



Yleiskaava 2020:n pientaloaluekartoitus ja yhteenveto pientalokaavoista Vantaalla 2025-2027 / SP

7509/10.02.08.00/2024

SP/MYL/LMU/MSa/JVH

Vantaan yleiskaavoitus on laatinut omana työnään kartoituksen yleiskaava 2020:n mahdollistamista pientaloalueista. Kartoitus vastaa osaltaan kaupunginhallituksen päätöslauselmaan 29.1.2024: *"Vantaalaista pientalojen suurkaupunkia tulee kehittää luonnon monimuotoisuuden ja lähivirkistysalueiden ehdoilla. Toimintavuoden 2024 aikana kartoitetaan maanomistuksesta riippumatta alueet, joille olisi tarkoituksenmukaista toteuttaa pientaloalueita alkuperäinen luonto, palvelut ja infrastruktuuri huomioiden."* Kaavoituksen työohjelmassa vuosille 2025–2027 esitetään pientaloasumista sisältäviä kaavoja kaikkien Vantaan asemakaavoituksen aluetiimien alueille. Tulevissa kaavoitusohjelmissa voidaan hyödyntää nyt laadittua yleiskaavan pientaloaluekartoitusta lähtötietona.

Yleiskaava 2020:n pientaloaluekartoituksen kuvaus ja keskeiset johtopäätökset

Yleiskaavan pientaloaluekartoitukseen on poimittu yleiskaavavarannolta varsinaiset pientaloaluevaraukset eli pääosin AP-alueet, joiden kerrosala on vähintään noin 4 500–5 000 k-m² (eli vähintään noin sadan asukkaan aluevaraukset). Kohdealueita on 35 kappaletta, ja ne ovat pääosin rakentamattomia alueita. Alueiden mahdollistama pientaloasumisen kerrosala on yhteensä noin 1,17 milj. k-m², mikä mahdollistaa noin 22 500 uutta asukasta. Kartoitus ei ota suoraan kantaa siihen, millä aikataululla kohdealueet tulisi mahdollisesti asemakaavoittaa.

Pientaloja ja pientalotyyppistä asumista voidaan sijoittaa myös kerrostalovaltaisille alueille, joita kartoituksessa ei ole huomioitu. Kartoituksen kokorajauksen ulkopuolelle jää useita pienempiä, muutaman kymmenen asukkaan potentiaalisia alueita. Kartoitus ei niin ikään käsittele täydennysrakentamismahdollisuuksia yksittäisten tonttien tasolla.

Kartoituksessa on kuvattu yleiskaavan mahdollistamien pientaloalueiden

- 1) yleiskaavavarannon mukaiset tiedot: arvioitu rakennusoikeus ja asukasmäärä sekä kaupungin maanomistusosuus
- 2) yleiskaavatason kustannus-hyötysuhde- ja hiilijalanjälkiarviot, mikäli laadittu
- 3) maaperän rakennettavuus
- 4) tiedossa olevat luontoarvot
- 5) lähipalveluiden nykytilanne mukaan lukien viheralueet
- 6) julkisen liikenteen saavutettavuuden nykytilanne
- 7) kunnallisinfrastruktuurin tilanne johtokartan perusteella

Yleiskaava mahdollistaa uusia pientaloalueita kaikilla Vantaan suuralueilla. Laajin varsinaisten pientaloalueiden varantomäärä sijaitsee Kivistön suuralueella, pienin Aviapoliksen suuralueella. Joidenkin AP-aluevarausten käyttötarkoitusta voi olla tulevaisuudessa tarkoituksenmukaista tarkastella uudelleen yleiskaavan päivitystyössä. Pientaloasumista voidaan toteuttaa myös kerrostalovaltaisten kaavojen yhteydessä sekä tonttitason täydennysrakentamisena.

Pientaloaluevarausten keskinäinen arvottaminen riippuu näkökulmasta. Yleiskaavan toteuttamisen keskeisenä lähtökohtana on olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuminen (infra, palvelut,



joukkoliikenne). Samalla luontoarvojen ja viheralueiden turvaaminen on tärkeää. Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaan kaupunki kaavoittaa kaupungin strategisia ja taloudellisia tavoitteita edistäviä alueita. Kaupungin vuosittaiseen tavoitteeseen pientaloasuntojen valmistumisesta pääsyn voi katsoa edellyttävän myös joistain näkökulmista epäoptimaalisille alueille etenemistä. Merkittävä osa pientaloaluevarauksista on nykyistä yhdyskuntarakennetta täydentävää, minkä vuoksi niiden asemakaavoituksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota asukasvuorovaikutukseen.

Metsäisillä AP-aluevarauksilla on sekä luontoarvoiltaan rikasta metsää että metsittymään lähteneitä entisiä peltöjä. Samalla alueella voi olla yhdessä osassa vanhempaa ja arvokasta metsää ja toisessa osassa metsittynyttä peltoa eli luontoarvoiltaan vähäistä aluetta. Metsäisten alueiden eroavaisuudet on tunnistettava.

Pientaloaluevaraukset sijaitsevat usein jokilaaksojen savimaapohjalla, mikä voi edellyttää hintavia pohjarakennustoimia. Näin on etenkin peltomailla. Muita peltomailla rakentamista estäviä tai vaikeuttavia tekijöitä ovat sijainti yhdyskuntarakenteessa, tulviminen, lentomelu, maisema-arvot, viljelyskäyttö (huoltovarmuus) sekä yksityinen maanomistus.

Pientaloalueiden kaavataloudellinen kannattavuus on lähtökohtaisesti yleensä heikompi kuin kerrostaloalueilla, mutta pientaloalueet eroavat keskenään rakennettavuudeltaan ja sijainniltaan suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Yksityisellä maalla maanomistajien intressit vaikuttavat alueiden toteutukseen. Maanomistuksen pirstaleisuus voi heikentää taloudellista kannattavuutta, mutta myös edesauttaa hankkeiden toteutumista. Mikäli jokin toteutettavaksi oletettu pientaloalue jää toteutumatta esimerkiksi havaittujen luontoarvojen takia, on pohdittava, korvataanko menetetty asukas- ja kiinteistötaloudellinen potentiaali jossain muualla.

Osa AP-aluevarauksista sijaitsee lentomelualueella, jossa ääneneristävyys on huomioitava. Pääosa lentomelualueelle ulottuvista alueista sijaitsee kuitenkin vähäisemmän lentomelun vyöhykkeellä. Osalla alueista on myös tiemelua, joka voi edellyttää meluntorjuntaa.

Asemakaavoitusvaiheessa on perusteltua tarkemmin selvittää uusien pientaloalueiden tai pientaloalueiden laajennusten edellyttämien uusien palveluiden tarvetta, kaavataloudellisuutta, rakennettavuutta, luontoarvoja ja hiilijalanjälkeä.

Pientalot kaavoituksen työohjelmassa vuosille 2025–2027

Kaavoitusohjelman 2025–2027 työsuunnitelmassa on pientaloasumista sisältäviä kaavoja kaikilla Vantaan asemakaavoituksen aluetimien alueilla (Itä-Vantaa, Tikkurila, Länsi-Vantaa, Kivistö ja Tikkurila). Lisäksi ollaan laatimassa yksi pientaloalueen kaavarunko Kivistön alueella (021700 Rauhalanlaakso) sekä yksi suunnitteluperiaatetyö Tikkurilassa (063100 Jokiniemi 6). Osa asemakaavoista on puhtaasti pientaloasumista sisältäviä, osassa taas asumisen vaihtoehtoja monipuolistetaan kaavoittamalla kerrostalojen lomaan pientaloja. Pientaloja kaavoitetaan Vantaalla sekä kaupungin omistamalle maalle että yksityisten omistamille alueille. Tulevia kaavoitusohjelmia laadittaessa voidaan jatkossa hyödyntää lähtötietona yleiskaavan pientaloaluekartoituksen tarjoamaa tietopohjaa. Kaupunkistrategian toteuttamisen ja kaavoitusresurssien tehostamisen kannalta voi olla perusteltua kaavoittaa pientaloasumista riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Jatkotyöskentely

Yleiskaava 2020:n mahdollistamat pientaloalueet -kartoituksen perusteella pystytään jatkossa



paremmin perustelemaan, miksi jotain pientaloaluetta kaavoitetaan tai laajennetaan. Kartoituksessa esiin nousseet perustelut liittyvät yhdyskuntarakenteen eheyteen, luontoarvoihin, rakennettavuuteen ja kaavataloudellisuuteen. Asemakaavoitusvaiheessa alueiden toteuttamisen eri näkökulmia tulee arvioida tarkemmalla tasolla.

Yleiskaava 2020:n mahdollistamat pientaloalueet -kartoitus on kaupunkiympäristölautakunnan jäsenten nähtävillä Extranetissä.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.11.2024 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä yleiskaavan pientaloaluekartoitus jatkotyöskentelyn lähtökohdaksi.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

-Yleiskaava 2020:n mahdollistamat pientaloalueet -kartoitus

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Yleiskaavasuunnittelija Matti Sahlberg, puh. +358 40 353 9598
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)