



Vantaan kaupunki  
Kaupunginhallitus

### Asia: Vapaalan pientaloalueen suunnitteluperiaatteet 014300

Vapaala valittiin ensimmäiseksi selvityskohteeksi Vantaan pientaloprojektissa, jonka tavoitteena on pientaloalueiden kehittäminen. Selvityksen tuloksena Vapaalan asemakaavaa ei lähdetty muuttamaan, vaan laadittiin nähtävillä olevat suunnitteluperiaatteet. Nämä periaatteet vaikuttavat myös muiden pientaloalueiden kehittämiseen, joten niillä on kohdealuettaan laajempi merkitys.

Vapaalan omakotiyhdistyksen hallitus oli aktiivisesti mukana suunnitteluperiaatteiden laadintaa edeltäneessä selvitystyössä, jossa kuvattiin tarkasti mm. aluetta, sen historiaa, väestöä ja rakennuskantaa. Jo selvitystyön aikana pidettiin kaupungin taholla alueen tiivistämistä mahdollisena ja toivottavana. Omakotiyhdistys suhtautui ajatukseen varauksella, sillä nykyisen poikkeamislain aikana annetut aikaisempaa suuremmat tonttitehokkuudet ovat monesti johtaneet liian tiiviiseen rakentamiseen ja alueen yleisilmeen pirstaloitumiseen.

#### Tonttitehokkuus

Omakotiyhdistys suhtautuu myönteisesti tonttitehokkuuden maltilliseen nostamiseen, edellyttäen, että asukkaita kohdellaan tasapuolisesti. Lain mahdollistamat poikkeamat, joiden määrästä ja suuruudesta omakotiyhdistyksellä ei ole kattavaa tietoa, johtavat helposti asukkaiden eriarvoiseen kohteluun. Omakotiyhdistys pitää kuitenkin ehdotettuja tonttitehokkuuksia liian korkeina. Jo tonttitehokkuus  $e=0.25$  merkitsisi enimmillään yli 400 uutta kaavayksikköä ja se tuhoaisi Vapaalan vehreyden ja nykyisen luonteen täydellisesti. Omakotiyhdistys esittää erillistalojen tonttitehokkuudeksi enintään  $e=0.22$ . Myös rakennusluvan yhteydessä myönnettävien poikkeamien tulee jäädä tämän tonttitehokkuuden puitteisiin.

Vapaalan asemakaavassa ei mainita rivitaloja lainkaan ja omakotiyhdistyksen mielestä niiden tonttitehokkuuden pitäisi olla sama kuin erillistalojen. Pienkerrostalot rikkoisivat pahasti Vapaalan yleisilmettä eikä sellaisia tule rakentaa lainkaan.

#### Kirvesvarsitontit

Huomiotta on jäänyt se, että Vapaalan tontit ovat usein suorakaiteen muotoisia, kapea sivu kadulle päin ja rakennus kadun varressa. Rakentamattoman tontin osan hyödyntäminen edellyttää kirvesvarsitonttien muodostamista. Tonttikohtaisten tieyhteyksien rakentaminen voi pahimmillaan johtaa rinnakkaisiin teihin ja maapohjan epätarkoituksenmukaiseen käyttöön. Vierekkäisten tonttien yhteisten teiden rakentaminen säästäisi maapohjaa. Tonttiliittymiä suunniteltaessa pitää varmistaa riittävä tila olevan tai rakennettavan talon ja ajoväylän väliin sekä ajoväylän turvallisuus.

#### Katusuunnitelmat

Täydennysrakentamisselvityksen yhteydessä ei kiinnitetty huomiota siihen, että vanhojen, peruskorjausta odottavien teiden takia myös katusuunnitelmat ovat monin paikoin tekemättä. Kadut ja katusuunnitelmat pienentävät tontteja ja tämä täytyy ottaa huomioon myös täydennysrakentamista suunniteltaessa.



Höylätie 20 B 2  
01650 VANTAA

## Korttelikohtainen suunnittelu

Otsikon mukaan periaatteet on tarkoitettu korttelialueiden tiivistämiseen ja rakennustehokkuuden nostoon. Huomaamatta on ilmeisesti jäänyt Vapaalan kortteleiden laajuus ja ohjeet keskittyvät tonttiikohtaiseen ohjeistukseen. Omakotiyhdistys haluaa korostaa korttelikohtaisen suunnittelun tärkeyttä. Vapaalaa on rakennettu monien vuosikymmenien aikana, joten sen rakennuskanta on hyvin kirjavaa. Tähän asti väljät tontit ovat antaneet tilaa monimuotoisuudelle, mutta jos niitä mekaanisesti tiivistetään, tulos on helposti sekava. Omakotiyhdistys esittää, että suunnittelussa otetaan huomioon asianomaisen korttelin aikaisempi rakennuskanta.

Edellä esitettyjen yleisten näkökohtien lisäksi omakotiyhdistys haluaa esittää seuraavat huomautukset suunnitelman periaatteisiin.

### 2. Autopaikkanormit

Alueen heikot joukkoliikenne yhteydet johtavat helposti siihen, että työssäkäyvien lapsiperheiden on turvaututtava yksityisautoiluun, jolloin suunnitellut autopaikkanormit eivät ole riittäviä. Tonteilla tarvitaan myös vieraspaikkoja, sillä kapeilla teillä tienvarsipysäköinti tuottaa ongelmia ja vaaratilanteita.

### 3. Lumitila ja leikki- ja oleskelupiha

Tilat ovat tarpeellisia, mutta niiden vähimmäissuuruus tulisi määritellä.

### 4. Meluntorjunta

Uusissa kiinteistöissä ulkoa kantautuvan melun torjunta voitaneen hoitaa rakennusteknisin toimenpitein, mutta vanhoissa se ei ole mahdollista. Pienillä tonteilla naapurustosta kantautuva melu voi olla häiritsevän voimakasta ja vähentää asumisviihtyisyyttä. Kaupungin tulee rakennusluvan yhteydessä antaa myös meluntorjuntaan liittyvää ohjeistusta.

Omakotiyhdistys ja asukkaat ovat pitkään esittäneet melusuojan rakentamista Vihdintien varteen ja se tulisi toteuttaa pikaisesti.

### 5. Liike-, työ- ja toimistotilat

Liike-, työ- ja toimistotilojen mahdollisesti tarvitsemat autopaikat tulee sijoittaa ao. tonteille.

### 6, 8, 9 Tontin rajaaminen katu- ja viheralueesta

Omakotiyhdistys pitää parhaana vaihtoehtona istutusten käyttöä. Varsinkin korkeat aidat synnyttävät pienillä tonteilla karsinamaisen vaikutelman. Esitetyt metrimääräiset rakentamattomat alueet vähentävät tonttien käyttömahdollisuuksia, mikä tulee ottaa huomioon tonttitehokkuutta laskettaessa.

Suunnitteluperiaatteissa ei ole mainintaa siitä, mikä pitää olla rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajasta ja toisistaan. Tämä tulisi määritellä jo paloturvallisuutta ajatellen.

### 10. Hulevedet

Maanrakennuslaissa ohjeistetaan seuraavasti:

"Hulevesien imeytys ja viivytys tonteilla on olosuhteiden mukaan hyvä ja suositeltava ratkaisu. Kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. (MRL 103i §, 22.8.2014/682). Kiinteistön omistajan on toteutettava hulevesijärjestelmä kunnan järjestelmän kanssa yhteensopivaksi."

Vapaalan maastoa ja tulevia pieniä tontteja ajatellen herää kysymys, riittääkö suunnitteluperiaatteissa annettu ohjeistus hulevesien asianmukaiseen käsittelyyn.

### 11. Maastonmuodot ja maisemallisesti merkittävät puut

Periaate on hyvä, mutta nykyisen rakennustavan huomioon ottaen vaikeasti toteutettavissa. Pitäisi määritellä myös, kuka/mikä elin määrittelee säilytettävät puut ja seuraa päätöksen toteutusta.



Höylätie 20 B 2  
01650 VANTAA

12. Asuinrakennusten kerrosluku

Omakotiyhdistys pitää hyvänä sitä, että suurin sallittu kerrosluku on selvästi ilmaistu, samoin myös se, että maanpäällistä kellaria ei hyväksytä. Yhdistys esittää kuitenkin, että käyttöullakkoa ei hyväksytä rakennuksen kolmanneksi kerrokseksi.

13. Hyvä ja laadukas arkkitehtuuri

Omakotiyhdistys kannattaa periaatetta lämpimästi, edellyttäen, että suunnittelussa kiinnitetään huomiota korttelikohtaiseen kokonaisuuteen ja otetaan huomioon suunnitteluperiaatteet.

Rakennusvalvonnan on varmistettava, että rakentajilla ja arkkitehteillä sekä muilla tarvitsijoilla on käytettävissään suunnitteluperiaatteet sekä riittävä ohjeistus ja neuvonta.

Hyvän ja laadukkaan arkkitehtuurin toteutuminen sekä suunnitteluperiaatteiden noudattaminen pitää varmistaa rakennusvalvonnan suorittamalla tarkastuksella aiotulle rakennuspaikalle ennen rakennusluvan hyväksymistä. Tarkastuksessa pitää erityisesti varmistua siitä, että suunnitteluperiaatteiden kaikki tekijät tulevat huomioiduksi. Rakennusvalvonnan on myös rakentamisen aikana seurattava suunnitteluperiaatteiden toteutumista.

Rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että kiinteistön lähinaapurit ovat puoltaneet hanketta. Pelkkiin rakennussuunnitelmiin tutustuminen ei kuitenkaan anna siitä riittävän monipuolista kuvaa. Omakotiyhdistys esittää, että rakennusvalvonta antaa lähinaapureille tarvittavat lisätiedot sekä mahdollisuuden perehtyä hankkeeseen esimerkiksi 3D-mallinnuksen avulla.

  
Liisa Rajamäki  
puheenjohtaja

  
Rauni Mononen  
varapuheenjohtaja