



## Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300 / HP

VD/9502/10.02.03/2015  
HP/TLA/APE/SRU

**Selvitys Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteista liittyy hankkeeseen, jossa etsitään keinoja pientaloalueiden kehittämiseen. Suunnitteluperiaatteet määrittävät alueen tulevaa rakentamisen määrää ja laatua, tehokkuutta ja kaupunkikuvaa. Ne linjaavat autopaikkannormeja, rakentamistehokkuutta sekä käyttötarkoitusta. Suunnitteluperiaatteita käytetään poikkeamispäätösten ja asemakaavamuutosten lähtökohtana.**

### Yleistä

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

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

### Vapaalan rakennusmaavaranto

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

Tarkastelussa todetaan, että suurimmalla osalla kaavayksiköistä (386 kpl) on jäljellä 50 k-m<sup>2</sup> tai vähemmän rakennusoikeutta. Jos rakennusoikeutta on jäljellä vähemmän kuin 50 k-m<sup>2</sup>, tontille ei todennäköisesti saa rakennettua erillistä rakennusta. Jo kohtuullisella rakentamistehokkuuden korottamisella (esim. + 0,05), voidaan monille näistä tonteista kuitenkin saada tarpeeksi rakennusoikeutta pienehkölle omakotitalolle.

Vapaalassa huomattavalla määrällä kaavayksiköistä (84 kpl) on jäljellä 50-100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Määrä riittäisi pieneen omakotitaloon, joita on tullut nyt myös talotehtaiden tarjontaan. Tätä suurempia rakennusoikeusmääriä 100-150 k-m<sup>2</sup> on Vapaalassa jäljellä 56 kaavayksiköllä. Usein pientalojen koot ovat juuri tätä luokkaa tai hieman suurempia. Yli 150 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden kaavayksiköjä on Vapaalassa jäljellä 79 kappaletta.

Jos rakennusoikeutta nostettaisiin kaikilla Vapaalan tonteilla  $e=n+0,05$ , suurimmalla osalla tonteista se nousisi tehokkuuslukuun  $e=0,25$ . Tällöin kaavayksiköjen, joilla on 50-100 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, määrä n. kaksinkertaistuisi 175 kappaleeseen. Samoin tätä suuremman rakennusoikeuden (100-150 k-m<sup>2</sup>) omaavien kaavayksiköjen määrä nousisi 56:sta 95:en, ja yli 150 k-m<sup>2</sup> kaavayksiköjen määrä nousisi n. kaksinkertaiseksi 157 kappaleeseen.

### Suunnitteluperiaatteet

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

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

### Suunnitteluperiaatteet korttelialueiden tiivistämiseen ja rakennustehokkuuden nostoon

Alueen suunnittelua ohjaamaan nostettiin 13 periaatetta:

1. Alueen tavoitteellinen tonttitehokkuus erillispientaloille  $AO e=0.25$  ja rivitaloille tai pienkerrostaloille  $e=0.30$ .



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

## **Asukkaat mukana suunnittelussa**

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

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

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

## **Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.9.2016 § 10**

### **Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

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

### **Käsittely:**

Kaupunkisuunnittelu järjestää lautakunnan jäsenille ja sen kokousvirkamiehille tutustumiskäynnin alueelle.

### **Päätös:**

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Suunnitteluperiaatteet 12.9.2016
- Raportti 12.9.2016

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5



# Vantaa

---

Lisätiedot:

kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 839 22677

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 839 22675

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi