



Y-tonttiselvitys YK0041 / TLA

VD/3718/10.02.08.00/2014

TLA/MSI/SJÄ/SRU

Y-tontit ovat tontteja, jotka on kaavoituksessa varattu palveluiden ja julkisen hallinnon tarpeisiin käyttötarkoituksella Y. Tonttien käyttötarkoitusta voidaan tarpeen mukaan rajata tarkemmin esimerkiksi opetustoimintaa (YO) tai sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Y-tonttiselvitys on laadittu kaupunkisuunnittelun yleiskaavayksikön johdolla yhdessä kaupungin eri toimialojen kanssa. Selvityksen yhteydessä on käyty läpi kaikki kaupungin asemakaavoitetut Y-tontit ja arvioitu niiden tulevaisuutta maankäytön ja palveluverkon näkökulmasta. Koska yhden ajankohdan tilannekatsaus vanhenee nopeasti, on yhtenä selvityksen keskeisenä tavoitteena ollut muodostaa maankäytön ja palveluverkon suunnittelun sekä toteuttamisen ohjelmoinnin tueksi käyttökelpoinen ja päivittyvä paikkatietoaineisto.

Laskennallisesti tarkasteltuna käyttämätöntä rakennusoikeutta sekä tyhjiä Y-tontteja on vielä kohtuullisesti jäljellä. Noin viidennes kaupungin reilusta 400 Y-tontista on vielä tyhjiään. Käyttämätöntä rakennusoikeutta Y-tonteilla on noin 800 000 k-m², joista vajaan 250 000 k-m² sijaitsee tyhjiä tonteilla. Valtaosa tonteista on kooltaan alle hehtaarin, mutta myös yli 5 hehtaarin tontteja on kaupungissa yli 60 kappaletta. Rakennettujen tonttien kaavan mukainen tehokkuus on keskimäärin 0,45, toteutuneen tehokkuuden ollessa 0,33.

Tontteja ja käyttämätöntä rakennusoikeutta hyvillä paikoilla on kuitenkin kohtuullisen niukasti. Etenkin kasvavilla ja tiivistyville keskusta-alueilla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella on niukasti tilaa palveluille. Suurien, monikäyttöhankkeisiin soveltuvien, tonttien kohdalla tilanne korostuu entisestään. Osa Y-tonteista on myös vaikeasti toteutettavia johtuen rakennettavuudesta, maastonmuodoista tai rakentamisrajoitteista, vaikka tilaa ja rakennusoikeutta olisikin.

Toisin kuin keskusta-alueilla, pientalovaltaisilla ja raideliikenteestä etäämmällä sijaitsevilla alueilla tyhjiä Y-tontteja on selkeästi enemmän jäljellä, vaikka varannon määrä tonteilla onkin kohtuullisen pieni. Iso osa näistä tonteista sijaitsee etäällä tehokkaista joukkoliikenneyhteyksistä, minkä vuoksi ne soveltuvat heikosti kaupunki- tai seututasoisille palveluille. Ainakin osan kohdalla käyttötarkoituksen muuttamiselle voi olla perusteita tulevien kaavahankkeiden yhteydessä, kunhan tarvittavat palveluverkkolaiset selvitykset on laadittu.

Palvelut pyritään jatkossa sijoittamaan yhä vahvemmin keskeisille paikoille hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen, millä on keskeinen vaikutus myös kaupunkisuunnittelulle asetettujen tavoitteiden toteutumiseen. Kaupungin kasvaessa sisäänpäin tulee palveluille tehdä tarvittavat varaukset hyvän saavutettavuuden alueilta, mikä mahdollistaa paremmin myös kustannustehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen. Vastavuoroisesti täydennysrakentamishankkeiden yhteydessä tulisi arvioida kriittisesti olemassa olevien tonttien sijaintia ja ominaisuuksia sekä mahdollisesti löytää palveluille uudet paremmat paikat, jonka myötä vanhat varaukset voidaan kaavoittaa uuteen käyttöön. Kehärata muuttaa Vantaan kaupunkirakenteen suhteellisia sijainteja ja sen aiheuttama muutos tulee huomioida myös osana palveluverkkosuunnittelua.

Selvityksen yhteydessä kaupungin Y-tonttikannasta on luotu paikkatietomuotoinen aineisto toimialojen käyttöön. Tietokantaan on kirjattu tonttikohdaiset perustiedot, rajoitteet sekä näkemykset tontin tulevaisuudesta. Aineistoa pyritään päivittämään pari kertaa vuodessa kun sen pohjana ollutta seudullista rakennusmaavarantoaineistoa päivitetään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi valmistunut Y-tonttiselvitys.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



Vantaa

Liite:
Y-tonttiselvitys 19.5.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot:
yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)