ja Rajatorpan palveluiden tuntumassa. Omakotialueen tiivistyminen on käynnistynyt yksittäisillä poikkeamisluvilla ja kaavamuuoksilla. Vapaalan pientaloalueen voimassaoleva asemakaava on pääosin vuodelta 1980. Yli 30 vuoden kuluessa niin yhteiskunta, kansalliset tavoitteet kuin lainsäädäntökin ovat muuttuneet. Tämän vuoksi myös asemakaavan ajantasaisuus rakentamista ohjaavana työkaluna on haluttu arvioida ja mahdollisesti päivittää.

Lisärakentamista halutaan myös helpottaa uusilla suunnitteluperiaatteilla ja käytännöillä. Tiivistyvä rakenne tekee suunnittelusta vaativampaa ja se edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnittelemista kokonaisuutena.

Selvitys

Selvityksen tavoitteena on tehdä aluekohtainen tarkastelu Vapaalan pientaloalueelle täydennysrakentamisesta eli rakennusoikeuden noston mahdollisuuksista ja reunaehdoista. Alueen rakennettua ja luonnonympäristöä, väestöä, maanomistusta ja suunnittelutilannetta koskevat taustatiedot on päivitetty Ympäristöhallinnon asemakaavoitukselle edellytetyllä tarkkuudella. Aluekohtaisessa tarkastelussa voidaan nostaa esiin paikallisia haasteita sekä ratkaisuja niihin. Taustaselvityksessä on painotettu alueen toimijoiden tavoitteiden ja alueen tunnistettavien ominaispiirteiden esiin nostamista. Paikallisilta saatujen tietojen, Vantaan karttapalvelun karttatiedon ja tarkempien paikkatietoaineistojen sekä maastokäyntien perusteella on arvioitu, miten rakentamista ohjaavia reunaehtoja tulisi päivittää. Samalla on noussut esiin lisärakentamisen paikkoja sekä suosituksia jatkotyötä varten.

Selvitystyössä on tehtävänä

1. koota asemakaavataso suunnittelussa tarvittavat lähtötiedot alueelta,
2. koota eri toimijoiden tavoitteet ja kehittämistarpeet yhteen ja
3. luoda jatkosuunnittelua varten kokonaiskäsitys Vapaalan keskeisimmistä piirteistä ja kehittämistarpeista.

Suunnitteluperiaatteet

Selvityksen pohjalta on muodostettu koko alueen kattavat suunnitteluperiaatteet. Suunnitteluperiaatteet ovat tässä hankkeessa kaavarunkoa tai kehityskuvaa vastaava välivaihe ennen tarkempaa suunnittelua. Ne eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen virallinen työkalu, mutta tässä tapauksessa mahdollisten muutosten laajuuden vuoksi vuorovaikutus ja päätöksenteko on haluttu toteuttaa virallista asemakaavaprosessia vastaavalla tavalla.

Suunnitteluperiaatteiden avulla halutaan säilyttää alueen omaleimaisuus ja kehittyminen. Suunnitteluperiaatteita hyödynnetään yksittäisten poikkeamislupien tai tulevien asemakaavamuutosten pohjana. Valmiiksi määriteltujen reunaehtojen on tarkoitus keventää ja sujuvoittaa alueen täydennysrakentamista

4

LÄHTÖKOHDAT

4.1 ALUEEN SIJAINTI

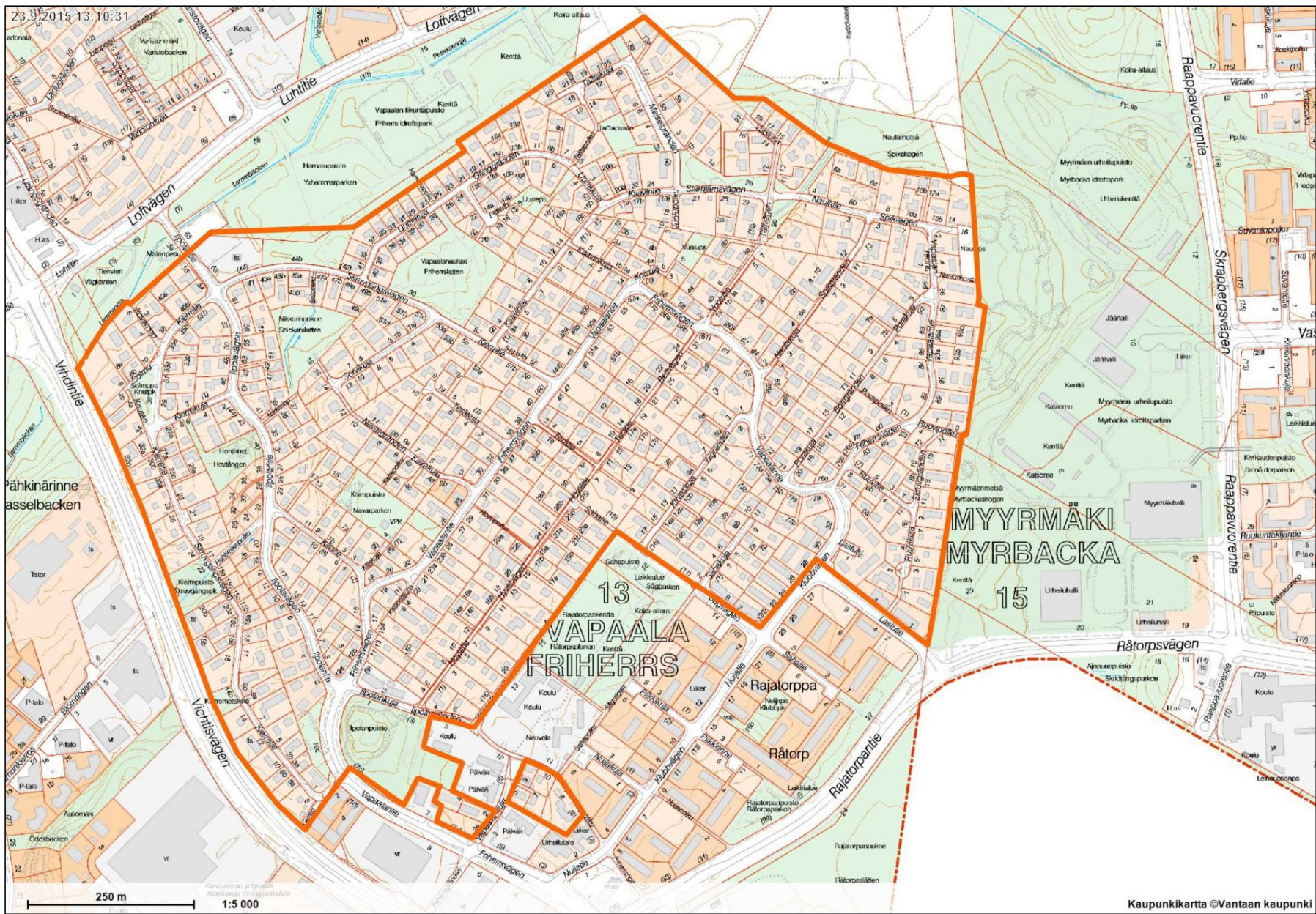
Vantaan kaupunginosajaossa Vapaala (kaupunginosa nro 13) muodostuu kahdesta toisistaan poikkeavasta asuinalueesta: vanhasta Vapaalan omakotitaloalueesta ja Rajatorpan kerrostaloalueesta. Tässä selvityksessä tarkastellaan ainoastaan Vapaalan pientaloaluetta. Selvitysalue kattaa Vihdintien, Luhtitien, Myyrmäen urheilupuiston ja Rajatorpan kerrostaloalueen rajaaman alueen.

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Myyrmäen suuralueella, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Vihdintien ja Myyrmäen urheilupuiston välissä. Alue on 1 – 2,5 km päässä Myyrmäen keskustan palveluista ja Kehäradan juna-asemasta. Vapaalan eteläpuolelle sijoittuu Rajatorpan kerrostaloalue. Muita lähietäisyydelle sijoittuvia asuinalueita ovat Pähkinärinne, Varisto ja Hämeenkylä.

Selvitysalueen kokonaispinta-ala on 95 ha (954 900 m²). Tontteja alueella on yhteensä 609 kpl. Rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien rakentuneesta pientaloasumisesta. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyy 16 kpl asemakaavan mukaista virkistysaluetta, joiden roolia viheralueverkostossa tarkastellaan. Selvityksessä huomioidaan myös selvitysalueen ulkopuoliset reitit, palvelut, yhdyskuntarakenne ja suunnittelutilanne.



Selvitysalueen sijainti osoitekartalla osana laajempaa aluetta.



Selvitysalueen rajaus kartalla tarkemmin.

4.2 VAPAALAN KEHITYS

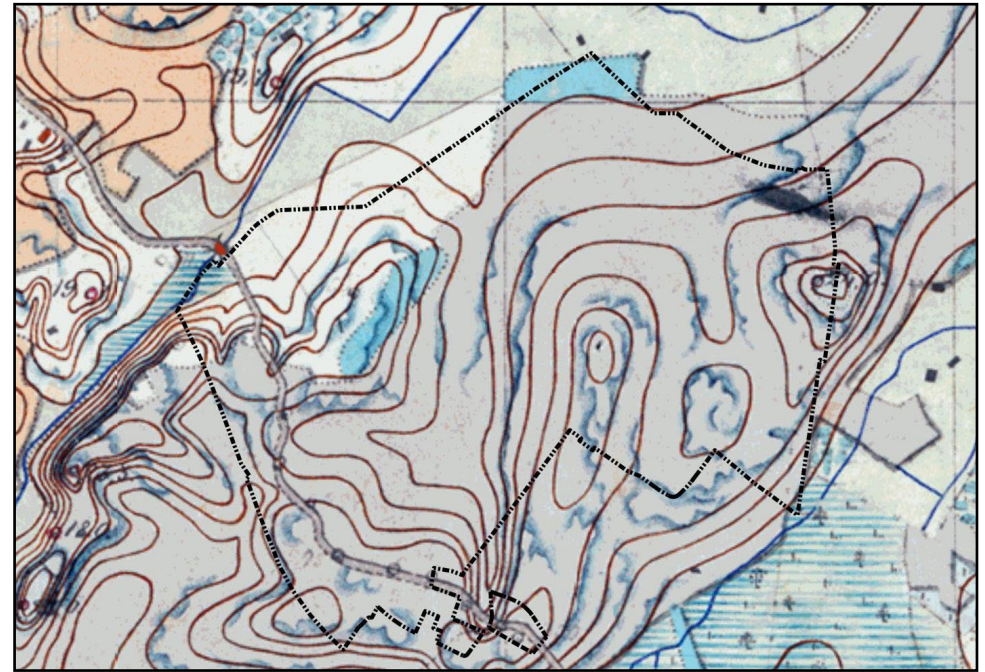
Vapaalan tienoo kuului takametsinä Labbaksen ratsutilaan viimeistään 1500-luvun puolivälistä alkaen. Friherrns (Vapaalan virallinen nimi vuoteen 1967 asti) on syntynyt neljän tilan maista: Övre Labbas, Jussas, Nedre Labbas ja Råtorp. Ylä-Labbaksen ja Jussaksen tilanomistaja Sahlbergit teetättivät v. 1936 mailleen maanmittausinsinööri Einar Rauramolla palstoitussuunnitelman, jonka pohjalta tuli myyntiin yli 200 edullista tonttia. Muodostunut Friherrns oli nykyisen kunnan länsiosassa ensimmäinen taajama. Ennen tonttimyyntiä alueella oli ollut vain kolme pientaloa sekä Råtorpin tila. Råtorpin tilan maille sijoituivat myöhemmin koulun tontti, urheilukenttä sekä Rajatorpan asuinalue.

1930-luvulla Friherrns oli harvaan asuttua Helsingin maalaiskuntaa. Vanha Hämeenkylläntie tuli etelästä Pitäjänmäen asemalta ja yhtyi Kuninkaantiehen eli Suureen Rantatiehen (Kehä III). Hämeenkyllä, Martinkylä ja Kaarela olivat lähimmät naapurialueet. 1930-luvun Friherrnsin rakentaminen sijoittui Ilpolantien ja siitä haarautuvien Höylätien (ent. Pitkätie) ja Vapaalantien (ent. Valtatie) koillispään tuntumaan. Friherrns jakautui ”etukylään” ja Friherrnsin torpalta (ent. Elannonmäki) itäpuolelle sijoittuvaan ”peräkylään”. Kylän keskusta palveluineen sijoittui Vapaalantien varteen. Friherrnsin ensimmäiset tontin ostajat olivat usein työläisiä, joten alue oli alkuun vahvasti työväestön kylä.

1930-luvulla yleistynyttä yksityisten maaomistajien maidensa palstoittamista ei juurikaan kunnan puolesta ohjattu rakentamismääräyksin. Kunnallistekniikkaa ja vesihuoltoa ei tuohon aikaan ollut. Tällä tavoin 1930-luvulla syntyneiden omakotitaloalueiden kehitys olikin pitkälti riippuvaista asukkaidensa omasta aktiivisuudesta.

1940-luvulla Friherrnsiin osoitettiin rintamamiestontteja. Vuonna 1946 alueelle tehtiin rakennuskaava ja siihen liittyvät rakentamismääräykset. Rakentaminen tuli luvanvaraiseksi vuonna 1949. 1950-luvun tuntumassa palvelut alkoivat kehittyä, mm. Ilpolan koulu (1948) ja Friherrnsin terveystalo (1955) aloittivat toimintansa.

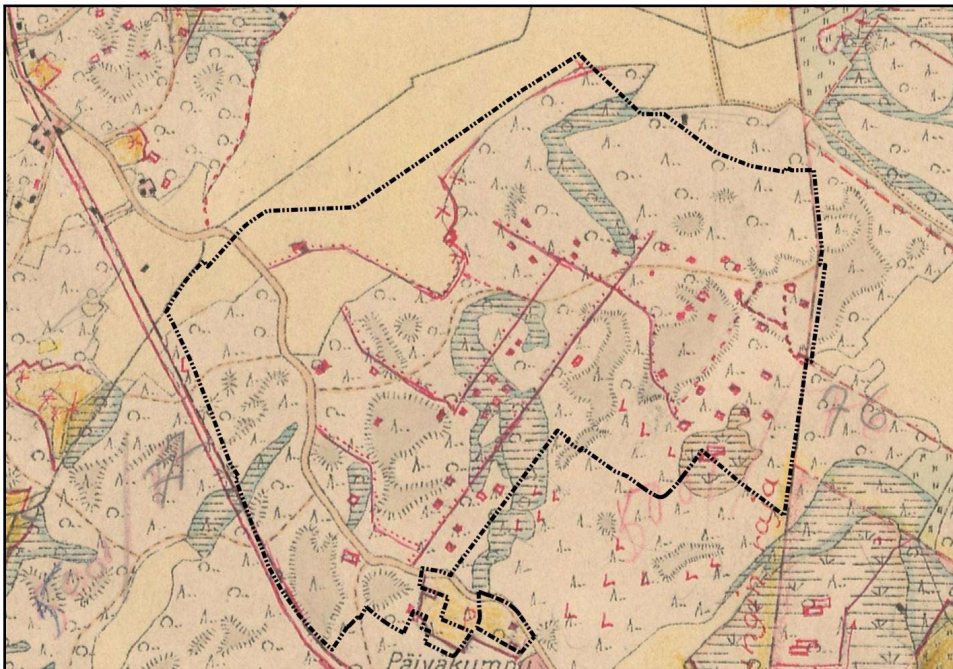
1960- ja 70-lukujen taitteessa uudet kerrostaloalueet nousivat aluerakentamissopimusten myötä Rajatorppaan (rakennusvuodet 1969 – 74) ja Myyrmäkeen (1968 –). Martinlaakson rata avattiin vuonna 1975. Tässä yhteydessä alueen palvelutarjonta siirtyi Vapaalan ulkopuolelle. Vapaalantien, Vapaalankujan, Vihdintien ja Rajatorpantien rajaamalla alueella teollisuuskortteleiden rakentaminen alkoi v. 1973. Myös pientalorakentaminen vilkastui 1970-luvun lopulla.



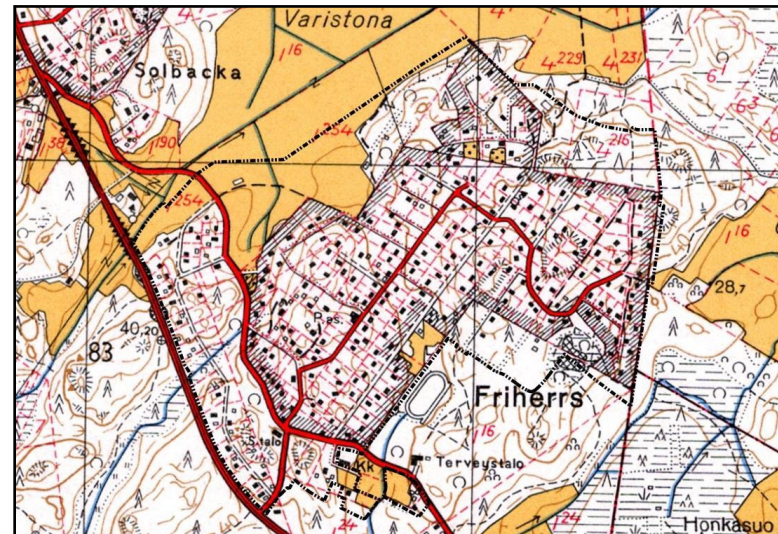
Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872.
Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.

Suomenkielinen nimi Vapaala korvasi vuonna 1967 virallisena alueen aiemman nimen Friherrns. Vaihtoehtoja olivat mm. Ilpola, Vapaaherrankylä ja Risu. Monet paikalliset kutsuvat aluetta yhä Friherrnsiksi tai Frisuksi.

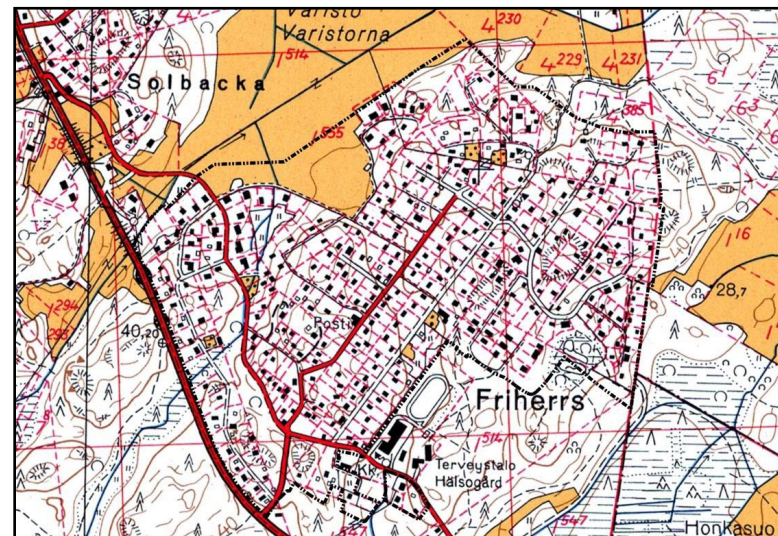
1980-luvulta saatiin lainvoimaiseksi alueen ensimmäinen laajempi asemakaava. Kaavatyö toi muutoksia mm. alueen viheralueverkostoon ja laajensi asutusta Uurrekujalle, Talttakujalle ja Vuolutietä pohjoiseen. Tämän jälkeen keskeisimpiä muutoksia alueen rakenteeseen ovat tuoneet yksittäiset asemakaavamutokset, poikkeamispäätökset ja tonttien lohkominen, jotka ovat lisänneet asukasmäärää ja paikoin tiivistäneet Vapaalaa.



Vapaala rajattuna mustalla katkoviivalla Senaatin kartalle vuodelta 1872. Alueen halki kulki jo tuolloin nykyinen Ilpolantie.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1958 peruskartalle.



Selvitysalue rajattuna mustalla katkoviivalla vuoden 1967 peruskartalle.

4.3 VAPAALAN LUONNE

Vapaalan erityispiirteitä ovat mm. kumpuilevat pinnanmuodot, vehreys ja oma-toimirakentamisen perinne. Selvityksen yhteydessä tehdyssä Harava – nettikyseilyssä (7.11.-7.12.2015, noin 150 vastaajaa) Vapaalaa kuvaillaan keskeisellä paikalla kaupunkirakennetta sijaitsevaksi rauhalliseksi, turvalliseksi, viihtyisäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi. Erityisesti korostetaan vehreyttä, omakotimaista asumista sekä monimuotoista rakennuskantaa ja alueen pitkää historiaa. Toisaalta osa vastaajista kokee yleisilmeen sekavaksi ja hieman nuukahtaneeksi tai nuhriseksi. Liikenneturvallisuus tuottaa huolta ja vaaratilanteita. Pääosa vastaajista kokee alueen vielä väljäksi ja moni toivoo väljyyden tunteen säilyvän jatkossakin.

Vastaajien mielestä Vapaalan tekee erityiseksi ennen kaikkea paikan historian tuntu, vahva paikallishenki sekä maastonmuodot ja kaarevat kadut, jotka tuovat alueen yleisilmeeseen vaihtelua ja mieleenpainuvia kohtia. Vapaalaa pidetään idyllisenä, kylämäisenä paikkana.

Sosiaalinen ympäristö

Vapaalassa on vahvat perinteet yhdistystoiminnalle. Vapaapalokunta perustettiin heti 1938. Nykyään Friherrsinn VPK toimii Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen sopimuspalokuntana runsaan kymmenen aktiivin voimin.

Omakotiyhdistys perustettiin vuonna 1947 ajamaan yhteisiä asioita. Koulujärjestelyiden lisäksi aktiivisia oltiin erityisesti kaavoituksessa, jonka ympärillä käytiin kiivastakin keskustelua aina 1980-luvulle asti. Tänä päivänä Vapaalan omakotiyhdistys toimii kaavoituksen seuraamisen lisäksi erityisesti Vapaalan asukastoiminnan ja perinteiden vaalijana. Lisäksi esimerkiksi Rajatorpan koululla on vanhempainyhdistys.

Varsinkin vanhempi väestö tuntee VPK:n ympäristön, Friherrsinn torpan Vapaalan ”yhteiseksi” paikoiksi ja niiden ympäristöön on liittyy tänäkin päivänä yhteisöllistä toimintaa. Lisäksi seurakuntatalossa on toimintaa lapsille ja ikäihmisille. Myyrmäen metsä- ja urheilualueen lisäksi Ilpolanpuisto, Vapaalanauke ja Sahapuisto ovat paljon käytettyjä yhteisiä virkistysalueita. Luonnollisesti alueen läpi kulkevat vanhat katureitit ovat pääosalle väestöstä ja lähialueen asukkaillekin tuttuja.

Nykyään Vapaalan yhdistysten lisäksi yhteisöllisyyttä tarjoavat Vapaalan asukkaiden yhteinen Facebook-ryhmä sekä koko Länsi-Vantaalla vaikuttava Myyrmäki-liike. Naapurit vaihtavat aluetta koskevaa tietoa keskenään ja ainakin vanhemmat asukkaat kuvaavat alueen yhteishenkeä vahvaksi. Alueella on useamman polven vapaalalaisia.

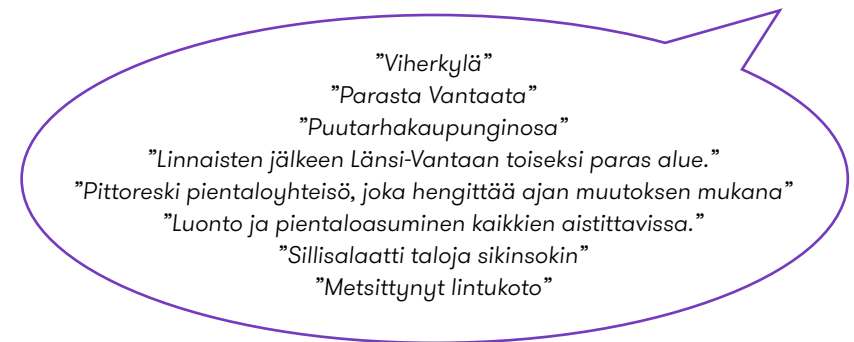
4.4 LUONNONYMPÄRISTÖ

Maisemarakenne

Maisema maastonmuotoineen luo alueelle perusluonteen. Maastonmuodot vaikuttavat lisäksi valaistus- ja lämpöoloihin sekä tuulisuuteen. Maaperä vaikuttaa myös rakennuksen perustamisen helppouteen ja veden imeytyvyyteen: savi ja muut hienot materiaalit ovat haasteellisimmat. Kalliolle rakentaminen saattaa edellyttää louhimista.

Maastonmuodot

Vapaalan pientaloalue sijoittuu suurmaisemassa alangon ja toisaalta kallioisten moreeniselänteiden vyöhykkeelle, mikä tekee Vapaalan maaston hyvin kumpuilevaksi. Suhteellinen korkeusero on melko suuri: maaston korko vaihtelee välillä pohjoisosan +27 metristä itäosan +55 metriin merenpinnasta. Selvitysalueen pohjoispuolella on entinen peltolaakso, joka on yli 10 metriä Vapaalan keskiosat kattavaa pohjois-etelä-suuntaista laaksoa alempana. Tämän perustason muodostavat Vapaalan laaksoa lännessä rajaava samansuuntainen selänne sekä idässä erillisten kukkuloiden muodostama kokonaisuus.



Ilpolantie (ent.Vanha Hämeenyläntie) on ensimmäinen, ainakin 1700-luvulta käytössä ollut maisemaan syntynyt rakenne. Korkeat mäet kiertäen se on antanut lähtökohdan Vapaalan kaupunkirakenteelle. Maastonmuotojen, kasvillisuuden ja rakennuskannan vaihtelevan sijoittumisen vuoksi alueen sisäiset näkymät ovat pääosin melko lyhyitä. Hienoja, pidempiä näkymiä avautuu kuitenkin esimerkiksi Vapaalantiellä, Ilpolanpuistosta ja Sorvikujalta.

Maaperä

Vapaalan maaperä on pohjoisosassa enimmäkseen savea ja keskiosasta pääasiassa moreenia, jonka seasta huuhtoutuneet kalliomäet pistävät esiin. Kukkuloiden ja selänteen lakiosissa onkin runsaasti kalliopaljastumia. Hiekkaa ja silttiä esiintyy mäkien rinteillä. Määräväänä piirteenä alueella on kuitenkin maaperän rehevyys.

Yleistä periaatetta säilyttää lakialueet rakentamattomina on pääosin noudatettu. Monissa kohdin, varsinkin Porakujan ja Naulakujan sekä Ilpolantien ja Kierretien varrella rakennuksia tosin on aivan lakialueella. Virkistysalueista Ilpolanpuisto, Hohtimet ja Kairapuisto sijoittuvat selänteille.

Palautetta

- Alueella on sijoitettu rakennus keinotekoisien penkereiden päälle huomiotta ympäristön maastonmuotoja. Tällainen kohde pistää korostuneesti esiin maisemassa.
- Jätevedenpumppaamon ympäristö koettiin epäsiistiksi ja nuhjuiseksi
- Valaisemattomia katuja, jotka koettiin turvattomiksi
- Osa viheralueista on hoitamattomina epäsiistejä

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maastonmuodot, kalliot ja puusto vahvistavat Vapaalan omaleimaista luonnetta. Maastonmuotoja, avokalliota ja pitkiä näkymiä tulee säilyttää ja huomioida ne rakentamisessa.
- Myös muita maiseman erityisiä tunnistettavia luonnon elementtejä, kuten hyväkuntoista kookasta ja rajaavaa puustoa on syytä säilyttää.
- Kalliolaettulee säilyttää rakentamattomina.
- Jatkosuunnittelussa on hyvä selvittää, voisiko matonpesupaikan, kaavoitetun yleisen pysäköimisalueen ja jätevesipumppaamon ympäristön viihtyvyyttä Luhtitien ja Ilpolantien risteyksessä kehittää jotenkin.



Vapaalan pientaloalue maaperäkartalla ja maaston muodot korostettuna. Selänteet ovat pääasiassa moreenia ja kalliota (ruskea ja punainen), laaksot savea ja silttiä (sininen ja violetti).

Luonnonolot ja -arvot

Kasvillisuus ja metsäalueet

Vapaalan selvitysalueen luontoalueet ovat pääosin kaupungin omistamia viheralueiksi asemakaavoitettuja alueita (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Lisäksi pientaloaluetta ympäröi Myyrmäenmetsä, josta on yhteydet muuhun Länsi-Vantaan luontoalueille Petikon, Linnaistenmetsän ja Honkasuon suuntiin. Myös suurilla pihoidilla voi olla rakentamattomia luonnonmukaisia osia. Tämän lisäksi pihapiireissä on runsaasti istutettua kasvillisuutta.

Vapaalan sisäisistä metsiköistä suuri osa on mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, joka kestää hyvin kulutusta. Siitä huolimatta osa metsiköistä on varsin kulu-neita. Kalliometsiä on paljon, lehtomaisia kangasmetsiä lähinnä Vapaalan koillisosassa. Alueen pienet soistumat ovat korpia. Alueella esiintyy kaupunkimetsille tyyppillistä eläimistöä, kuten jäniksiä ja oravia.

Vesistöt

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Pitkäjärven ja Mätäojan valuma-alueiden rajalla. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä joko Pellaksenojaan tai Lammasojaan, jotka molemmat purkavat vetensä Varistonjoaan. Varistonjoassa vedet virtaavat pohjoisen suuntaan päätyen Pikkujärven kautta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvestä vedet virtaavat Espoon halki Espoonjokea pitkin purkautuen Kurttilassa Suomenjoaan. Eteläisempi osa Vapaalasta kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäen kautta Mätäojanlaaksoon. Mätäoja virtaa Helsinkiin ja purkaa lopulta Talissa Suomenlahteen.

Lähimmät purot ovat Lammasoja ja Pellaksenoja, jotka sijaitsevat Vapaalan pohjoisreunassa. Nikkarinaukeeta halkoo oja. Selvitysalueella on avo-ojia katujen var-silla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella ainoa luonnonarvoiltaan merkittäväksi nimetty kohde on Vapaa-lantie 29:n vuonna 1980 rauhoitettu tammi. Puu kasvaa tontin reunassa aidan vie-ressä.

Vapaalantie 10:n vireillä olevan kaavamuutoksen yhteydessä asukkailta on tullut havaintoja masmalosta. Rauhoitettuja kasveja voidaan siirtää uuteen kasvupaik-kaan, joten masmalo ei estä alueen käyttämistä rakentamiseen (luonnonsuojelulain 48 §).

Selvitysalueen ulkopuolella, Vapaalan pientaloalueen itä- ja koillispuolisella Myyr-mäen urheilupuiston alueella Naulametsän ja Myyrmäenmetsän ympäristössä on havaintoja liito-oravasta (2011), varpushaukan pesimäympäristö ja kaksi kalliopere-rän pienkohdetta.

Länsi-Vantaalle on tarkoitus teettää vuonna 2016 liito-oravista kattavampi selvitys, jossa tarkastellaan Espoon esimerkin mukaisesti myös asuttuja alueita. Espoon liito-oravaseurannoissa huomattiin, että liito-oravat voivat liikkua elinalueelta toiselle myös rakennetun ympäristön yksittäisten puiden muodostamia rivejä ja nauhoja pitkin riippumatta kaupunkiympäristön melusta, valaistuksesta tai teiden ylityksistä (Virtanen ym. 2014). Vapaalan pientaloalueella on alustavan karttatar-kastelun perusteella runsaasti liito-oravien liikkumiseen soveltuvaa yli kymmenmet-ristä puustoa. Ekologiset yhteydet ja liikkumisreitit Myyrmäenmetsän liito-oraville ja muulle metsälajistolle sijaitsevat selvitysalueen ulkopuolisella vihervyöhykkeellä. Varpushaukan pesäpuut ovat Myyrmäenmetsän suojaisissa paikoissa. Vantaan ympäristökeskuksen mukaan varpushaukka ei siis vaarannu, vaikka olemassa ole-va Vapaalan asuinalueella tiivistetään.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rauhoitetun tammen lisäksi Vapaalan pientaloalueella ei ole ympäristö-keskuksen mukaan muita tiedossa muita arvokkaita, suojelua edellyttäviä luontokohteita.
- Suuri osa Vapaalan vehreästä ympäristöstä sijoittuu pihoidille. Maastonmuodot, vehreys ja puusto ovat alueen vahvuuksia, ja niitä tulee suosia mahdollisesta uudesta rakentamisesta huolimatta myös tonteilla. Tämän lisäksi laajimpia, keskeisimpiä virkistysalueita tulee vaalia ja kehittää.

4.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Väestön rakenne ja asuminen

Vapaalaan kuuluu virallisessa kaupungin aluejaossa myös Rajatorppa. Tässä selvityksessä esitetyt väestön määrät on laskettu erikseen selvitysalueen osalta. Vapaalan pientaloalueen selvitysalueella on vuoden 2015 lopussa noin 2240 asukasta.

Väestön ikärakenne vaikuttaa alueen palveluntarpeeseen. Se määrittää jonkin verran myös alueen kehitystä ja odotettavissa olevia muutosvaiheita. Vapaalan ikärakenne on vanhoille alueille tyypillinen. Selvitysalueella yli kolmasosa (32 %) asukkaista on 45 – 64-vuotiaita. Yli 65-vuotiaitakin on 18 %, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin. Sen sijaan alle 6-vuotiaiden (8 %) ja 7 – 15 -vuotiaita kouluikäisten osuus (11 %) vastaa Vantaan keskitasoa. Vapaalan kaupunginosan (Rajatorppa mukana) asukkaat ovat tilastojen pohjalta koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

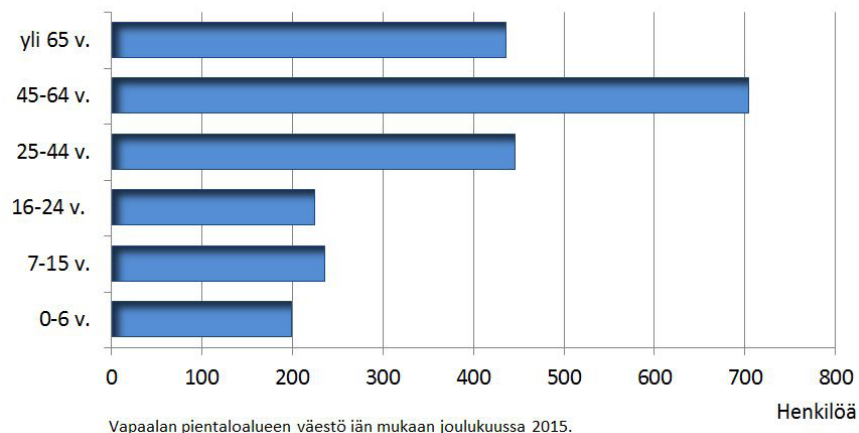
Selvitysalueella on ainoastaan pientaloasumista erillispientaloissa, paritaloissa tai rivitaloissa. Rajatorppaan rakennettiin aluksi vain omistusasuntoja, kunnes taas 1990-luvusta eteenpäin on tuotettu vuokra- ja asumisoikeusasuntoja (noin 15 prosenttia/vuosi). Pääosa näistä on ollut rivi- ja paritaloja pientaloalueella tai kerrostaloalueen tuntumassa.

Vuonna 1980 Vapaalan pientaloalueella oli noin 1100 asukasta. Lasten osuus oli pienempi ja yli 60-vuotiaiden osuus suurempi kuin Vantaan kaupungissa keskimäärin. Tuohon aikaan nähden talouksien koko on pienentynyt ja väestö keskimäärin iäkkäämpää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Täydennysrakentamisella voidaan lisätä Vapaalan asuntojen määrää ja monipuolistaa esimerkiksi keskikokoisten ja pienten omakoti-, pari- ja rivitaloasuntojen saatavuutta. Ikääntyminen saattaa lisätä tarvetta pienemmille, esteettömille asunnoille ja useamman sukupolven ratkaisuille. Samalla perheasuntojen tarve säilyy merkittävänä.
- Täydennysrakentaminen voi aiemmista ennusteista poiketen lisätä väestön kasvua (arviolta 700 – 2300 asukasta) ja ikärakenteen nuorenmista. Tulevat arviot mahdollisen lisärakentamisoikeuden vaikutuksesta asukasmäärään tulisi viedä tiedoksi yrityspalveluille väestöennusteen vuosittaisista päivittämistä sekä sosiaali- ja sivistystoimelle palveluiden mitoittamista varten.

Vapaalan pientaloalueen väestö 2015



Yhdyskuntarakenne

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) uudistuksen yhteydessä vuonna 2000 tulivat voimaan valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet, joissa otetaan kantaa yhdyskuntarakenteen eheyteen. Yhdyskuntarakenteen eheys mahdollistaa mm. joukko-liikenteeseen tukeutumisen. Eheytyvä kaupunkirakennetta on pyritty edistämään jo Vantaan yleiskaavassa (kh 2007). Nykyään se on yksi Vantaan kaupungin valtuustostrategian painopisteistä (kh 2013). Vantaan kaupunki painottaa siis tavoitteissaan nykyisten pientaloalueiden tiivistämistä uusien alueiden rakentamisen sijaan.

Vapaalan pientaloalue rajautuu lännessä Vihdintien väylään. Etelässä alue rajoittuu väljähkään 1970-luvun kerrostaloalueeseen, muutoin selvitysalueetta rajaavat laajat virkistysalueet. Vapaalan pääkatuja ovat vanhastaan mutkittavat Ilpolantie ja Vapaalantie. Alueelle on kolme sisääntuloväylää, muutoin ajoneuvoliikenne on sisäsyöttöistä. Katuverkko on tiheä, mutta monet reiteistä ovat jalankulun ja pyöräilyn osuuksiin katkeavia tonttikatuja. Vapaala on tyyppinen vanha vantaalainen pientaloalue: rakentamista on usealta vuosikymmeneltä ja rakenne on kehittynyt pikkuhiljaa laajeten.

Alueen rakenteesta on ollut edellinen kokonaistarkastelu vuonna 1970-luvun lopulla edellisen laajemman asemakaavan (130200) yhteydessä. Silloin kaavaan otettiin mukaan uusia puistokaistaleita ja asutusta laajennettiin pohjoiseen päin.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Yhdyskuntarakennetta mahdollisesti tiivistettäessä tulee katuverkon toimivuuteen sekä säilytettävien virkistysalueiden kehittämiseen kiinnittää erityistä huomiota.



Vapaalan sijainti kaupunkirakenteessa viheralueineen.

Rakennustehokkuus

Asemakaavassa tonttitehokkuutta kuvataan kerrosten yhteenlasketun rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alaan (ns. e-luvulla). Rakennusoikeus on voitu merkitä asemakaavaan myös pelkästään kerrosneliömetreinä, jolloin tehokkuusluvun saa selville vain erikseen laskemalla.

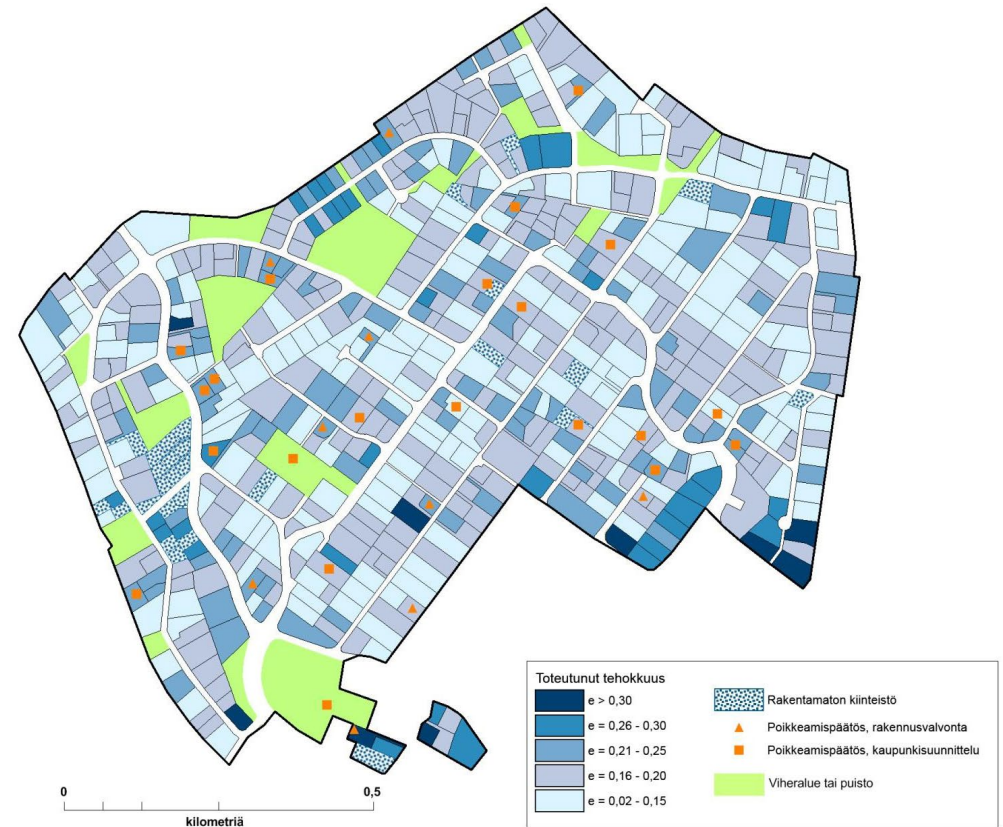
Vapaalan pientaloalueella rakentaminen on Vantaan uusiin pientaloalueisiin nähden väljää. Vanhaksi pientaloalueeksi tiiviys on tyyppillinen.

Vapaalan tonteilla on tehokkuus asemakaavan mukaan keskimäärin $e = 0,21$ ja toteutunut tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0,17$. Tehokkuudessa on kuitenkin runsaasti tonttikohtaista vaihtelua, sillä tontteja on muodostettu eri vuosikymmeninä ja lohkottu. Poikkeamispäätöksiin on myös toteutettu ympäröivää korttelia tiiviimpiä ratkaisuja.

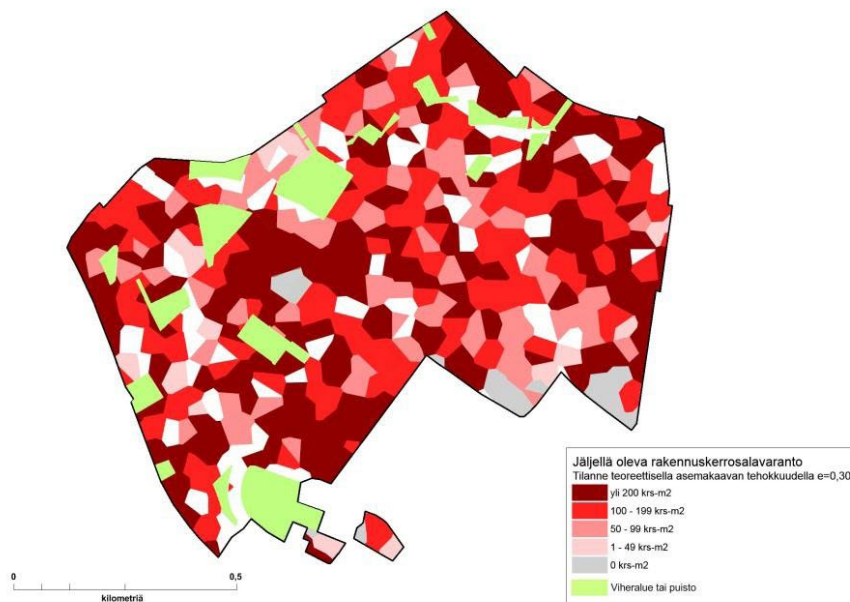
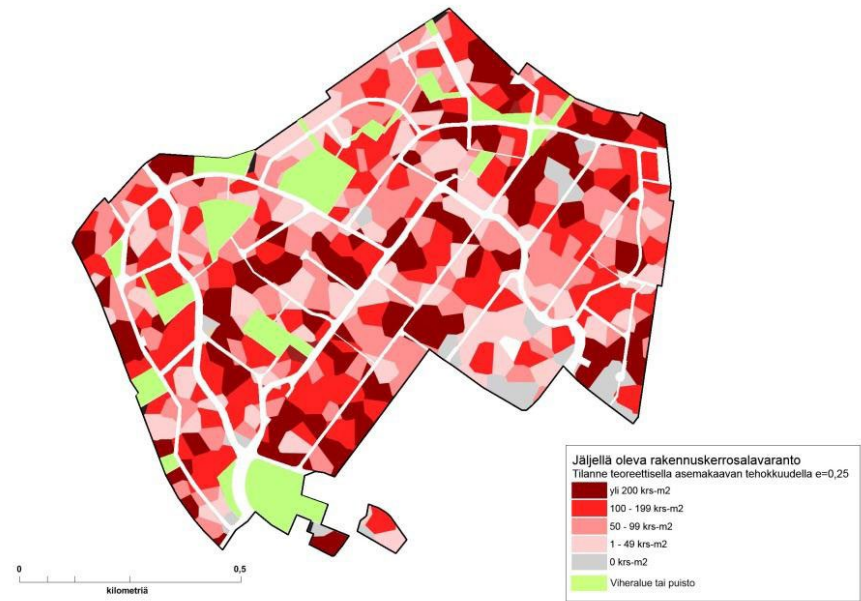
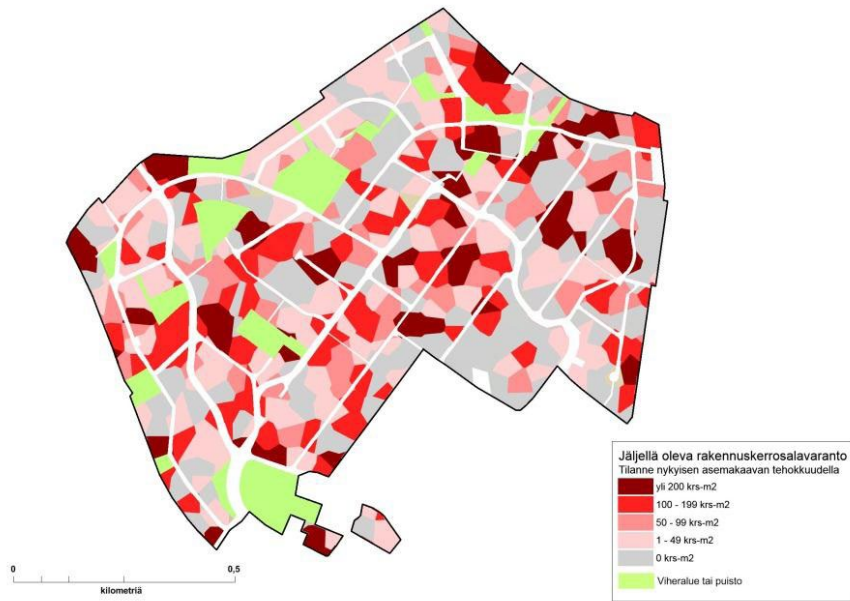
Monilla tonteilla tehokkuus on alle kaavan salliman (kaavassa pääosin $e = 0,20$ eli rakennusoikeutta 20 % tontin pinta-alasta). Osittain saattaa vaikuttaa pääosassa asemakaavassa oleva määräys, jonka mukaan rakennus saa peittää tontin alasta korkeintaan 15 %. Tällöin yli 15 % menevä osuus tulisi rakentaa toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty useita poikkeamisia 2000-luvulla samoin kuin rakennusoikeuden ylitykseenkin. Peittoalaa koskeva määräys kuitenkin tehostaa tontin maankäyttöä ja tukee vehreiden pihojen muodostumista. Peittoalan määrittelyllä voidaan varmistaa tontin tehokas käyttö siten, että kasvillisuuden lisäksi kulkuyhteyksille, pysäköinnille, lumitilalle ja oleskelulle jää riittävästi tilaa.

Lukujen valossa poikkeamispäätösten vaikutus alueen tehokkuuteen ei ole merkittävä, mutta paikalliset erottavat tehokkaammat ratkaisut usein katukuvassa. Saman tehokkuuden voi tosin toteuttaa useammalla tavalla. Rakennuksen mitakaava, pihan ja pysäköinnin ratkaisut ja muut kaupunkikuvaan liittyvät tekijät saattavat vaikuttaa ulkoasuun varsinaista tehokkuutta enemmän.

Selvitysalueelle kaupunkisuunnittelun vuosina 2000 – 2015 ja rakennusvalvonnan vuosina 2013 – 2015 myöntämät poikkeamiset merkitty kuvaan.



Peittoalatarkastelu eli tonttien todellinen, toteutunut tehokkuus joulukuussa 2015 sekä poikkeamispäätökset. Mukana myös rakentamattomat tontit. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.



Selvitysalueen jäljellä oleva rakennusoikeus, jos tehokkuusluku $e = 0,20/0,25/0,30$ (rakennusoikeuden suhteella tontin pinta-alaan). Rakennusoikeuksien tarkkaa sijaintia ja kokoa on muokattu.

Voimassa oleva asemakaava sallii rakentamista 159 000 k-m², josta rakentamatta on 37650 k-m² eli rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 24 %. Asumisväljyydellä (Vapaalan 38,9 as/m²) jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi noin 700 asukasta.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,25$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 31100 k-m² rakennusoikeutta. Kuitenkin Vihdintien varrella uusi rakennusoikeus on lähes poikkeuksetta työtilan rakennusoikeutta, ellei melun torjuntaa pystytä järjestämään. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi vielä noin 600 asukkaan kasvua.

Mikäli tonttitehokkuus nostettaisiin alueella tasolle $e=0,30$, nykyisen lisäksi saataisiin noin 65000 k-m² rakennusoikeutta. Asumisväljyydellä jaettuna ja vain yli 100 m² jäljellä oleva rakennusoikeus huomioiden tämä tarkoittaisi nykyisen varannon mahdollistaman kasvun lisäksi noin 1600 asukkaan kasvua.

Todellisuudessa on epätodennäköistä, että koko alueen rakennusoikeus tulee hyödynnettyksi. Käytännössä rakennusoikeus tulisi ilmeisesti jakautumaan kutakuinkin yhtä epätasaisesti kuin nyt.

1970-luku oli eräänlainen käännekohta alueen tonttien tehokkuudessa. Asemakaavaluonnoksen valmistuttua syksyllä 1970 alueelle toteutettiin rakennuttajien toimesta poikkeus- ja rakennusluvilla useita rivitaloja (kerrosluku I-II ja $e=0,16 - 0,45$). Edelleen asemakaavan vahvistuttua tonteille oli sallittua rakentaa hieman korkeammalla tehokkuudella ($e=0,20$).

Palautetta

- Voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettuja kiinteistöjä tulee kohdella tasapuolisesti.
- Tonttitehokkuuden kaavamainen korottaminen ei saa vaikuttaa kiinteistöveroa korottavasti
- Lisärakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota naapureihin kohdistuviin vaikutuksiin.
- Suunnitelmat ovat perusteelliset ja hyvin tehty. Ehdotettu tehokkuuden nosto 0.25:een on hyvä kompromissi tiivistämisen ja ”luonteen säilyttäminen” välillä.
- Olisi hyvä että rakentamistehokkuudessa kuunneltaisiin tontin omistajia.
- Vapaalassa tehokkuus ei saisi ylittää 0,20. Omakotitontilla pitää olla kunnan kokoinen piha- ja puutarha-alue ja ympärillä viheralueet.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalassa on runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tärkeätä olisi kuitenkin tiivistämisen vastapainona tukea alueen tunnistettavia piirteitä kuten maastonmuotoja, vehreitä näkymiä, kaupunkikuvan viihtyisyyttä sekä tonttien toimivuutta.
- Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa lisätä määräys peittoalasta eli vaatimus 15-20 % tontin pinta-alan ylittävän rakennusoikeuden sijoittamisesta toiseen kerrokseen etenkin pienillä tonteilla.

Tontit

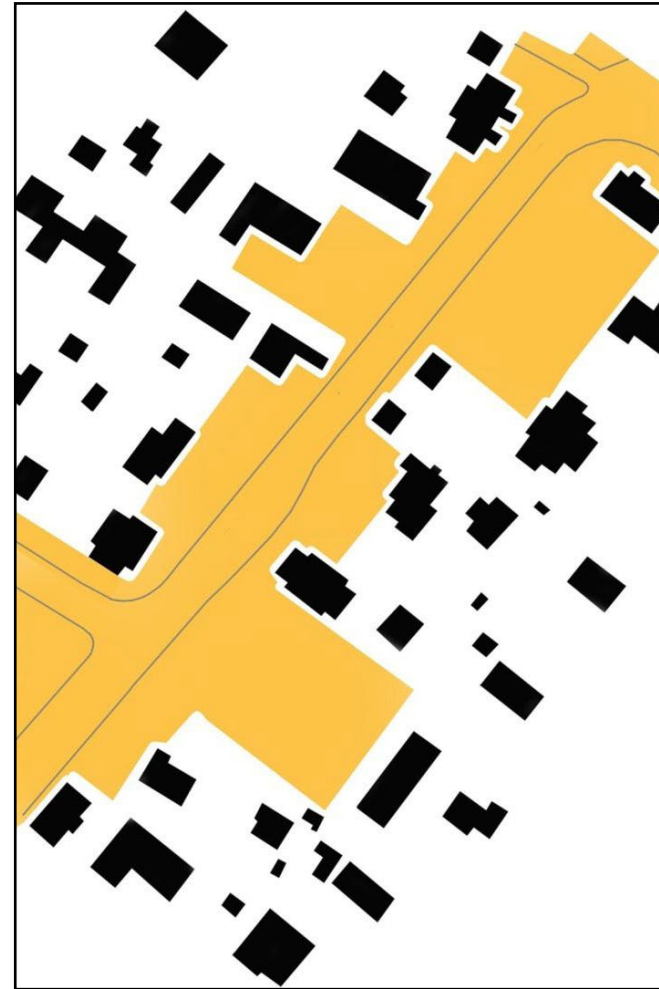
Selvitysalueella on 609 kpl asumiseen tarkoitettua tonttia. Asuin-, liike- ja toimistotontteja on 3 kpl ja yleisille palveluille tarkoitettuja tontteja 2 kpl. Tonttien koko vaihtelee välillä 427–5231 m², keskiarvona 1222 m². 55 % tonteista on yli 1000 m² kokoisia.

Vapaalan rakennusten sijoittelu on kirjavaa, sillä pääosin rakennukselle ei ole asemakaavoissa määritelty tarkkaa sijaintia tai rajattu erillistä rakennusala. Pääosin rakennukset eivät muodosta tiiviitä pihapiirejä tai katutiloja, vaan sijaitsevat melko keskellä tonttia tai sen takaosassa.

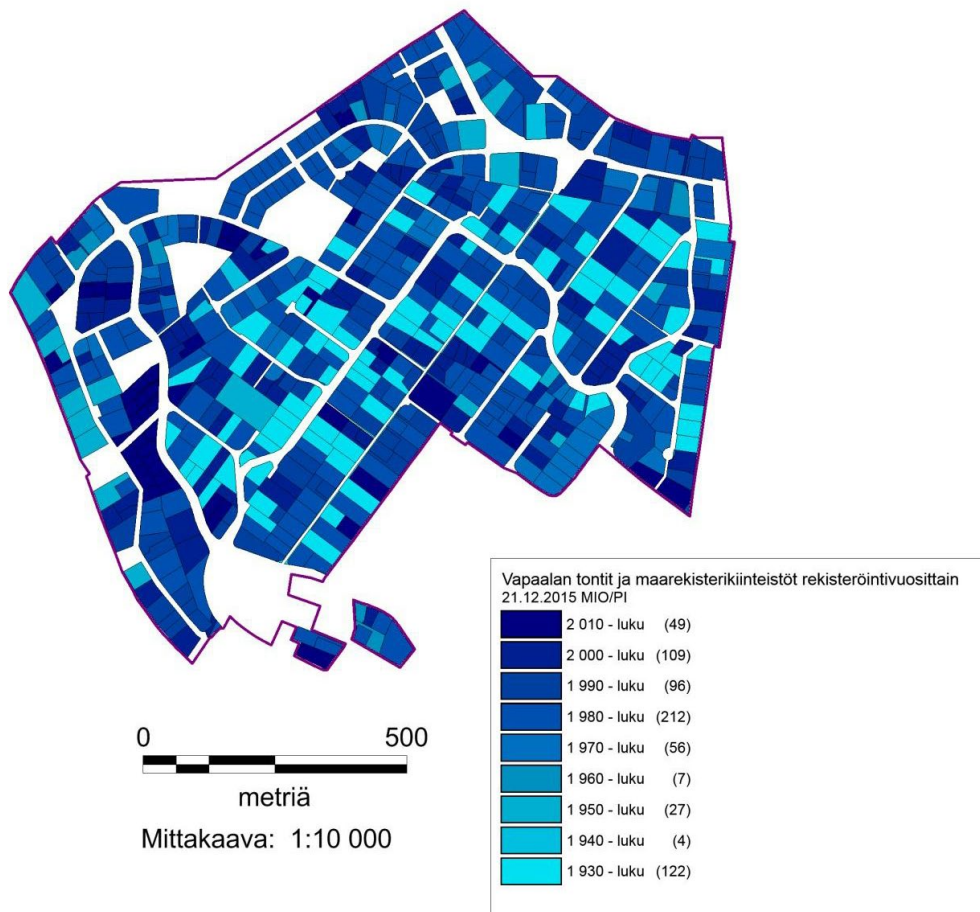
Rakennukset on yleisimmin sijoitettu kohtisuoraan katuun nähden. Muutoin sijoitteluun on saattanut vaikuttaa kadun mutkaisuus tai rinteelle rakentaminen. Olemassa olevista tonteista lohkotuissa täydennysrakentamisen ratkaisuisissa rakennus on mitä luultavimmin suunnattu siten, että pakolliset toiminnot sopivat tontin muotoon.

Rakennuskaavassa vuonna 1946 tontit olivat pitkiä ja katua vasten kapeita. Ne reunustivat katuja melko säännöllisen kokoisina. Alkuperäisiä, 1930-luvulla lohkotuja tontteja on jäljellä 122 kpl. Suuri uusien tonttien muodostumisen aalto oli 1980-luvulla, jolloin uusia asemakaavoja lähdettiin toteuttamaan samalla laajentaen asuinrakentamisen sijoittumista alueen laiduille.

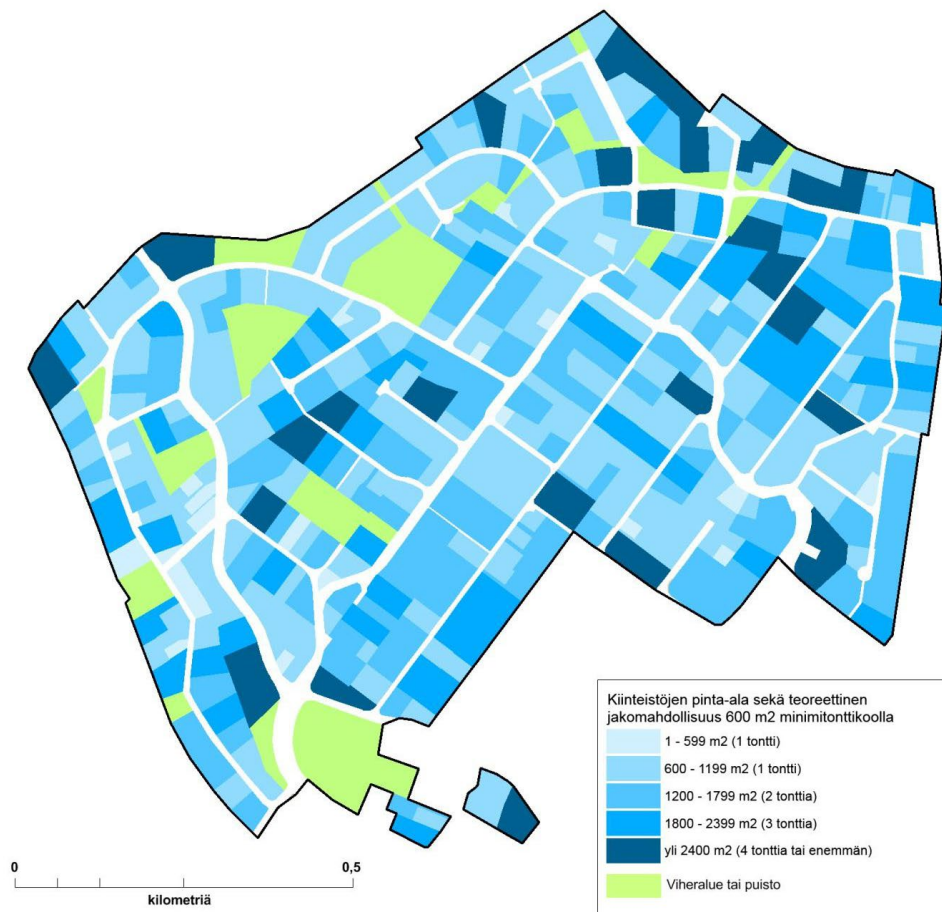
Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentaminen tontteja jakamalla on aloitettu mitä luultavimmin vasta tämän jälkeen. 1990-luvulta alkaen selvitysalueella on muodostettu noin 250 uutta tonttia. Tämä rakentaminen on sijoittunut melko tasaisesti eri puolille aluetta painottuen alueen reunoille. Alueella olemassa olevien tonttien jakamisessa on ollut tyypillistä, että uusi rakennus sijoittuu kadulta katsoen nykyisen taakse. Tämä edellyttää usein ajoyhteyden ratkaisemista olemassa olevan tontin halki.



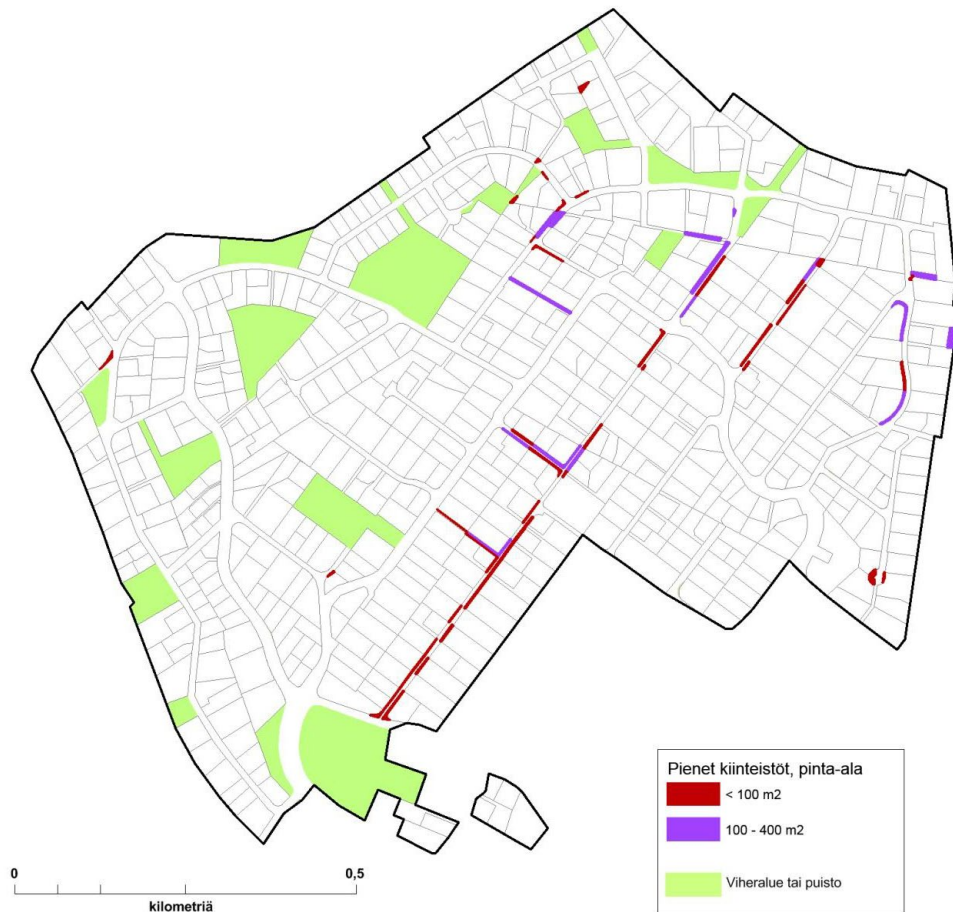
Ote katutilan muodostumisesta rakennusten sijainnin perusteella Vapaalantien kohdalla. Kuvassa ei ole huomioitu aitarakenteita tai kasvillisuutta.



Kartta kuvaa kiinteistöjen rekisteröintipäivämääriä vuosikymmenittäin.
Pirjo Ilosalo, 2015.



Tonttien koko ja teoreettinen jakomahdollisuus suunnittelualueella,
mikäli tontin minimikooksi otetaan 600 m². Anna-Karin Kyrönviita, 2015.



Selvitysalueen pienikokoiset, rakennuskäyttöön sellaisenaan kelpaamattomat kiinteistöt, joiden käyttöä voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.
Anna-Karin Kyrönviita, 2015.

Tonttien koko vaihtelee suuresti, sillä osa tonteista on jaettu ja osa ei. Uusien tonttien keskimääräiset koot ovat myös pienentyneet vuosikymmenien aikana. Vuonna 1979 alueen tilojen pinta-alat vaihtelivat välillä 500 m² – 4300 m² ja keskikoko oli 2200 m². Nykyään uudet tontit, esimerkiksi Ilpolantien ja Kierretien välissä ovat kooltaan 470 – 800 m². Täydennysrakentamisessa lohkoissa olemassa olevia tontteja, uuden tontin koko on luonnollisesti korkeintaan puolet alkuperäisestä, usein arviolta 600 m² tuntumassa. Jo jaettujen tonttien jakaminen edelleen voi olla hankalaa koon lisäksi muodon ja kulkuyhteyden sijoittumisen puolesta.

Rasitteita on tehty pääosin vesihuollon tarpeisiin, mutta usein olemassa olevasta tontista lohkoissa kohteissa rasite koskee lisäksi ajoyhteyttä. Vapaalassa kulkuyhteyksiä tonteille on toteutettu myös kirvesvarsitontein.

Palautetta

- Runsaslumisina talvina tonttien lumia kipataan naapurin puolelle tai katualueelle. Tonteille tulisi vaatia riittävä määrä lumitilaa.
- Uusilla pienillä tonteilla ei ole riittävästi tilaa oleskelupihalle. Tämä on ongelma varsinkin tonteilla, joita ei rakenneta omaan käyttöön.
- Liian pienille tonteille ei jää puustoa eikä tilaa kasvillisuudelle, mikä vaikuttaa koko alueen kaupunkikuvaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Tonttien mahdollinen lohkomisen ja toimintojen kuten kulkuyhteyden toimivuus tulee tarkastella mittaustoimen kanssa tonttikohtaisesti.
- Pienikokoisia, alueen muutoksista tähteesi jääneitä kiinteistöjä koskevia vaihtoehtoja voidaan tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Tiivistävässä rakenteessa tonttien lumitilan ja oleskelupihojen sijoittumista sekä kasvillisuuden määrää tulisi ohjata nykyistä tarkemmin.
- Pienten talousrakennusten rakentaminen tonttien rajalle naapureiden suostumuksella on suositeltavaa yhtenäisten piha-alueiden muodostumiseksi.

Rakennuskanta

Rakentamisen määrä

Vuoden 2015 lopussa Vapaalan pientaloalueella oli 640 asuinrakennusta. Osalla tonteista on piharakennuksia, kuten talousrakennus tai autokatoksia. Vanhoilla tonteilla on mahdollisesti edelleen jäljellä myös pihasaunoja tai alkuperäinen pieni asuinrakennus. Vuoden 2015 lopussa rakenteilla on ollut 11 yhden asunnon taloa.

Vapaalassa rakentamisen vilkkaimmat kaudet olivat ensimmäisten tonttien tultua myyntiin 1930 – 40-lukujen taitteessa sekä 1980-luvulla ensimmäisen laajan asemakaavan valmistuttua. Myös 1970-luvulla rakennettiin suhteellisen paljon uusia asuntoja pientaloalueelle, lisäksi Rajatorpan kerrostaloalue rakennettiin yhtenä kokonaisuutena.

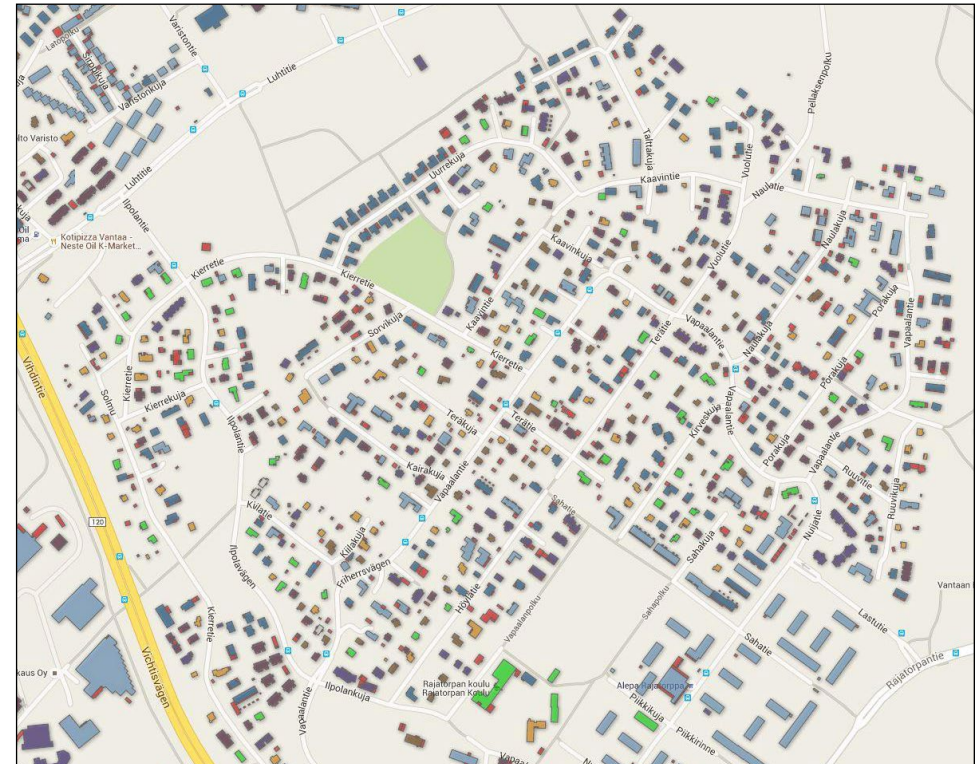
Rakennustyypit ja rakennusten koko

Vapaalan rakennuskanta koostuu useina eri vuosikymmeninä rakennetuista pientaloista, pääasiassa erillispientaloista. Rivitalot yleistyivät Vapaalan pientaloalueella 1980-luvulta alkaen. Vapaalan asuinrakennuksista 76 % on yhden asunnon taloja, 17 % paritaloja ja 6 % rivitaloja. Asuinrakennusten kerrosalan määrä vaihtelee 54 – 821 k-m² välillä, keskimääräinen kerrosala on 180 k-m². Mukana on myös useampiasuntoisia kiinteistöjä.

Vapaalan rakennusten keskimääräinen koko on kasvanut vuosikymmenien aikana. Osittain tämä liittyy 1980-luvulta alkaneeseen rivitalojen ja yhtiömuotoisen rakentamisen yleistymiseen. Vuonna 2015 Vapaalan asuinrakennuksista 56 % oli kaksikerroksisia ja 44 % yksikerroksisia.

Osalla selvitysalueella on voimassa peittoalaa koskeva määräys, joka määrää yli 15 % rakennusoikeudesta menevän osuuden toiseen kerrokseen. Peittoalaa koskevaan määräykseen on myönnetty yksikerroksisia rakennuksia varten poikkeuksia. Toteutuneiden tehokkuuksien perusteella (ks. kohta Rakennustehokkuus) toiseen kerrokseen määrätty yli 15 % osuus rakennusoikeudesta on saatettu myös jättää rakentamatta.

Vuonna 1979 pääosa rakennuksista oli 1,5-kerroksisia omakotitaloja. Sittenkin I ja II-kerroksiset asuinrakennukset ovat yleistyneet. Täysimääräinen rakennusoikeuden hyödyntäminen edellyttää usein toiseen kerrokseen rakentamista. Maanpäällisen kellarin salliminen on saattanut mahdollistaa käytännössä lähes kolmikerroksisen rakennuksen.



Valmistumisvuosi



Vapaalan pientaloalueen rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Region Infoshare, Jani Hannén, 2013). Punaisella merkityt rakennukset, jotka on merkitty valmistuneeksi ennen vuotta 1930, ovat pääosin rakennuksia, joiden valmistumisvuosi ei ole tiedossa.

Rakennusten ulkoasu

Vapaalan rakennuskanta koostuu 1930-luvulta lähtien kaikkien eri vuosikymmenien rakentamisesta. Rakennuskanta on moni-ilmeistä ja sen ulkoasu noudattelee pitkälti eri vuosikymmenille tyypillisiä suuntauksia. 1980-luvulle asti Vapaalan rakennuskanta on ollut mittakaavaltaan melko vaatimatonta ja hillittyä. Vuonna 1979 rakennuksista 85 % oli puurakenteisia. Myöhemmin rakennusmateriaalit ovat monipuolistuneet ja vaaleat pinnat ovat yleistyneet. Vapaalan rakennusten väri on ollut pääosin vapaasti valittavissa, vasta 2000-luvun asemakaavoissa rakennusten väriä on ohjattu tarkemmin.

Yksinkertaiset harjakatot ovat alueella pitkään vallinnut, hallitseva kattomuoto. Vuoden 1946 rakennusjärjestyksen kattomuodon on saanut valita 0-45 asteen väliltä. Noin 1960-luvulta eteenpäin yleistyivät tasakatot, jotka on myöhemmissä asemakaavoissa saatettu kieltää. Lisäksi on jonkin verran auma- ja mansardikattoja. Uudessa rakennuskannassa myös yksi- tai useampilappeiset pulpettikatot ovat yleisiä. Kaiken kaikkiaan vuosikymmenien myötä Vapaalan kattovalikoima on monipuolistunut. Viereisten rakennusten kattojen ulkoasua ei välttämättä ole sovitettu yhteen naapurin tai edes saman tontin rakennusten kesken.

Muiden piirteiden tavoin alueen rakennusten ikkuna-aukkojen koot vaihtelevat runsaasti. Uudessa rakentamisessa on myös aiempaa suurempia, useampaan kerrokseen ulottuvia ikkunapintoja. Rakennuksen mahdollinen mataluus, tummuus tai harjakatto häivyttävät ikkunoiden vaikutusta rakennuksen ulkoasuun. Myös ikkunoiden suuntautumisella on vaikutusta kaupunkikuvaan: kadulle päin suuntautuvat ikkunat ja kuistit antavat rakennuksesta asutun vaikutelman.

Vanhemman rakennuskannan peruskorjaukselle tai purkamiselle saattaa olla tarvetta. Vanhan rakennuskannan kunnosta antaa viitteitä vuoden 1979 tilanne, jolloin olemassa olevista rakennuksista vain noin 40 prosenttia on luokiteltu hyväkuntoisiksi.

Tonttien rajautuminen

Vapaalan tonttien yleisin rajautumistapa on pensasaita. Piha on usein rajattu kadusta puurakenteisella aidalla tai jättämällä kadun varteen harvaa puustoa. Pihan rajaamiseen on käytetty myös perinteistä kivimuuria, tiili- tai rapattua muuria, verkko- tai muuta metallirakenteista aita. Paikoin pihan ja kadun rajaa jäsentää säilytetty kallio.

Varsinkin uudemmalle rakentamiselle on tyypillistä, että rakentamisen jäljiltä tontille jää hyvin vähän luonnonvaraista kasvillisuutta. Istutettu kasvillisuus on usein yhä vähäisempää ja hallitumpaa. Lisäksi autojen pysäköinnille varattu alue ja rakenteet vievät pihapiirin etuosasta suhteellisen suuren osuuden. Kun rakennusten koko keskimäärin on kasvanut, nämä tekijät saattavat rikkoa alueelle tyypillistä pienimittakaavaisuutta.

Palautetta

- Rakennuskannan moni-ilmeisyys koettiin yhdeksi alueen tyypillisimmistä piirteistä. Osa vastaajista koki rakennuskannan monipuolisuuden tuovan myös sekavuutta alueen kaupunkikuvaan. Vapaalan yleisilmeen säilyttämiseen omaleimaisena ja yhtenäisenä täydennysrakentamisesta huolimatta on toivottu toimenpiteitä.
- Hankkeen yhteydessä tehdyssä karttakyselyssä rakennuskannasta miellyttäviksi piirteiksi nostettiin alueen esiin pientalojen punertavat katot, 80-luvun pienet 1-kerroksiset pientalot sekä vanhat rintamamiestalot.
- Mielipiteet moni-ilmeisen alueen rakennusten ja aitojen ulkoasusta vaihtelevat.
- Vanhoja kivimuureja tulisi säilyttää.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vapaalan rakennuskannan monipuolisuus olisi hyvä sallia tulevaisuudessakin. Joitakin yhteisiä tekijöitä alueen rakennetulle ympäristölle olisi kuitenkin hyvä löytää, mikäli halutaan säilyttää alueen rauhallisuuden ja harmonian tunnelma.
- Valmiiksi rakennetussa, vuosikymmenien aikana kerrostuneessa ympäristössä yhtenäisyyden tavoittelu rakennusten yksittäisten ominaisuuksien puolesta ei ole välttämättä tarpeen. Rakentamisen hillitty mittakaava, korkeintaan kaksikerroksisuus sekä tilan jättäminen vehreydelle ovat tärkeitä lähtökohtia. Rakennusten sijoittelulla, tontin rajaamisella ja kadun puolelle sijoittuvalla kasvillisuudella alueen tasapainoista vaikutelmaa voidaan vaalia niin, että rakennusten tai aitamateriaalien toteuttamiseen jää vapautta.
- Asuinrakennuksen, piharakennusten ja aidan ulkoasun sovittaminen toisiinsa tukee tasapainoista kaupunkikuvaa. Esimerkiksi harjakatto on yksinkertainen tapa sovittaa uutta rakentamista vanhaan.
- Vanhojen kivimuurien säilyttämistä ja uusien perinteisten kivimuurien rakentamista tulee suosia.
- Kahteen kerrokseen rakentamista tulee suosia, jotta maa-alaa säästyy pihan toiminnoille ja luonnonelementeille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennuksia suojellaan yleisimmin kaavoituksella. Silloin kun kohde on valtakunnallisesti merkittävä tai kun rakennuksessa on erityisen arvokkaita sisätiloja ja laitteita tai muita piirteitä, kohteita voidaan suojella myös pelkän lain rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) perusteella. Historiallisen ajan muinaisjäännökset, joita ovat mm. linnoitukset, on rauhoitettu muinaismuistolain perusteella.

Vantaalla on tehty rakennuskannan inventointi vuonna 2002. Kaupunginmuseo määrittelee ja tarkistaa ajantasaisen tilanteen merkittävistä, suojelutarpeen vaativista rakennuksista. Vapaalan täydennysrakentamisselvitykseen on saatu Vantaan kaupunginmuseolta virallinen mielipide ja neuvontaa.

Vantaan rakennusinventoinnissa Vapaalassa esitetyistä kuudesta kohteesta kaupunginmuseo on joulukuussa 2015 tehdyn tarkastelun jälkeen nimennyt jatkosuunnittelussa huomioitaviksi neljä kohdetta. Näistä selvitysalueella sijaitsee kaksi: Työväentalo Friherrsin torppa (1938) osoitteessa Vapaalantie 28 ja alueen ensimmäinen koulu, asuinrakennus Villa Björkliden (1938) Naulakuja 7:ssä. Friherrsin torppa on rakennettu vuonna 1938 Elannon myymäläksi. Vuonna 1977 kauppa siirrettiin Rajatorpan ostoskeskukseen ja vuonna 1980 Friherrsin Sosiaalidemokraatit ostivat kiinteistön osuusliike Elannolta. Rakennusta on vuosien saatossa remontoitu perusteellisesti. Talon ulkomuoto on kuitenkin vanhan kaupan mukainen.

Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee myös kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1) määrittämä Ilpolan koulu (1948). Koulu pihapiireineen on edelleen toiminnassa ja suojeltu asemakaavalla. Rajatorpan puolella sijaitsee merkittäväksi kohteeksi (R2) määritetty Vapaalan terveyskeskus (1955). Merkittäviksi mainittuihin kohteisiin kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä tulee kuulla kaupunginmuseota. Muiden alueen kohteiden mahdolliset arvot tulevat käsiteltäväksi asemakaavamuutosten tai poikkeamispäätösten yhteydessä.

Ilpolantien eli Vanha Hämeenkylläntie -Vapaalanpolku – Ulkonäitynkujan historiallinen tielinjaus on inventoitu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäväksi kohteeksi (R1). Ilpolantien linjaus on ollut olemassa ainakin 1700-luvulta lähtien. Kaupunginmuseon mukaan tien luonne on jo muuttunut, mutta sen linjaus tulee jatkossakin säilyttää.

Vapaalassa ei ole merkittäviä, suojelua edellyttäviä rakennettuja aluekokonaisuuksia. Lähin kulttuurihistoriallisesti merkittävä inventoitu kohde on koskee Rajatorppaa.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei sijaitse arkeologista kulttuuriperintöä, joten muinaisjäännöskysymykset eivät rajoita alueen suunnittelua.

Palautetta

- Jälkimmäisen kyselyn vastauksista ilmeni, että Uurrepuistossa sijaitisi muinaishauta. Kaupunginmuseolla ei kuitenkaan näyttöä paikalla sijainneista muinaisjäännöksistä. Kaupunginmuseon arkeologin mukaan näin korkealta (+ 40 m) ei ole yleensä tavattu vanhoja asuinpaikkoja. Alueen kivikautinen keskus on sijainnut nykyisen Myyrmäen keskustan alueella. Myöskään keskiajalla asutus ei näytä ulottuneen tuonne Uurrepuiston alueelle. On siis hyvin epätodennäköisenä, että Uurrepuiston alueella olisi säilynyt muinaisjäännöksiä.
- Alueen vanhoja kivimuureja toivotaan suojeltavan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Rakennuskannassa ei kaupunginmuseon mukaan ole mainittuja kohteita lukuun ottamatta suojelua edellyttäviä rakennuksia. Lisäksi koska pientaloalue on luonteeltaan historiallisesti kerroksellinen, ei rakennusten arvoa voida punnita yhtenäisenä kokonaisuutena.
- Yksittäisten kohteiden historialliset arvot tarkastellaan yksitellen poikkeamispäätös- tai asemakaavamuutoshankkeiden yhteydessä.
- Vapaalassa on rakennuskantaa, jonka suojelulle ei ole perusteita, mutta jonka vapaaehtoinen dokumentointi ja säilyttäminen on suositeltavaa. Tällaisia ovat esimerkiksi alkuaikojen pienet asuinrakennukset ja vanhat kivimuurit.
- Valmiiksi kerroksellisen alueen tiivistämisestä ei ole haittaa rakennushistoriallisesta näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa on kuitenkin huomioitava alueen nykyinen pienipiirteinen mittakaava.
- Ilpolantien linjaus tulee säilyttää. Vanhoista kivimuurien huomioimista jatkosuunnittelussa tulee tiedustella kaupunginmuseolta.

Työpaikat

Myyrmäen suuralueella työpaikkoja oli vuonna 2008 lähes 24 000, eniten kaupan alalla. Myyrmäen työpaikkaomavaraisuus (90,9 %) oli kuitenkin alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. Koko Vapaalan kaupunginosan työpaikkamäärä on ollut vuonna 2008 alueella yli tuhat. Rajatorpassa on kymmenittäin pieniä palvelualan yrityksiä. Selvitysalueen lounaispuolella, Vihdintien varrella on yritysalue. Jonkin verran työpaikkoja sijoittuu myös Rajatorpan kouluun, päiväkoteihin sekä alueen asumispalveluihin.

Voimassa oleva asemakaava pääosin sallii tontin rakennusoikeudesta 20 % asuimista häiritsemättömiä liike-, työ- ja toimistotiloja. Asumisen yhteydessä on toteutettu yhteensä noin 2300 m² toimistotilaa, 700 m² varastotilaa ja 760 m² muita työtiloja. Työtiloja asumisen yhteydessä on esimerkiksi Kirveskujan varrella. Alueen tietoliikenneverkko vaatisi asukkaiden mukaan lisäkehittämistä ja helpottaisi mm. alueen etätömahdollisuuksia. Tietoliikenneverkkojen kehittämisestä vastaavat yksityiset yritykset.

Vapaalan lähin palvelutarjonta sijoittuu Rajatorppaan ja Myyrmäkeen. Rajatorpan vuonna 1972 valmistuneessa pienessä ostoskeskuksessa on esimerkiksi kauppa, ravintola ja kampaamo. Terveys- ja sosiaalipalvelut sijoittuvat Myyrmäkeen. Vapaalassa on sijaitsee myös asumispalveluita, mm. Rinnekoti-säätiön Vapaalan-koti.

Friherrsin paikallispalveluiden kukoistaessa 1940–70-luvuilla kylän keskus sijaitsi Vapaalantien varressa (noin 41), jossa oli mm. Elannon myymälä nykyisessä Friherrsin torpassa vuodesta 1938 ja posti vuodesta 1955. Palvelut siirtyivät Rajatorpan ostoskeskukseen sen valmistuttua 1970-luvulla. Muita Vapaalan omia palveluita olivat mm. Airaksisen kahvila 1940-luvun puolivälistä 1950-luvun alkuun ja samassa rakennuksessa aina 1970-luvun alkuun asti jatkanut kauppa sekä Vuoluntien ja Vapaalantien risteyksessä ollut kioski.

1970-luvulla Vapaalan käytössä olivat jo Rajatorpan puolella sijaitsevat kaupalliset palvelut sekä kansakoulu, terveystalo ja lastentalo. Ilpolan koulun pohjoispuolella olivat jo urheilukenttä ja lasten leikkikenttä. Vuoden 1980 asemakaavaan merkittiin Friherrsin torppa yleisten palveluiden korttelialueeksi yhdistys- ja viihdetarkoituksia varten ja toinen kaupan paikka asemakaavaan liikerakennusten korttelialueeksi lähimyymlätarpeita varten. Nykyisin Friherrsin torppaa voi vuokrata seurakuntatalon tavoin kokous- ja juhlatilaksi.

Tulevalla täydennysrakentamisella voidaan tukea alueen palveluiden säilymistä tai paranemista. Lisäksi pientaloalueiden ikärakenteen monipuolistuminen väestönkasvun myötä edistää olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden, kuten koulujen tarkoituksenmukaista käyttöä.

Koulu

Aivan aluksi Friherrsiläiset lapset kävivät koulua Hämeenkylässä noin neljän kilometrin päässä. Vapaalan ensimmäiset omat koulut toimivat vuodesta 1945 kahdessa yksityishuvilassa: alakoulu Sorvikujalla ja yläkoulu nykyisessä Vuolutie 1B:ssä. Ennen Ilpolan koulun valmistumista opetusta oli myös Kansantuvalla. Nykyään Rajatorpan koulu toimii kolmessa rakennuksessa: Ilpolan koulu (1948), pääkoulu (1964) ja paviljonki (1983). Lisäksi Variston koulu on Rajatorpan koulun opetuspiirteenä vuodesta 2006. Lähin lukio on Vaskivuoren lukio Myyrmäessä.

Rajatorpan koulun päärakennuksen sekä vanhan suojellun koulun teknisten perusrakennustöiden suunnittelu on käynnissä. Rajatorpan koulun pääkoulun ja paviljongin korvaaminen uudisrakennuksella on opetuslautakunnan investointisuunnitelmassa (ola 14.9.2015). Sivistystoimen mukaan koulun suunnittelussa voidaan huomioida Vapaalan mahdollisen täydennysrakentamisen myötä kasvava oppilasmäärä.

Päivähoito

Vapaalan pientaloalueen lähistöllä on tarjolla ainakin seuraavia julkisia päivähoitopalveluita

- Vapaalan päiväkotiki, Vapaalanpolku 11, 12 (myös esiopetus)
- Ruotsinkielinen ryhmäperhepäiväkotiki Kardemumma, Riikkirinne 1
- Nikkarin päiväkotiki, Vapaalankuja 3 (myös esiopetus ja erityisryhmä).
- Variston päiväkotiki, Luhtimäki 2
- Pähkinärinteessä seitsemän päivähoitopistettä (myös esiopetus ja erityisryhmä). Lammaslammentie 3:ssa avoin päiväkotiki.

Nykyisen ennusteen mukaan lasten määrä säilyy ennallaan, joten mahdollinen kasvu vaikuttaa suuralueen päivähoitopaikkatilanteeseen. Sivistystoimen mukaan muutosta voi osittain huomioida Rajatorpan uudisrakennuksessa.

Huomioitavaa palveluiden jatkosuunnittelussa

- Palvelutarpeet eivät edellytä muutoksia asemakaavaan.
- Täydennysrakentaminen ei edellytä sosiaali- ja terveystoimelle uusia toimipisteitä tai palveluita.
- Sivistystoimelle tulee viedä tiedoksi ajantasaiset arviot tulevasta asukasmäärästä, jotta ne voidaan huomioida koulupalveluiden suunnittelussa.
- Mikäli väestö kasvaa, päivähoitopalveluihin tarvitaan lisäkapasiteettia.
- Koulujen ja päiväkotien osalta saattoliikenteen reittien huomioiminen jatkosuunnittelussa on oleellista. Myös lasten omatoimisen koulumatkan turvallisuus tulee huomioida, mikäli liikennejärjestelyt muuttuvat ja liikenne alueella lisääntyy.

Virkistys

Tavoitteena Vantaalla on kattava ja yhtenäinen viheralueverkosto, joka perustuu virkistysreitein toisiinsa kytkettyihin laaja-alaisiin luonnonalueisiin ja virkistyspalveluihin. Laajojen luontoalueiden väliset viherkäytävät toimivat pääasiallisina ekologisina yhteyksinä eläimille ja kasveille. Lisäksi asuinalueiden yhteydessä on pienempiä paikalliseen käyttöön tarkoitettuja viheralueita.

Viheralueohjelma 2011 – 2020 ohjaa Vantaan viheralueiden suunnittelua. Viher- ja liikunta-alueiden rakentamishjelmassa määritetään vuosittain käytettävät investoinnit, joiden pohjalta toteutetaan kohteittain puistosuunnitelmat. Kaupungin virkistyskeskusten pääpanos kohdistuu laajempiin virkistysalueisiin ja toiminnallisiin alueisiin. Pientaloalueiden sisäisten pienten puistometsien kunnossapidon resurssit ovat hyvin rajoitetut.

Viheralueverkosto

Selvitysalueella on noin 16 alueen sisäistä asemakaavassa viheralueeksi merkittyä aluetta (yht. noin 8 ha, 8,5 % koko alueesta). Näistä yksi on ns. toimintapuisto, jossa on puistorakenteita. Vihdintien varressa asemakaavassa puistoksi varatuista alueista kolme toimii enemmänkin suojaviheralueena. Loput ovat asutuksen välissä säilyneitä luonnonmukaisia metsiköitä, joista seitsemän on kooltaan yli 3000 m². Vapaalan viheralueet sijoittuvat karuille kallioisille lakialueille tai savisiin laaksonpohjiin.

Selvitysalueeseen rajautuu Sahapuisto, joka on toinen Vapaalan pientaloalueeseen liittyvistä rakennetuista ja valaistuista, pääosin esteettömistä toimintapuistoista. Sahapuiston yhteydessä on Rajatorpan koulun urheilukenttä sekä leikki- ja koirapuisto. Puisto on aktiivisessa virkistyskäytössä, jossa se on tärkeää säilyttää jatkossakin. Sahapuistoa perusrakennetaan parhaillaan.

Vapaalan itäpuolella sijaitsee yleiskaavan mukaisen seudullisen viheralueverkoston pohjois- ja eteläsuuntainen reitti, jonka varrella lähimpinä sijaitsevat mm. Vapaalan liikuntapuisto, Myyrmäen urheilupuisto, Naulametsä, Myyrmäenmetsä, Raappavuortenmetsä ja Honkasuo. Selvitysalueen eteläpuolella on Rajatorpanpuisto. Lisäksi Rajatorpassa on sisäurheilutiloja. Vapaalan alueen virkistystä tukee myös esitteeksi koostettu kotikaupunkipolku (2009).

Vuonna 1979 Vapaalan puistot olivat koulujen yhteyteen rakennettuja urheilu- ja leikkikenttiä (nykyinen Sahapuisto) lukuun ottamatta luonnonmukaisia. Ne olivat maastoltaan vaihtelevia kallioisia, mäntyjä kasvavia kukkuloiden lakiosia ja peltoaukeita sekä reheviä pähkinäpensaita ja koivuja kasvavia metsiköitä. Vapaalan pohjoisosan muodosti viljelemätön peltoalue, joka liittyi Variston urheilualueeseen, nykyiseen Myyrmäen urheilupuistoon.

1980-luvun alussa hyväksytyissä asemakaavamuutosten yhteydessä korttelihin sijoitettiin ajan tavan mukaisesti useita uusia puistoja. Asemakaavaprosessiin liittyikin liki 10 vuoden pituinen kiivas keskustelu, jossa asukkaat vastustivat yksityisten omistamien maa-alueiden lunastamista yleisiksi puistoiksi. Pääosin näitä puistoja ei ole rakennettu virkistyskäyttöön eikä niille ole rakennettu huolto- ja kunnossapidon ja jalankulun ja pyöräilyn mahdollistavia puistokäytäviä vielä nyt 35 vuotta myöhemminkään. Ilmeisesti ne vaikeasti löydettävänä palvelevat pääosin vain lähinaapuruston käyttöä. Selvitysalueen kaikilla asukkailla on alle 300 metrin matka lähimmälle virkistysalueelle.

Viheralueiden kehittäminen jatkossa

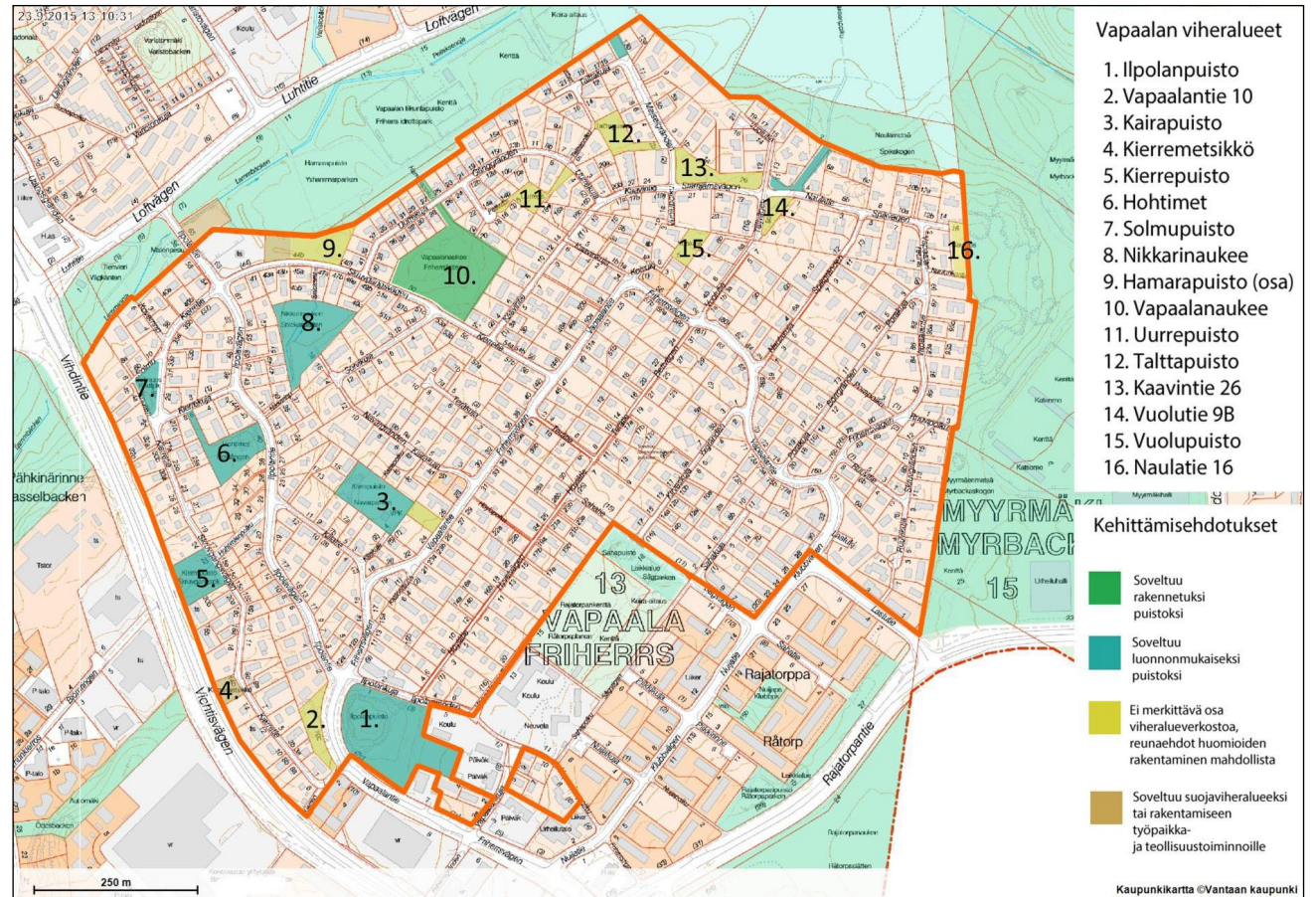
Viheralueilla on merkitystä virkistyskeskusten lisäksi maisemallisesta, ekologisesta, pienilmastollisesta ja sosiaalisesta näkökulmasta.

Selvitysalueen tuntumassa olevista virkistysalueista vain Sahapuistolle, Vapaalanaukeelle ja Rajatorpanpuistolle on tehty puistosuunnitelmat. Vapaalanaukeeseen perusrakennettu pari vuotta sitten ja Sahapuistoa kunnostetaan parhaillaan. Selvitysalueelle ei ole tehty metsäsuunnitelmia. Viheralueista on luonnonhoitosuunnitelmat. Metsä- ja luonnonhoitosuunnitelmia uudistetaan parhaillaan.

Selvitysalueen ulkopuoliselle Myyrmäen urheilupuiston alueelle laaditaan yleissuunnitelma, jossa lähtökohdaksi on pysäköintijärjestelyjen, kevyen liikenteen reitityhteyksien, toimintojen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Rajatorpanpuiston kunnostaminen sisältyi vuoden 2015 rakentamishjelmään.

Osa puistometsiköistä on sellaisia, että työkoneilla kuten traktorihakurilla risujen haketusta tai koneellista puutavaran poistoa ei ole mahdollista suorittaa. Syynä on joko se, että kohteeseen ei ole soveltuvaa kulkuyhteyttä, maa kantavuus on heikko tai kohde on maastomuodoltaan konetyöhön soveltumaton. Kallioalueiden hoito sen sijaan on kohtuullisen helppoa.

Tässä selvityksessä tehdyllä tarkastelulla on tarkoitus nostaa esiin Vapaalan pientaloalueen sisäisistä virkistysalueista viheralueverkoston keskeisimpänä säilytettävät kohteet ja toisaalta mahdolliseen täydennysrakentamiseen soveltuvat alueet. Mahdolliset käyttötarkoituksen muutokset viheralueille edellyttävät asemakaavamuutosta. Selvitysalueen viheralueille ei ympäristökeskuksen mukaan sijoitu luonnonarvoiltaan merkittäviä, suojelua vaativia kohteita. Virkistysalueiden saavutettavuus 300 metrin etäisyydellä toteutuu myös viheralueverkostoon ehdotettujen muutosten myötä.



Vapaalan viheralueita koskevat kehittämisehdotukset kartalla. Selvitysalueen ulkopuoliset viheralueet on merkitty vaaleanvihertävällä.

1. Ilpolanpuisto (17 845 m²)

Tausta

Säilynyt luonnonmukaisena alueena Ilpolan koulun (1948) ja 1960-1970-luvulla rakennetun Vapaalantien välissä.

Luonnonolot

Mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää, puustossa myös mäntyä ja katajaa. Jyrkkä moreenirinteinen, laella runsaasti kalliopaljastumia. Alavammalla osalla maaperä silttiä.

Toiminnot

Lähimetsänä Ilpolanpuistoa hyödyntävät koululaisten lisäksi läheiset päiväkodit ja asukkaat. Puiston itäreunassa kulkee kaukolämpöputkisto. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Osin melualueella: tiemelu päivällä 45 – 60 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Vapaalantieltä Ilpolanpolulle kulkemisesta muodostunutta polkua käyttävät ulkoilijat ja Vihdintien pysäkeille kulkevat jalankulkijat. Ei rakennettua yhteyttä. Yhteyden rakentaminen todennäköisesti vaurioittaisi nykyistä kasvillisuutta.

Kaupunkikuva

Historiallisen Ilpolantien linjauksen maisemassa puustoineen maamerkinä erottuva kalliomäki.

Palaute

Paikalliset toivovat alueen säilymistä virkistyskäytössä sekä reitin kehittämistä ja valaisemista. Paljon koululaisten ja päiväkotien lapsille käytössä. Luonnonvaraisuudessaan ainutlaatuinen paikka. Omakotiyhdistys on järjestänyt puistossa keväisin siivoustalkoita. Nuoriso ilmeisesti aiheuttaa toisinaan häiriötä virkistysalueen ympäristössä.

Rakennettavuus

Ilpolanpuisto tulee kokonaisuudessaan säilyttää rakentamattomana.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. On aktiivisessa käytössä koulun ja päiväkotien lähimetsänä ja kävelyreitteinä. Tärkeä osa Sahapuistoon asti ulottuvaa virkistysalueiden, urheilukenttien ja koulun ulkoiluympäristöä. Harvoja isoja luonnonmukaisia alueita pientaloalueen sisällä.

2. Vapaalantie 10 (2720 m²)

Tausta

1960 – 1970-luvulla Vapaalantien rakentaminen erotti Ilpolanpuiston metsäalueesta. Vireillä asemakaavamuutos 002120, jossa alueelle ehdotettu asuinrakentamista.

Luonnonolot

Kapea luonnonmukainen kaistale. Kallioinen moreenirinne, puusto mäntyvaltainen. Myös kuusia, koivuja ja haapoja. Rauhoitettu masmalo, joka voidaan tarvittaessa siirtää kasvamaan toiseen paikkaan.

Toiminnot

Eteläpäässä tontti levittäytynyt viheralueen puolelle. Rajoittuu katuun. Ilmeisesti käytetä juurikaan virkistykseen, merkitys maisemallinen ja pääasiassa lähinaapurisiin kohdistuva. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Ilmeisesti ympäröiville tonteille kulkemisesta muodostunut polkua.

Kaupunkikuva

Maisemallisesti tärkeä osa Ilpolanpuiston kokonaisuutta, kallioiden ja mäntysten muodostama reunavyöhyke.

Palaute

Vireillä olevan kaavahankkeen yhteydessä viheraluetta on puolustettu tärkeänä maisemassa. Rakentamiseen hankala: kapea pieni tila, joka pelkkää kalliota.

Rakennettavuus

Hankala kohde rakentamiseen, sillä edellyttäisi maastonmuotojen ja ainakin osan avokalliosta ja puustosta säilyttämistä maisemassa. Lisäksi tonttiyhteydet hankala toteuttaa turvallisesti mutkaisessa risteyksessä. Alueelle mahtuisi nämä maiseman erityispiirteet säilyttäen korkeintaan kolme tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Viheralueverkoston osana kohteella ei ole erityistä merkitystä. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

3. Kairapuisto (7715 m², josta Friherrsin VPK:n omistuksessa 6460 m², kaupungin omistuksessa 1260 m²)

Tausta

Vapaapalokunta sai alueen lahjoituksena palokunnan käyttöön maanomistaja Sahlbergeilta vuonna 1944. Ensin sille nousi vaatimaton paloliiteri sekä tanssilava kyläläisten talkoovoimin. Paloasema valmistui 1950-luvulla. Rakennuskaavan aikaan alueelta oli Vapaalantielle suora ajoyhteys, Palokunnantie.

Luonnonolot

Moreeni-peitteisen mäen kallioinen lakialue. Kaupungin omistama alue moreeni-maata. Ilmeisesti Kairakujan rakentamisesta jääneistä maamassoista tehtyjä pengerryksiä. Mäntyvaltainen, rinteellä myös kuusia, koivuja, pihlajia.

Toiminnot

Etuosa viheralueesta on VPK:n urheilukäytössä (mm. rantalentopallokenttä), VPK:n mukaan avoin paikallisille. Silti paikallisten vähäisessä käytössä, sillä kulku puistoon on piilossa ja pihan kautta. Vapaalantien varteen sijoittuva kaupungin omistuksessa oleva alue on pusikoituneena vaikeakulkuinen. Viheralueen läpi Kiilakujalta Kairakujalle suunniteltuja jalankulun ja pyöräilyn reittejä ei ole toteutettu. Friherrsin VPK on alustavasti harkinnut mahdollisuutta hakea asemakaavamuutosta sijoittaakseen asuintontteja Kairapuiston hoitamattomaan pohjoiseen takaosan metsään. Tiemelu päivällä alle 55 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Voisi olla läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille, jos puistokäytävä rakennettaisiin. Ei kuitenkaan viheralueverkostossa merkittävää tärkeä. Yhteyden mahdollinen katkaiseminen Vapaalantielle rakentamalla ei rajoittaisi kulkua merkittävästi.

Kaupunkikuva

Kadunvarren pientä kaistaletta lukuun ottamatta näkyy vain ympäröiville pihaille.

Palaute

Pidetty paikka ja ”kylän yhteiseksi” koettu, mutta tällä hetkellä hankalapääsyinen ja vaikeasti käytettävä. Kadunvarsitontti ei merkittävä osa puistoa. Moni on toivonut puiston läpi täydennysrakentamista varten ajoyhteyttä. VPK:n toiminnalle tärkeä. VPK on kiinnostunut kehittämään aluetta aktiivisempaan käyttöön paikallisten kanssa.

Rakennettavuus

Vapaalantien varrella sijaitseva kaupungin omistama alue ei ole keskeinen verkoston kannalta, se voidaan muuttaa asuinkäyttöön. VPK:n omistaman maa-alueen takaosa ei välttämättä ole viheralueverkostossa merkittävä, mutta kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Haasteena on myös ajoyhteyden toteuttaminen muun kuin rakentamattoman Kiilapolun kautta. Useilla naapureilla toiveita lisärakentamisesta: nykyisen puistoalueen pirstominen ajoyhteyksin estäisi alueen jatkokehittämisen virkistyskäyttöön.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Nykyisin yksityisessä omistuksessa oleva alue sopii myös viheralueverkoston osaksi, jos läpikulku mahdollistetaan ja alue tulee kaupungin haltuun. Puisto ei välttämättä ole sopiva kaavamerkintä paloaseman toiminnoille ja pysäköinnille. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

4. Kierremetsikkö (1255 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Luonnonmukainen kaistale. Maaperä moreenia.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys suojaviheralueena. Vihdintien heikentämä ilmanlaatu ja melu vaikeuttavat virkistyskäyttöä ja rakentamista asumiseen. Melualueella: tiemelu päivällä 65 – 75 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyy metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -w

Rakennettavuus

Toistaiseksi ei sovellu melun takia asuinrakentamiseen, soveltuisi muuhun rakentamiseen. Puusto rajaa asutusta Vihdintiestä, minkä takia rakentaminen edellyttäisi puuston säilyttämistä osana maisemaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

5. Kierrepuisto (1230 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien varrella.

Luonnonolot

Metsäinen, märkä alue. Puusto koivua.

Toiminnot

Alueen halki kulkee tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys pysäkille ja Pähkinärinteeseen. Ilmeisesti ei juurikaan muussa virkistyskäytössä, merkitys suojaviheralueena ja läpikulkupaikkana. Puusto saattaa pidättää pienhiukkasia. Puiston reunoilla ja reitin varrella kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: tiemelu päivällä 60 – 70 dB, lentomelu osittain 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Osa keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä ympäristönä lähialueille. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Maaperän, johtojen, melun sekä pyöräilyn ja jalankulun reitin takia ei sovellu rakentamiseen.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena. Tärkeä jalankulun ja pyöräilyn kulkureitti. Vihdintiestä rajaava suojaviheralue.

6. Hohtimet (5175 m²)

Tausta

Rakentamattomaksi jätetty kalliomäki, jonka lähiympäristö oli pitkään selvitysalueen suurimpia yhtenäisiä metsäalueita. Rinteen alaosa muutettu tonteiksi asemakaavamuutoksella (2013).

Luonnonolot

Korkea mäki, jonka laella kalliopaljastuma. Rinteet tuoretta mustikkatyypin metsää. Puusto vaatii hoitoa.

Toiminnot

Vehreä maamerkki ja maisemallisesti tärkeä paikka: mäeltä avautuu näkymä historialliselle tielle. Merkitys virkistysalueena kohdistuu ilmeisesti pääasiassa lähinaapureihin. Puistoalue jatkuu Kierrekujalle asti, mutta asemakaavaan sinne ei ole merkitty kulkuyhteyttä. Maastonmuotojen puolesta ei ole esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 55 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä kalliomäkenä keskeisellä paikalla ja uuden tiiviin rakenteen vieressä. Ylläpitää Ilpolantien historiallista ilmettä.

Palaute

Metsän kaataminen asuinrakentamisen tieltä harmittaa paikallisia.

Rakennettavuus

Maisemallisesti tärkeänä kalliomäkenä suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Sopimaton kohde rakentamiselle myös korkeuserojen ja tonttiyhteyksien puolesta.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena viheralueena. Virkistyskäyttöä voisi lisätä puistokäytävän toteuttaminen Kierrekujalle ja puuston kunnostus. Melun takia haasteellinen kohde oleskeluun.

7. Solmupuisto (2000 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vihdintien läheisyydessä.

Luonnonolot

Pohjoiseen viettävä moreenirinne. Puusto kuusta, puusto voi kaatuessaan aiheuttaa vaurioita läheisille tonteille.

Toiminnot

Luonnonmukainen kaistale. Ilmeisesti ei juurikaan virkistyskäytössä, merkitys enemminkin suojaviheralueena. Puiston reunoilla kunnallistekniikan johtoja. Melualueella: Tiemelu päivällä 50 – 60 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyvä metsäisenä ympäristönä. Lähellä Vihdintietä keventänee liikennealueen vaikutusta.

Palaute -

Rakennettavuus

Tonttijohdot vaikeuttavat rakentamista. Soveltuisi rakentamiseen, mikäli huomioidaan vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus mutkaisessa risteyksessä. Melun takia ei sovellu asuinrakentamiseen. Tarjoaa arviolta kaksi tonttipaikkaa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään suojaviheralueena.

8. Nikkarinaukee (9060m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt entinen peltoalue. 1960-luvulla ympärille alkoi rakentua asutusta Sorvikujan varrelle sekä Ilpolantien ja Kierretien varteen. Tuolloin Varriston pellot alkoivat heti Kierretien toiselta puolen eikä tonttien väliin ollut vielä jätetty kulkuyhteyksiä. Kaakosta päin on kasvanut vähitellen 1980-luvulta lähtien puustoa, länsiosasta Nikkarinaukee on edelleen pitkälti avointa aluetta.

Luonnonolot

Luonnonmukainen, osin umpeen kasvanutta entistä peltomaata, jonka halki virtaa oja. Alavaa savikkoa, itäpuoli silttiä. Kerää hulevesiä kaakosta ja luoteesta tulevilta rinteiltä.

Toiminnot

Paikallisten itse rakentamia ojan ylittäviä rakenteita. Alueella runsaasti vesihuollon putkia. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Nyt ainoa, jyrkkä kulku ainoastaan Sorvikujan päästä. Kaksi muuta, keskeisemmin asemakaavaan sijoitettua toteuttamatta. Mikäli loput yhteydet rakennettaisiin, toisi reitin seudulliselle virkistysyhteydelle Myyrmäen urheilupuistoon.

Kaupunkikuva

Näkyvä ympäröiville pihuille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Puiston kehittämistä on toivottu. Tällä hetkellä puisto on aktiiviseen käyttöön hankalapääsyinen ja rämettyneenä vaikeakulkuinen. Upea lintukanta.

Rakennettavuus

Ei sovellu rakentamiseen maaperän, vaikeiden tonttiyhteyksien ja vesihuollon putkien takia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytetään luonnonmukaisena puistona. Virkistyskäyttö edellyttää kaupungilta puistosuunnitelmaa ja katusuunnitelmaa puistokäytävän, ojan mahdollisen vesiaikkeen ja ojan ylittävän sillan toteuttamista sekä puuston hoitoa. Länsireunan niittyalueen säilyminen avoimena tarvitsee hoitoa.

9. Osa Hamarapuistoa (noin 5000 m²)

Tausta

Kierretien varteen sijoittuva osa Hamarapuistoa, yleiskaavassa pientaloalueeksi määriteltyä aluetta. Alue on säilynyt rakentamattomana entisistä Variston pelloista. Jätevedenpumppaamo sijoitettiin virkistysalueeseen rajautuvalle yleiselle alueelle asemakaavan 130300 yhteydessä.

Luonnonolot

Osin puustoinen, osin avoin alue urheilupuiston ja asutuksen välillä. Alavaa savimaata, jossa avo-ojia.

Toiminnot

Toiselta puolelta rajoittuu katuun. Alueen halki kulkee kunnallistekniikan johtoja. Täyttömaavalleja. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Sijaitsee 35 – 170 metrin päässä jätevedenpumppaamosta, josta HSY:n suositusetaisyys asutukseen on 50 m. Rekkaparkiksi varattu, toteuttamaton korttelialue 60-180 metrin päässä. Matonpesupaikka noin 150 m päässä. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Alueen halki kulkee valaistu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Myyrmäen urheilupuiston suuntaan. Alueen pohjoispuolelta kulkevat talvisin hiihtoladut.

Kaupunkikuva

Näkyvä urheilupuistoon ja Kierretien varteen.

Palaute

Jalankulun ja pyöräilyn reitti tärkeää säilyttää. Ilpolantien alkupään ympäristön viihtyvyydestä, hoidosta ja jätevesipumppaamon hajuhaitoista tullut paljon negatiivista palautetta. Toisaalta aluetta on ehdotettu täydennysrakentamisen kohteeksi. Naapurikiinteistön asukkaat toivovat rakentamisen sijoittuvan jalankulku- ja pyörätien länsipuolelle.

Rakennettavuus

Hankala kohde asuinrakentamiseen. Jalankulun ja pyöräilyn tärkeä yhteys, maaperä, kunnallistekniikan johdot ja jätevedenpumppaamon ja mahdollisen rekkaparkin läheisyys rajaavat rakentamiseen soveltuvaa aluetta. Myös maavallit ja avo-ojat hankaloittavat rakentamista. Tonttiyhteydet mahdollista liittää suoraan katuun. Rakentaminen luultavasti nostaisi paineita Ilpolantien alkupään tienvierien kohentamiselle. Ulkoilureitin varrella huomioitava vehreys maisemassa.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Jalankulun ja pyöräilyn yhteys tärkeää säilyttää. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Vapaalan liikuntapuiston ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.

10. Vapaalanaukee (15 300 m²)

Tausta

Entistä peltomaata, joka on vuoden 1981 asemakaavalla 130300 muutettu puistoksi. Nykyään toinen Vapaalan toiminnalliseksi rakennetuista puistoista. Vapaalanaukee on kunnostettu aivan lähivuosina.

Luonnonolot

Nurmi- ja niittyaluetta, jossa on sekä luontaisesti kasvanutta että istutettua puustoa. Alavaa savikkoa, koillisosassa silttiä.

Toiminnot

Hoidettu ja valaistu puisto, jossa on leikki- ja liikuntavälineitä eri ikäisille. Maastonmuotojen puolesta esteetön kohde. Noin 100 m etäisyys Vapaalan liikuntapuistoon, jossa on useita jalkapallokenttiä, koripallokenttä, beach volley -kenttä sekä kolme tenniskenttää, koira-aitaus ja talvisin luistelumahdollisuus. Vapaalan urheilupuiston kautta on pääsy Myyrmäen urheilupuistoon ja seudulliselle virkistysyhteydelle. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu alle 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Rakennetut puistokäytävät alueen halki ja edelleen seudulliselle virkistysyhteydelle Vapaalan liikuntapuiston kautta.

Kaupunkikuva

Näkyvä kadulle ja lähialueen pihoille, tärkeä läpikulkureitti jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Palaute

Alueen kooltaan, palveluiltaan ja kunnoltaan kiiteltu ja kehuttu kohde, tärkeimpiä yhteisessä käytössä olevia kohteita alueella. Sekä lasten että aikuisten oleskeluun soveltuva.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Aktiivisessa virkistyskäytössä, säilytetään rakennettuna puistona.

11. Uurrepuisto (2190 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin vuonna 1983 erillisen asemakaava (00262) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Moreenimaata, länsiosa silttiä. Metsikkö melko harvaa lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppejä. Luoteisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Osa alueesta muodoltaan huomattavan kapea. Yhteys Kierretielle sivuttain erittäin kaltevassa rinteessä. Kaivuukielto. Tiemelu päivällä alle 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Maastonmuotojen puolesta ei täysin esteetön kohde. Kulkuyhteyden rakentaminen Kierretien puolelta voi olla hyvin haasteellista.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Alueen ottamisesta yleisen virkistyskäyttöön vastoin paikallisten tahtoa ollaan vielä pahoillaan. Lähikiinteistöillä toivotaan tonttien välisen alueen säilyvän vehreänä ja rauhallisena. Kunnossapidon mukaan huono kantavuus, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto. Palautteen mukaan alueella olisi muinaishauta, mikä on kaupungin museon mukaan hyvin epätodennäköistä.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajoyhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

12. Talttapuisto (2830 m²)

Tausta

Aikanaan asuintontteihin kuulunutta metsäaluetta, joka otettiin asemakaavan 130300 (1981) yhteydessä yleiseen virkistyskäyttöön.

Luonnonolot

Savimaata, jossa kapea kaistale moreenia ja kalliota. Melko harvapuustoista lehtokorpea. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Pääosin kapea alue. Maastonmuotojen puolesta ei nykyisellään täysin esteetön kohde. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kaavan mukainen jalankulun ja pyöräilyn läpikulun reitti toteuttamatta, mikä vaikeuttaa virkistyskäyttöä. Reitti helpottaisi kulkua seudulliselle virkistysyhteydelle. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyä harvana metsäisenä ympäristönä viereisille tonteille.

Palaute

Alueen halki on toivottu rakennettavan kävely-yhteys. Tärkeä varsinkin naapuruston lapsille. Kunnossapidon mukaan metsikön kunto ja kantavuus huono, vaikeasti hoidettava hakkuumateriaalin poisto.

Rakennettavuus

Soveltuisi myös rakentamiseen, mikäli maaperän kantavuus ja ajoyhteydet saadaan järjestymään. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa huomioitava vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana merkitys läpikulkuyhteytenä, mikäli puistokäytävä rakennettaisiin.

13. Kaavintie 26 (3860 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä puistometsää, joka on ollut ennen asemakaavamuutosta 130200 (1980) tiealuetta (Asematie). Vireillä asemakaavamuutos (002272).

Luonnonolot

Lehtipuuvaltainen moreenirinne, jonka juurella maaperä hiekkaa ja savea. Alavalta osaltaan kosteaa.

Toiminnot

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen halki kulkevat saneeraustarpeessa olevat putket on ollut tarkoitus siirtää katualueelle. Ilmeisesti ei juurikaan yleistä käyttöä. Merkitys viheralueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Yleinen merkitys puistoalueena siten pääasiassa maisemallinen. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueen halki saattaa kulkea rasitteita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Näkyyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Toisaalta koetaan epäsiistinä metsikkönä.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan maaperä, vehreys maisemassa sekä tonttiyhteyksien turvallisuus risteuksen tuntumassa. Mahdollista avokallioaluetta tulee säilyttää näkyvissä. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta neljä tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi.

14. Vuolutie 9b (1380 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt kaistale Vuolutien varressa.

Luonnonolot

Jyrkkä kalliorinne, maaperässä myös moreenia ja hiekkaa. Puusto kuusia ja haapoja. Pohjoisrinnettä.

Toiminnot

Viheralueen läpi kulkee rakentamaton kävelyreitti ja kadun varressa sijaitsee muuntamo. Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys viheralueena maisemallinen ja läpikulkuun kohdistuva. Sijaitsee 100 m päässä Myyrmäen urheilupuistosta ja seudullisesta virkistysyhteydestä. Alueella on Vantaan Energian muuntaja ja alueen halki kulkee vesijohto ja sähkökaapeleita. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Kulku mahdollista myös viereisen Vuolutien kautta.

Kaupunkikuva

Näkyyy harvana metsäisenä ympäristönä viereiselle kadulle ja ympäröiville tonteille.

Palaute

Koetaan tärkeänä, ainakin maisemalliselta merkitykseltään. Naulatien pohjoispuoli ehdotetaan kunnostettavan siistiksi tai täydennysrakennettavan. Naulatien pohjoispuolelta kulkeva reitti tärkeä kävellen metsän läpi Myyrmäkeen mentäessä. Vuolutie valaisematon ja turvaton, sillä ei jalkakäytävää.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli huomioidaan rinnemaisema ja vehreys maisemassa. Rakentamista vaikeuttavat johdot ja turvallisten tonttiyhteyksien järjestäminen risteuksen tuntumassa. Maastonmuodot ja avokallioalueet tulee pääpiirteissään säilyttää. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi tonttia.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Ei merkittävä osa viheralueverkostoa, merkitys pääosin maisemallinen. Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Naulatien pohjoispuolinen alue tärkeää säilyttää luonnonmukaisena puistoalueena ja yhteytenä seudulliseen virkistysyhteyteen.

15. Vuolupuisto (1700 m²)

Tausta

Asuinrakennusten väliin jäänyttä metsämaata. Kulkuyhteys pohjoisesta yhä yksityisessä omistuksessa.

Luonnonolot

Loiva moreeni- ja kalliorinne. Harvapuustoista mustikkatyyppin tuoretta kangasmetsää.

Toiminnot

Ilmeisesti ei yleistä käyttöä, merkitys puistoalueena pääosin lähinaapureihin kohdistuva. Tiemelu päivällä alle 45 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Ei rakennettua yhteyttä. Asemakaavan mukainen puistokäytävä ja maa-alueen lunnastaminen puistokäytävän osalta kaupungin haltuun toteuttamatta. Katualueilta vaikea löytää kulkua viheralueelle.

Kaupunkikuva

Näkyvä harvana metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

Puistoon johtava kävelytien paikka turha asemakaavassa, sillä ei johda oikein mihinkään.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mikäli tonttiyhteydet saadaan järjestyseen ja maastonmuodot huomioitua. Kohteeseen saisi sijoitettua arviolta kaksi-kolme tonttia, mutta samalla menetettäisiin mahdollisuus viheryhteyteen. Rakennettaessa tulee huomioida vehreyden säilyminen naapuritonttien rajalla.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Viheralueverkoston osana ei erityistä merkitystä, vaikka rakennettaisiin puistokäytävä. Puistokäytävän rakentaminen edellyttäisi kulkureitin alueiden hankkimista kaupungille.

16. Naulatie 16 (2160 m²)

Tausta

Rakentamattomana säilynyt alue osana Myyrmäenmetsää.

Luonnonolot

Luonnonmukainen metsänreuna jonka puusto mäntyvaltainen. Kallioinen moreenirinne.

Toiminnot

Metsäaluetta. Maastonmuotojen vuoksi ei esteetön kohde. Tiemelu päivällä 45 – 50 dB, lentomelu 50 dB.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit

Kulkemisesta muodostunut polku Myyrmäenmetsän suuntaan ja seudulliseen virkistysyhteyteen. Ei rakennettua yhteyttä.

Kaupunkikuva

Metsäaluetta, joka liittyy Myyrmäenmetsään. Näkyvä metsäisenä ympäristönä ympäröiville tonteille.

Palaute

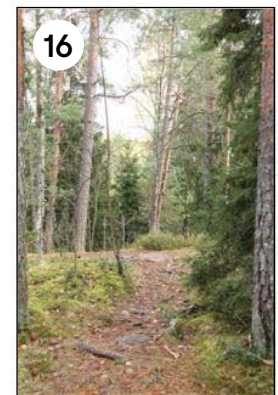
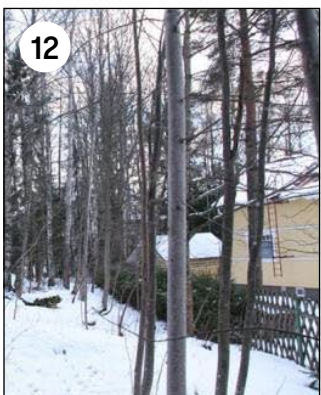
Toivottu rakennettua puistokäytävää Myyrmäenmetsän ja urheilupuiston suuntaan. Naapuri toivonut mahdollisuutta hankkia Naulankanta-katualuetta osaksi tonttia.

Rakennettavuus

Soveltuu rakentamiseen, mutta jalankulun reitin säilyttäminen tärkeää.

Kehittämispotentiaali viheralueena

Säilytettäessä soveltuu luonnonmukaiseksi kohteeksi. Kulku tärkeätä säilyttää Myyrmäenmetsään ja urheilupuistoon. Ei ole itsessään merkittävä osa viheralueverkostoa, mutta osa Myyrmäenmetsään ja yleiskaavan mukaisten seudullisten virkistysalueiden kokonaisuutta.



Selvitysalueen puistoja, numerointi vastaa kartan ja kohdetaulukoiden numerointia.

Lisäksi selvitysaluetta ympäröiviin viheralueisiin kytkeytyvät katualueiden reunoissa sijaitsevat viheralueeksi asemakaavassa merkityt alueet Hamarapolulla, Talttakujalla ja Naulatien pohjoispuolella tulee säilyttää nykyisessä käytössä.

Hamarapuiston kehittämisen yhteydessä Ilpolantien alun varren maisemallista kehittämistä tulisi tarkastella. Alueen rakentamista tosin vaikeuttavat jätevesipumppaamon ja Lammasojan läheisyys sekä heikko maaperä. Voidaan tarkastella esimerkiksi pysäköinnin ja jätevesipumppaamon toimintojen yhdistämisen mahdollisuuksia.

Palaute

- Viheralueista saatiin palautetta sekä säilyttämisen että täydennysrakentamisen puolesta.
- Viheralueiden määrästä riippumatta olemassa olevia puistoja haluttaisiin kehittäävän, mielellään paikallisten kanssa yhteistyössä.
- Puistoihin toivottiin opasteita, jotta ne olisi helpommin löydettävissä.
- Mahdollisten virkistysalueista tonteiksi muutettavien alueiden naapurit toivovat etuosto-oikeutta kaupungin maan hankkimiseen tonttiinsa rajautuvalta osalta.
- Kyselyssä kartalle saadut maininnat on esitetty kohdassa ”Vuorovaikutus”
- Vapaalan alueella on säilytettävä mm. metsiä ja kallioita.
- Nykyrakentamisessa suositetaan kaiken puuston kaatamista tontilta. Kaupungin olisi hyvä antaa määräyksiä vanhojen, hyväkuntoisten puiden säästämisestä.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Asemakaavoituksen yhteydessä maisemaa ja viheraluerakennetta koskevia tavoitteita ja ratkaisuja tulee tarkentaa.
- Yleiskaavan määrittelemät laajemmat viheralueet Vapaalan pohjois- ja itäpuolella säilytetään. Myyrmäen urheilupuiston yleissuunnitelman yhteydessä tutkitaan Vapaalan liittyminen tähän suunnittelualueeseen ja erityisesti ulkoilureittiyhteydet.
- Kalliomäet keskeisinä alueen maamerkkeinä ja näköalapaikkoina säilytetään. Myös pienempiä kalliopaljastumia säilytetään.
- Viheralueita säilytetään mahdollisimman suurina kokonaisuuksina.
- Osa Vapaalan sisäisistä pienistä viheralueista voidaan muuttaa rakennettaviksi tonteiksi. Rakennettaessa näille alueille tulee säilyttää maisemakuvan ja maisemarakenteen ominaispiirteitä.
- Kun tontteja tai viheralueita täydennysrakennetaan, tulee riittävän viherakenteen säilyminen varmistaa tontti- ja pihasuunnittelun yhteydessä.
- Kun rakennuksia ja väestöä tulee alueelle lisää, tarvitaan myös entistä parempia viheralueiden palveluita ja kulutuskestäviä viheralueita. Täydennysrakentamiseen tuleekin liittää viheralueiden palveluiden kehittämistä.
- Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee säilyttää Vapaalan tärkeää ominaispiirrettä, katujen vehreää maisemakuvaa.

Liikenne

Vantaan tulevien vuosien kasvu ohjautuu joukkoliikenteeseen tukeutuville vyöhykkeille mm. valtuustostrategian, Joukkoliikennekaupunki-selvityksen (2015) ja kaupunkisuunnittelun työohjelman (2016) ohjaamana. Arkkitehtuuriohjelman (Kv 11.5.2015) liikenteellisenä tavoitteena on mm. eri liikennemuotojen tarpeiden huomioon ottaminen. Vapaala sijoittuu Vantaan joukkoliikenneselvityksen perusteella yhdyskuntarakenteeltaan osin joukkoliikenteen ja osin autokaupungin vyöhykkeelle.

Vapaalan pientaloalue sijaitsee Vihdintien varrella ja Kehä III:n tuntumassa. Vihdintie on merkittävä yhteys pohjoisen suuntaan sekä Helsingin keskustaan päin. Vapaalan pientaloalueen sisääntulokatuja ovat Vapaalantie ja Lastutie etelästä Rajatorpantieltä sekä Ilpolantie pohjoisesta Luhtitieltä. Lisäksi alueelle on jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä Vihdintien, Nuijatien sekä Myyrmäen urheilupuiston ja Vapaalan liikuntapuistojen suunnista. Vanhoine tielinjauksineen mutkittavat Ilpolantie ja Vapaalantie toimivat alueen kokoojakatuina.

Katuverkon kehittyminen

Friherrsin ensimmäiset tiet on rakennettu pääosin talkoovoimin. Näitä ensimmäisiä katuja olivat mm. entiset Vanha Hämeen kyläntie (nyk. Ilpolantie), Valtatie (nykymieltään Vapaalantie) ja Pitkäkatu (nyk. Höylätie). Vuonna 1979 alueen tiet olivat Vapaalantietä ja Vanhaa Hämeen kyläntietä lukuun ottamatta sorapäälysteisiä yksityisteitä, joiden tiealue vaihteli 5 – 10 metrin välillä. Alueen katuverkko on jäsentymätön.

Edellisessä laajemmassa asemakaavassa (v. 1979) on pääosin noudatettu olevia teitä: Vapaalantie ja Vanha Hämeen kyläntie säilytettiin kokoojakatuina. Samalla verkostoa on laajennettu. Kävelyn ja pyöräilyn väylästä muodostettiin Rajatorpan liikekeskukseen ja kouluille johtavista sekä viheralueita yhdistävistä jalankulku- ja pyöräteistä tai asuntokaduista. Pitkillä jatkuvilla tonttikaduilla on esitetty rakennettavaksi jalankulkukäytävät. Tonttikadut tehtiin jatkuvina jalkakäytävällä varustettuina lenkeinä, päättyvinä pussikatuina tai lyhyinä läpiajettavina linkeinä, joille ei ole ohjattu läpiajoliikennettä.

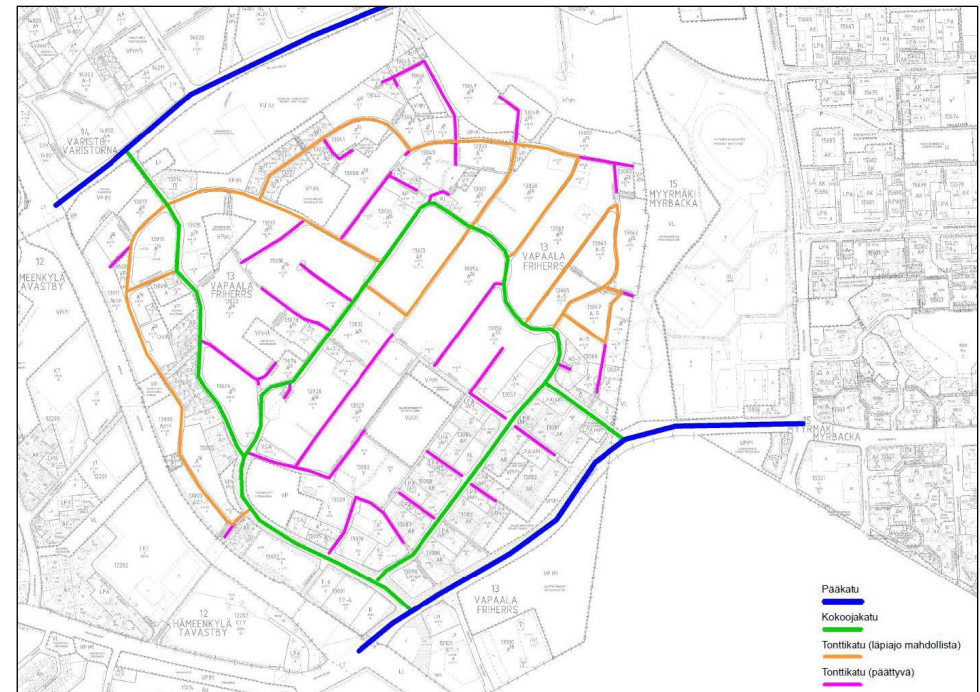
Vapaalan nykyinen liikenneverkko ja sen toiminnallinen luokitus. Vihervaara, 2016.

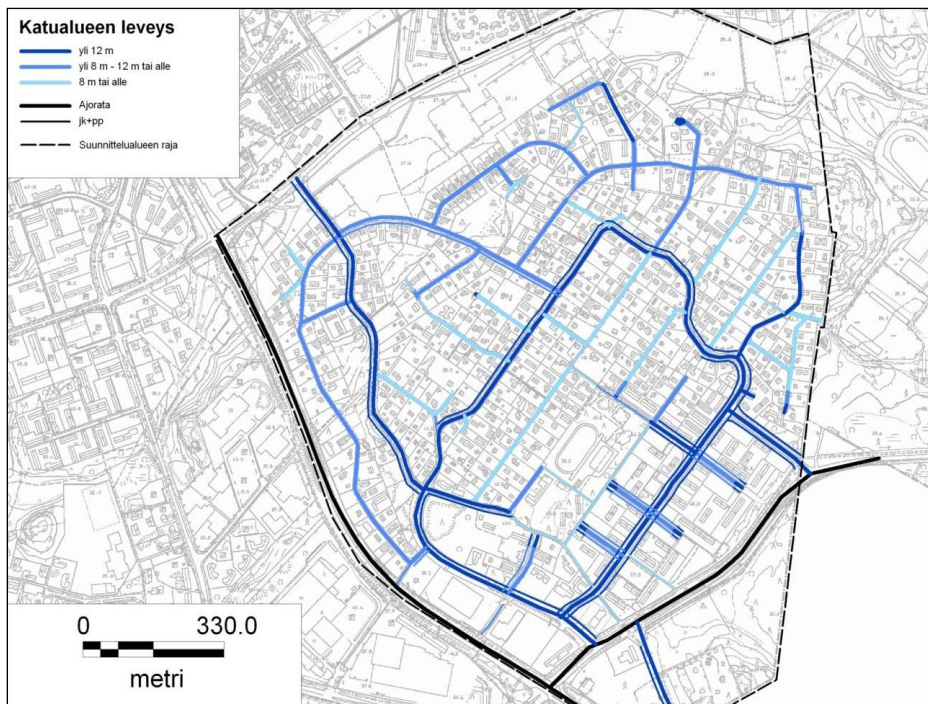
Katuverkon nykytila ja tulevaisuus

Vapaala on katuverkon toteutuneisuuden suhteen hyvin tyyppillinen vantaalainen pientaloalue – alueella on useita saneeraustarpeessa olevia katuja.

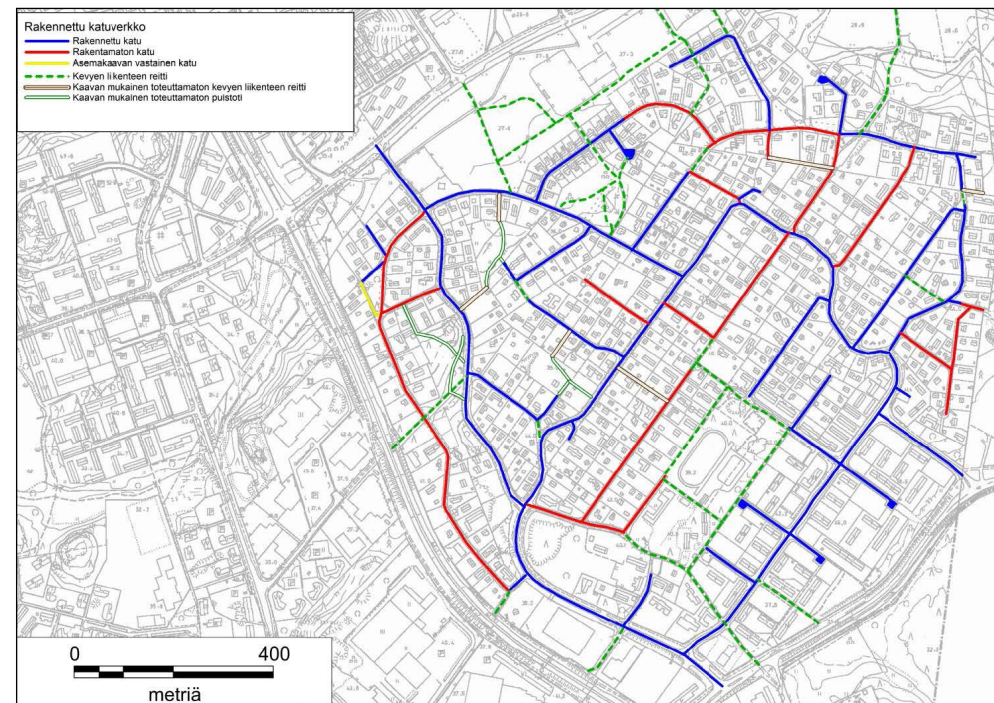
Vapaalan katuverkon ja muun kunnallistekniikan tilaa selvitettiin vuonna 2011 Omat kadut OK- hankkeen yhteydessä. Tuolloin tehtiin asukaskysely ja katualueen inventointi. HSY:n hankkeessa määrittelemät tärkeimmässä saneeraustarpeessa olevat kadut olivat Höylätie (450 m), Ilpolantie välillä Vapaalanpolku – Kierretie sekä Vuolutie (210 m). Toissijainen HSY:n ehdottama saneerauskohde oli Vapaalanpolku (140 m). Välillä Ruuvikuja-Ruuvipolku on toteuttamaton asemakaavan mukainen kadun katkaisu. Kaavintiellä taas on asemakaavan vastainen kadun katkaisu.

Tulevaisuudessa Vapaalan liikenneolosuhteisiin vaikuttavat Luhtitien mahdollinen avaaminen läpikulkuliikenteelle sekä Vihdintien liikennemäärien osalta suunnitellut Kehä II:n rakentamisesta.





Katutilan leveys Vapaalassa. Omat kadut OK-hanke, 2011.



Rakennettu ja rakentamaton katuverkko. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Vihervaara, 2016.

Autoliikenne

Vapaalan autoliikenteen määrät vuonna 2014

- Vihdintie 25 300 ajoneuvoa/arkivrk (11 250 ajoneuvoa/arkivrk v. 1975)
- Rajatorpantie 16 000 ajoneuvoa/arkivrk
- Luhtitie 4 200 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantie Ilpolantien länsipuolella 2000 ajoneuvoa/arkivrk
- Vapaalantien itäpää 500 ajoneuvoa/arkivrk.

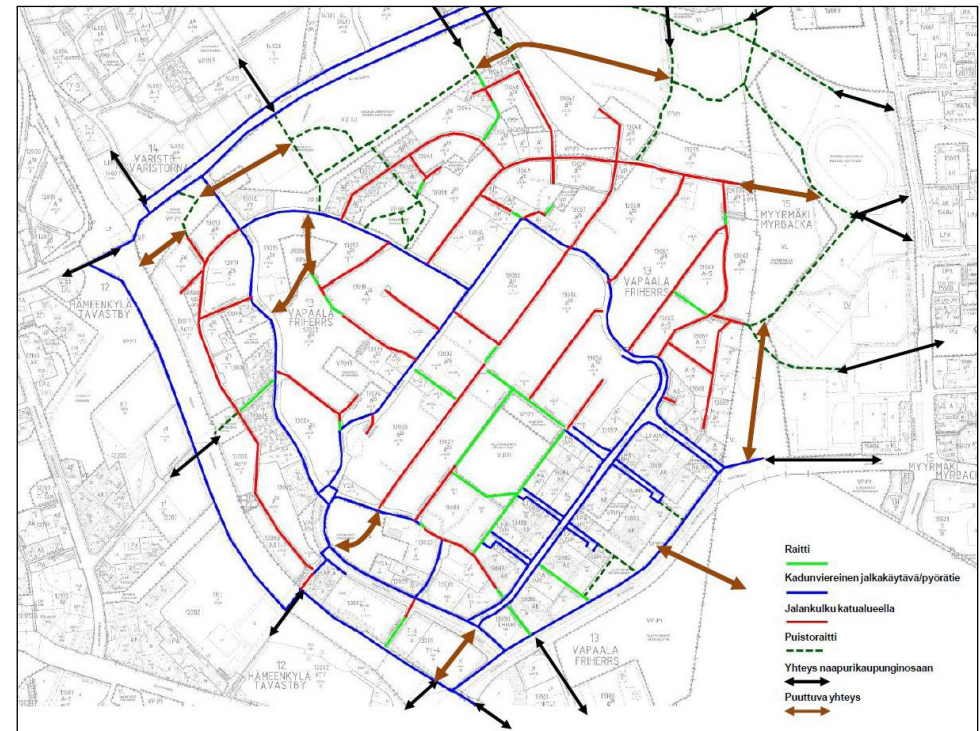
Pysäköinti

Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on erilaisia tonttikohtaisia pysäköinti-määräyksiä, jotka on kuvattu tarkemmin taulukossa kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

Vanhempien rakennusten pihoilla autot sijoittuvat yhä usein kulkuyhteyden varrelle. 1970-luvulta lähtien on rakennettu autokatoksia, joista osa on kytketty asuinrakennukseen. Uusissa pihoissa pysäköintijärjestelyt vievät tontin kadun puoleisesta osasta usein melko suuren alan. Tontin etuosa on myös saatettu päällystää pysäköintijärjestelyitä varten.

Kävely ja pyöräily

Kokoojakatujen varsille on järjestetty yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Vapaalassa on myös moottoriliikenteestä erillisiä raitteja ja aluetta ympäröivillä viheralueilla on ulkoiluteitä. Lisäksi vanhat palokujat muodostavat yhä oikopolkuja Vapaalan pitkien korttelien läpi. Tonttikaduilla jalankulkijat ja pyöräilijät kulkevat pääosin ajoradalla.



Nykyinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto yhteyspuutteineen.
Vihervaara, 2016.

Joukkoliikenne

Vapaala sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Myyrmäen asemalta, joka on alueen lähin Kehäradan asema. Kehäradan valmistuminen kesällä 2015 paransi yhteyksiä lentokentälle ja itäpuolelle Vantaata. Samalla se kuitenkin vähensi jonkin verran Vapaalaa palvelleita bussiliikenteen vuoroja. Vapaalantien kautta kulkee kaksi bussilinjaa, joilla pääsee mm. Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Näillä linjoilla on yhteys myös Martinlaaksoon, Askistoon ja Linnaisiin. Yhteensä vuoroja kulkee arkena noin 60 vuoroa päivässä. Lisäksi arkisin liikennöi palvelulinja. Alueen tuntumasta Luhtitien, Vihdintien ja Rajatorpantien kautta kulkee useita seutuliiikenteen joukkoliikenneyhteyksiä Vantaan muille alueille sekä Vihdin, Klaukalan, Espoon ja Helsingin suuntaan.

Selvitysalue sijoittuu alle 200 m etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Rajatorpantietä pitkin Myyrmäen suuntaan. Tässä täydennysrakentamisen selvitystyössä eikä sen tuomilla suunnitteluperiaatteilla muuteta julkisen liikenteen reittejä tai aikatauluja. Katusuunnittelun mahdolliset tilavaraukset ja pidemmällä aikavälillä alueen väestömäärän muutokset saattavat kuitenkin vaikuttaa joukkoliikennereittien ja aikataulujen suunnitteluun. Vuonna 1979 Vapaalan kautta kulki viitisenkymmentä bussivuoroa päivässä. Lisäksi Vihdintietä ja Rajatorpantietä pääsi Helsinkiin ja Martinkyläntietä Varistoon. Myyrmäen juna-asema on avattu vuonna 1975.

Palautetta alueen liikenteestä

- Huonokuntoisia, valaisemattomia katuja tulisi kehittää (mm. Vuolutie, Höylätie)
- Liikenneturvallisuuden kannalta haasteellisia paikkoja, jalankulkuväyliä ja valaistuja osuuksia puuttuu, heikkoja näkemiä (mm. Terätie, Kierretien/Kaavintien risteys) ja ylinopeutta ajavia autoja
- Pohjoisosan liikennemäärät jakautuvat epätasaisesti katuverkon katkaisevien jalankulun ja pyöräilyn pätkien takia. Toisaalta naapurit vastustivat läpiajon avaamista.
- Toivottu, että liikenne alueella ei kasva nykyistä suuremmaksi
- Toivottu, että suunnitelmissa otetaan huomioon myös lumitalvien auraspaikat

- Virkistysalueiden läpi kulkemista helpottavia puistokäytäviä
- Toivottu, että tulevassa suunnittelussa tonteille huomioidaan riittävät pysäköintipaikat. Tiedusteluja kadunvarsipysäköinnin mahdollisuuksista.
- Toivottu pihakatuja lisäämistä.
- Vapaalan katutilat koetaan samalla miellyttäväksi – alueella käy ulkoilussa myös lähialueen asukkaita.
- HSL: joukkoliikenteen reittiä ei saa kaventaa, ajoyhteys jo nyt ahdas.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu on arvioinut, että mahdollinen rakennusoikeuden lisääminen ei lisää liikennemääriä niin paljon, että se aiheuttaisi ongelmia Vapaalan katuverkolla. Suunniteltu katuverkon saneeraus helpottaisi nykyisen liikenneverkon toimivuutta. Täydennysrakentamisessa pääosa liikenteen haasteista tulee tonttien sisäisistä järjestelyistä.
- Tonttien pysäköintiratkaisuja tulee tarkastella tarkemmin jatkosuunnittelun yhteydessä huomioiden erilaiset tilaa säästävät pysäköintiratkaisut
- Katujen kuntoa ja mahdollisten saneerausten kiireellisyysjärjestyksiä on hyvä päivittää maastokäynnillä lumettomana kautena.
- Alueella tulisi olla vähintään pysäköintinormi 2 autopaikkaa/asunto
- Katujen katkaisujen tarve tulee ajantasaistaa kaavaan
- Havaittujen kävelyn ja pyöräilyn yhteyspuutteiden toteuttaminen
- Risteysalueilla tulee parantaa turvallisuutta

Kunnallistekniikka

HSY vastaa olemassa olevan vesihuoltoverkon saneeraamisesta ja kustannuksista, kaupunki katuverkon rakentamisesta ja ylläpidosta, vesihuollon rakentamisesta ja katu- ja viheralueiden avo-ojista. Maanomistajat vastaavat omiin tarpeisiinsa vaadittavista johtosirroista ja tontillaan olevista avo-ojista. Kaukolämmön ja sähkön osalta verkostosta vastaa Vantaan Energia. Tietoliikenneyhteyksien toteuttamisesta vastaavat teleoperaattorit.

Hulevesien hallinta

Vapaala jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pohjoisosan vedet päätyvät avo-ojissa ja hulevesiviemäreissä Pellaksenojaan tai Lammasojaan. Eteläisen osan vedet johdetaan avo-ojin ja hulevesiviemärein Myyrmäkeen, josta vedet päätyvät Mätäojanlaaksoon.

Vapaalan katualueiden kuivatus on hoidettu pääasiassa hulevesiviemäreillä. Lähes kaikilla rakennetuilla kaduilla on hulevesiviemärointi. Avo-ajakuivatus on käytössä rakentamattomilla kaduilla sekä viher- ja virkistysalueilla. Pisin yhtenäinen avo-ojilla kuivatettu katualue Vapaalassa sijaitsee Kierretielle. Paikoin rakentamattomilta kaduilta puuttuu sekä hulevesiviemärointi että avo-ajat. Näiden katujen kuivatukseen järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen jatkokehittämisessä. Asemakaavassa ei ennestään ole ollut hulevesimääräyksiä, vaan hulevesien hallinta tonteilla on toteutettu pääasiassa rakennusjärjestyksen pohjalta. Paikoitellen rakennuksia on rakennettu alueelle ilman toimivaa hulevesien johtamisreittiä. Vapaalassa varsinkin alavilla tonteilla esiintyy hulevesiongelmia.

Kunnossapidetty oja on asuinalueen maisemaelementti, joka lisää luonnonmukaisuutta tiiviisti rakennetuilla alueilla. Tonttien rajaojat toimivat osana alueen kuivatusjärjestelmää ja ne toimivat myös tarpeellisena tulvareittinä, jolloin mahdollisten rankkasateiden aiheuttamat haitat vähenevät. Myös hulevesiviemäroidyillä alueilla on tulvatilanteen varalta hyvä pitää vanhat rajaojat kunnossa, vaikka ne eivät päivittäisessä käytössä olisikaan. Rajaojien kunnossapito on kunkin kiinteistön omalla vastuulla. Rajaojan putkitukseen on pyydettävä naapurin lupa ja putkituksessa on huomioitava naapurin vesienjohtamistarpeet. Kunkin kiinteistön omistajan on pidettävä huolta, että rajaoja pysyy avoimena eikä veden juoksu pääse ojassa estymään.

Alueen hulevesiverkostoja mitoitettaessa ei ole ollut tiedossa alueen rakennusoikeuden kasvaminen. Täydennysrakentamisessa keskeistä onkin pyrkiä vähentä-

mään rakentamisen vaikutuksia tontilta poistuvaan virtaamaan. Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee tontilla muodostuvat hulevedet ohjata imeytys- tai viivytysrakenteisiin ennen johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista voidaan minimoida suosimalla runsasta ja monikerroksellista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Katoilta valuvia vesiä voidaan myös kerätä talteen ja hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Haasteellisinta hulevesien hallinta on kallioisilla tonteilla ja alavilla savimailla, varsinkin jos yleisiä avo-ojia tai hulevesiviemäreitä ei ole käytettävissä. Täydennysrakentamista suunniteltaessa on myös muistettava varmistaa, että vesien johtamisreitti tontilta yleiseen hulevesiverkostoon on toimiva eikä rakentamisella tukita nykyisiä johtamisreitteinä toimivia avo-ojia.

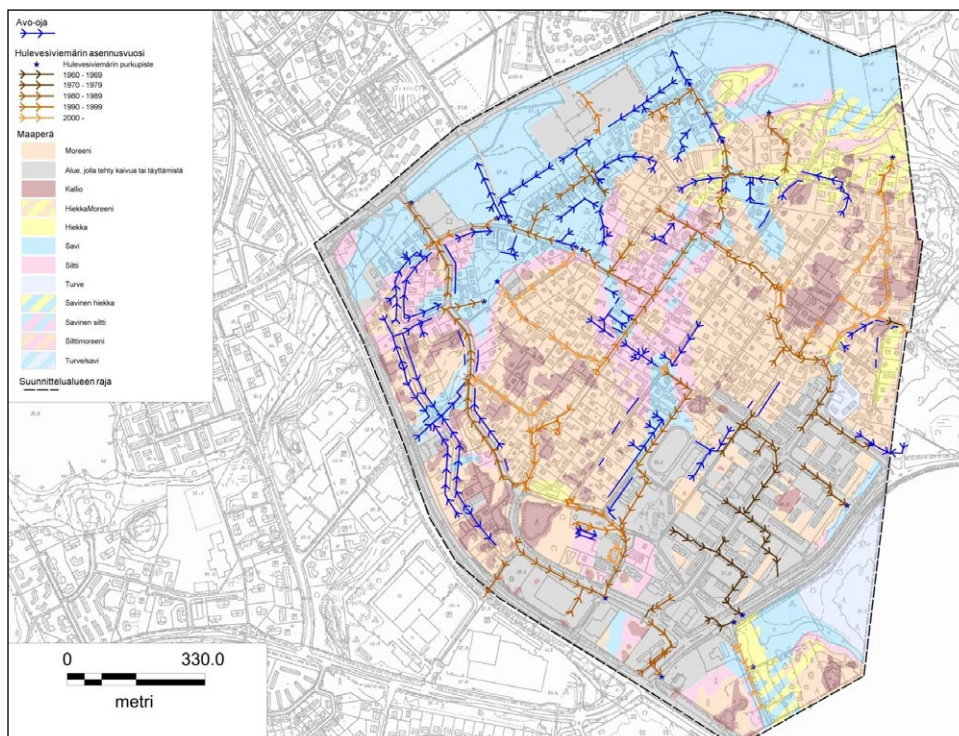
Hulevesien hallinnan tarve on kasvanut entisestään ilmastomuutokseen varautumisen myötä. Vantaan kaupunki kehittää parhaillaan tehokkaampia keinoja hulevesien hallintaan. Yleisillä alueilla tämä käsittää esimerkiksi luonnonmukaisia hulevesialtaita. Tonteilla uutena työkaluna voidaan ottaa käyttöön esimerkiksi viherkerroin, jonka avulla kuvataan painotettua viherpinta-alaa suhteessa tontin kokonaispinta-alaan.

Palautetta

- Hulevesien hallinnassa osoitettiin useita ongelmakohtia.
- Yleiset avo-ajat ovat paikoin tukossa. Ongelmia on varsinkin rakentamattomien katuosuuksien varsilla olevilla tonteilla.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohteisesti. Suunnittelussa tulee tarkastella hulevesien purkureitti eli onko kadulla oja tai hulevesiviemäriä, johon vedet voidaan tontilta johtaa.
- Ajantasainen tieto avo-ojien kunnosta edellyttää maastokäyntejä sulaan aikaan.
- Katujen saneerauksen ja hulevesiviemäriverkoston laajentamisen myötä saadaan helpotettua tonttien hulevesien hallintaa.
- Viherkerroimen soveltuvuutta alueelle tulee tarkastella jatkosuunnittelussa.
- Maanalaisia johtoja varten varatut alueet on tarpeen määrittää asema-kaavaan.



Hulevesiverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Kettunen, 2016.

Vesihuolto

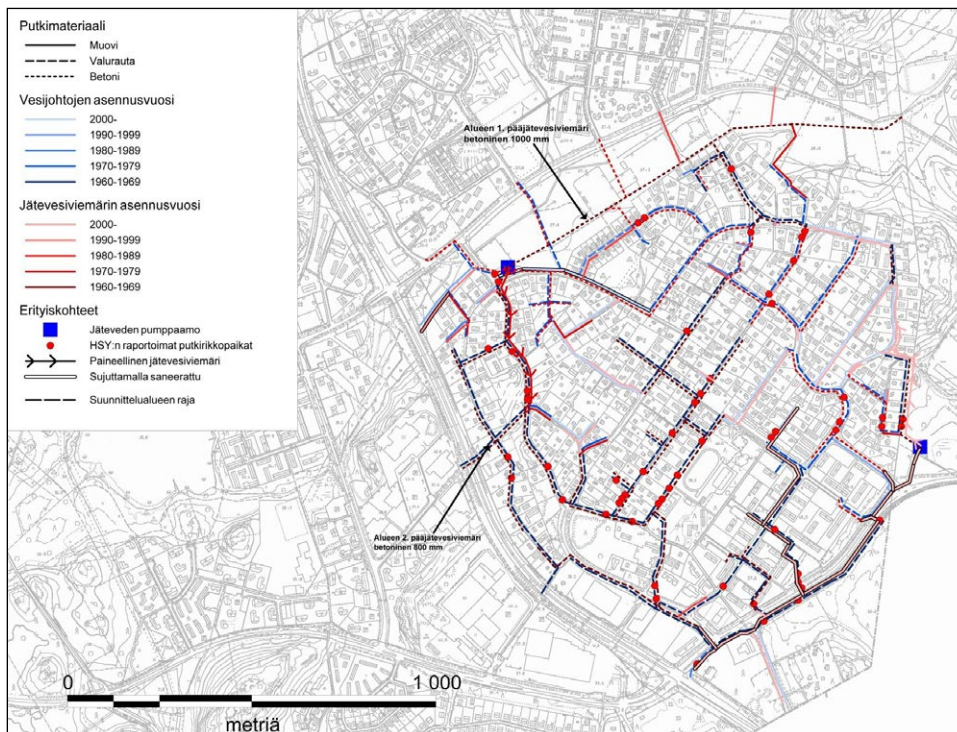
Alueen vesihuollon putkien kunto voidaan Vapaalan laajuudella arvioida karkeasti iän perusteella. Vapaalan vesihuoltoverkostossa on paljon 1960-luvulla asennettuja putkia. HSY seuraa verkoston kuntoa ja pitää kirjaa vuotokohdista. Näiden tietojen perusteella HSY laatii saneerausohjelman. Vesijohtoverkoston putkista valtaosan muodostavat valurautaiset johdot. Vanhoissa jätevesiputkissa on materiaalina käytetty yleisesti betonia, kun taas uudet putket ovat muoviputkia. Vanhoja vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä on paikoin saneerattu sujuttamalla 2000-luvulla, mutta osa saneerauksista tehdään myös rakentamalla uudet putket vanhojen viereen. Suurin osa vanhoista 1960-luvulla rakennetuista putkista on Rajatorpassa sekä Vapaalan keski- ja länsiosissa. Itäosassa verkosto on pääasiassa uudempaa, joskin sieltäkin löytyy 1960-luvun putkia.

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +95.00.

Vapaalan jätevedet johdetaan Rajatorpan ja vapaalan jätevesipumppaamoiden kautta runkoviemärissä Vihdintien alitse Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy Espoon viemäriverkostoon, josta jätevedet ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Vesijohtovuotoja oli vuoden 2011 tarkastelussa ollut Vapaalan alueella noin 60 kpl. HSY:n saneerauslistalla on tällä hetkellä Höylätie, Vapaalanpolku, osa Vuolutiestä, Ruuvikuja, Ruuvitie ja Ilpolantie.

Ilpolantien varrella sijaitsee HSY:n jätevedenpumppaamo. HSY:n suositus on, että asumista ei kannata kaavoittaa 50 metriä lähemmäksi Vapaalassa sijaitsevan kaltaista isoa jätevedenpumppaamoa.



Vesijohtoverkoston asennusvuodet kartalla. Omat kadut OK-hanke, 2011.
Päivitykset Kettunen, 2016.

Sähkö ja lämpö

Osa Vapaalan pientaloista on kytketty kaukolämpöverkkoon, joka ulottuu alueelle Luhtitien, Rajatorpantien ja Vihdintien suunnista. Vantaan Energialla ei ole erityisiä suunnitelmia alueen kaukolämpöverkon suhteen, mutta alue saattaa olla mahdollista tehojen ja lämmöntoimituksen suhteen liittää kaukolämpöön laajemmaltikin. Rakennusjärjestyksen mukaan ilmalämpöpumpun, maalämpöpumpun ja aurinkokeräimen sijoittaminen rakennukseen, rakennelmaan tai pihamaalle ei edellytä toimenpideluvan hakemista. Maalämpökaivolle tulee hakea rakennuslupa.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Lähitulevaisuudessa saattaa olla mahdollista kehittää myös muita alueellisen energian mahdollisuuksia, kuten aurinkolämmön tai lämpövoimaloiden hyödyntämistä. Paikallisten on hyvä selvittää mahdollisesti toivomia tulevia energian- ja lämmöntuotannon mahdollisuuksia ja tarpeita jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
- Valaistuksen, sähkö- ja tietoliikenneverkon muutosten yhdistämistä toteuttaviin kaivuutöihin on hyvä selvittää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ilmanlaatu

HSY (2015) on määritellyt eri liikennemääriin nähden suosituksetäisyyksiä, joita lähemmäksi ei ilmanlaadun perusteella tulisi kaavoittaa asutusta tai herkkiä kohteita. Minimietäisyys on tarkoitettu sovellettavaksi kaavoja muutettaessa jo rakennetuilla alueilla ja täydennysrakentamisessa. Ilmanlaatuvohykkeet kuvaavat riskiä ilmansaasteiden haitoille avoimessa ympäristössä.

Yksittäisten kohteiden suunnittelussa voidaan hyödyntää edellä esitetyn HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden etäisyysuosituksia. Esimerkiksi Vihdintien ennustevuoden 2030 keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL), noin 40 000 ajon/vrk, jonka mukaan saadaan seuraavanlaiset etäisyydet Vihdintien lähimmän ajoradan reunaan:

- asuinrakennusten minimietäisyys 28 m
- asuinrakennusten suositusetäisyys ja herkän kohteen minimietäisyys 80 m
- herkän kohteen suositusetäisyys 160 m

Tieliikenne- ja lentomelu

Maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa ja rakentamisen lupamennellyssä käytetään Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisia melutason ohjearvoja. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamishjeessa (2007) on esitetty erityisesti rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyydelle asetettavia vaatimuksia lentoliikenteen sekä tie- ja raideliikenteen aiheuttamalta melulta suojaamiseksi. Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksessä (2011) on melun- ja tärinätorjunnassa noudatettavia määräyksiä (57 §). Rakennusjärjestyksen mukaan suunniteltaessa rakentamista alueelle, jolla esiintyy liikenne- tai muuta erityistä melua, rakennusvalvonnalle on esitettävä selvitys siitä, miten vaadittava rakenteiden ääneneristävyys saavutetaan.

Vantaan rakennusjärjestyksen ja rakentamishjeen lento-, tie- ja raideliikennemelun meluvohykkeiden äänitasoerotaulukko koskee vain rakennusten ääneneristävyyttä ja sitä varten vaadittavan selvityksen tarpeellisuutta. Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvitys on tehtävä, jos melutason päiväajan keskiäänitaso LAeq 7-22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso LAeq 22-7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB.

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200

HSY:n (2015) ilmanlaatuvohykkeiden suositusetäisyydet eri liikennemäärille.

Melulle altistumista voidaan kaavoituksessa torjua eri keinoin, ensisijaisesti estämällä ongelman syntymistä toiminnan sijoittelulla, liikennetarpeen minimoinnilla ja suojaviheralueilla. Melun leviämistä ympäristöön voidaan estää rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla ja melusteillä. Jalankulku- ja pyörätiet pyritään sijoittamaan mahdollisimman hyvän ilmanlaadun alueelle.

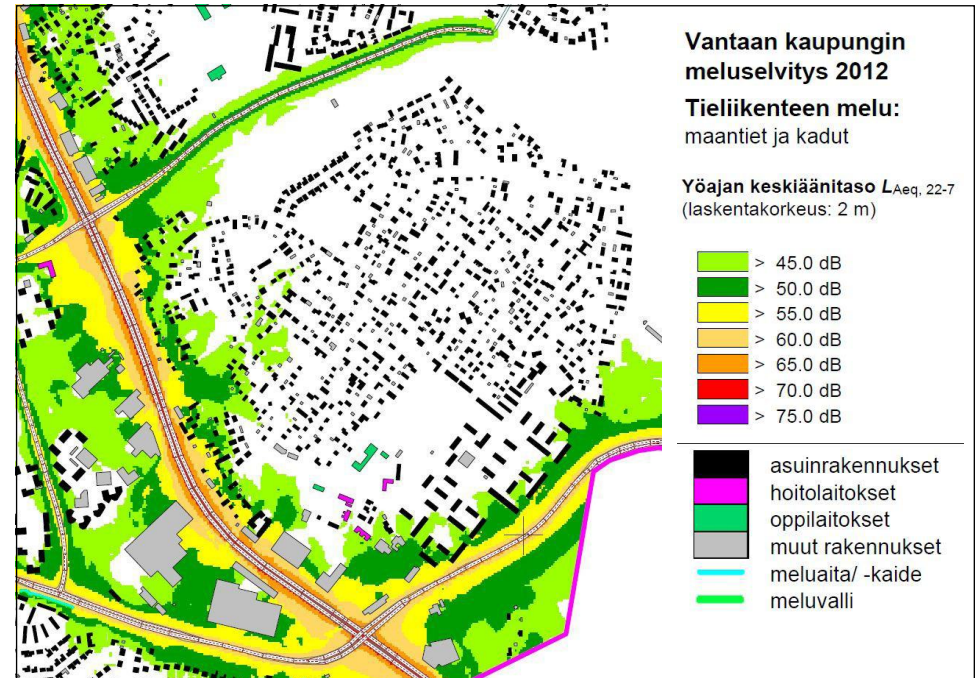
Vapaalan pientaloalueen länsiosa sijaitsee Vihdintien liikenteen aiheuttamalla melualueella. Myös aluetta rajaavien Luhtitien ja Rajatorpantien sekä alueen sisäisten katujen liikenne aiheuttaa alueella liikennemelua.

Tulevaisuudessa liikennemäärien on ennustettu kasvavan alueen tie- ja katuverkolle. Vapaalan pientaloalueella myös sisäisten katujen liikenteen aiheuttama melu vaikuttaa erityisesti ulkona oleskelualueilla melutasoon ja viihtyisyyteen. Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä myös alueen sisäisten katujen ennusteliikenne ja arvioitava meluselvitysten tarve hankekohtaisesti.

Vantaan yleiskaavan meluselvityksessä 2007 (Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus) ennustevuoden 2030 melulaskennoissa Vihdintiellä otettiin mukaan Maantien 120 (Vihdintie) tiesuunnitelmassa (2006) esitetyt meluaidat Vapaalan kohdalla. Vihdintien melusteiden rakentamiselle ei ole rahoitusta eikä niiden rakentamisesta ole tietoa. Tiemeluenustetta 2030 eikä Vihdintielle rakennettuja melusteitä voi käyttää Vapaalan kohdalla Vihdintien tieliikenteen melun vaikutuksia arvioitaessa. Täydennysrakentamisessa meluntorjunta on hoidettava tonteilla.

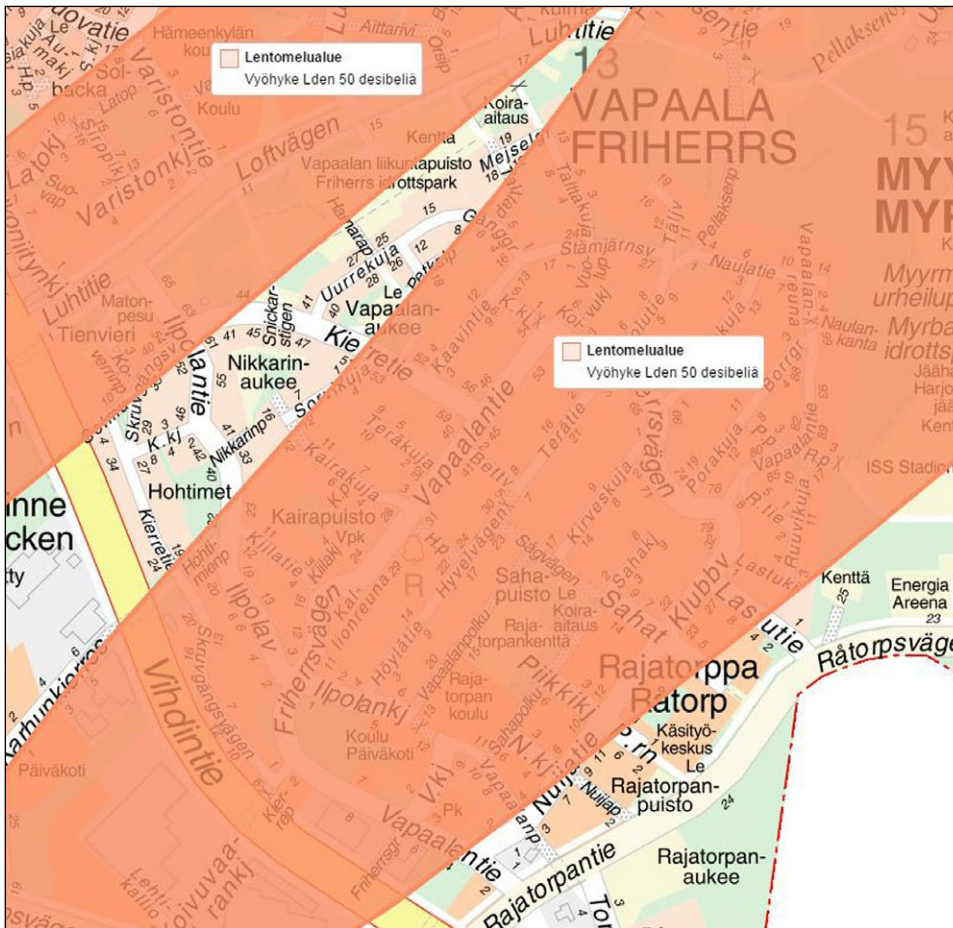


Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat päiväajan keskiäänitason $L_{Aeq,7-22}$ meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.



Vihdintien, Rajatorpantien ja Luhtitien liikenteen aiheuttamat yöajan keskiäänitason $L_{Aeq,22-7}$ meluvyöhykkeet Vapaalan alueella vuoden 2011 liikennetiedoilla, laskentakorkeus 2 metriä.

Suurin osa Vapaalan pientaloalueesta sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomeluvyöhykkeelle m3, vuorokauden painotettu keskiäänitaso L_{den} 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeen ja rakennusjärjestyksen mukaan ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee meluvyöhykkeellä 50–55 dB asuin- potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa olla 32 dB ja toimistotiloissa 28 dB.



Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke m^3 , L_{den} 50–55 dB Vapaalan alueella merkittynä punaisella.

Palautetta

- Lentoliikenteen ja Vihdintien autoliikenteen melun määriin ja hallintaan rakentamisessa vaadittiin huomiota.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Jatkosuunnittelussa on tehtävä kaavamuutos-/hankekohtaisesti/koko pientaloalueelle ilmanlaatuarvio, jossa ilmanlaatuvaikutuksia voidaan tarkastella käyttäen ensin HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeitä (avoin ympäristö), ilmanlaadun mittaustuloksia sekä leviämislaskelmia.
- Piha-alueiden, terassien ja parvekkeiden osalta meluselvitys on tehtävä, jos melutason päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} 7–22 on yli 55 dB ja yöajan keskiäänitaso L_{Aeq} 22–7 on yli 50 dB, uusilla alueilla yli 45 dB. Muualla meluselvitysten tarve on arvioitava hankekohtaisesti.
- Alueen täydennysrakentamista suunniteltaessa ja lupia myönnettäessä on selvitettävä alueen sisäisten katujen ennusteliikenne.
- Pientaloalueella tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu ja meluntorjunnan tarve on tutkittava meluselvityksissä kaavamuutos- ja hankekohtaisesti. Meluselvityksissä melulaskennat tehdään keskimääräisellä arkivuo rokausliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tonteilla. Vihdintien tiesuunnitelman mukaisia melusteitä (tiemeluenuste 2030) ei voi ottaa huomioon Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisessa, sillä Vihdintien melusteiden rakentamiseen ei ole rahoitusta.
- Vihdintien varrella Kierretien länsipuolella sijaitsevat tontit ovat ilmanlaadun ja liikenteen aiheuttaman melun vuoksi asumiseen huonosti soveltuva aluetta, jossa rakennusoikeutta ei ole tarkoituksenmukaista korottaa. Tämä vastaa yleiskaavassa 2007 esitettyä työpaikka-alueen (TP) rajausta.
- Vihdintien varrella sijaitseville puistoille sopisi kaavamerkinäksi paremmin suojaviheralue, sillä niiden merkitys on liikenteen maisemalliselta vaikutukselta suojaava, mutta ne eivät sovellu oleskeluun.
- Alueen tonttien suunnittelussa pihoille tulisi osoittaa poikkeamispäätöksen tai asemakaavan yhteydessä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Pilaantuneet maat

Kierretie 27:ssä on havaittu öljyvahingon ja Höylätie 11-15:ssä autokorjaamon likaa maita. Tilanne tulee selvittää tonttikohtaisesti. Ennen uusiin rakentamishankkeisiin ryhtymistä tulee puhdistamattomien alueiden maaperä tutkia ja tarvittaessa kunnostaa.

4.6 MAANOMISTUS

Pääosa selvitysalueen maa-alueista on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa yleisiä alueita kuten viheralueita, katuja ja yleisten rakennusten tontteja. Ilpolantien ja Kierretien välisellä alueella kaupungin omistuksessa on vielä asuintontteja.



Maanomistus selvitysalueella ja sen lähiympäristössä. Kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet merkitty harmaalla.

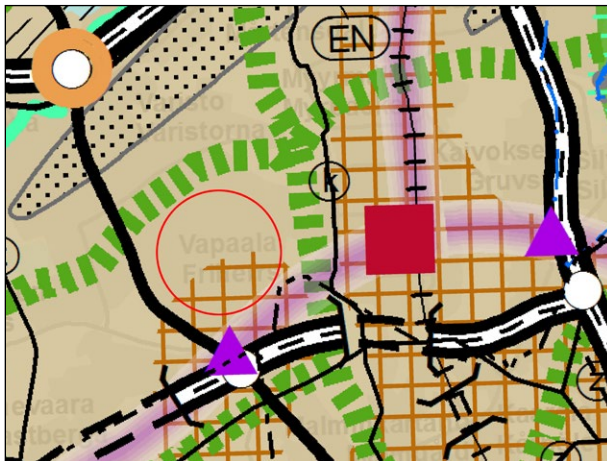
5 SUUNNITTELUTILANNE

5.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDEN KÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvoston valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuodelta 2000 (tarkistettu 13.11.2008) koskevat Vapaalan pientaloalueen osalta erityisesti eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua. Selvityksen tavoitteena oleva täydennysrakentamisen edistäminen vastaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

5.2 MAAKUNTAKAAVA

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006, 30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, osin tiivistettäväksi. Vapaalan pohjois- ja itäpuolella kulkee viheryhdistystarve. Etelä puolella on Kehä II:n moottoriväylälinjaus, jota pitkin on merkitty pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kehä II:n ja valtatie/kantatieksi merkityn Vihdintien risteykseen on merkitty vaihtopaikka. Vapaala sijaitsee aivan Helsingin rajan tuntumassa.

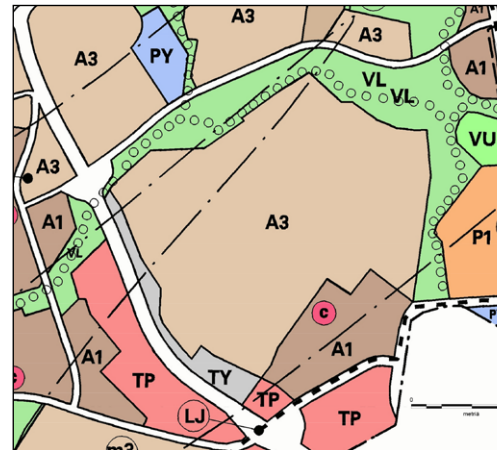


Ote maakuntakaavasta. Vapaalan sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

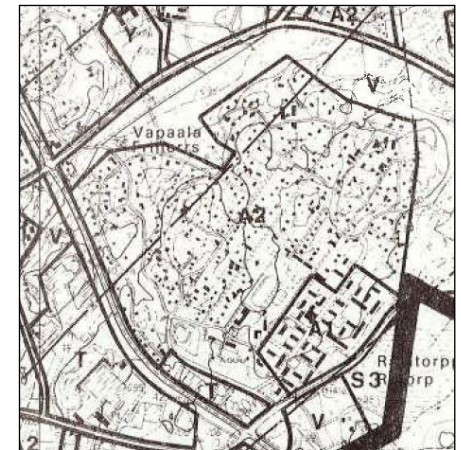
5.3 YLEISKAAVA

Yleiskaavassa (KV 17.12.2007) alue on osoitettu pientaloalueeksi (A3), jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja, myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja voidaan sallia. Pientaloalueen pohjoispuolella on lähivirkistysalue, jonka poikki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti. Vihdintien varsi on teollisuusaluetta ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille (TY), jolla voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on osin lentomeluvyöhykkeellä m3 (yli 50 dB). Rajatorpantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Rajatorppaan sijoittuu keskustatoimintoja.

Vuonna hyväksyttyä asemakaavaa 130200 (1980) ohjasi Vantaan yleiskaavaehdotus (kh 5.9.1978). Yleiskaavaehdotuksessa 1978 suunnittelualue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi, jolla voitiin sallia myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja. Hieman nykyistä laajempi osa alueesta oli merkitty ulkoilu- ja metsätalousoalueeksi. Vihdintien varrelta vain osa oli osoitettu asumiselle soveltuvaksi.



Ote yleiskaavasta.



Vuoden 1980 kaavassa huomioitu tilanne yleiskaavan ehdotuksessa vuodelta 1978.

5.4 ASEMAKAAVA

Tarkastelualueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä, vuodesta 1972 lähtien. Viimeisin voimaan tullut asemakaavamuutos on vuodelta 2014. Pääosaltaan asemakaava on ollut voimassa vuodesta 1980 eli 35 vuotta.

Alue on merkitty asemakaavaan pientalorakentamisen alueeksi (A, AO, A26, AOTP, A3C, A30, AL, A-5). Lisäksi Vapaalaan on merkitty virkistysalueita (U, VP, VL, VU, P, P1) ja yleisten palveluiden alueita (Y, YT, YSA). Tonttitehokkuus on pääosin $e=0,20$, mutta joillakin tonteilla korkeampi. Monin paikoin rakennusala saa käyttää vain 15 % ja 400 m² maa-alaa kohti rakentaa yhden asunnon. Pääosin korkein sallittu kerrosmäärä on II. Pääosin on sallittu mahdollisuus rakentaa 20 % asumista häiritsemättömiä työtiloja. Tarkemmin kaavoja koskevista määräyksistä sivulla kohdassa Vapaalan aiempi suunnittelu.

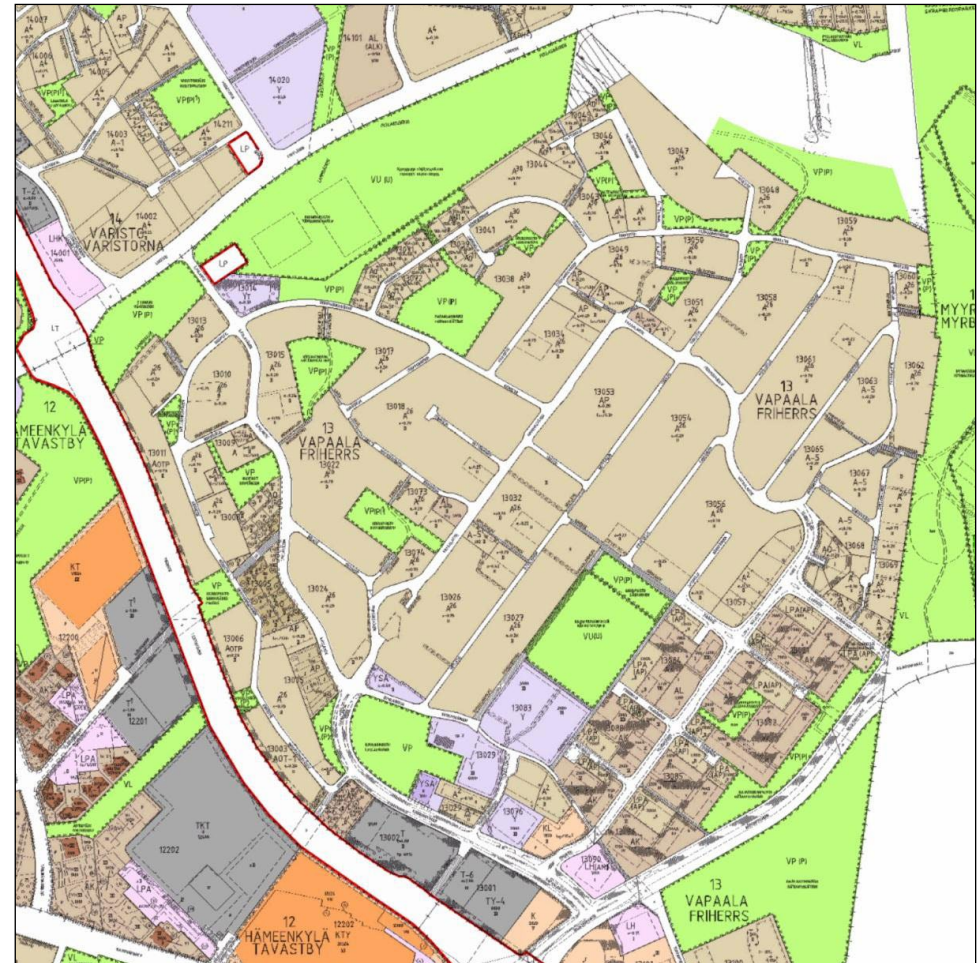
Voimassa oleva asemakaava sallii selvitysalueelle 159 000 k-m² rakentamista. Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käytämättä 24 %.

Vireillä olevia asemakaavoja

Parhailtaan selvitysalueella on vireillä kaksi virkistysaluetta koskevaa kaavamuutosta: Ilpolanpuistoa vastapäätä Vapaalantie 10:ssä (työnro 002120, jätetty pöydälle 12.11.2012) sekä Kaavintien varrella olevalla puistoalueella (työ nro 002275 Kaavintie, alustava kuuleminen ollut 10.9.2015 asti).

Näiden kaavamuutosten ratkaisut on tarkoitus tehdä tämän selvityksen ja suunnitteluperiaatteiden määrittämisen jälkeen.

Selvitysalueen lähiympäristössä on vireillä Luhtitien ratkaisu (työ Varisto nro 141100). Vuonna 2009 aloitettu kaava on palautettu valmisteluun ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavan jatko edellyttää tarkastelua Raappavuorentietä koskevien asemakaavaehdotusten (002156 ja 002049) yhteydessä. Rajatorpan ostokeskuksesta (työ nro 002048) on ollut alustava kuuleminen marraskuussa 2011.

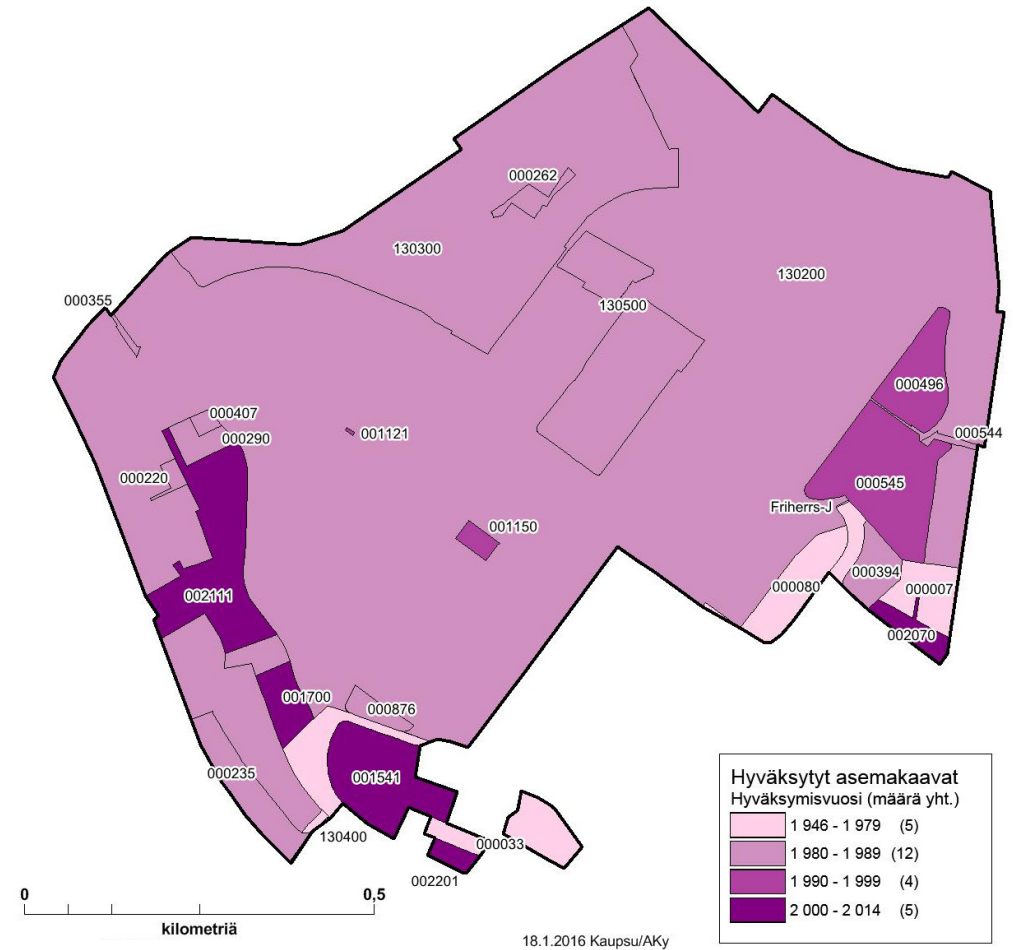


Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Vapaalan aiempi suunnittelu ja asemakaavoitus

Ensimmäinen Vapaalaa koskenut suunnitelma oli maanomistaja Sahlbergien teettämä palstoitussuunnitelma, jolla Vapaalan alueelle määriteltiin yli 200 erillispientalotontin paikat. Vuonna 1946 alueelle saatiin vahvistettu Friherrns-Jussas rakennuskaava, johon liittyvä rakentamisjärjestys ohjasi rakentamista. Rakennuskaavalla ei varsinaisesti suunniteltu uutta, vaan päivitettiin olemassa oleva tilanne kartalle.

Kunnanvaltuusto päätti vuonna 1969, että alueelle tarvittaisiin asemakaava, koska asutus oli levinnyt vahvistetun rakennuskaavan alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamisen aloittaminen vuonna 1964 mahdollisti alueen tiiviimmän rakentamisen. Tavoitteena asemakaavassa (työnro 130200) oli alueen säilyttäminen pientaloalueena sen aikaisen kiinteistöjaon mukaisesti, turvallisten jalankulkuyhteyksien järjestäminen ja alueella olevan kasvillisuuden säilyttäminen. Asukkaiden mukaan (1970) Vapaala piti säilyttää puistomaisena ja tonttitehokkuutta $e=0,3$ pidettiin suotavana. Kaupunki halusi varata alueelle ajan tavan mukaan korttelipuistoja, mutta pieniä, yksityiseltä maalta hankittavia puistoja kohtaan oli suuri vastustus. Kaavaluonnos oli nähtävillä 1970 ja vuosina 1970 - 1973 käsiteltiin kaavan eri vaihtoehtoja. Luonnoksen tultua hyväksytyksi rakennettiin jonkin verran myös poikkeamispäätöksin. Kaavaehdotus saatiin nähtäville vuonna 1977, mutta vuonna 1978 valtuusto palautti kaavan valmisteltavaksi tarkennetuin ehdoin ($e=0,20$, 15 % peittoala, 1 asunto/400 m²). Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 1979 ja hyväksyttiin vuonna 1980. Rakennuskielto oli ollut kaava-alueella voimassa vuosina 1969 - 1976.



Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat ja niiden hyväksymisajankohdat. Anna-Karin Kyrönviita, 2016.

Selvitysalueella voimassa olevat asemakaavat – kooste käytetyistä määräyksistä

Asemakaava/vuosi	Tehokkuus	Toiminnot	Rajautuminen	Muuta	Asumista koskevat autopaikat
Friherrs-Jussas rakennuskaavan rakentamisjärjestys (1946)	Rakennuspaikasta sai käyttää rakentamiseen 1/5 (20%) tontin oltava vähintään 1000 m ² . Viemärilliset tontit saivat olla kooltaan 600 m ² .	yksi asuinrakennus/tontti, poikkeuksena yli 2000 m ² tontit, joilla sallittiin kaksi asuinrakennusta. Ilkerroksisen asuinrakennuksen tontille sai sijoittaa asunto- ja liikehuoneistoja.	Päärakennus oli sijoitettava kiinni tietä tai rakennusrajaan, lukuun ottamatta viljelystontteja. Samalla tontilla olevien rakennusten välimatka ei saanut olla 6 m pidempi.	Rakennusten ulkoasu: Kattokaltevuus 0-45 astetta.	
130200 Vapaala 2 (1980)	e=0,20, paikoin e=0,35 asti, mm. poikkeamispäätöksellä jo rakentuneille kiinteistöille. AL e=0,50. Suurin sallittu kerrosluku II. Kaupunkikuvallisista syistä peittoala 15 %.	Asumista sekä yhdistettyjen pientalojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialue (AOTP). 1 asunto/400 m ² (jottei pitkille kapeille tonteille rakennettaisi yhtä pitkää rakennusta vastoin aiempaa rakennustapaa). Yleisiä alueita: liikerakennusten korttelialue, seurakuntakeskus ja Friherrsintorppa (Yvy), viheralueita. Mahdollisuus rakentaa 20 % häiriötä aiheuttamattomia työ- ja toimistotiloja.	Istutettavia alueita ainoastaan Vihdintiehen rajautuvilla tonteilla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Merkitty avo-oja.	Autopaikkoja 1,5 /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m ² , joista yksi keskitetysti järjestettynä.
130300 Uurrekuja (1981)	Tehokkuus määritelty Uurrekujalla kerrosaloina 150 + 30 k-m ² (noin e=0,17 – 0,29), lisäksi e=0,20 – 0,36. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² tai enintään kaksi asuntoa. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Vapaalanaukeen ja Talttapuiston viheralueet sekä yleinen alue jätevedenpumpptaamoa varten. Jalankulun ja pyöräilyn osuuksia.	Rakennusalan raja on sijoitettu 2 – 4 metrin päähän tontin rajasta. Tontti rajattava yleisistä alueista pensasaidalla.	Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/85 m ²
130500 Vapaalantien ja Terätien välinen kortteli (1984)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä. Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja. Merkitty Kaavinkujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	–	–	1,5 ap/asunto
000007 Rajatorpan asemakaava (1972)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Määräyksiä puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000080 Nuijatie (1977)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap/asunto
000033 Vapaalankuja (1974)	e= 0,30. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 40%.	Oleskelupihan vähimmäismääräyksiä.	Vähimmäisetäisyyksiä rakennusten sijoittumiselle. Sallittiin yksikerroksinen rakentaminen tontin rajaan kiinni ilman naapurin lupaa.	Määräyksiä puiden istuttamisesta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty.	1 ap/70 k-m ² vähintään 1 ap/asunto

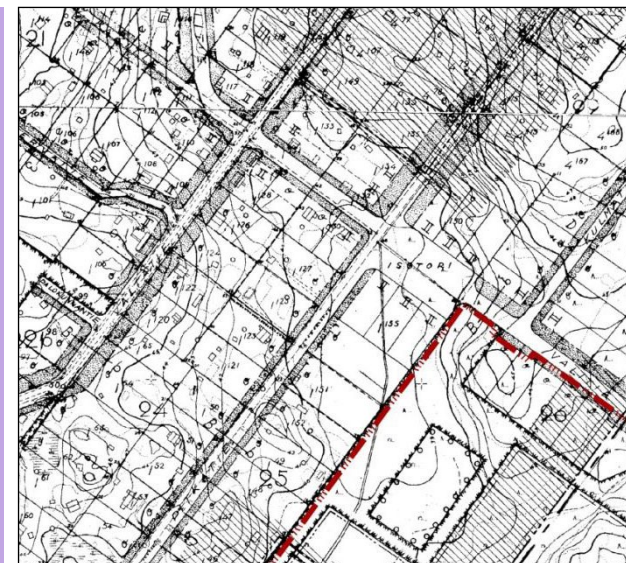
000220 Kierretie (1982)	e=0,23. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1,5 ap /asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1/75 m ² , joista yksi keskitetysti järjestettynä.
000235 Kierrepolun ja kierretien risteys (1982)	E=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II.	Yhdistettyjen pientalojen ja teollisuusrakennusten korttelialue. Enintään 2 asuntoa/tonntti. Kierremetsikön puisto.	Suojavyöhykkeeksi istutettava alue Vihdintien reunassa.	Melumääräys Vihdintien puoleisille rakenteille.	1,5 ap/asunto, jos asuntoja oli enintään kaksi. Muutoin 1 ap/75 m ² .
000290 Kierrekuja (1983)	e=0,20. Ei peittoalaa koskevaa määräystä. Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja.	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	1 ap/75 m ²
00394 Lastutien ja Nuijatien risteys (1988)	e=0,20. Lisäksi saa rakentaa 40 m ² taloustilaa. Suurin sallittu kerrosluku I.	Asumisen lisäksi Lastukujan katualue.	Istutettava alueen osa katuun ja olemassa oleviin naapuritontteihin rajautuvalla reunalla.	Määräyksiä puiden istuttamisesta ja säilyttämisestä.	1,5 ap /asunto.
000407 Ilpolantien ja Kierrekujan risteys (1984)	E=0,23. Suurin sallittu kerrosluku III.	1 asunto/400 m ² . Rakennusoikeudesta 27% saa käyttää ympäristöä häiritsemättömän teollisuuden käyttöön	–	Merkitty avo-ojia. Määräyksiä puiden istuttamisesta.	
000496 Porakujan ja Vapaalantien välillä (1990)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000545 Porakujan ja Ruuvikujan välillä (1992)	e=0,20. Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja.	–	–	1,5 ap/asunto
000876 Ilpolankujan ja Vapaalantien risteys(1989)	e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II.	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue. Saa rakentaa myös kerho- ja kokoontumistiloja ja henkilökunnan asuntoja.	Puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke muihin tontteihin rajautuvassa reunassa. Näkemäaluetta koskeva merkintä ja määräys.	–	Asuntola 1 ap/100 k-m ² , 15 ap/ henkilökunnan asunto
001150 Vapaalantien ja Höyläpolun risteys(1993)	Rakennusoikeus 302 k-m ² (e=0,19). Suurin sallittu kerrosluku II. Peittoala 15 %.	1 asunto/400 m ² . Mahdollisuus rakentaa 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Jalankululle varattu katu, Höyläpolun palokuja.	–	Alueen osa, jossa suojeltuja puuyksilöitä, vain maisemanhoidolliset toimenpiteet mahdollisia.	2 ap/asunto
Ilpolantien ja Vapaalantien risteyksessä 00170 (2007)	Rakennusoikeus 590 k-m ² (e=0,21). Suurin sallittu kerrosluku I. Rakennusoikeuden lisäksi enintään 5 m ² /asunto taloustiloja + 1 autokatos/asunto.		Muihin tontteihin rajautuvassa reunassa istutettava alueen osa, jolla tulee olla puita ja pensaita. Pysäköinti- ja leikkipaikat tulee rajata istutuksin. Rakennusalat rajattu. Pihatiet jäsennettävä pintamateriaalein.	Rakennusten ulkoasu: Tasakatto ei sallittu, julkisivumateriaali savitiili. Ohjeellinen leikki- ja oleskelupihan paikka. Virkistysalueen puoleista kasvillisuutta suojattava rakennusaikana. Melua koskevia määräyksiä.	2 ap/asunto

002070 Lastutie (2012)	Rakennusoikeus 605/700 + 25 k-m ² (e=0,39 – 0,43). Suurin sallittu kerrosluku II.	Saa sijoittaa erityisasuntoja ja 20 % toimistotiloja ja asumista häiritsemättömiä työtiloja. Ruuvikujan jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Istutettavia alueen osia, osa puista ja pensaista tiheää reunavyöhykettä. Tontit on rajattava virkistysaluetta vastaan pensasaidalla ja rakennettavalla aidalla, katuun vastaan muurilla. Merkitty rakennusalat. Osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.	Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivumateriaali vaalea paikalla muurattu tiili. Julkisivut sävyllään vaaleita, tiilen värinen saumaus. Rakennukset tulee suunnitella maaston muotoihin mukautuvasti.	1 ap/asunto, erityisasunnot 1 ap/150 k-m ² . Merkitty pysäköimispaikkoja.
002111 Ilpolantien ja Kierretien välinen alue (2013)	Rakennusoikeus 120 – 180 k-m ² /tontti (noin e=0,23 – 0,31). Suurin sallittu kerrosluku II.	1 asunto/tontti. Mahdollisuus rakentaa 20 % liike-, työ- ja toimistotiloja. Hohtimienpolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.	Tontit tulee aidata naapuritontteja, katua ja virkistysaluetta vastaan pensasaidalla. Istutettavat alueen osa merkitty olemassa olevan rakentamisen puolelle.	Asfalttipäällystettyä ei saa käyttää. Autopaikat ja kadun puoleiset kävelyalueet päällystettävä kiveyksin tai laatoituksin. Osa piha-alueista tulee korottaa. Avo-ojia merkitty. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa merkitty. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivujen tulee olla vaaleita. Harmaa kattotiili. Kattokaltevuus 1:2.	2 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikoista tulee sijoittaa katokseen. Merkitty ajoyhteyksiä.
002201 Vapaalankuja (2014)	Rakennusoikeus 600 k-m ² (e = 0,32). Suurin sallittu kerrosluku II.		Rakennusala rajattu. Osoitettu rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Tulee rajata naapuriin rajautuvalla reunalla 1,8 m korkealla tiiviillä puuaidalla, muita tontteja ja katuun vasten pensasaidalla. Istutettavalle alueen osa, jolle istutettava rehevästi puita ja pensaista ja säilytettävä puita.	Terassi tai parveke lounaaseen vähimmäismittoineen. Hulevedet viivytettävä tontilla. Laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Melua koskevia määräyksiä. Rakennusten ulkoasu: Julkisivujen tulee olla paikalla muurattua keltatiiltä tiilenvärisin saumoin. Kattomateriaali kattotiili. Tulee olla avoräystäät.	Kerrostalot 1 ap/asunto, pientalot 1,5 ap/asunto. Vähintään 1 autopaikoista tulee sijoittaa katokseen. Auton säilytyspaikan rakennusala merkitty.

Lisäksi suunnittelualueella ovat voimassa seuraavat asemakaavat, joille ei sijoitu asumista

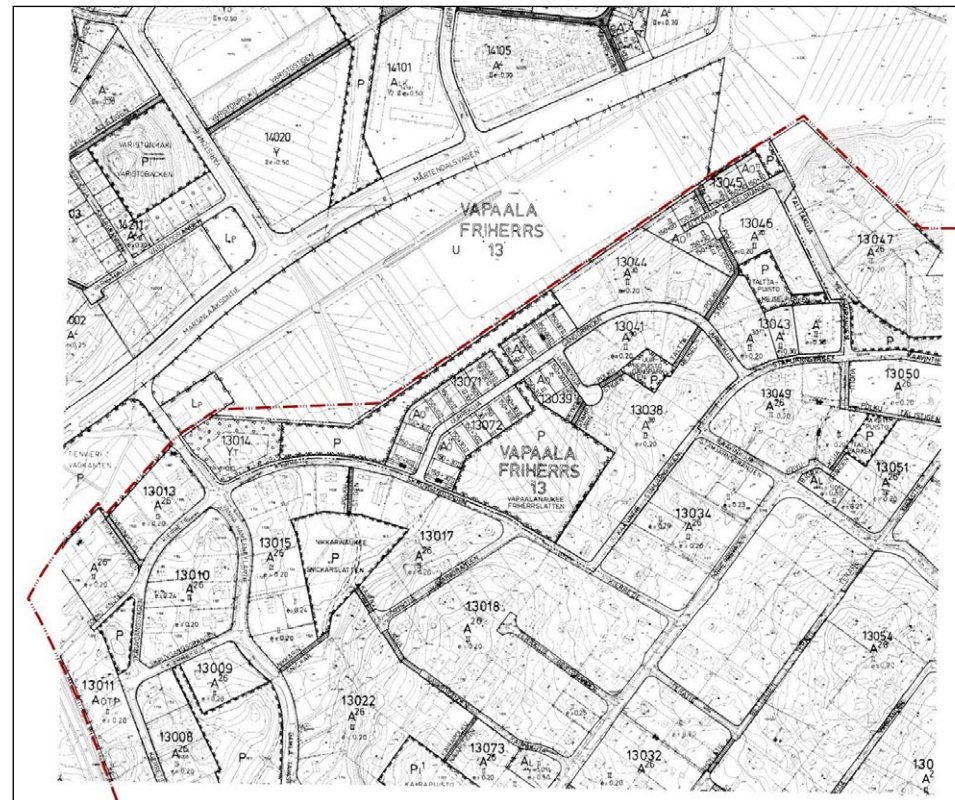
- 000544 Ruuvipolun katualue (1987)
- 001121 Osa Kairakujan jalankululle ja pyöräilylle varatusta katualueesta, ei asumista.
- 001541 Ilpolan koulun ja puiston ympäristö (2000) Ilpolanpuisto, suojeltava Ilpolan koulun pihapiiri ja rakennus, ei asumista.
- 000355 Koverripolun jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue, ei asumista.
- 000262 Uurrepuisto (1983), ei asumista

Ote Vapaalantien (ent. Valtatie) ja Ilpolantien risteuksen kohdalta rakennuskaavasta vuodelta 1946. Kaavakartta on rasteroitu myöhempien kaavamuutosten yhteydessä. Jatko-suunnittelussa on suositeltavaa tarkastella rakennuskaavan mukaisia ratkaisuja tarkemmin.





Selvitysalue rajattuna punaisella katkoviivalla vuoden 1980 asemakaavan 130200 kartalle.



Selvitysalueen raja punaisella katkoviivalla vuoden 1981 asemakaavan 130300 kartalla.

Huomioitavaa jatko suunnittelussa

Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttaa kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

Muuttuneet olosuhteet

- Asukasluku on kasvanut 1100:sta 2240:en vuosina 1980 – 2014
- Maanomistajilla uusia lohkomistarpeita, tämän tiivistämisen vaikutus tulisi huomioida rakentamista koskevassa ohjauksessa.
 - Tonttien koon pienentyessä paikallisten ominaispiirteiden säilyttäminen vaatii ohjausta.
 - Tiivistyvässä ympäristössä vaikutukset naapureihin ovat entistä merkittävämpiä, mikä edellyttää jatkostyössä yhteistyötä paikallisten kanssa.
- Rakennuskanta on yhä ikääntyneempää, pääosin ei suojeltua. Mahdollisen purkamisen myötä rakentamisen ilme tulee uudistumaan. Paikallista ilmettä tukevia elementtejä tulee vaalia rakennusten väliin jäävillä alueilla.
- Autoliikenteen määrä on kasvanut vuosina 1980 – 2014. Pysäköintipaikkojen, alueen pohjoisosaan vievien reittien sekä meluntorjunnan tarve on lisääntynyt.
- Vettä läpäisemättömän pinnan (asfaltti, rakennusten katot ym.) osuus kasvanut. Myös ilmastonmuutos lisää tarvetta hulevesien hallinnalle.
- Viheralueverkoston kehittämisessä tavoitteena suosia suurempia kokonaisuuksia ja niihin luontevasti kytkeytyviä verkoston osia.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (2000, 2008) myötä tulleet vaatimukset, jotka sisältävät mm. valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT)

Nykyiseen kaavaan nähden selvitysalueella toteutumatta on jäänyt

- Rakentamatta on noin 37649 k-m² eli rakennusoikeudesta on käyttämättä 24 %
- 5 kpl asemakaavan mukaisia jalankulun ja pyöräilyn reittejä
- 17 kpl rakentamattomia katuja
- 1/16 viheralueista rakennettuja/puistosuunnitelma tehty
- 29/609 (alle 5%) tonteista rakentamattomia
- ELY ei ole toteuttanut Vihdintien varrelle meluaitaa: melu ja pienhiukkaset tällä hetkellä suuret (esim. yli 55 dB vyöhyke ulottuu noin 50 – 200 m etäisyydelle Vihdintiestä). Melualueella sijaitsevat kohteet vaativat oman melusuojauksen. Asuinrakentamista ei tule suosia Vihdintien varrella.
- Kaupunki ei ole lunastanut kaikkia yleisiä alueita itselleen.
- Työtilat liikerakentamisen korttelialueella (AL) tai 20% osuutena rakennusoikeudesta ovat toteutuneet vain paikoin. Mahdollisuus työtilojen sijoittamiseen asumisen yhteydessä tärkeätä säilyttää, sillä tukee alueen elävyyttä.
- Puiden määrää koskevaa määräystä ei enää ole vaadittu toteutettavan.
- Kaavoissa ei ole määräyksiä maastonmuotojen, katutilan ja vehreyden muodostumisesta, rakennusten ulkoasusta eikä mittakaavan huomioimisesta lähiympäristön kanssa.

Poikkeamispäätökset

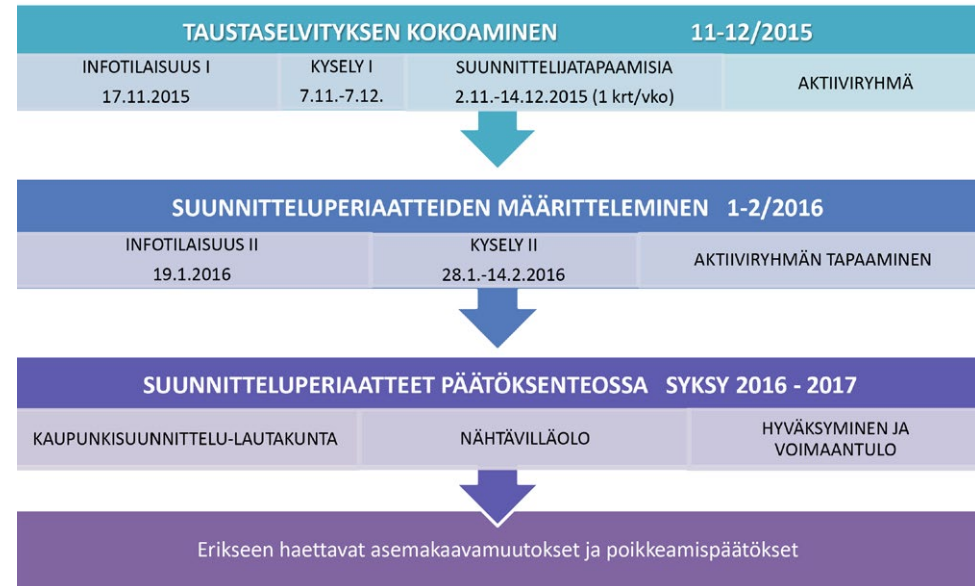
Kaupunkisuunnittelu on tehnyt vuosina 2008–2015 Vapaalassa 17 kpl poikkeamispäätöksiä. Yleisimpiä poikkeamia ovat olleet 15% peittoala ja rakennusoikeus. Mukana on myös käyttötarkoituksen pieniä muutoksia. Vuodesta 2013 on ollut voimassa kokeilulaki, jonka perusteella kaupunkisuunnittelun lisäksi rakennusvalvonta voi myöntää vähäisiä poikkeamia ilman kaupunkisuunnittelun lausuntoa tai muuta ilmoitusta kaupunkisuunnittelulle.

6

SELVITYSTYÖN VAIHEET

- Selvitystyö käynnistyi 31.10.2015 työnumerolla 014300.
- Tieto hankkeen alkamisesta lähetettiin 5.11. 2015 postitse Vapaalan talouksiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmana. Selvitystyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä 7. – 8.11.2015 sekä 05.11.2015 kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62§).
- Selvitystyön (loka-joulukuu/2015) pohjalta tammi-helmikuussa 2016 muodostettiin suunnitteluperiaatteiden luonnos jatkosuunnittelun pohjaksi.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti 10.10.2016 Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja täydennysrakentamisselvityksen 014300 nähtäville MRA 30B mukaisesti. Kaupunkisuunnittelu järjesti 10.10.2016 lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.
- Vapaalan pientaloalueen täydennysrakentamisselvitys ja Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ovat olleet 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.
- Kaupunginhallitus hyväksyy Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet ja antaa vastineen mielipiteisiin.

TYÖN VAIHEET JA ALUSTAVA AIKATAULU



7 VUOROVAIKUTUS

7.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Osalliset

Selvitys syntyy eri toimijoiden tavoitteiden yhteensovittamisen ja valintojen tuloksena. Osallisilla on mahdollisuus osallistua tämän selvityksen valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat

- maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin määritettävät suunnitteluperiaatteet saattaa huomattavasti vaikuttaa.
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasym. yhdistykset, mm.
- Vapaalan omakotiyhdistys ry. ja Myyrmäki-liike
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Viranomaisyhteistyö järjestetään lausuntopyyntöinä ja tarvittaessa erillisin neuvotteluina. Viranomaiset ja yhteisöt ovat osallisia silloin, kun suunnittelu koskee niiden toimialaa

- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset sekä valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto
- Muut: Uudenmaan liitto, HSY, HSL ja mm. infraverkkoja ylläpitävät yhtiöt.

Vapaalan täydennysrakentamisselvityksessä on ollut mukana arviolta ainakin 150 ihmistä. Marraskuun yleisötilaisuudessa oli noin 70 ja tammikuun tilaisuudessa noin 40 paikallista. Selvitysvaiheen aikana paikallisista on koottu noin 65 henkilön aktiiviryhmä, jolle ajankohtaisista asioista on tiedotettu sähköpostitse. Aktiiviryhmän kanssa on sovittu myös erillisiä tapaamisia. Paikallisia on käynyt myös kirjastossa järjestetyissä suunnittelijatapaamisissa sekä vastaamassa nettikyselyihin.

Suunnittelu yhteistyö

Selvitystyötä on valmisteltu yhteistyössä alueen maanomistajien, omakotiyhdistyksen ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Prosessissa on haluttu lisätä paikallisten tietoisuutta täydennysrakentamisesta ilmiönä. Tavoitteena on ollut vaikuttaa siihen, että asukkaat kokevat alueen omakseen myös mahdollisten tulevien muutosten jälkeen.

Lähtötietoja on ollut koostamassa tilaisuuksissa arviolta yli 150 vapaalalaista. Virallisten mielipiteiden lisäksi palautetta saatiin puhelimitse ja sähköpostilla, tilaisuuksissa sekä ensimmäisellä kyselyllä noin 150 henkilöltä ja toisella kyselyllä 49 henkilöltä.

Vireilletulon mielipiteet

Ilmoitus selvitystyön vireille tulosta on annettu 05.11.2015 työnumerolla 014300. Selvitystyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin määräaikaan 6.12.2015 mennessä kahdeksan mielipidettä. Vantaan Energia Oy toimitti mielipiteen vielä 15.12.2015. Oheiset mielipiteet huomioidaan osana jatkotyöskentelyä.

Museoviraston mielipide saapunut sähköpostitse 12.11.2015: rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta lausuu Vantaan kaupungin museo.

1. Vantaan kaupungin museo saapunut sähköpostitse 2.12.2015: Vapaalaan ei sijoitu rakennuskannaltaan merkittäviä kokonaisuuksia. Rakennuskannan kohteet on ajantasaisesti karttapalveluun. Yksittäisten rakennusten arvoja tarkastellaan kaavamuutosten yhteydessä.

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) mielipide saapunut sähköpostitse 26.11.2015: HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Samalla HSL pitää tärkeänä, että täydennysrakentamisen yhteydessä katuverkon olosuhteet eivät enää heikenny: Vapaalantien ja Ilpolantien ajokaistat ovat jo nyt kapeat, pysäkkitaskut pienet ja paikoin teiden toiselta puolelta puuttuu jalkakäytävä. Julkiselle liikenteelle varattu tila on säilytettävä vähintään nykyisellä tasolla, ehdotetaan myös bussiliikenteen toimintaedellytysten parantamista pienillä infratoimenpiteillä.
3. Caruna mielipide saapunut 30.11.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa.
4. Vantaan Energia Oy, mielipide saapunut 15.12.2015 sähköpostitse: ei huomautettavaa

Lisäksi mielipiteet saatiin neljältä yksityiseltä maanomistajalta (6.11./12.11./25.11./29.11.2015)

5. Mielipiteessä esitettiin työssä huomioitavan tarkoin Vihdintien aiheuttamat meluhaittavaikutukset lähialueen asuinympäristöön. Tämän ongelman poistamiseksi tulisi Vihdintien ja vieressä olevien asuinalueiden väliin toteuttaa toimiva melusuojaus. > Melutilannetta kuvattu selvityksessä.
6. Mielipiteessä kritisoitiin heikkoja tietoliikenneyhteyksiä ja kaupungin vaativan yksityisiä tietoliikenneyhtiöitä toteuttamaan ajantasaiset verkot. Lisäksi ehdotettu kevyen kävelytien rakentamista Naulatien päästä Jäähallin pohjoisnurkalle, jotta saataisiin kouluille, urheilupuistoon ja Myyrmäen linja-autopysäkeille ja palveluihin kunnollinen reitti. Samalla hillittäisiin Myyrmäen urheilupuistoon vievien metsäpolkujen kulumista. Kaupungilta toivottiin myös piennaralueiden rakentamista valmiiksi ja mahdollisuutta vieraspysäköintiin näille piennaralueille. Piennaralueiden hoidosta, asukkaiden hoitovelvoitteesta, postilaatikkojen ja jätesäiliöiden sijoittamisesta toivotaan annettavan paikallisille ohjeistusta. > Viety tiedoksi kuntatekniikan keskukselle.

7. Maaston muodoltaan kallioiseen Vapaalaan ehdotettiin sopivan korkeaa pientalo rakentamista ja rinnerakentamisen ratkaisuja. > Ehdotettu jatkosuunnittelussa huomioitavaksi.
8. Mielipiteessä korostettiin vehreyden merkitystä omakotiasumisessa ja tiivistämistä esteenä mm. puuston sijoittumiselle ja riittäväälle etäisyydelle naapureista. Samalla on tuotu esiin, että rakennusoikeuden nostaminen palvelisi niitä, jotka aikovat muuttaa pois ja myydä tonttinsa eikä niitä, jotka aikovat pysyä alueella. Kaupungin omistamien viheralueiden muuttamista tonteiksi pidetään alueen asukkaiden edun vastaisena. > Viheralueverkostoa tarkasteltu osana selvitystyötä.

Infotilaisuus I (17.11.2015)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut joulukuun 2015 alusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla arviolta 70 henkilöä. Osallistujat toivat tilaisuuden aikana esille erityisesti liikenteen ja hulevesien hallintaan ja kaupunkikuvaan liittyviä huomioita.

Suunnittelijatapaamiset

Myyrmäen kirjastossa 2.11. – 14.12.2015 vieraili vajaat parikymmentä henkilöä kyselemässä hankkeesta ja kertomassa näkemyksiään.

Nettikysely lähtötiedoista

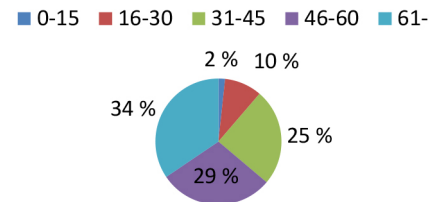
Nettikyselyyn (7.11. – 7.12.2015) saatiin 157 vastaajaa, joista 120 (76 %) oli Vapaalan asukkaita, 12 (8 %) lähialueen asukkaita ja 25 (16 %) vastaajista Vapaalassa työskentelevä tai harrastava, poliittinen päättäjät tai muulla tavoin kiinnostunut Vapaalasta. Suurimmat ikäryhmät vastaajissa olivat yli 60 -vuotiaat ja yli 45 -vuotiaat. 37 % vastaajista oli tätä nuorempia.

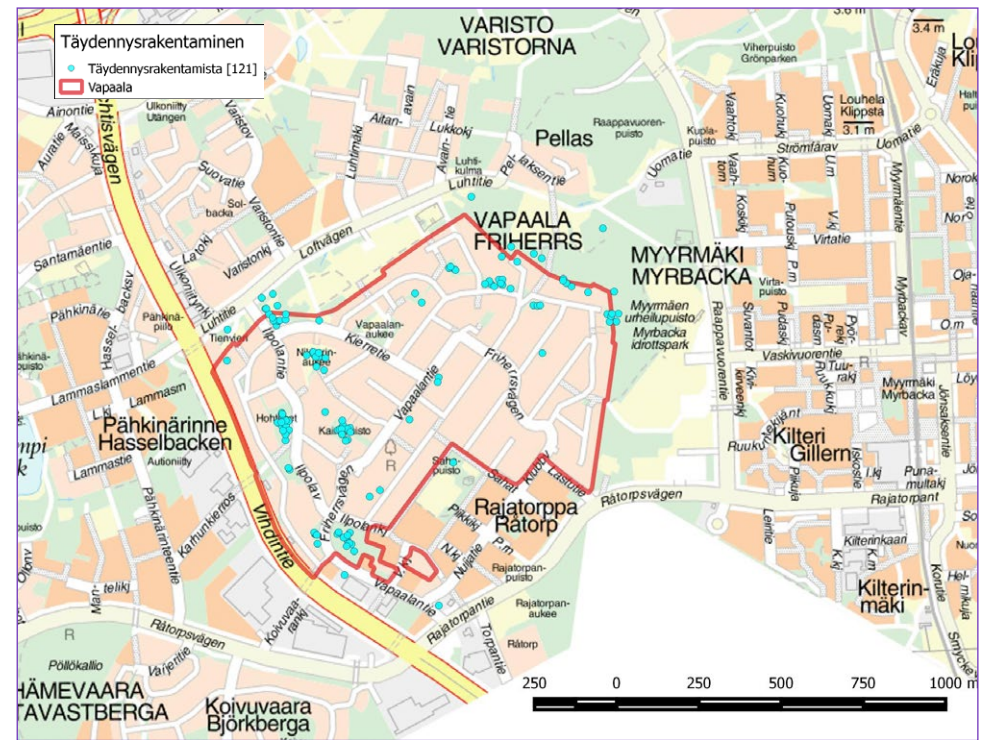
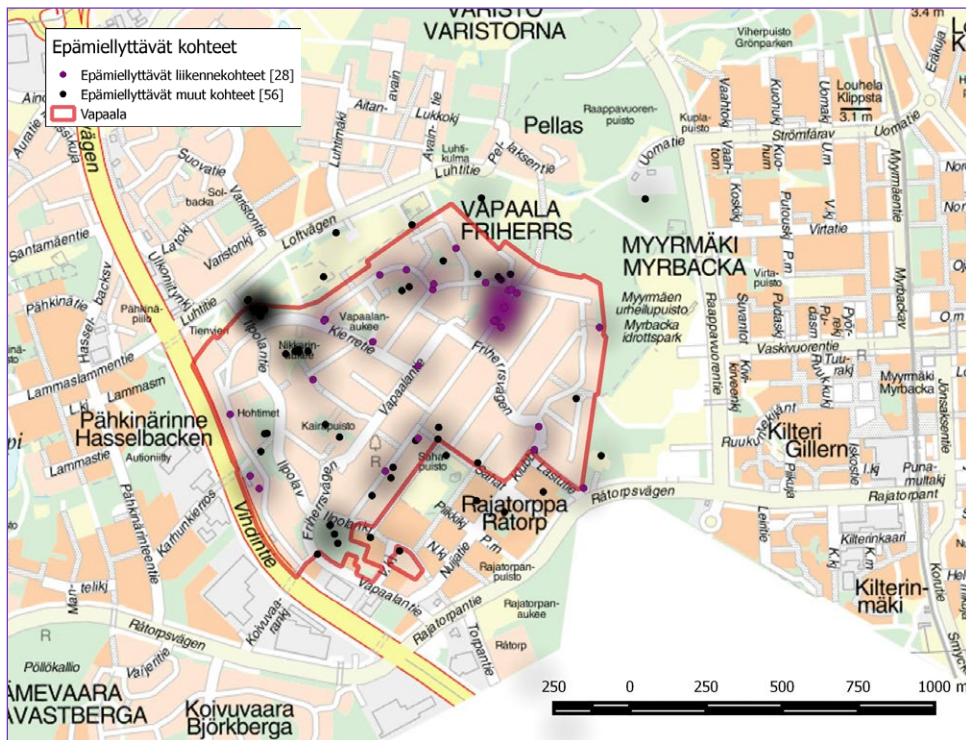
Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään Vapaalasta kartalle

- Tärkeiksi, miellyttäviksi tai säilyttämisen arvoiksi koettuja paikkoja (virkistysalueet eriteltyinä): Virkistysalueet ja muut tärkeät paikat olivat käytännössä samoja pisteitä. Siksi ne on tässä koostettu tärkeiksi virkistysalueiksi. Erityisen tärkeiksi koetaan toimintapuistot Vapaalanauke ja Sahapuisto sekä lisäksi Ilpolanpuiston mäki ja Myyrmäen urheilupuisto. Vastauksissa painottuneet myös vireillä olevat kaavahankkeet, joissa viheraluetta on ollut tarkoitus muuttaa tonttimaaksi.
- Epämiellyttäviä tai kehittämistä vaativia tai epäsiistejä ja levottomia paikkoja: Epämiellyttäviksi tai kehittämistä vaativista paikoista eriteltiin maanalaista liikennettä koskevat maininnat. Liikenteen hankaluudet sijoitettiin pääasiassa alueen pohjoisosaan. Muut kehittämistä vaativat kohteet olivat pääasiassa alueella.
- Mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja: Täydennysrakentamisen ehdotukset osuivat luonnollisesti yleisille rakentamattomille alueille, jotka ovat viheralueina. Pisteet sijoittuvat alueen tällä hetkellä luonnonmukaisiin puistoihin sekä selvitysalueen pohjoispuoleiselle metsäalueelle, joihin ei tällä hetkellä sijoitu asuinrakentamista. Tärkeiden ja täydennysrakentamisen kohteiden päällekkäiset merkinnät kuvaavat asukkaiden vastakkaisia näkemyksiä alueella.

Oheissa yleistetyt tulokset karttamerkinnoista. Karttamerkintöihin liitetyt kommentit on viety tiedoksi selvitystyössä mukana olleille kaupungin asiantuntijoille. Lisäksi ne on huomioitu tämän selvityksen eri teemoja koskeissa koosteissa.

Ikäjakauma ikäryhmittäin





Miten toivot Vapaalan kehittyvän tulevaisuudessa?

48 vastaajaa oli ottanut kantaa Vapaalan tulevaisuuteen. Ohessa koostetta vastaajista:

- Pientaloalueena säilyminen, rivitaloista ollaan puolesta ja vastaan.
- Vehreyden ja viheralueiden säilyttäminen: osa viheralueista saa olla luonnontilassa luonnonkukkineen. Isojen puutarhamaisten pihojen toivottiin säilyvän. Myös lisää vantaalaista perinnemaisemaa.
- Väljyyden säilymistä pidettiin tärkeänä.
- Vanhaa henkeä säilyttäen ja kaavaa noudattaen.
- Uudisrakentamista vain vanhojen rakennusten korvaamiseksi.
- Lisärakentaminen tulisi toteuttaa omakotitalojen rakentamisena hyödyntäen jo nykyistä rakennustehokkuutta.
- Kannattaisi suosia mieluummin enemmän kahteen kerrokseen rakentamista.
- Ylijäämäalueille voi täydennysrakentaa.
- Kunkin asukkaan vapaaehtoinen laajentamismahdollisuus on hyvä ratkaisu.

- Lisää rakennusoikeutta sekä uutta pienimittakaavaista, erikokoista ja siten eri elämäntilaisille soveltuvaa, laadukasta, kaunista ja rakennustyyliltään hillittyä pientalorakentamista.
- Mallia alueen kehittämiseen ehdotettiin otettavan esim. Hollannista, jossa alueet on rakennettu tiiviisti, mutta lähelle katua ja asukkaiden ehtoilla.
- Tiivistämisessä keskeistä, että asukkaille löytyy jatkossakin luontevia taapaispaikkoja ja yhteisiä paikkoja virkistymiseen. yhteisöllisyyttä toivottiin lisää. Uusien asukkaiden uskottiin virittävän alueelle uutta toimintaa.
- Nykyisten palveluiden toivotaan säilyvän.
- Uusina vapaa-ajantoimintoina toivottiin kahvilaa, jossa olisi kunnan piha ja pomppulinna, kivistä pingispöytää ja lentopalloverkkoa yleiseen käyttöön sekä katujen varsille penkkejä.
- Katuja ja virkistysalueita toivottiin hoidettavan nykyistä paremmin.
- Tärkeätä olisi ympäröivien alueiden palvelutason parantaminen, erityisesti Rajatorpassa.

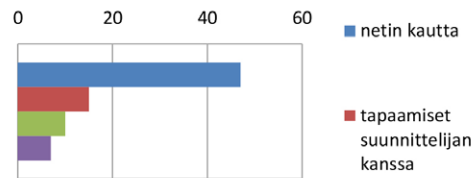
Oma halukkuus täydennysrakentamiseen

Vastaajasta 62 oli vastannut kysymykseen, jossa tiedusteltiin halukkuutta täydennysrakentamiseen omalla tontilla. Näistä 17 ilmaisi kiinnostuksensa täydennysrakentamiseen oman tontin yhteydessä. Pääosa halukkaista haluaisi lohkoa tontistaan täydennysrakentamiselle erillisen osan. Kuusi vastaajista ei ollut vielä varma halukkuudestaan täydennysrakentaa. Osa täydennysrakentamisesta ei-kiinnostuneista perusteli asiaa tonttinsa liian vähäisellä rakennusoikeudella tai tilalla.

Mieluisin tapa osallistua Vapaalan selvitystyöhön

61 vastaajaa oli ottanut kantaa itselleen mielekkääseen tapaan osallistua. Internetin, suunnittelijan kanssa järjestettävien tai työpajamaisten tapaamisten sekä ohjatun kävelykierroksen lisäksi muita mainittuja tapoja osallistua olivat sähköpostilista, Vapaalan FB-sivujen tai paikallislehden kautta. Tätä tietoa on hyödynnetty selvitystyön vuorovaikutuksen toteuttamisessa.

Mieluisin tapa osallistua selvitystyöhön



Infotilaisuus II (19.1.2016)

Yleisöillasta tehty kooste on ollut tammikuun 2016 lopusta asti nähtävillä selvityshankkeen verkkosivuilla. Rajatorpankoululla pidetyssä tilaisuudessa oli paikalla noin 40 henkilöä. Yhteistyötä paikallisten kanssa jatkettiin helmikuussa 2016 suunnitteluperiaatteiden muodostamisen yhteydessä. Tapaamiset on sovittu pääasiassa aktiiviryhmän jäsenten kanssa.



Aktiiviryhmän kanssa järjestetty kaavakävely 4.2.2016



Vapaalan infotilaisuus II Rajatorpan koululla 19.1.2016.

Nettikysely suunnitteluperiaatteista 28.1. – 14.2. 2016

Kyselyssä tiedusteltiin näkemyksiä suunnitteluperiaatteiden alustavista eli tontteja koskevista suunnittelun ja rakentamisen reunaehdoista. Lisäksi oli avoimia kysymyksiä koskien julkaisun selvitysluonnoksen sisältöä. Kyselyn 49 vastaajasta pääosa oli Vapaalan asukkaita.

Tulokset osoittivat, että näkemykset ohjaustarpeesta vaihtelevat huomattavasti. Pääosin toivottiin väljää ohjausta, toisaalta vaadittiin kaupungilta huomattavasti nykyistä tiukempia kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kyselyssä teemoja, joille oli osoitettu eniten ohjaustarvetta, otettiin mukaan suunnitteluperiaatteisiin. Vapaaehtoisesti toteutettavia tavoitteita työstettiin omakotiyhdistyksen kanssa mahdollisiksi paikallisessa tiedottamisessa käytettäviksi vapaalalaista rakentamista kuvaaviksi suosituksiksi. Selvitystä koskevaa palautetta on huomioitu selvityksen sisällössä sekä koostettu jatkotyötä varten.

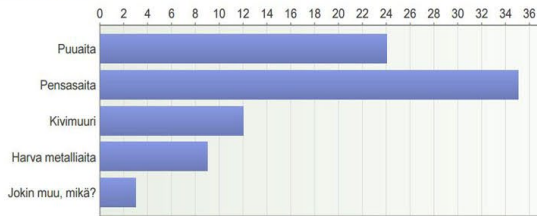
3. Vapaalassa on kumpuileva maasto. Miten tärkeitä maastonmuodot ovat mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



6. Mitkä vaihtoehdot sopisivat mielestäsi Vapaalaan tontteja rajaaviksi elementeiksi?

Vastaajien määrä: 39



10. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen kattomuodon alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



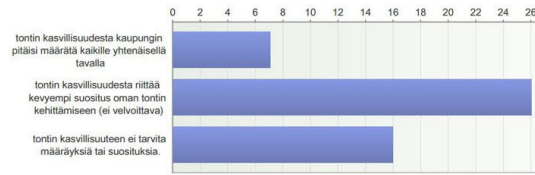
14. Miten tärkeää pihojen laadun (esim. lumitiilan ja oleskelutilan sijoittumisen) ohjaaminen on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



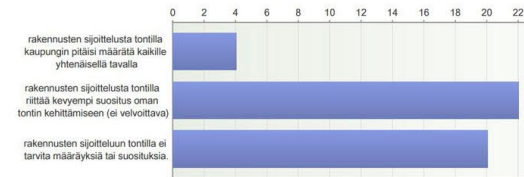
4. Vapaalan erityispiirteiksi on mainittu vehreys ja puutarhamaisuus. Miten tärkeä tekijä tonttien vehreys on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 49



7. Miten tärkeää rakennusten sijoittuminen tontille on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 46



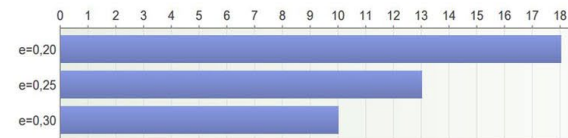
12. Miten tärkeänä näet rakennusten katon värin alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



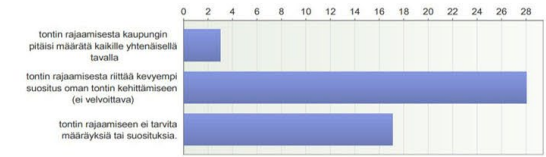
15. Kuvissa esitettyä esimerkkejä pientaloalueiden tontitehokkuuksista. Mikä olisi kuvien perusteella mielestäsi sopiva tehokkuus Vapaalan pientalotontteille?

Vastaajien määrä: 38



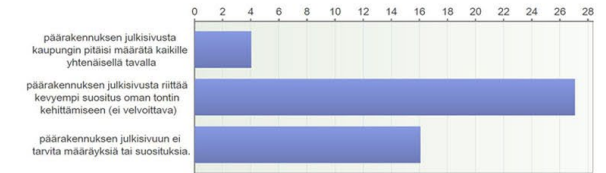
5. Miten tärkeää tonttien rajaaminen kadusta aidalla, rakennuksella tai kasvillisuudella on mielestäsi alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 48



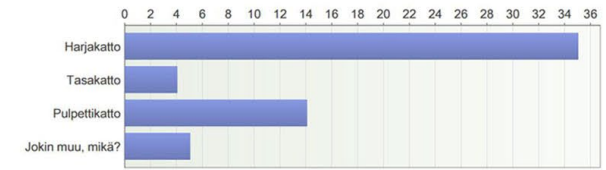
9. Miten tärkeänä tekijänä näet rakennuksen julkisivun (materiaali ja väri) alueen kiinnostavan ja yhtenäisen ilmeen syntymiselle?

Vastaajien määrä: 47



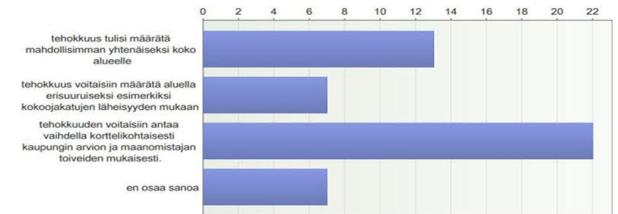
11. Vapaalaan sopivimpia kattomuotoja ovat

Vastaajien määrä: 37



16. Miten rakentamisen tiiviyyttä tulisi mielestäsi ohjata alueella?

Vastaajien määrä: 49



Ohessa koosteena osa vastauksista:

Liikenne ja kunnallistekniikka

- Kapeiden katujen ja hyvän tehokkuuden takia tulisi kiinnittää ”luovasti” huomiota vieraspysäköintiin
- Riittävän suuret autopaikat tulisi voida osoittaa omalta tontilta.
- Tällä hetkellä suurin puute Vapaalassa on katujen huono kunto.
- Alueella on paljon pätkittäisiä kadunnimiä / osoitteita jotka aiheuttavat päänvaivaa mm. pelastushenkilöstölle
- Toivon kaupungin sijoittavan enemmän määrärahaa kunnallistekniikan ylläpitoon
- Jokaisen tontinomistajan tulisi osoittaa, minne aikoo lumisina talvina luoda lumet kulkuväyliltään. Oleskelutilastaan saa rakentaja ja asunnonomistaja itse päättää.

Rakentaminen

- Jatkoissa yhtenäisempää rakennustyyliä / Vierastamme voimakasta ohjausta
- Alueen yhtenäisyyden ja siisteyden kannalta olisi hyvä antaa määräyksiä kadunvarren rakentamista, aitauksesta ja hoidosta sekä mahdollisesti myös piha-alueista.
- Aluetta on vuosien mittaan uudelleenrakennettu vähitellen. Aluetta ei saada yhtenäiseksi eikä siihen tule pyrkiäkään.
- Maanpäällisten kellareiden mahdollisuus poistettava.
- Vapaala on jo täyteen rakennettu koostuen erilaisista omakotitaloista ja muutamista rivitaloista. Ei siinä talojen väreillä, katon muodolla ja aidoilla ole mitään merkitystä. Nykyisen puuston ja viheralueiden säilyttäminen olisi tärkeintä.
- Alueella ei tulisi suosia rivitaloja. 15% minimipeittoalavaatimuksesta olisi hyvä saada poiketa, jos toteutus on hyvä.
- Kokonaisuuksien yhteensovittaminen kaupunkikuvan vaalimiseksi on mielestäni välttämätöntä ja on kaupungin tehtävä pitää siitä huolta, yksittäinen rakentaja tai rakennuttaja ei siitä yleensä ole kiinnostunut.

Viheralueet

- Nykyiset viheralueet tulee säilyttää, puistot olennainen osa Vapaalaa.
- Haluaisin lisäselvitystä puistojen muuttamisesta rakennustonteiksi, esim. kunnallistekniikka ja kulkuyhteydet.
- Olisin toivonut kyselyyn kysymyksiä kaavoitettaviksi ja rakennettaviksi aiotuista kohteista.
- Aina ei tarvitse jokaiseen puistoon päästä kävelemään vaan ne toimivat maisemallisesti rauhoittavana ja viihtyvyyttä edistävänä.

Aktiiviryhmä

- Helmikuuhun 2016 mennessä tiedotuslistalle on ilmoittautunut mukaan 65 henkilöä
- Työn vaiheista on lähetetty sähköpostitse väliaikatieta.
- Järjestetty erillinen tapaaminen liikenteen ja huleveden tarpeiden tarkentamiseksi 7.12.2015, mukana noin 20 osallistujaa.
- Maastokävely ja siihen liittyvä työpaja suunnitteluperiaatteista 4.2.2016, 12 – 17 osallistujaa.
- Aktiiviryhmälle kannattaa tiedottaa prosessin etenemisestä, kunnes suunnitteluperiaatteet ovat tulleet voimaan.

Huomioitavaa jatkosuunnittelussa

- Maanomistajissa on selkeästi sekä täydennysrakentamista toivovia että sitä vastustavia tai sen hallintaa kaipaavia. Mahdollisesti täydennysrakentavien olisi hyvä saada neuvontaa alueen piirteitä tukevan täydennysrakentamisen toteuttamiseksi.
- Friherrsin VPK on ilmaissut kiinnostuksensa pohtia Kairapuiston alueen kehittämistä yhdessä paikallisten kanssa.
- Paikallisilta on saatu runsaasti palautetta koskien alueen nykytilannetta ja kehittämisen tavoitteita. Palautetta on koostettu teemoittain selvitykseen sekä tarkemmin teemaa koskeville selvitystyössä mukana olleille kaupungin edustajille tiedoksi jatkotyötä varten.
- Paikalliset haluavat osallistua jatkossa varsinkin viheralueita koskevaan suunnitteluun sekä poikkeamispäätöstyöhön.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Selvitysalueen suunnitteluperiaatteiden määrittelyssä huomioidaan varsinkin

- Rakennetun ja luonnonympäristön arvokkaiden ominaisuuksien säilyttämisen tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin ympäristökeskus, Vantaan kaupungin museo, Museovirasto ja ELY.
- Kunnallistekniikan verkon kehittäminen: tavoitteiden toteutumista valvovat Vantaan kaupungin kunnallistekniikan keskus ja HSY.
- Ympäristöhäiriöiden poistamista tai vähentämistä koskevat tavoitteet: tavoitteiden toteutumista valvoo Vantaan kaupungin ympäristökeskus ja ELY.



8

JOHTOPÄÄTÖKSET

Vapaalalla on vahva identiteetti ja tunnistettavia piirteitä, joita tulisi tukea jatkosakin: 30-luvulta asti ulottuva historia, moni-ilmeinen rakennuskanta, pienipiirteinen mittakaava sekä vaihtelevat maastonmuodot, vehreys ja rauhallisuus. Alueen rakennusten sijoittelu ja ulkoasu eivät ole yhtenäisiä eikä niitä juurikaan ole säädelty asemakaavalla tai rakennustapaohjeilla. Alueen rakenne on jäsentymätön. Vuosikymmenien saatossa kaupunkikuva on jo kerrostunut. Alueella on vain kaksi museon suojeltavaksi ehdottamaa kohdetta.

Selvityksen ja kyselyn perusteella juuri moninaisuus ja luovuus oman tontin kehittämisessä koettiin alueelle ominaiseksi säilytettäväksi piirteeksi.

Tämän selvityksen perusteella Vapaalassa on tavoiteltavaa yhdistää mahdollisuudet täydennysrakentamiseen ja uudistumiseen, mutta säilyttää edellä mainitut ominaispiirteet osana alueen näkyvää luonnetta. Haasteita alueen suunnittelulle asettavat Vihdintien liikennemelu, alueen katuverkon ja hulevesien hallinnan ja liikenteen pala palalta toteutettu kokonaisuus sekä vaihtelevat maastonmuodot. Jatkosuunnittelussa huomioitavat tarpeet on koostettu teemoittain selvitykseen.

Vapaalan suunnitteluperiaatteissa otetaan kantaa siihen, millä tavalla alueen tunnistettavuus ja rauhallinen yleisilme saavutetaan uudistuksissakin.

8.1 TEHOKKUUSLUVUN ARVIOINTI

Nykyinen rakentamisen tonttitehokkuus (kerrosneliömäärän ja tontin pinta-ala suhde) on asemakaavassa keskimäärin $e = 0,21$, toteutunut tehokkuus on keskimäärin $e = 0,17$. Nykyistä rakennusoikeutta alueella on vielä käyttämättä yhteensä 24 %. Asumisväljyyden perusteella laskettuna väestö voisi nykyisillä rakennusoikeuksilla kasvaa teoriassa vielä noin 700 asukkaalla. Todellisuudessa kaikkea rakennusoikeutta ei tonteilla voida hyödyntää mm. tonttijärjestelyiden puolesta. Lisäksi joillakin tonteilla rakennusoikeus ei riitä erillisen asuinrakennuksen toteuttamiseen. Kaikilla ei ole myöskään tarvetta ottaa tontin koko rakennusoikeutta käyttöön.

Kasvu mahdollistaisi Vapaalaan tonttien kehittämisen jatkossakin, mikä tarkoittaisi uutta rakentamista, uusia erikokoisia asuntoja eri elämävaiheissa oleville ja palve-

luita tukevaa lisäväestöä. Selvityksen perusteella tonttitehokkuuden nostaminen $e = 0,25$ ei ole ristiriidassa muiden Vapaalan kehittämistavoitteiden kanssa. Tämä tehokkuus auttaisi säilyttämään ja vahvistamaankin alueen luonnetta, mikäli ominaispiirteitä vaalitaan kaupunkikuvaa tukevin periaattein.

Tehokkuus $e = 0,30$ voi sopia joillekin alueen osa-alueille – joillakin osa-alueilla tämä tehokkuus on jo nykyisellään, mm. Uurrekuja. Koko alueen kattavana se uudistaisi alueen identiteettiä merkittävästi nykyisestä poikkeavaksi. Tämä keino voisi sopia alueelle, joka tarvitsisi erityistä identiteetin tai rakennuskannan piristysruisketta. Vapaalassa sen sijaan on olemassa olevia vaalittavia piirteitä, kuten vehreys ja pienimittakaavainen rakentaminen.

Jatkotyössä selvittäväksi jää, toteutetaanko tehokkuus mahdollisimman yhtenäisenä koko alueella, vai nostetaanko se suuremmaksi esimerkiksi kokoojakatujen läheisyyden mukaan vai annetaanko tehokkuuden vaihdella korttelikohtaisesti maanomistajan toiveiden mukaisesti. Tähän vaikuttaa myös jatkotyön ohjausväline: asemakaava, yksittäiset poikkeamispäätökset tai muut, kaavaprosessia keventävät menettelyt. Lisärakentamisen mahdollisuuksiin vaikuttavat myös linjaukset mm. talusrakennusten pihapiiriin sijoittumisesta.

Tiivistymisessä on tärkeää tarjota asukkaille jatkossakin vehreätä ympäristöä ja paikkoja virkist äytymiseen sekä hoitaa tehokkaammassa käytössä olevia katuja ja viheralueita entistä paremmin. Asukkailla tulisi olla mahdollisuus ottaa kantaa alueen tulevaan kehitykseen, tapahtui se sitten tontti- tai aluekohtaisin hankkein.

Totetus

Hyväksymisen ja voimaantulon jälkeen suunnitteluperiaatteita ja taustaselvitystä voidaan hyödyntää jatkotyössä joko yksittäisten poikkeamispäätösten, asemakaavamuutosten ja muiden kaavaprosessia keventävien menettelyiden perusteena. Mahdolliset viheralueiden käyttötarkoituksen muutokset edellyttävät asemakaavamuutosta. Poikkeamislupa on määräaikainen, kun taas asemakaavalla voidaan myöntää pysyvä rakennusoikeus.



Kuvassa on esitetty sinisellä mahdollinen täydennysrakentaminen olemassa olevalle rakennusmaavarannolle, kun tonttitehokkuus on noin $e=0,25$. Nykyiset rakennukset ovat valkoisia. Jatkosuunnittelussa jokainen tontti on tarkasteltava erikseen.

8.2 SUUNNITTELUPERIAATTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.10.2017

Tonttitehokkuus ja rakentamistapa

Rakennusoikeuden lisääminen Vapaalan alueella tukee täydennysrakentamista ja vahvistaa väestöpohjaa. Esitettävä tehokkuus $e=0,25$ tekee Vapaalan rakenteesta nykyistä intensiivisemmän. Rakennusoikeuden noston tavoite ei ole lisätä luhti- tai rivitaloja alueella. Aiempi asemakaavassa määritelty tontin peittoarvo 15% on tonttikoon pienetessä tarpeeton. Pienikokoisten rakennusten toteuttamista suositaan, mikä tukee myös alueen pienimittakaavaista yleisilmettä ja monipuolistaa asuntotarjontaa. Niiden vaikutukset naapuritonteille ovat myös yleensä vähäisemmät kuin suurien rakennusmassojen. Asumiseen liittyvillä työtiloilla voidaan myös elävöittää ja monipuolistaa asuinalueita.

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille on $e= 0,25$. Nykyisiä rakennusoikeuksia, jotka ovat suurempia kuin tonttitehokkuus $e=0,25$, ei pienennetä.
2. Alueen tavoitteellinen autopaikkanormi pientaloille on 2 autopaikkaa/asunto ja alle 70 k-m² asunnoille 1 ap/asunto + osoitettava tilavaraus toiselle autopaikalle.
3. Tontilta osoitetaan riittävä lumitila ja leikki- ja oleskelupiha.
4. Melutorjunta toteutetaan tarvittaessa tonttikohtaisesti.
5. Asumisen yhteyteen voi sijoittaa 20 % rakennusoikeudesta liike-, työ- tai toimistotiloja, jotka eivät häiritse asumista.

Rajautuminen katuun ja puistoon

Tontin rajautuminen katualueesta selkeyttää Vapaalan rakennuskannaltaan moni-ilmeistä ja kodikasta kaupunkikuvaa. Tontin selkeä rajaaminen ympäristöstään myös tehostaa tontin käyttöä.

6. Tontit rajataan katuun vasten istutuksilla, aidalla tai rakenteilla. Katuun rajautuvat tai kadunsuuntaiset yli 6 metriä pitkät julkisivut kevennetään ikkunalla tai aukotuksilla.
7. Tontin katuun rajautuvalla reunalla jätetään vähintään 3 metrin levyinen kasvillisuuden, puuston tai avokallion alue.
8. Tontit rajataan viheralueesta pensasaidoin. Tällä tontinosalla tulee olla vähintään 4 metrin levyinen kasvillisuuden peittämä alue, jolle ei sijoitu asuinrakennuksia tai autopaikkoja.

Pihasuunnittelu ja hulevesien hallinta

Kasvillisuus on kaupunkikuvan kannalta merkittävä. Se tasaa sääilmiöiden vaikutusta ja luo miellyttävää mikroilmastoa, tarjoaa elinympäristöjä monille lajeille sekä tuottaa terveellistä ympäristöä. Maastonmuotojen ja avokallioiden säilyminen on myös tärkeää alueen kaupunkikuvan tunnistettavuuden kannalta. Lisärakentaminen ja alueen rakenteen tiivistäminen luovat tarpeen hulevesien viivyttämiin tonteilla ja kortteleissa.

9. Vettä läpäisevää pintaa tulee olla tontilla vähintään yhtä paljon kuin vettä läpäisemätöntä pintaa. Tonteilla edellytetään hulevesien viivytyksiä.
10. Tontin maastonmuodot ja avokalliot huomioidaan ja maisemallisesti merkittävät puut säilytetään.

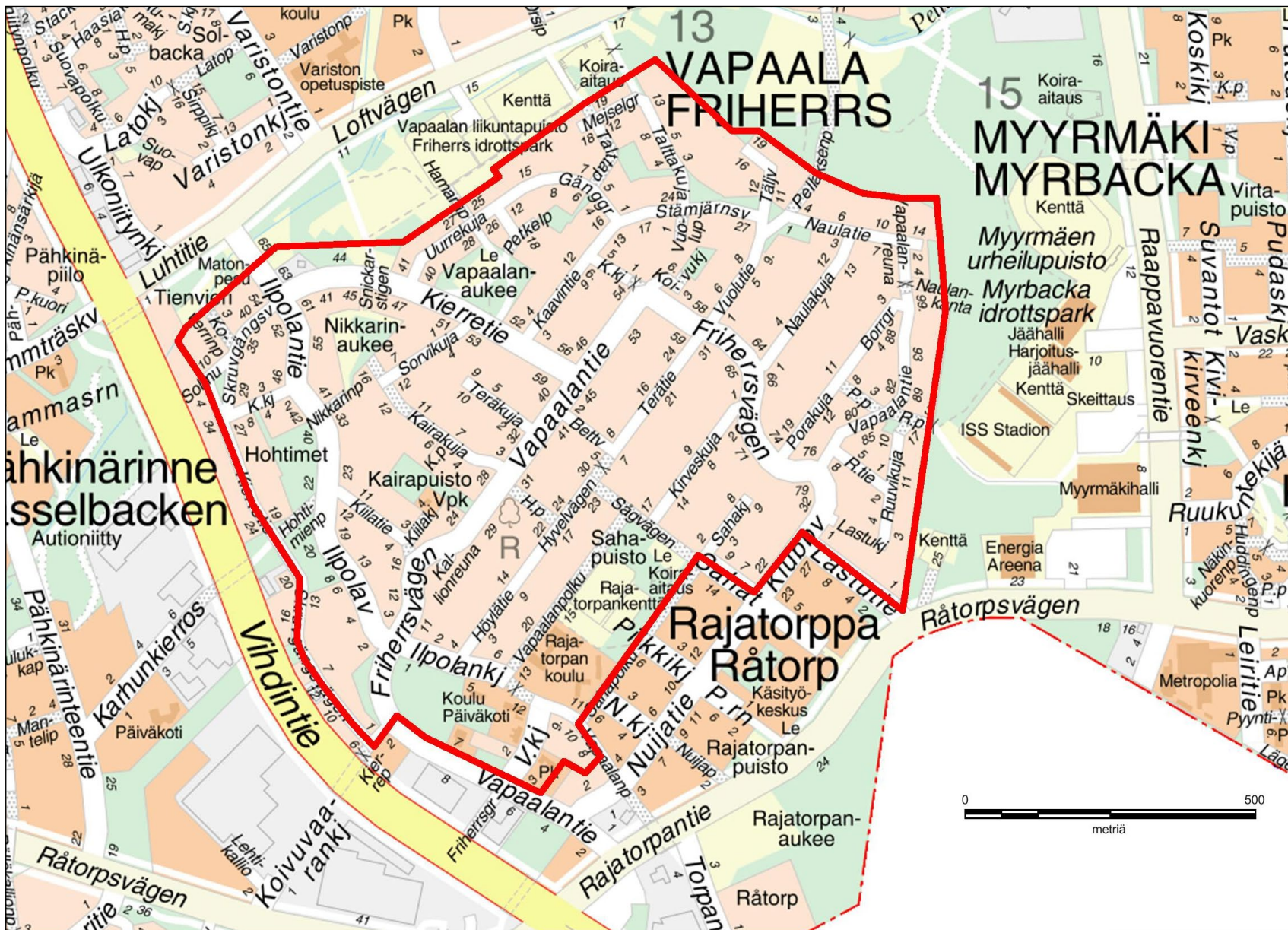
Arkkitehtuuri ja omaleimaiset tekijät

Vapaalan rakennuskanta on ilmeeltään monipuolista ja kerrostunutta. Mittakaavaltaan hillityllä rakentamisella, tontin rajaamisella sekä riittävällä kasvillisuudella ja luonnonmuotojen säilyttämisellä alueen yleisilmettä voidaan vaalia. Kun alueen rakennetta tiivistetään, yhteensovittamisen tarve lisääntyy.

11. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja rakennukset jäsenellään pienimittakaavaisiksi. Maanpäällistä kellaria ei sallita alueella. Asuinrakennusten tulee olla omakoti- tai paritaloja.
12. Alueella toteutetaan hyvää ja laadukasta arkkitehtuuria, joka edellyttää rakennusten, rakenteiden ja piha-alueen suunnitteleminen kokonaisuutena.

Miten toimitaan, jos tulee tarve poiketa asemakaavan osoittamasta rakennusoikeudesta:

- Rakennusvalvonta myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäiset poikkeamiset.
- Kaupunkisuunnittelu voi poikkeamispäätöksellä myöntää rakennusoikeutta enintään tonttitehokkuuteen $e = 0,25$ asemakaavoista.
- Näitä suuremmat tonttitehokkuuksien nostot edellyttävät asemakaavamuutosta.
- Poikkeamislupaa haettaessa on esitettävä asemapiirros, jossa osoitetaan kuinka rakennusoikeus käytetään tämän ohjeen mukaisesti.



Rajaus alueesta, johon suunnitteluperiaatteita sovelletaan.

8.3 SELVITYSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Anitta Pentinmikko	kehittämispäällikkö
Maria Hyövälti	pientalokoordinaattori, kaupsu/rava
Katja Masjagutova	maisema-arkkitehti, 3D-mallinnus, kaupsu/rava
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Marko Hoffrén	suunnitteluavustaja
Anna-Karin Kyröviita	kaavoitusinsinööri, paikkatiedot
Antti Kairus	paikkatietoinsinööri, kyselytyökalut
Anne Olkkola	asemakaavasuunnittelija (1.8.2016 lähtien)

Kuntatekniikan keskus

Elina Kettunen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
Teemu Vihervaara	liikenneinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Satu Nätyinki	viheraluesuunnittelija
Hanna Keskinen	puistosuunnittelupäällikkö

Mittaosasto

Riikka Pirinen	kiinteistöinsinööri
Markus Kalso	paikkatietoinsinööri, puustoanalyysit

Rakennusvalvonta

Jorma Suokas	tarkastusrakennusmestari
Susanna Pyhälä	lupa-arkkitehti

Kaupunginmuseo

Susanna Paavola	rakennustutkija
Andreas Koivisto	arkeologi

Ympäristökeskus

Jarmo Honkanen	ympäristöinsinööri
----------------	--------------------

Sosiaali- ja terveydenhuolto

Asta Mellais	erityisasiantuntija
--------------	---------------------

Sivistystoimi


Laura Malinen	strategia-asiantuntija
Päivi Riehungangas	varhaiskasvatuksen suunnittelija

Lisäksi yhteyshenkilöinä

Liisa Rajamäki	Vapaalan omakotiyhdistys
Petteri Niskanen	Myyrmäki-liike
Päivi Kuutti	Myyrmäen kirjasto
Ville Linnola	Friherrsin VPK

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 2.10.2017



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



Anne Olkkola
Asemakaavasuunnittelija

Vantaan kaupunki

- Asemakaavaselostukset kaavoihin 130200 ja 130300
- Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.
- Omat kadut Ok-hankkeen materiaalit, 2011.
- Opetuslautakunnan päätös 14.9.2015 Rajatorpan koulun uudisrakennuksista
- Vantaan kaupungin rakennusjärjestys, 2011.
- Vantaa alueittain, 2010, tilastot 2014.
- Vantaan autoliikenne, 2014.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohje 30.10.2007
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 – 1979. Amanda Eskola, 2002.
- Vantaan väestöraportti 2014/2015.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vapaalan viheralueet – selvitys alueiden rakenteesta ja nykytilanteesta. Laura Muukka, 2001.
- Viheralueohjelma 2011 – 2020
- Viher-, liikunta- ja liikennealueet/Rakentamisohjelma, 2015.
- Väestöennuste, 2015.
- Vantaan yleiskaava 2007

Muut lähteet

- Länsi-Vantaan ensimmäinen taajama. Törrönen ja Hako, 1989.
- Länsi-Vantaan kaupunkipolut
- Maantien 120 (Vihdintie) välillä Huopalahdentie–Kehä III (Kt 50) tiesuunnitelma. ELY, 2006.
- Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Opas 02. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/Hannu Airola, 2013.
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksista
- Espoonlahden ja Matinkylän alueilla. Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 5/2014. Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, Ramboll Finland Oy ja
- Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014.
- Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi. Suhonen, Museovirasto/RHO 2007)
- Vapaalan omakotiyhdistyksen verkkosivut, historiikkejä.