

# **YK2020 kolmikerroksisuus sääntö yleiskaavan A-alueilla**

Kaupunginhallitus 2.6.2025 § 43



# Aineiston tarkoitus



- Vantaa tahtoo tarjota asukkaille myös tulevaisuudessa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, sekä kerrostalo- että pientaloalueita. Jotta vaihtoehtojen monimuotoisuus säilyy, yleiskaavassa suojataan pientaloalueiden arvokkaita ominaispiirteitä sekä A- että AP-alueella
- Yleiskaava tiivistää kaupunkirakennetta erityisesti kestävän kasvun vyöhykkeillä. Kaupunkirakenteen tiivistyessä pien- ja kerrostaloalueita on lähempänä toisiaan. Alueet voivat myös ajan mittaan myös muuttua. Tämä aineisto ohjaa sitä, miten kokonaisuudesta tehdään mahdollisimman viihtyisää silloin, kun korkeampaa rakentamista tehdään pientaloalueen lähelle. Jos muutospainee kohdistuvat myös pientaloalueeseen, noudatetaan yleiskaavan määräyksiä, kuten sitä, että pientaloalueen rakennetta muuttavalta asemakaavalta edellytetään riittävää alueellista laajuutta ja vuorovaikutusta asukkaiden kanssa.
- Todennäköisimmin edellä kuvattuja rajapintoja syntyy yleiskaavan *kestävän kasvun vyöhykkeillä*, joille asuntorakentaminen painottuu. Nämä alueet perustuvat hyvään joukkoliikennesaavutettavuuteen (mm. ratikka). Niitä on useilla erilaisilla alueilla, ja niille ohjataan tuon alueen maankäyttöä tehostavaa rakentamista.
- Tämä ohje koskee ainoastaan yleiskaavan A-alueilla sijaitsevia olemassa olevia pientaloalueita. AP-alueella arvioidaan tapauskohtaisesti AP-alueita ja kehittämisvyöhykkeitä koskevien yleiskaavamääräysten yhteensovittaminen.
- A-alueella sijaitsevilla olemassa olevilla pientaloalueilla ohjeessa kuvattua tulkintaa tulee toteuttaa vain pientalovaltaisten alueiden reunamilla tai valmiiksi sekoittuneessa kaupunkirakenteessa.

"Uuden yleiskaavan tärkein maankäyttölinn ratkaisu on ohjata kasvu kokonaisuudessaan nykyiseen kaupunkirakenteeseen säästäten resurssiviisaasti maata luonnolle – ja tulevaisuuden muutoksille. Merkittävä osa kasvusta keskittyy joukkoliikennekaupungin kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kestävän kasvun vyöhykkeeksi on yleiskaavassa osoitettu asemanseudut sekä kaupungin poikittaisia yhteyksiä parantavan Vantaan ratikan vaikutusalue Länsimäestä lentoasemalle. Uuden ratikan kehityskäytävä kytkee kaupunkiseudun verkostoihin myös eriytymiskehityksen uhkaamia alueita"

Yleiskaavan tiivistelmä, s 7

# Yleiskaavan tulkinta, yleisesti



Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus. Alueelle voi ja tulee sijoittaa myös muuta maankäyttöä, esimerkiksi palveluita asumisen alueelle. Yleiskaavassa eri maankäyttömuotojen välisen rajan sijainti on myös likimääräinen. Sen sijainti ja alueiden lopullinen maankäyttö ratkaistaan asemakaavassa. Yleiskaavaa ei ole mielekästä laatia tonttikohtaisella tarkkuudella, ja tuoreimmassa yleiskaavassa on siirrytty edellistä yleispiirteisempään esitystapaan. Tämä edellyttää keskustelua yleiskaavan tulkinnasta ja tavoitteista asemakaavatyön käynnistyessä yleiskaavoituksen ja asemakaavan laatijoiden välillä. Yleiskaavan tulkinta on aina paikkaan sidottua.

Yleiskaavassa on paikoitellen keskenään ristiriitaisia merkintöjä. Merkintöjen tulkinta tehdään asemakaavatyössä, jossa ristiriitaiset tavoitteet pyritään sovittamaan yhteen mahdollisimman hyvin.

Tässä keskitytään kestävän kasvun vyöhykkeelle sijoittuviin alueisiin.

# Yleiskaavan asuinaluumerkintä (A) ja siihen liittyvät määräykset



A

## Asuinalue

Alue varataan monipuoliseen asumiseen.

Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitalan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueella tulee olla riittävästi virkistysalueita. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys ja palveluiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa.

Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näille alueille saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa.

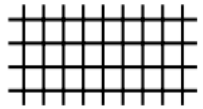
Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Yleiskaavan merkinnöissä A-merkinnällä osoitetut alueet ovat monipuoliseen asuinrakentamiseen tarkoitettuja alueita. Alueet voivat olla nykytilassa sekä kerrostalo- että pientaloalueita. Alueella voi sijaita myös muita toimintoja, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle. Erityisesti pientaloalueina säilytettävät alueet on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaisiksi asuinalueiksi (AP). Niille A-alueille, jotka ovat pientalovaltaisia kohdistuu muutospaineita erityisesti alueiden reunoilla ja hyvin joukkoliikenteellä saavutettavilla osilla.

# Yleiskaavan kestävän kasvun vyöhyke



## Strategiset kehittämismerkinnät



### Kestävän kasvun vyöhyke

Joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Aseman ja pysäkin lähikortteleita kehitetään sen vaikutusalueen palveluiden, kaupan ja alueelle soveltuvien työpaikkojen keskittymänä. Kaupan rakentuminen raitiotien vaikutusalueella tulee kytkeä raitiotien toteutumiseen ja lähialueen asutuksen rakentumiseen.

Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta. Raitiotien reitillä kestävän kasvun vyöhyke on ensisijaisesti pysäkkien kohdalla. Pysäkkien paikat määritellään raitiotien suunnittelun yhteydessä.

Yleiskaavassa on osoitettu Kestävän kasvun vyöhyke, joka on päällekkäismerkintä muiden maankäyttömerkintöjen kanssa. Vyöhyke perustuu hyvään joukkoliikennesaavutettavuuteen ja sille ohjataan maankäyttöä tehostavaa rakentamista. Vyöhyke on paikoitellen päällekkäin olemassa olevan pientalomerkin kanssa erityisesti paikoissa, joissa yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen ei ole ollut mahdollista rajata omaa merkintää muuttuville ja muutospaineen alaisille alueille.

# Olemassa olevan pientaloalueen muuttaminen osittain kerrostaloalueeksi

Yleiskaavan A-alue-merkintä sallii erilaisia asuntorakentamisen muotoja ja monipuolista kaupunkirakennetta. Paremmilla sijainneilla tavoitellaan tehokkaampaa rakentamista ja sivumalla tehokkuus voi olla pienempi. Ensisijaisesti on ollut tarkoitus mahdollistaa kerrostalorakentaminen, mutta määräys rajoittaa kerrosluvun kolmeen tietyissä sijainneissa.

Osa yleiskaavan A-alueista on ollut pientaloalueita yleiskaavaa hyväksyessä. Osalle näistä alueista kohdistuu muutospaineita, koska ne sijaitsevat kestävän kaupungin vyöhykkeellä, keskustojen tai palveluiden lähellä, pääkatujen läheisyydessä ja niillä on hyvä joukkoliikennesaavutettavuus.

Pientalovaltaisten asuinalueiden on tarkoitus jatkossakin säilyä pientalovaltaisina. Näilläkin alueilla voi alueen keskustassa tai aseman läheisyydessä olla tarpeen nostaa tehokkuutta ympäröivä maankäyttö huomioon ottaen. Pientaloalueen keskellä on III kerrosta maksimi.

Tämä ohje koskee vain yleiskaavan A-alueilla olevia pientaloalueita.

# Pientaloalueen muuttamista puoltavia tekijöitä



Pientaloaluetta muuttavat asemakaavat tulee aina laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina, jotta kaupunkikuva- ja rakenne pysyvät hallinnassa. Ennen asemakaavan laatimista alueen muutosta voidaan tutkia esimerkiksi kaavarungossa, jolloin tulee tarkastelluksi laajemman alueen maankäyttö ja muutoksen vaikutuksia ympäristöön.

Yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä, eli aseman läheisyydessä tai tehokkaan joukkoliikenteen ääressä, olemassa olevaa pientaloaluetta kerrostaloalueeksi muuttavia asemakaavoja puoltavat erityisesti seuraavat tekijät:

- Suunniteltava alue sijaitsee pientaloalueen reunalla ja rajoittuu olemassa olevaan kerrostaloalueeseen.
- Suunniteltava alue muodostaa pientaloalueen keskustan ja alueen julkisten tai kaupallisten palveluiden synnyttäminen tai säilyttäminen edellyttää lisärakentamista asukaspohjan laajentamiseksi.
- Suunnittelukohde sijaitsee alueen pääkadun varrella.
- Kerrostalorakentamisella saadaan suojatuksi viereen jäävää pientaloaluetta ympäristöhäiriöiltä, esimerkiksi liikennemelulta.

Kestävän kasvun vyöhykkeen ulkopuolella rakentaminen rajoittuu pientaloalueilla kolmeen kerrokseen.

# Kaavamuutoksissa huomioon otettavia seikkoja

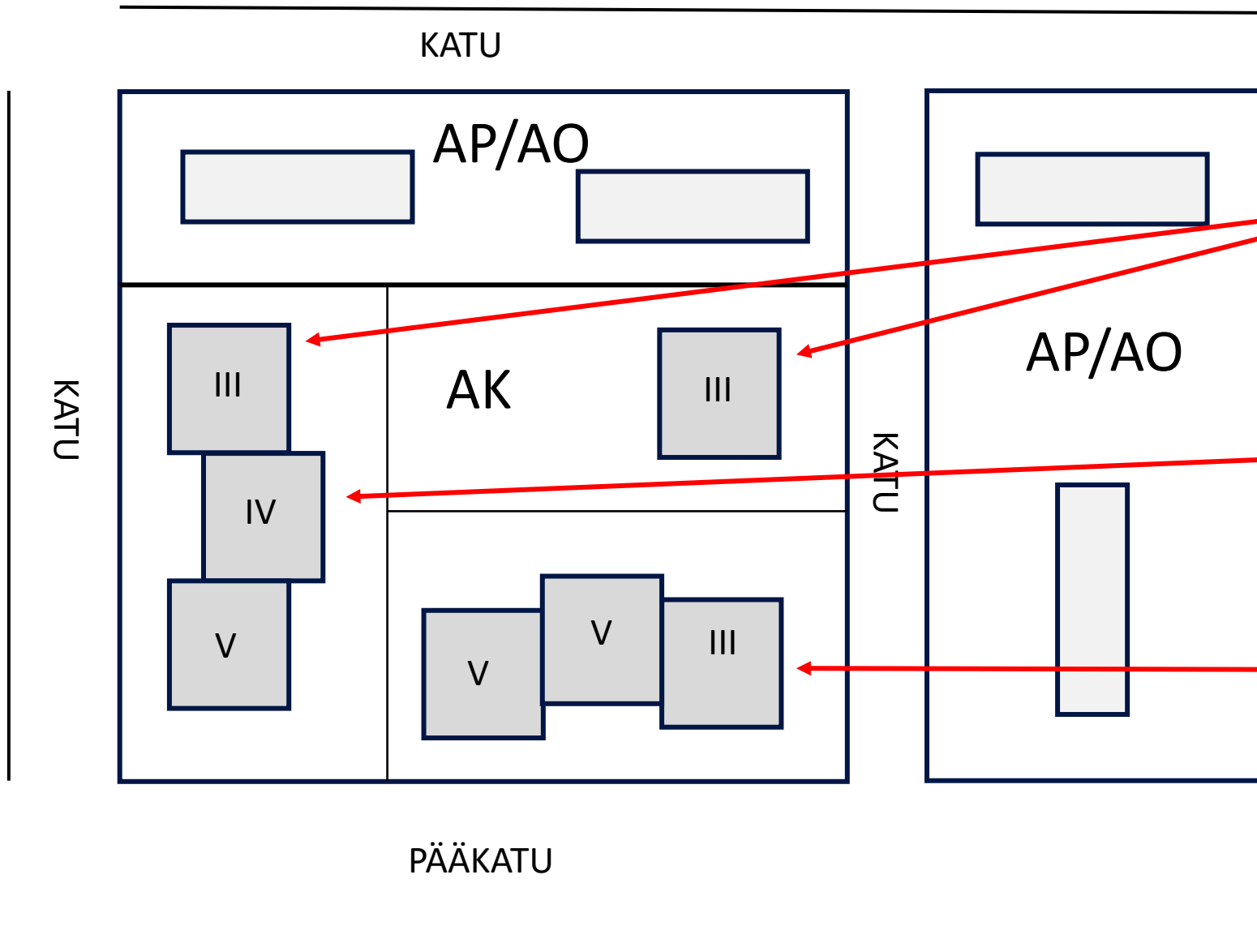
Pientaloalueen reunalla kerrostalokaavoja laadittaessa on otettava huomioon:

- Alueen ja ympäristön ominaispiirteet.
- Rakentamisen korkeuden suhde muuhun ympäristöön.
- Arkkitehtuurin ja mittakaavan liittyminen ympäristöön.
- Alueelle kohdistuvat ympäristöhäiriöt.

Välittömästi pientalotonttiin rajoittuvalla tontinosalla kerrosluku voi olla korkeintaan III. Esimerkki mittakaavan vaihtumisesta seuraavassa diassa.

Tulkittaessa, onko alue nykyisin pientaloaluetta, otetaan huomioon voimassa olevan asemakaavan merkinnät, jotka saattavat jo suoraan mahdollistaa muutosta alueella. Mikäli voimassa oleva asemakaava mahdollistaa muutoksen, alueen muuttuminen voidaan hyväksyä myös asemakaavamuutoksessa.





Pientalotontin  
rajan vieressä  
oleva rakennus tai  
rakennuksen osa  
> rajoitus III  
kerrosta.

Rakennuksen osa,  
joka ei ole  
pientalotontin  
rajan vieressä > ei  
rajoitusta  
kerroslukuun

Tulevan kerrostalon ja olemassa  
olevan pientalotontin välissä on  
tonttikatu, kerrosluku korkeintaan III  
kerrosta.