



Vantaan yleiskaavan 2020 A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksisia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta / SP

VD/8563/10.02.08.02/2024
SP/ATi

Vuoden 2024 aikana ilmeni, että on ristiriitaisia käsityksiä siitä, miten Yleiskaavan 2020 kaavamääräystä kerrostalojen kolmikerroksisuudesta tulisi tulkita A- ja AP-alueilla, erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeellä.

Asiaa selventämään on laadittu liitteenä oleva asiakirja, jossa todetaan reunaehdot kerrostalojen asemakaavoituksesta pientaloalueille erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeellä. Asia tulee aina tutkia useamman tontin kokonaisuutena. Maankäytön tehostamista puoltavat esimerkiksi suunnittelukohteen sijainti pientalovaltaisen alueen reunalla, pääkadun varrella tai alueen keskustassa. Merkittävä tekijä on hyvän joukkoliikenteen saavutettavuus (ratikan tai juna-aseman läheisyys).

Kaupunkiympäristön toimialan juristi on tarkastellut asiaa juridisesta näkökulmasta. Yhteenveto tarkastelusta:

- 1) Poikkeaminen yleiskaavan A- ja AP-alueiden kolmikerroksisuusmääräyksestä saattaa olla sallittua tietyissä tilanteissa rajatusti ja vähäisessä määrin, jos poikkeamiselle pystytään esittämään vankat maankäytölliset perusteet. Täydennysrakentamisen sijoituessa ”Kestävän kasvun vyöhykkeelle” ja asemakaava-alueiden rajoja määrittäessä yleiskaava-alueiden rajoilla poikkeaminen saattaa olla perustellumpaa; ja
- 2) tulkintaohjeen linjausta voi ensi vaiheessa noudattaa, jotta saadaan Vantaan kaupungin yleiskaavan ja alueiden erityispiirteitä huomioivaa oikeuskäytäntöä, eli tulkintaohjeen noudattaminen asemakaavoituksessa ei itsessään ole lainvastaista yksittäistapauksissa ennen mahdollisten valitusten käsittelyä; mutta
- 3) tulkintaohjeen kolmen kerroksen sääntöä koskeva laaja linjaus on erittäin todennäköisesti monissa yksittäistapauksissa lainvastainen, mikäli asemakaavapäätöksestä valitetaan kerroslukumäärän perusteella. Yleiskaavan ohjausvaikutuksen vastaisuus on yleisin kaavapäätöksen kumoamissy hallintotuomioistuimissa.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n mukaan kaupunginhallitus vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukaisesti kaupungin hallinnon kehittämisestä, henkilöstöasioista, taloudesta, työllisyydestä, edunvalvonnasta, kaavoitus- ja maapolitiikasta, elinvoimasta, asuntoasioista, joukkoliikenneasioista ja hankinnoista. Saman pykälän mukaan kaupunginhallitus vastaa asioista, joita ei ole säädetty tai määrätty muulle kaupungin toimielimelle, viranhaltijalle tai luottamushenkilölle. Tämän momentin mukaista toimivaltaa ei voi siirtää edelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.2.2025 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.

**Käsittely:**

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue on pyytänyt asiasta oikeudellisen arvioinnin oikeustieteen tohtori ja Aalto-yliopiston talousoikeuden professori Ari Ekroosilta kaupunkiympäristölautakunnan 11.2.2025 kokouksessa käydyn keskustelun perusteella. Ekroos selostaa laatimansa arvioinnin kaupunkiympäristölautakunnalle, ja oikeudellinen arviointi on päätösesityksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 9**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.

Käsittely:

Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 9 palautti asian valmisteluun seuraavin ohjein:

- Materiaaleissa tulee selventää, että liitteessä 1, sivu 10 esitettyä tulkintaa voidaan toteuttaa vain yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä sijaitsevilla A-alueilla, ei AP-alueilla. Myös A-alueella kuvattua tulkintaa tulee toteuttaa vain pientalovaltaisten alueiden reunamilla tai valmiiksi sekoittuneessa kaupunkirakenteessa.
- Lisäksi pientalovaltaisilla A-alueilla, pelkkä tulevan kerrostalon ja olemassa olevan pientalotontin välinen katualue ei voi oikeuttaa rajoituksettomaan kerroskorkeuteen pientaloa vastapäätä sijaitsevassa kerrostalossa. Uudet kerrostalokorttelit on suunniteltava siten, että pientaloihin rajautuvat kerrostalot ovat enintään kolmikerroksisia.

Ohjetta on muutettu kaupunkiympäristölautakunnan evästyksen mukaisesti:

- Tulkintaohjeen otsikosta on poistettu ”ja AP-”.
- Diaan 2 on lisätty teksti: ”Tämä ohje koskee ainoastaan yleiskaavan A-alueilla sijaitsevia olemassa olevia pientaloalueita. A-alueella sijaitsevilla olemassa olevilla pientaloalueilla ohjeessa kuvattua tulkintaa tulee toteuttaa vain pientalovaltaisten alueiden reunamilla tai valmiiksi sekoittuneessa kaupunkirakenteessa.”



- Koska ohje on rajattu koskemaan vain yleiskaavan A-alueita, poistetaan dia 5 tarpeettomana.
- Diaan 7 on lisätty teksti: ”Tämä ohje koskee vain yleiskaavan A-alueilla olevia pientaloalueita.”
- Diaan 10 on korjattu teksti muotoon: ”Tulevan kerrostalon ja olemassa olevan pientalotontin välissä on tonttikatu, kerrosluku korkeintaan III kerrosta.”
- Diaan 10 on korjattu kaavioon teksti PÄÄKATU kerrostalojen viereen.

Poistot ja muutokset näkyvät oheisessa liitteessä punaisella.

Rajattaessa yleiskaavan AP-alueet kokonaan ohjeen ulkopuolelle, rajataan pois mahdollisuus luoda tehokkaammalla rakentamisella suojaa ympäristöhäiriöiltä olemassa oleville pientaloalueille, jotka sijaitsevat vilkkaasti liikennöityjen katujen varrella. Samoin rajataan pois maanomistajien mahdollisuus kehittää omia tonttejaan yhdessä naapureiden kanssa paikoissa, joissa olisi kysyntää asunnoille joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa sijainneissa.

Huonokuntoisten pientaloyhtiöiden purkaminen ja korvaaminen tehokkaammalla asuntorakentamisella ei ole ohjeen mukaan mahdollista tilanteissa, joissa esimerkiksi heikon maaperän ja heikon perustamistavan vuoksi olemassa oleva rakennuskanta ei ole korjattavissa. Tällaiset yhtiöt eivät aina sijaitse pientaloalueen reunalla tai kokoojakadun varrella. Taloudellinen yhtälö ei muodostu kannattavaksi, jos alueen tehokkuus ei näissä tilanteissa nouse riittävästi.

Rajattaessa pois mahdollisuus tehdä enemmän kuin III kerrosta kadun toisella puolella olevan pientaloalueen kohdalla, suljetaan pois myös mahdollisuuksia luoda riittävää melusuojausta kerrostalon taakse jääville pientaloille pääkatujen vierellä. Kolmikerroksinen kerrostalo yksinään on myös kallis ratkaisu (edellyttää hissien rakentamista) ja townhouse-tyyppinen ratkaisu vilkkaan liikenneväylän ääressä ei usein ole riittävän vetovoimainen asukkaan näkökulmasta. Townhouse-ratkaisuille ei myöskään ole löytynyt toteuttajatahoja. Aito townhouse, jossa jokainen urakoi/rakennuttaa oman osuutensa, on erittäin haastava yksityisille rakentajille/rakennuttajille.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat monet muutkin tekijät kuin kerroskorkeus. Ympäröivän alueen rakentamisen ilme ja korkeus, alueen maaston muodot ja ilmansuunnat sekä rakennusten suuntaus vaikuttavat olennaisesti syntyvään ympäristöön ja rakentamisen aiheuttamaan varjostuksen määrään. Mikäli säilyvien ja kehitettävien tonttien välissä on katu, voi olla turha rajoittaa rakentaminen kolmeen kerrokseen. Näissä tilanteissa tulee ottaa huomioon se, miten rakenne jatkuu kehitettävästä alueesta eteenpäin ja kuinka leveä katualue on. Varjostus ja rakenteen sopeutuminen ympäristöön on aina tutkittava tapauskohtaisesti asemakaavassa.

Liitteenä olevassa esityksessä on tulkintaohje kahteen kertaan peräkkäin: versiona, jossa punaisella näkyy, miten alkuperäistä ehdotusta on muokattu ja lopullinen versio näillä muutoksilla. Lisäksi liitteenä on kooste yli 3-kerroksisten kerrostalojen rakentamista mahdollistavista asemakaavahankkeista yleiskaavan A- ja AP-alueilla.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.5.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi ja jatkosuunnittelussa noudatettavaksi liitteen mukainen tulkintaohje.



Liitteet:

- YK2020 kolmikerroksisuusääntö yleiskaavan A-alueilla, 13.5.2025
- YK2020 kolmikerroksisuusääntö yleiskaavan A-alueilla, muutokset näkyvillä
- Vantaan pientaloalueita koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta asemakaavoja laadittaessa
- Ekroos, Ari: Oikeudellinen arviointi yleiskaavan ja asemakaavan suhteesta, 3.3.2025
- Asemakaavahankkeet suuralueittain, A- ja AP-alueita koskevan kolmikerroksia kerrostaloja koskevan yleiskaavamääräyksen tulkinta

Lähdeliitteet:

- Hakala, Maria: Maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ohjausvaikutus ja siitä poikkeaminen asemakaavoituksessa, Ympäristöpolitiikan ja -oikeuden vuosikirja XI 2018 s. 329–391, 26.11.2018 (Asiantuntija-artikkeli)
- Yleiskaavatoimikunnan kokous 22.1.2020

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaava-arkkitehti Asta Tirkkonen, puh 0503029244, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)
lakimies Heino Pitkänen, puh 043 825 9154 (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)