



YLEISKAAVAN TYÖPAIKKA- ALUESELVITYS

YK0053

SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE.....	3
1 TAUSTA: TYÖNTEON MUUTOKSIA	4
2 YLEISKAAVAN 2020 TYÖPAIKKA-ALUEET.....	6
Työpaikka-alueiden laajuus ja sijoittuminen	6
Työpaikka-alueiden yleiskuvaukset.....	8
3 TYÖPAIKAT JA TOIMITILAT SUURALUEITTAIN.....	12
Työpaikkamäärien sijainti ja kehitys	12
Toimitilarakennuskanta ja sen kehitys	17
4 ALUEITTAISET TARKASTELUT YLEISKAAVAN TYÖPAIKKA-ALUEILTA	20
Tarkastelun sisältö ja mitoitukset	20
T1 Vehkala-Vantaankoski	24
T2 Petas-Kivistö-Piispankylä	31
T3 Kiila-Viinikanmetsä	40
T4 Aviapolis, lentoaseman lähistö.....	45
T5 Koivuhaka	52
T6 Hakkila-Hakkilanharju.....	57
5 TOIMITILAKAAVAVARANTO JA SEN RIITTÄVYYS	68
6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	73
LÄHTEET	78

Julkaisija: Vantaan kaupunki

9/2025

Kaupunkiympäristön toimiala/Kaupunkirakenne ja ympäristö/Yleiskaavoitus

Anna-Mari Kangas, Eeva-Maria Niemi, Asta Tirkkonen

Kansikuva: Vantaan kaupunki 2022

ESIPUHE

Yleiskaavan työpaikka-alueselvitys (YK0053) on tehty Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) voimaantulon (11.1.2023) jälkeen osana yleiskaavan toteuttamisen ohjaamista. Yleiskaavassa on osoitettu muutoksia useille työpaikka-alueille, ja aiemmin toimitila-alueiksi varattuja alueita on osoitettu asumiseen tai asumisen ja työpaikkojen sekoittuneiksi alueiksi. Erityisesti näillä alueilla on tunnistettu tarkemman suunnittelun tarvetta, jotta saavutetaan toivottu kehitys ja turvataan tavoiteltu työpaikkarakentamisen osuus. Varsinaisten toimitila-alueiden lisäksi erityisesti keskusta-alueilla sekä joillakin palveluiden ja teknisen huollon alueilla on merkittävästi työpaikkoja.

Työn tavoitteena on käydä läpi yleiskaavan työpaikkatoiminnoille varatut alueet sekä kuvata niiden nykytila ja kehitysnäkymät. Aluksi kuvataan toimitila-alueiden ja työpaikkarakentamiseen liittyviä muutoksia yleisesti ja kaupungin tavoitteita työpaikkoihin liittyen, sekä esitellään yleiskaavan työpaikka-alueiden kaavamääräysten sisältö. Tämän jälkeen esitellään työpaikkojen lukumäärä, alueellinen jakautuminen ja viime vuosien kehitys Vantaalla suuralueittain. Työpajoissa tarkempaan tarkasteluun valitut alueet käydään yksityiskohtaisemmin läpi ja kuvataan niiden kaavatilanne sekä jäljellä oleva rakentamisen varanto, suunnitelmat sekä toteuttamisen edellytykset, kehittämisen linjaukset ja reunaehdot. Samalla arvioidaan koko kaupungin tasolla toimitilarakentamisen yleis- ja asemakaavallinen varanto sekä tarkastellaan varannon riittävyttä.

Työ on laadittu yleiskaavoituksessa 2023–2025. Kaavavarantolaskelmat ovat vuoden 2023 lopputilanteesta. Tarkemmin tarkasteltavat työpaikka-alueet on valittu toimialan sisäisissä työpajoissa keväällä 2023, minkä jälkeen on käyty vuoropuhelua aluekohtaisten tarkastelujen osalta. Työpajojen ja kokousten tuotoksia on käytetty alueiden arvioinnissa ja linjausehdotusten pohjana.

1 TAUSTA: TYÖNTEON MUUTOKSIA

Työn teossa on käynnissä murros, jonka lopputulosta on vaikea arvioida. Erilaisissa selvityksissä on tarkasteltu työn murrosta eri näkökulmista, mutta kattavaa ja monipuolista seuranta muutoksesta ei vielä ole olemassa.

Pandemian seurauksena tapahtunut työn monipaikkaistuminen, digitalisaatio, ilmastonmuutos ja luontokato sekä näiden torjuminen asettavat uusia vaatimuksia työlle ja työelämälle. Viikoittaisen työssäkäynnin alueet laajenevat monipaikkaisuuden ja etätyön myötä Etelä-Suomessa. Vihreän siirtymän hankkeet luovat uudenlaista tuotantoa ja teollisuutta. Lisäksi työn murros ja digitalisaation eteneminen muuttavat totuttuja työtapoja. Elinkeinorakenne palveluvaltaistuu ja monien palvelutoimintojen työpaikat sijaitsevat keskisuurilla kaupunkiseuduilla. Nopeimmin kasvavat tietointensiiviset alat puolestaan sijoittuvat suurille kaupunkiseuduille. Yksityisen palvelusektorin kasvu keskittyy erityisesti Helsingin seudulle, mutta myös muille suurille kaupunkiseuduille.

Olemassa olevien yritysten tarpeet ja toiveet luovat oman paineensa maankäytön suunnittelulle. Tulisi olla tarjolla riittävästi tilaa sijainneissa, joihin saadaan myös yritysten ja työntekijöiden tarvitsemia palveluja. Samalla pitäisi pystyä varautumaan uudenlaiseen tuotantoon, kierräysmateriaalien hyötykäyttöön sekä muihin tulevaisuuden uusien yritysten tarpeisiin. Osa näistä todennäköisesti aiheuttaa jonkinasteisia ympäristöhäiriöitä, mikä rajoittaa niiden sijoittumista. Uudenlainen tuotanto saattaa olla samalla osaamisintensiivistä, ja edellyttää hyvää työvoiman saavutettavuutta. Tarpeet ovat vaikeasti ennustettavia, jolloin maankäytön suunnittelulle jää haaste luoda edellytyksiä työpaikoille erilaisissa sijainneissa ja mahdollistaa joustava toiminnan ja tuotannon muutos.

Työvoima- ja osaamisintensiiviset alat haluavat sijoittua toistensa läheisyyteen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle. Maantieteellinen läheisyys vaikuttaa työvoiman liikkuvuuteen yritysten välillä ja sen kautta syntyy verkostoja, joilla on vaikutusta yritysten tuottavuuteen. Keskinäiset vaikutussuhteet ovat monimutkaisia, mutta maankäytön suunnittelun näkökulmasta voidaan nähdä, että ilmiöt ovat keskenään positiivisessa yhteydessä.

Hybridityö ja työn monipaikkaisuus ovat ilmiöitä, joiden vaikutuksia työlle, työn tuloksille ja työyhteisöille ei vielä ole voitu pitkäaikaisesti seurata. Monet yritykset ovat kuitenkin jo alkaneet vaatia työntekijöiltään enemmän läsnäoloa. Uuden

ideointi, hiljaisen tiedon siirto ja nuorempien työntekijöiden kehitys edellyttävät myös kasvokkain tapahtuvaa kommunikointia. Kaikkea työtä ei ole mahdollista tehdä hybridinä tai monipaikkaisesti, vaan ne on suoritettava työpaikalla. Näitä tehtäviä on paljon esimerkiksi terveydenhuollon, opetustoimen, logistiikan ja tuotannon aloilla. Tämä tulee ottaa huomioon työpaikkatonttien mitoituksessa ja sijoittelussa.

Megatrendeissä on myös havaittu vastuullisuuden korostuminen kaikessa toiminnassa. Se on laajentunut ympäristökysymyksistä ihmisoikeuskysymyksiin, ihmisten hyvinvointiin ja luonnon tilan parantamiseen. Vastuullisuuden laajentuminen heijastaa tarvetta miettiä uudelleen talouden roolia ja mitä kaikkea taloudella oikeastaan ymmärretään. Tämä väistämättä heijastuu ajan kuluessa myös tapoihin tehdä työtä ja tuottaa erilaisia palveluita ja tuotteita.

Muutoksen keskellä kuntien tehtäväksi nähdään edellytysten luominen vakaalle, ennustettavalle ja kilpailukykyiselle toimintaympäristölle, joka luo pohjan yritysten halulle investoida, kehittyä ja kasvaa. Tiivis yhdyskuntarakenne, toimiva infra sekä hyvin toimiva liikennejärjestelmä ovat tärkeitä edellytyksiä yritysten mahdollisuudelle hyötyä sijainnin aikaansaamista positiivisista ulkoisvaikutuksista. Lisäksi julkisen sektorin tehtävä teknologian murroksen näkökulmasta on luoda edellytyksiä teknologioiden hyödyntämiseen koko yhteiskunnassa eettisesti kestävästi ja turvallisesti.

2 YLEISKAAVAN 2020 TYÖPAIKKA-ALUEET

Työpaikka-alueiden laajuus ja sijoittuminen

Vantaan yleiskaava 2020 astui voimaan 11.1.2023 ja kattaa lähes koko kaupungin alueen, lukuun ottamatta kaavasta pois rajattua Länsisalmea sekä kahta Helsingin hallinto-oikeuden kumoamaa aluemerkinä. Näiden kohdalla jäi voimaan yleiskaava 2007.

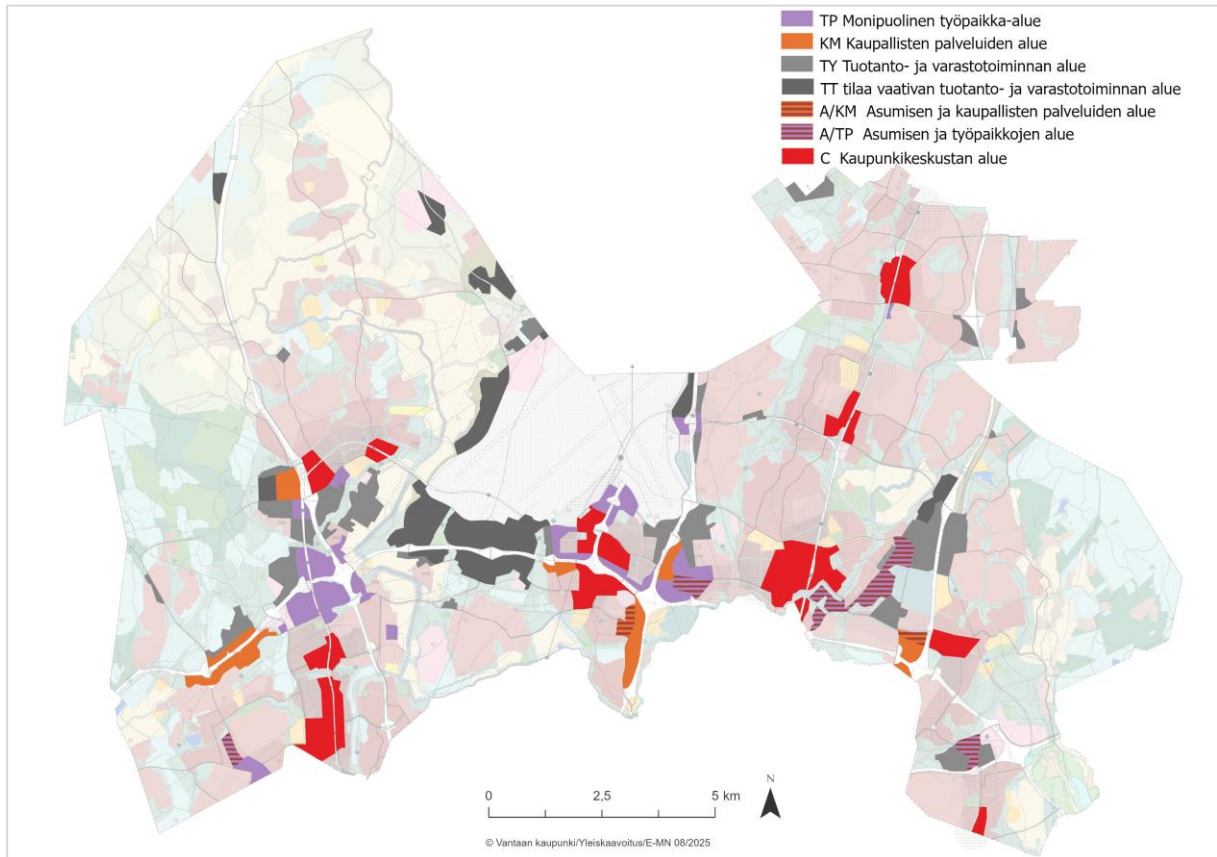
Yleiskaavan tavoitteena on turvata riittävät ja monipuoliset työpaikkarakentamisen mahdollisuudet. Vantaan etuna ovat erinomaiset liikenneyhteydet ja keskeinen sijainti seudulla, joita pyritään vahvistamaan edelleen tulevaisuudessa. Yleiskaavan tavoitteita varten laaditussa työpaikkaskenaariossa työpaikkojen määrä vuonna 2050 vaihtelee 128 000 ja 221 000 työpaikan välillä. Perusennusteessa määrä on 185 000 työpaikkaa, mikä tarkoittaisi noin 60 000 uutta työpaikkaa vuoden 2022 tilanteeseen nähden. Yleiskaavassa uusia työpaikka-alueita on osoitettu niukasti ja osa nykyisessä toimitilakäytössä olevista alueista muuttuu asumisen alueiksi tai sekoittuneiksi alueiksi. Yleiskaavan mukaisia TP-, TY-, TT-alueita on osoitettu noin 70 hehtaaria vähemmän kuin aiemmin voimassa olleessa yleiskaavassa.

Vantaan yleiskaavan elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnissa todettiin, että perusennusteen työpaikkakasvuun varautuminen ja sen saavuttaminen edellyttävät työpaikka-alueiden merkittävää tiivistymistä ja nykyisen käytön tehostumista. Elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnissa tietointensiivisten toimialojen ja majoitus- ja ravitsemusalojen työpaikkojen arvioidaan lisääntyvän, kun taas tuotantotyöpaikkojen määrän on arvioitu vähenevän. Tilavaatimusten näkökulmasta määrällisesti eniten uutta kerrosalaa on arvioitu tarvittavan logistiikkatoiminnoissa.

Yleiskaavan työpaikka-alueet jaotellaan sijainnin, saavutettavuuden, toimintojen luonteen, työvoimaintensiivisyyden, mahdollisten asiakasvirtojen ja ympäristövaikutusten perusteella:

- monipuolisiin ja tehokkaampiin työpaikkatoimintoihin (TP)
- kaupallisten palveluiden alueisiin (KM)
- tuotanto- ja varastotoiminnan alueisiin (TY) sekä
- tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueisiin (TT).

Pääkäyttötarkoitukseltaan yksinomaan työpaikka-alueiksi osoitettujen alueiden lisäksi kaupunkikeskustan alueet (C) sekä asumisen ja työpaikkojen (A/TP) sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden (A/KM) sekoittuneet alueet ovat tärkeitä työpaikka-alueita.

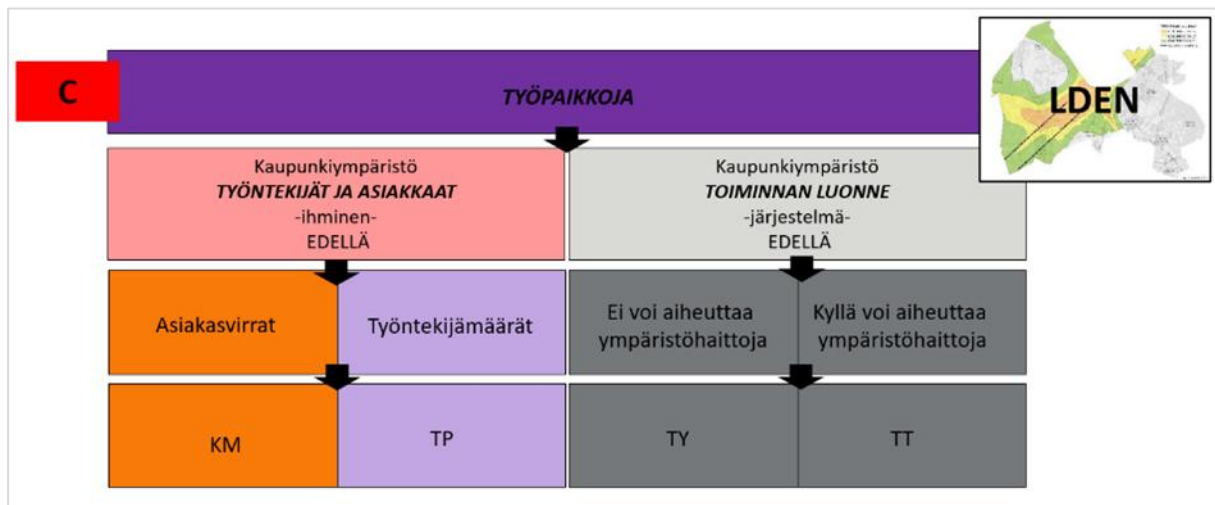


Kuva 1. Yleiskaava 2020, korostettuna työpaikka- ja keskusta-alueet.

Työpaikkoja sijoittuu myös muille yleiskaavan käyttötarkoitusalueille. Kaavan yleispiirteisyys huomioiden alueilla voi niiden pääkäyttötarkoituksen ohella olla jonkin verran myös muita alueille sopivia toimintoja. Yleiskaavaan 2007 nähden yleiskaava 2020 on yleispiirteisempi, eikä pienimpiä yleiskaavan 2007 työpaikka-aluevarauksia ole osoitettu erikseen.

Palveluiden ja hallinnon alueille (P) on mahdollista sijoittua sekä julkisia että yksityisiä palveluita ja tätä kautta myös työpaikkoja. Myös joillekin yhdyskuntateknisen huollon alueille (ET) sijoittuu toimintoja, kuten voimalaitoksia ja jätteenkäsittelyä, joilla on työpaikkoja. Asuinalueille (AC, A, AP) sijoittuu erityisesti palveluita, joiden riittävyys ja saavutettavuus tulee varmistaa asemakaavoituksen yhteydessä. Tässä selvityksessä on tarkasteltu yleiskaavan varsinaisia työpaikka-

alueita (TP, KM, TY, TT) sekä keskusta-alueita (C) ja sekoittuneita alueita (A/KM, A/TP).



Kuva 2. Yleiskaavan työpaikka-alueiden suunnittelun lähtökohdat. Lähde: Vantaan yleiskaavan 2020 selostus.

Työpaikka-alueiden yleiskuvaukset

Monipuoliset työpaikka-alueet (TP) varataan monipuolisille toimisto- ja palvelutoiminnoille sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille tuotantotoiminnoille. Alueiden toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkitilan viihtyisyyteen sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksiin. Monipuolisiksi työpaikka-alueiksi (TP) on osoitettu hyvien joukkoliikenneyhteyksien (erityisesti raideliikenne) varsilla sijaitsevat toimitila-alueet, joilla nähdään olevan hyvät edellytykset toimisto-, palvelu- ja tehokkaan tuotantotoiminnan kehittämiseen. Alueille tavoitellaan osaamisintensiivisiä ja työvoimaintensiivisiä toimialoja. Merkittävimmät TP-alueet sijoittuvat Aviapolikseen Veromiehen alueelle sekä Vehkalan ja Vantaankosken asemien ympäristöön.

Kaupallisten palveluiden alueet (KM) varataan kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Alueille saa sijoittua vähittäiskaupan suuryksiköitä, mutta yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei suuryksiköiden sijoittamisella heikennetä keskustaan sijoittuvan kaupan toimintaedellytyksiä. Alueille ohjataan ensisijaisesti tilaa vaativaa erikoiskauppaa.

Kaupan alueille on mahdollista sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka eivät kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa.

Keskustahakuksen erikoiskaupan ja päivittäistavarakaupan sijoittumista on rajoitettu

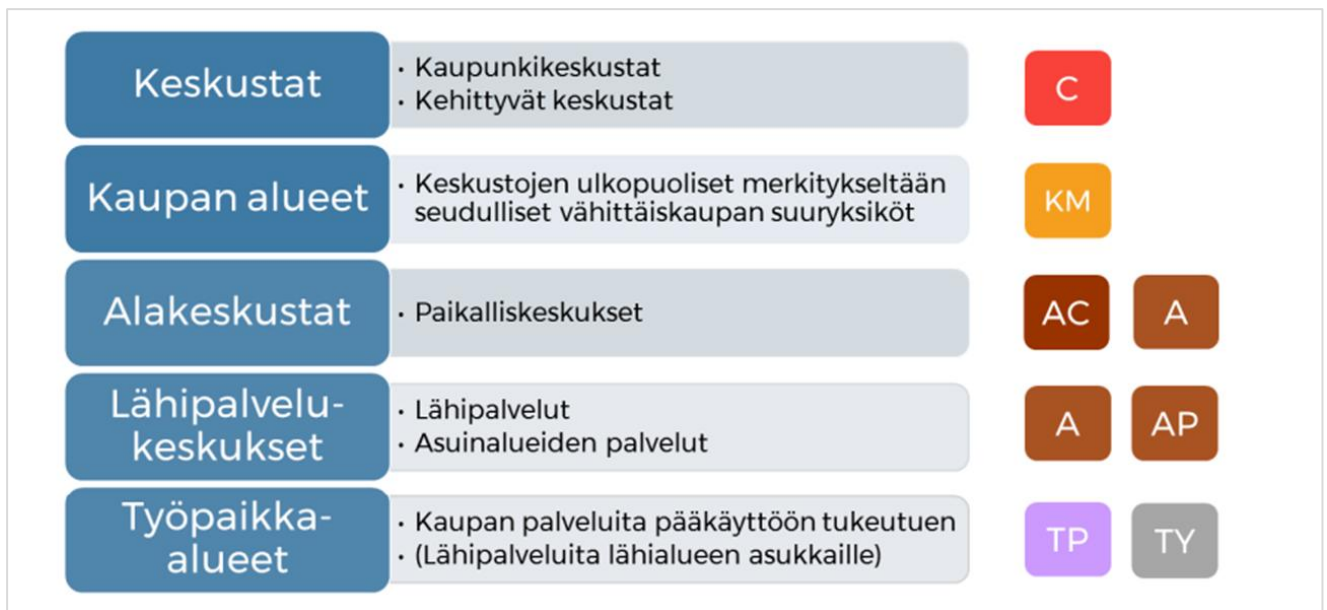
kaupan alueilla. Alueille ei saa sijoittaa keskustahakuisia seudullisia suuryksiköitä. Nämä ohjataan sijoittumaan lähelle asukasta, eli asiakkaita. Perusteluina tälle ovat kestävä saavutettavuus, päivittäinen asiointi ja vaikutukset keskusta-alueiden kaupan edellytyksiin. Alueilla on voimassa maakuntakaavan mukainen kaupan mitoitus ja lisäksi päivittäistavarakauppaa on mitoitettu alueittain.

Yleiskaava määrittelee kaupunkitasoiset kaupan sijoittamisen ohjaamisen periaatteet (kuva 2) ja täsmentää maakuntakaavan linjauksia. Elinvoiman ja seudullisen kaupan verkon näkökulmasta on keskeistä, että yleiskaava mahdollistaa keskustojen ja kaupan alueiden kasvun sekä parantaa niiden saavutettavuutta eri kulkumuodoilla. Tasa-arvoinen saavutettavuus ja autoriippuvuuden vähentäminen tukevat myös kaupungin tavoitteita vähentää eriytymiskehitystä ja olla hiilineutraali vuonna 2030. Vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan keskustoihin sekä kaupan alueille huomioiden, ettei suuryksiköiden sijoittuminen heikennä keskusta-alueiden kaupallisia palveluita ja niiden kehittämistä.

Muilla työpaikka-alueilla kaupan ohjauksen periaatteena on, että alueita kehitetään yritysalueina eikä kuluttajia palvelevan kaupan alueina. Kaupan ja liiketilojen tulee kytkeytyä työpaikka-alueiden ydintoimintoihin. Tekniset erikoiskaupat ja tukkukaupat, jotka palvelevat pääosin yrityksiä, voivat soveltua tapauskohtaisesti alueille.

Tuotanto- ja varastotoiminnan (TY) alueet varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Merkittävin vaikutus syntyy liikenteestä, sillä tuotantotoiminta synnyttää myös raskasta liikennettä.

Saavutettavuuden kannalta tuotanto- ja varastotoiminnan alueet (TY) eivät sijoitu joukkoliikenneyhteyksien kannalta yhtä hyvin sijainteihin kuin monipuoliset työpaikka-alueet (TP). Merkittäviä TY-alueiden kokonaisuuksia sijoittuu Koivuhakaan, Hakkilaan, Vaaralaan, Petikkoon sekä Piispankylän alueelle. Uusia yleiskaavan mahdollistamia avauksia ovat TY-aluevaraukset Petaksessa ja Tuusulan rajaa vasten Vierumäen pohjoispuolella.



Kuva 3. Kaupan palveluverkko suhteessa yleiskaavan merkintöihin. Lähde: Vantaan yleiskaavan luonnos. Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi (WSP).

Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueet (TT) varataan tuotannolle, varastoinnille, logistiikalle ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueille saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Ympäristöhäiriöitä (mm. melu, värinä ja raskas liikenne) aiheuttavia toimintoja ohjataan alueille, joissa niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Alueet sijaitsevat pitkälti voimakkaan lento- ja tiemelun alueilla ja lentokentän ympäristössä. Merkittävimmät kokonaisuudet sijaitsevat Viinikkalassa ja Viinikanmetsässä. Näiden lisäksi uusia aluekokonaisuuksia on osoitettu Ruskeasantaan sekä maantie 152:n eli Kehä IV:n linjauksen ympäristöön.

Yleiskaavan kaupunkikeskustan alueet (C) ovat vetovoimaisia sijainteja sekä asumiselle että työpaikoille. Alueita käsitellään osana työpaikka-alueita, sillä keskustat ovat merkittäviä yritystoiminnan, työpaikkojen ja palveluiden keskittymiä. Työpaikka-alueiden näkökulmasta yleiskaavan mukaiset keskusta-alueet ovat tärkeitä työpaikkojen keskittymiä erityisesti toimistotyyppisten ja tietointensiivisten alojen sekä kaupan ja palveluiden kannalta.

Kaupunkikeskustojen alueita (C) kehitetään monipuolisina, toiminnoiltaan sekoittuneina kaupunkiympäristöinä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen. Keskeisillä keskusta-alueilla on tärkeää maantasokerrosten avautuminen katutilaan. Avoimuus saavutetaan osoittamalla kivijalkakerros liike- ja toimitiloiksi.

Kaupan osalta seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt ohjataan sijoittumaan Myyrmäen, Kivistön, Aviapoliksen, Tikkurilan, Koivukylän, Korson ja Hakunilan kaupunkikeskusta-alueille, paikalliset vähittäiskaupan suuryksiköt Lapinkylään ja Länsimäkeen.

Keskustoissa tavoitellaan monipuolista työpaikka- ja palvelurakennetta. Työpaikkatarjonta ei voi nojautua pelkkään kauppaan. Asukasmäärän kasvu mahdollistaa kysyntää uusille palveluille ja samalla potentiaalisia työntekijöitä alueen yrityksille. Elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnissa painotetaan, että yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on oleellista varmistaa asuntorakentamisen rinnalla myös riittävä toimitilarakentaminen ja positiivinen työpaikkakehitys.

Toimintojen keskittymiseen liittyy agglomeraatio- eli kasautumisetuja, joita syntyy, kun eri toimijoita sijoittuu toistensa läheisyyteen. Tuottavuuden näkökulmasta keskusta-alueiden tiivis ja monipuolinen rakenne edistää keskittymisetujen muodostumista, joka ovat taloudellisen kehityksen moottori.

Kaupungin strategiassa vuosina 2022–2025 tavoitteena ovat olleet kukoistavat kaupunkikeskustat, eli keskustojen elävyyden ja monipuolisuuden luominen ja varmistaminen jatkossakin asumisen, työpaikkojen ja kaupan alueina. Yleiskaavassa on mahdollistettu nykyisten keskusta-alueiden laajeneminen ja rakenteen monipuolistuminen. Tikkurilaa, Aviapolista ja Myyrmäkeä kehitetään seudullisesti merkittävänä pääkeskuksina. Muut keskustat ovat merkitykseltään paikallisia keskustoja.

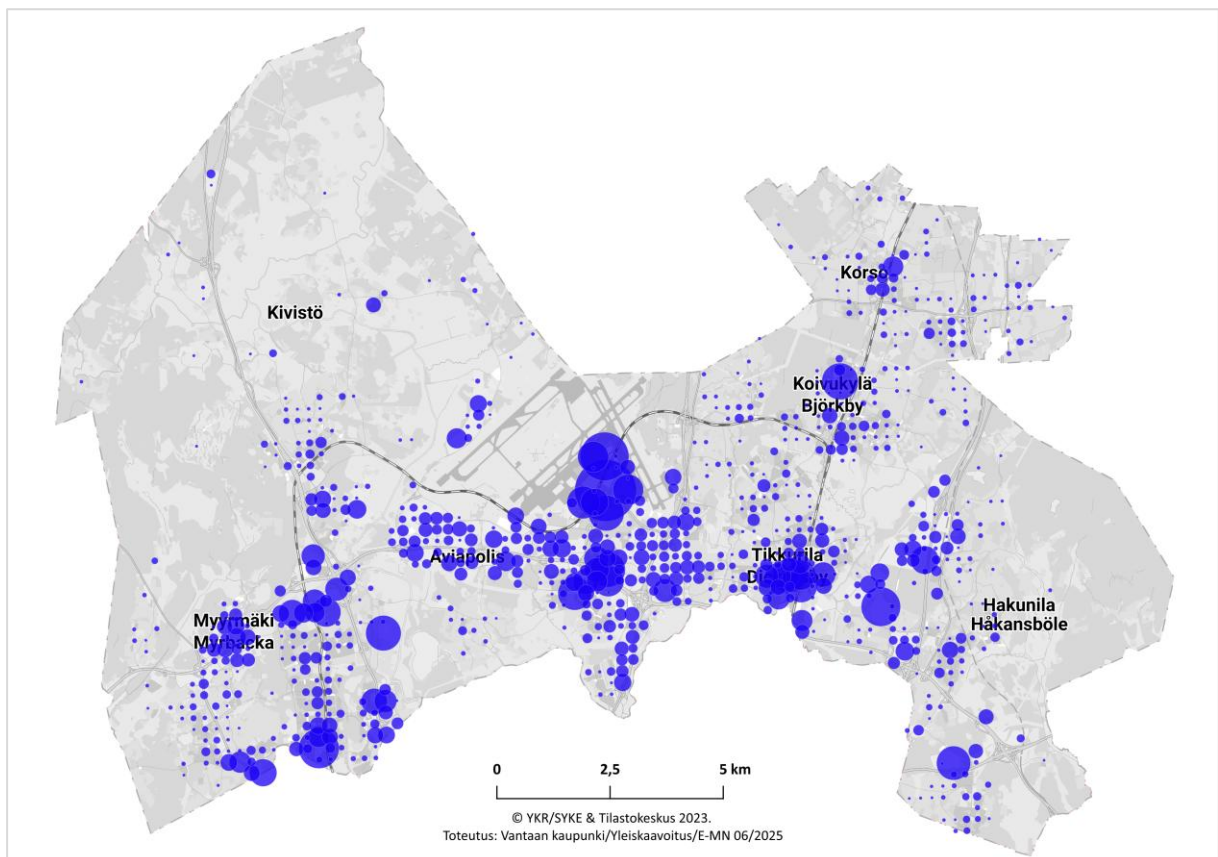
Asumisen ja kaupallisten palveluiden alue- ja asumisen ja työpaikkojen alue -merkinnöillä (A/KM ja A/TP) on osoitettu muuntuvat alueet, joilla mahdollistetaan asuminen. Yleiskaavassa on osoitettu useita kaupunkirakenteellisesti keskeisiä toimitila-alueita alueiksi, joilla myös asumista sallitaan. Alueita kehitetään sekoittuneina alueina, joilla merkittävä osuus uudesta rakentamisesta tulee olla toimitilaa. Tavoitteena on myös nykyisen elinkeinorakenteen monipuolistuminen ja tehostuminen (esim. varastoinnista työvoimaintensiivisempiin toimintoihin ja lähiasutukseen pohjautuviin kaupallisiin palveluihin). Alueiden suunnittelussa on tärkeää luoda riittävän laajoja kokonaisuuksia toimitiloille, jotta ne ovat vetovoimaisia sijoittumispaikkoja yrityksille. Alueet sijaitsevat keskeisesti kaupunkirakenteessa ja hyvällä joukkoliikennesaavutettavuudella.

3 TYÖPAIKAT JA TOIMITILAT SUURALUEITTAIN

Työpaikkamäärien sijainti ja kehitys

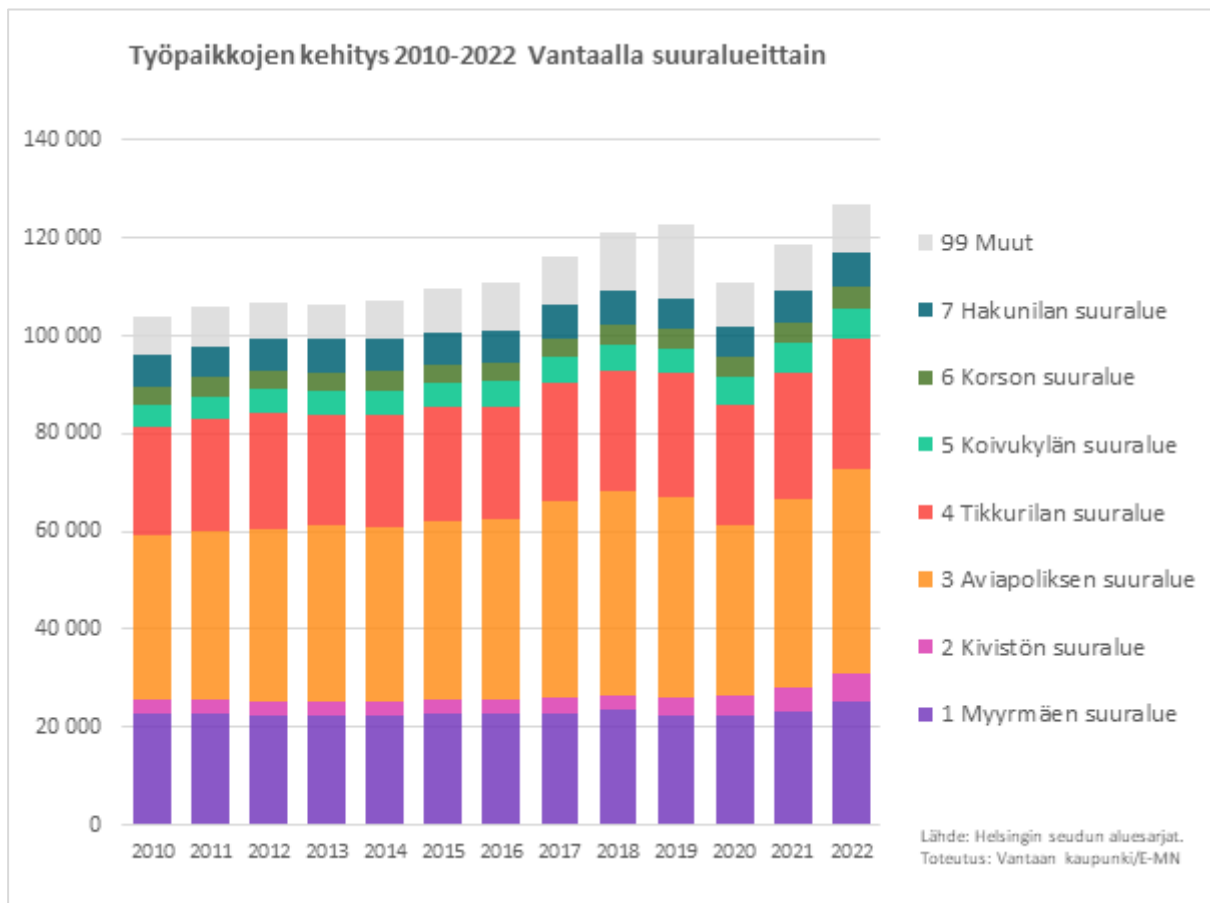
Vantaalla oli vuonna 2023 yhteensä 127 400 työpaikkaa (Helsingin seudun aluesarjat 2023). Koronan aiheuttaman ennätysuuden notkahduksen jälkeen työpaikkakasvu nousi ennätyslukuihin v. 2021–2022, jolloin kasvua oli n. 8 000 työpaikkaa per vuosi. Tuoreimpien koko kaupunkia koskevien tietojen mukaan työpaikkamäärien kasvu oli huomattavasti heikompaa vuonna 2023 kasvua ollen vajaa 500 työpaikkaa (Vantaan strategia ja tutkimus, aineistolähde Tilastokeskus).

Lentokenttä on suurin työpaikkojen keskittymä, mutta työpaikkoja on keskittynyt lisäksi keskustoihin, kaupan alueille sekä suurten väylien, erityisesti Kehä III varren työpaikka-alueille.



Kuva 4. Työpaikkojen jakautuminen Vantaalla v. 2023. Kartalla esitetty 250x250 metrin ruudut, joissa on yli 10 työpaikkaa. Lähde: YKR/SYKE ja TK 2023.

Aviapoliksen suuralueelle sijoittuu kolmasosa koko Vantaan työpaikoista eli lähes 42 000 työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on palautunut koronavuosien laskusta, joka osui erityisesti Aviapoliksen suuralueelle. Suuralueen suurimmat toimialat ovat kuljetuksen ja varastoinnin, tukku- ja vähittäiskaupan sekä teollisuuden toimialat. Näillä kolmella toimialalla työskentelee yhteensä 65 % suuralueella työssäkäyvistä. Kuljetuksen ja varastoinnin osuus työpaikoista on 30 %. Toimialan työpaikat ovat keskittyneet hyvin voimakkaasti Aviapoliksen suuralueelle, jolla sijaitsee 67 % kuljetuksen ja varastoinnin työpaikoista Vantaalla. Neljäsosa Aviapoliksen työpaikoista on tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla. Myös kaupan työpaikat ovat keskittyneet vahvasti suuralueelle, sillä 44 % koko Vantaan kaupan työpaikoista sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle.



Kuva 5. Työpaikkojen kehitys Vantaalla suuralueittain. Lähde: Helsingin seudun aluesarjat ja Tilastokeskus.

Tikkurilan suuralueella on noin 27 000 työpaikkaa (21 % Vantaan työpaikoista). Työpaikkojen määrä on myös lähtenyt nousuun vuoden 2020 notkahduksen jälkeen. Tikkurilan suuralueen työpaikkojen toimialajakaumassa kolmen kärjen muodostavat tukku- ja vähittäiskauppa (19 % suuralueen työpaikoista), terveys- ja sosiaalipalvelut (12 %) sekä kuljetus ja varastointi (11,6 %). Seuraavina tulevat

teollisuus (10 %), rakentaminen (n. 9 %) sekä julkinen hallinto ja maanpuolustus (n. 9 %). Vantaan kaupan työpaikoista 21 % sijoittuu suuralueelle. Terveys- ja sosiaalipalveluiden työpaikoista yli neljäsosa ja teollisuuden työpaikoista viidesosa sijoittuu Tikkurilan suuralueelle. Aviapoliksen jälkeen Tikkurilan suuralueelle sijoittuu seuraavaksi eniten kuljetuksen ja varastoinnin työpaikkoja (17 % koko toimialan työpaikoista), kun muilla suuralueilla osuudet ovat selvästi alle 10 % toimialan työpaikosta.

Myyrmäen suuralueella on noin 25 000 työpaikkaa (20 % Vantaan työpaikoista), viimeisten parin vuoden aikana kasvua on tullut lähes 3 0000 työpaikan verran. Suurimmat toimialat työpaikkojen määrän perusteella ovat tukku- ja vähittäiskauppa (21 %), teollisuus (16 %) ja rakentaminen (15 %). Lisäksi terveys- ja sosiaalipalveluiden, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan sekä hallinto- ja tukipalvelutoiminnan toimialoilla on jokaisella n. 10 % osuus suuralueen työpaikoista. Vantaan kaupan alan työpaikoista 22 % sijoittuu Myyrmäen suuralueelle, mikä vastaa lähes Tikkurilan suuralueen osuutta. Teollisuuden työpaikoista 30 % sijoittuu suuralueelle. Teollisuuden työpaikat keskittyvät Vantaalla Aviapoliksen ja Myyrmäen suuralueille Tikkurilan seuraten kolmantena. Rakentamisen työpaikoista yli neljäsosa (27 %) sijoittuu suuralueelle, kun seuraavina tulevat Aviapoliksen suuralue (22 % toimialan työpaikoista) ja Tikkurilan suuralue (17 %).

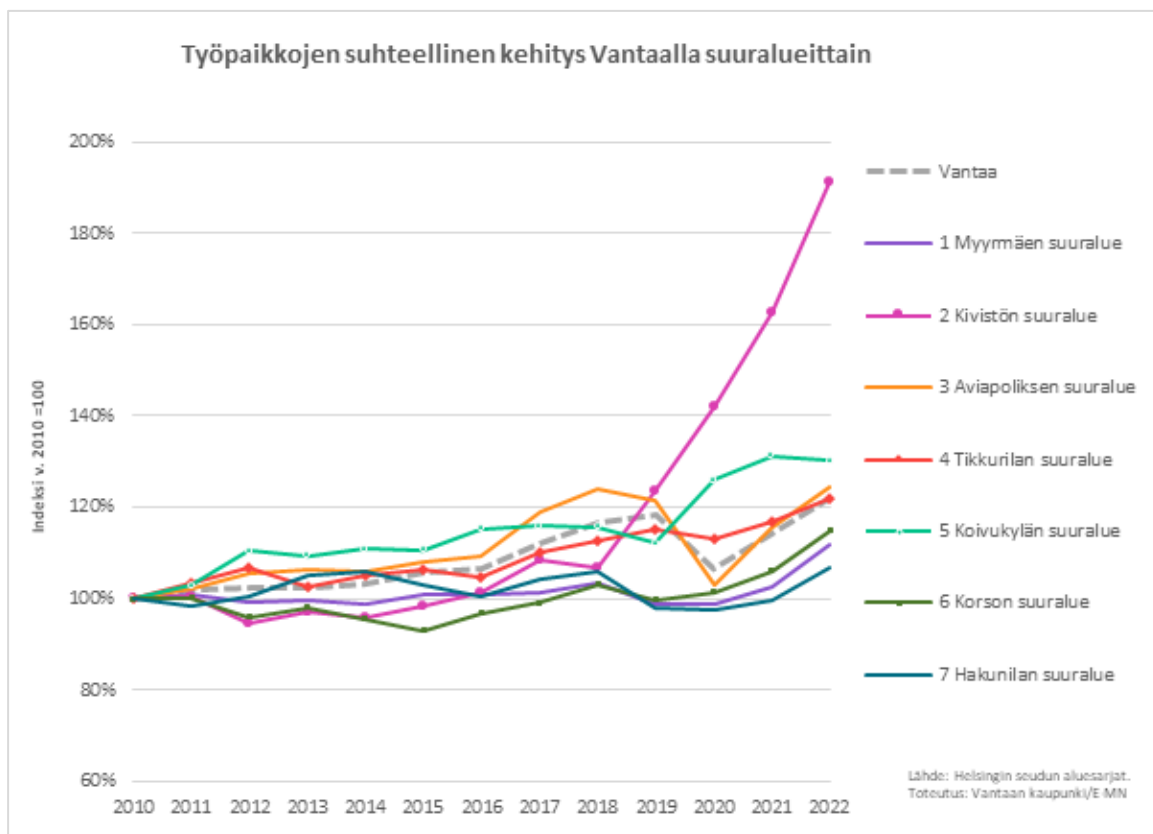
Työpaikkamääriltään pienemmistä toimialoista huomionarvoista on nostaa esiin, että informaatiosektorin ja liike-elämän palveluiden toimialoilla on havaittavissa selkeää keskittymistä Aviapoliksen suuralueelle. Informaation ja viestinnän työpaikoista Vantaalla (yhteensä noin 2100 työpaikkaa) yli 40 % sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle. Seuraavina tulevat Myyrmäen (25 %) ja Tikkurilan (17 %) suuralueet. Rahoitus- ja vakuutustoiminnan työpaikoista yli 40 % sijoittuu Aviapolikseen ja 32 % Tikkurilan suuralueelle. Myös kiinteistöalan, ammatillisen, tieteellisen ja teknisen tukitoiminnan sekä hallinto- ja tukipalvelutoiminnan toimialojen työpaikat keskittyvät Aviapoliksen, Tikkurilan ja Myyrmäen suuralueille.

Hakunilan suuralueella on 6 900 työpaikkaa (5,4 % Vantaan työpaikoista). Hakunilan suuralueella painottuu teollisuuden toimiala, jonka osuus on 30 % suuralueen työpaikoista. Seuraavina tulevat rakentaminen (14 %), kuljetus ja varastointi (11 %) sekä terveys- ja sosiaalipalvelut (9 %).

Koivukylän suuralueella on noin 5 900 työpaikkaa (4,7 % Vantaan työpaikoista). Suuralueen työpaikoissa painottuu terveys- ja sosiaalipalveluiden toimiala, jonka osuus työpaikoista on n. 43 %. Seuraavina tulevat rakentaminen (12 %), kuljetus ja varastointi (n. 9 %) sekä tukku- ja vähittäiskauppa (n. 9 %).

Korson suuralueella on noin 4 500 työpaikkaa (3,4 % Vantaan työpaikoista). Suurimmat toimialat ovat rakentaminen (25 %), terveys- ja sosiaalipalvelut (22 %), tukku- ja vähittäiskauppa (n. 13 %) sekä koulutus (11 %).

Suhteellisesti eniten työpaikkojen määrä on kasvanut Kivistön suuralueella, jossa se on kaksinkertaistunut kehäradan avaamisen jälkeen. Suuralueella oli vuonna 2022 noin 5 600 työpaikkaa (4,4 % Vantaan työpaikoista). Suurimmat toimialat suuralueella ovat rakentaminen (28 %), tukku- ja vähittäiskauppa (n. 21 %) ja terveys- ja sosiaalipalvelut (18 %).



Kuva 6. Työpaikkamäärien suhteellinen kehitys Vantaalla suuralueittain. Lähde: Helsingin seudun aluesarjat ja Tilastokeskus.

Vantaalla eniten työpaikkoja on tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla (18 % työpaikoista vuonna 2023). Seuraavaksi merkittävin toimiala on kuljetus ja varastointi (15 % työpaikoista). Hallinto- ja tukipalvelutoiminta (11 % työpaikoista) ja teollisuus (10,9 % työpaikoista) tulevat kolmanneksi ja neljänneksi suurimpina

toimialoina työntekijämääriltään. Terveys- ja sosiaalipalvelujen toimiala ja rakentaminen ovat myös merkittäviä toimialoja. Työpaikkamäärät kasvoivat eniten kuljetuksessa ja varastoinnissa (+890 työpaikkaa, +4,8 %) ja terveys- ja sosiaalipalveluissa (+ 600 työpaikkaa, +4,9 %). Suhteellisesti eniten kasvua (7,6 %) oli julkisen hallinnon ja maanpuolustuksen toimialalla Rakentamisen toimialalla työpaikat vähenivät v. 2023 aikana lähes 1 100 työpaikan verran (-7,9 %).

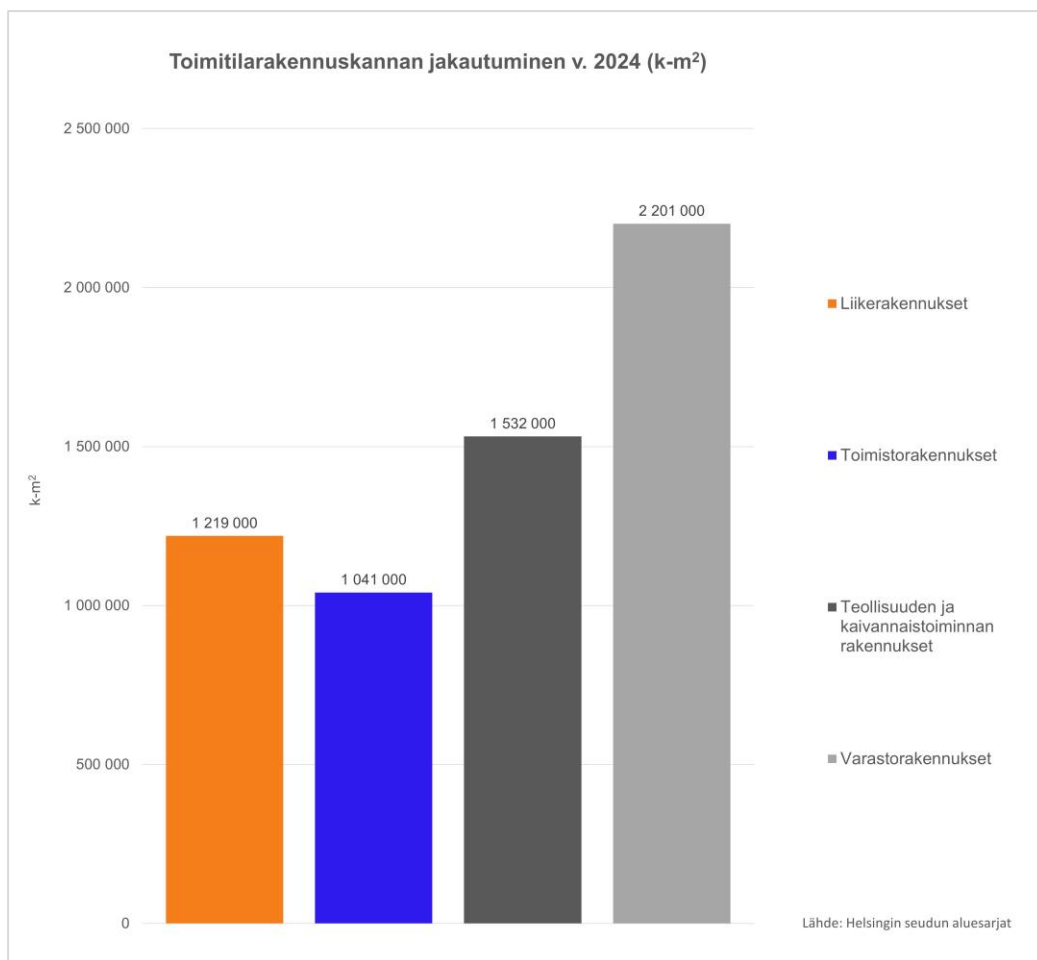
Verrattuna Helsinkiin ja Espooseen erityisesti kuljetuksen ja varastoinnin toimiala (Helsinki 4 % työpaikoista, Espoossa 2 % työpaikoista) korostuu Vantaalla suhteellisissa työpaikkamäärissä. Espoossa tukku- ja vähittäiskauppa on Vantaan tavoin suhteellisesti suurin toimiala työpaikkamääriltään. Muiden toimialojen osalta Vantaa eroaa pääkaupunkiseudun kunnista erityisesti siinä, että informaation ja viestinnän sekä ammatillisen, tieteellisen ja teknisen toiminnan toimialan osuudet ovat merkittävästi pienemmät. Sekä Helsingissä että Espoossa noin 20 % työpaikosta on kyseisillä toimialoilla. Vantaalla osuus jää alle 7 prosenttiin. Vantaan kaupungin strategian ja tutkimuksen tuottaman aineiston perusteella Vantaan toimialarakenne on tasoittunut ja monipuolistunut, sillä entistä useammalla toimialalla on vähintään 10 % osuus työpaikoista.



Kuva 7. Työpaikkojen jakautuminen toimialoittain Vantaalla, Helsingissä ja Espoossa v. 2023. Lähde: Helsingin seudun aluesarjat ja Tilastokeskus.

Toimitilarakennuskanta ja sen kehitys

Vantaalla toimitilarakennuskannan kerrosalaa oli vuoden 2024 lopussa yhteensä noin 6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Toimitilarakennuskantana on tässä yhteydessä huomioitu liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennukset. Noin 2,2 miljoonaa kerrosneliömetriä (37 %) on varastorakennuksia. Teollisuuden ja kaivannaistoiminnan rakennuksia on noin neljäsosa toimitilarakennuskannasta (n. 1,5 milj. k-m²). Liikerakennusten osuus toimitilakannasta on 20 % (n. 1,2 milj. k-m²) ja toimistorakennusten 17 % (n. 1 milj. k-m²).



Kuva 8. Toimitilarakennuskanta Vantaalla v. 2024.

Toimitilarakennuskannan kerrosalasta 43 % sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle, 30 % Tikkurilan suuralueelle ja 25 % Myyrmäen suuralueelle. Koivukylän, Korson ja Hakunilan suuralueille sijoittuu jokaiselle 12–13 % toimitilarakennuskannasta. Kivistön suuralueelle sijoittuu 9 %.

Toimistorakennuskanta keskittyy vastaavasti Aviapoliksen (41 %), Myyrmäen (25 %) ja Tikkurilan (21 %) suuralueille. Aviapoliksessa merkittävimmät toimistokeskittymät ovat Veromiehen alueella. Tikkurilan suuralueella toimistorakennuskanta keskittyy

Tikkurilan ja Jokiniemen kaupunginosiin. Myyrmäen suuralueella toimistorakennuskannasta merkittävä osa sijoittuu Vantaankosken työpaikka-alueelle ja Myyrmäen keskusta. Lisäksi toimistokantaa sijoittuu myös muille suuralueen työpaikka-alueille.

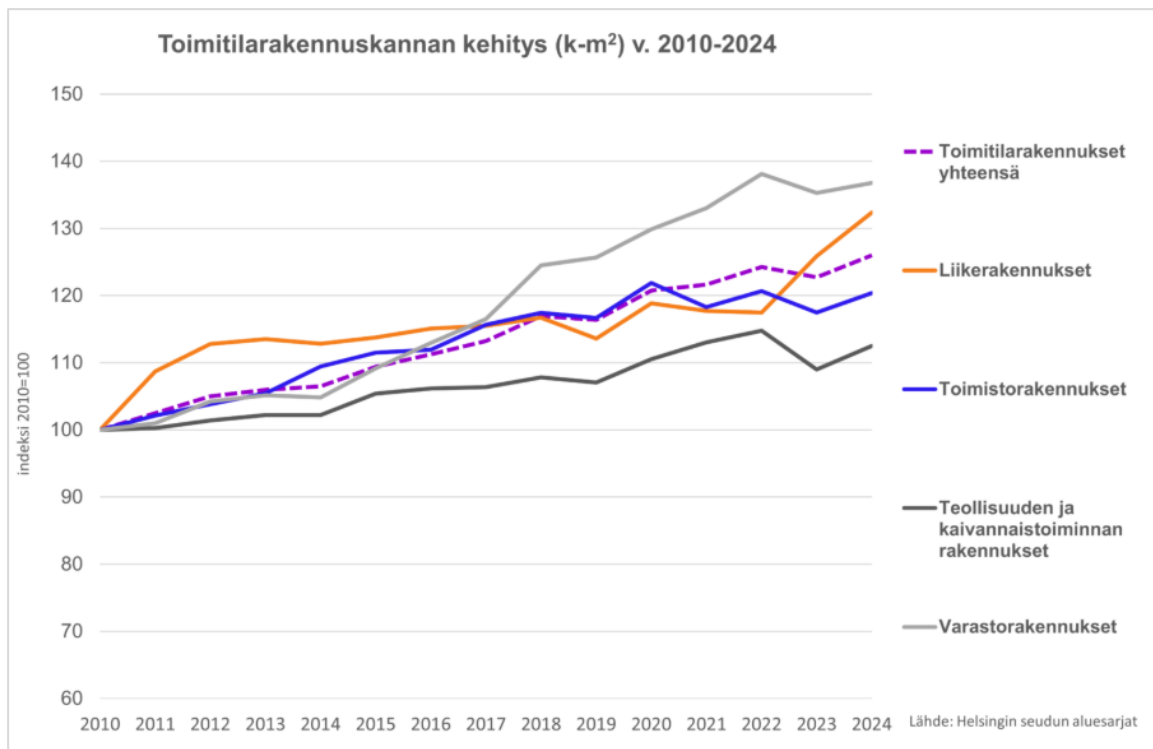
Liikerakennuskannan kerrosalasta lähes puolet sijoittuu Aviapoliksen suuralueelle, jossa liikerakennuskanta on painottunut erityisesti kaupan keskittymiin kuten Tammistoon, Jumboon ja Vantaanporttiin. Lisäksi Pakkalassa ja Veromiehessä on paljon hotellitoimintaa. Seuraavina tulevat Tikkurilan suuralue (21 %) ja Myyrmäen suuralue (20 %), joissa liikerakennuskanta keskittyy keskusta-alueille ja kaupan alueille sekä Myyrmäessä myös Kaivokselaan ja Silvolaan.

Teollisuusrakennuskannasta merkittävä osa sijoittuu Viinikkalaan (13 %), Koivuhakaan (10 %), Veromieheen (9 %), Piispankylään (8 %) sekä Vantaankosken, Vehkalan ja Hakkilan kaupunginosiin. Näillä alueilla on yli puolet Vantaan teollisuusrakennuskannasta. Varastorakennuskanta keskittyy vielä selkeämmin Viinikkalan (25 %), Hakkilan (14 %) ja Veromiehen (9 %) työpaikka-alueille. Teollisuus- ja varastorakennuskantaa on myös merkittävästi muilla työpaikka-alueilla, kuten Hämeenkylä-Varisto-Petikon, Kuninkaalan, Pakkalan ja lentokentän alueilla.

Toimitilarakennuskanta on kasvanut tasaisesti 2010-luvulta keskimäärin lähes 100 000 k-m²:n vuositaitia. Erityisen voimakasta kasvu on ollut tarkastelujaksolla varastorakennusten suhteen. Vuonna 2023 toimitilarakennuskannan kerrosala kääntyi laskuun ja toimitilarakennuskanta supistui lähes 74 000 k-m². Tässä luvussa näkyy poistunutta teollisuusrakennuskantaa 78 500 k-m², varastorakennuskantaa 45 000 k-m² ja toimistorakennusten kerrosalaa yli 27 000 k-m². Ainoastaan liikerakennuskanta nousi lähes 78 000 k-m².

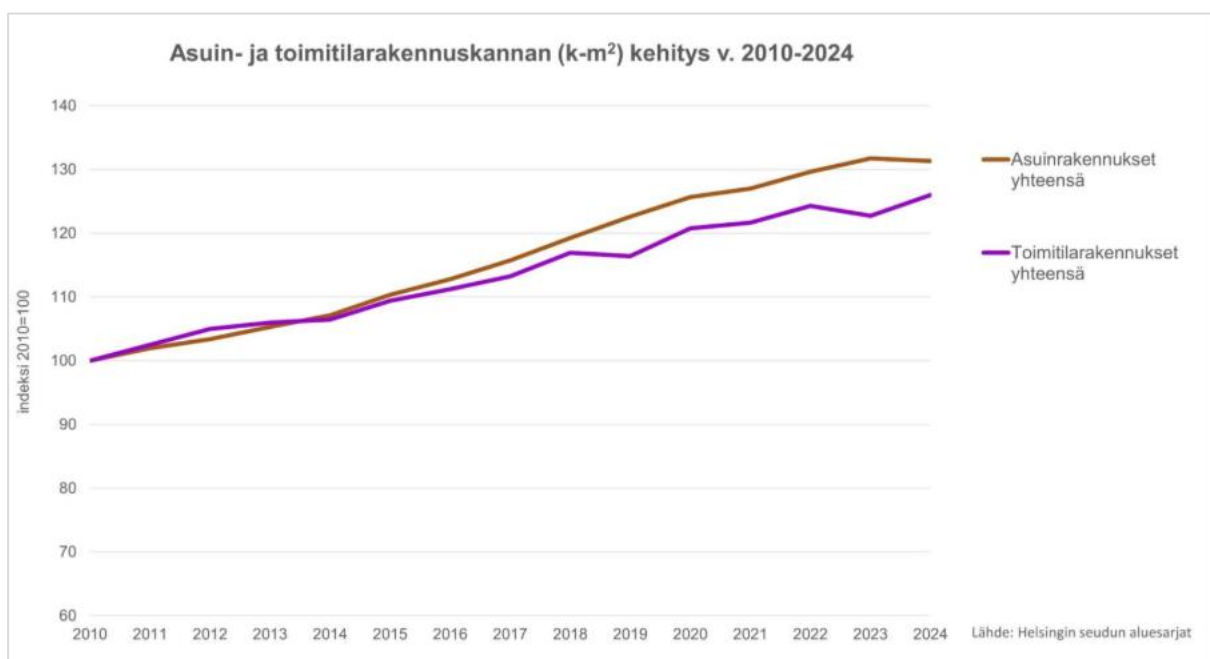
Vuonna 2024 toimitilarakennuskannan kehitys palasi edellisvuoden notkahduksen jälkeen nousuun. Liikerakennuskannan määrä jatkoi parin edellisen vuoden tavoin voimakasta nousua. Vuonna 2023 liikerakennuskanta kasvoi yli 77 000 kerrosneliömetrillä ja vuonna 2024 lähes 60 000 kerrosneliömetrillä.

Toimistorakennuskannan määrä (k-m²) on puolestaan laskenut hieman 2020-luvulla (-12 900 k-m²).



Kuva 9. Toimitilarakennuskannan kehitys (k-m²) vertailuvuoteen 2010 nähden.

Asuinrakennuskannan kehitykseen verrattuna toimitilarakentamisen kasvu on ollut viime vuosina hitaampaa. Vuonna 2014 asuntorakentamisen kehitys ohitti toimitilarakennuskannan kehityksen. Rakennusalan heikko tilanne näkyy vuoden 2024 asuinrakennuskannan kehityksessä kasvun taittuessa Vantaalla ensimmäistä kertaa 2000-luvun alusta lukien.



Kuva 10. Toimitila- ja asuinrakennuskannan (k-m²) kehitys vertailuvuoteen 2010 nähden. (Lähde: Helsingin seudun aluesarjat)

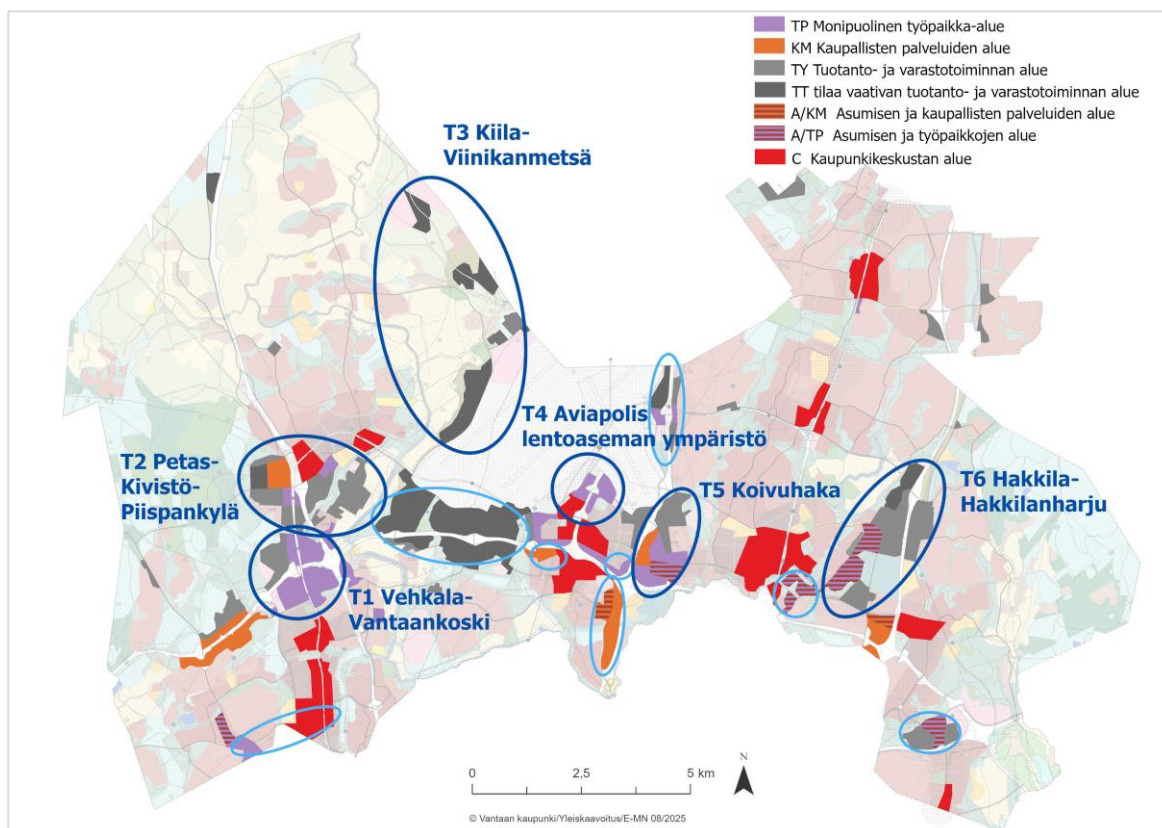
4 ALUEITTAISET TARKASTELUT YLEISKAAVAN TYÖPAIKKA-ALUEILTA

Tarkastelun sisältö ja mitoitukset

Osana työpaikka-alueselvityksen tekoa järjestettiin kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoille kaksi samansisältöistä työpajaa 27. ja 29.3.2023. Työpajojen tavoitteena oli valita tässä työssä tarkemmin selvitettävät alueet sekä saada niistä lisätietoa ja ohjausta työlle etenkin yleiskaavan 2020 asumisen ja työpaikkojen (A/TP) sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden (A/KM) sekoittuneille alueille.

Alueittaisiksi tarkastelualueiksi valittiin kuusi aluekokonaisuutta:

- T1 Vehkala-Vantaankoski
- T2 Petas-Kivistö-Piispankylä
- T3 Kiila-Viinikanmetsä
- T4 Aviapolis, lentoaseman ympäristö
- T5 Koivuhaka
- T6 Hakkila-Hakkilanharju



Kuva 11. Työpajoissa käsitellyt alueet. Tummansinisellä rajauksella tarkempaa tarkastelua varten valitut numeroidut alueet. Taustalla yleiskaava, jossa korostettuna työpaikka- ja keskustatoimintojen alueet.

Aluetarkasteluissa käytiin läpi alueiden työpaikkavaranto huomioiden nykyinen asemakaavallinen varanto vajaasti rakennetuilla tonteilla sekä potentiaalinen yleiskaavavaranto. Varannon lisäksi tarkastelualueista kuvaillaan lyhyesti sijainti ja nykytila, kaavatilanne, rakennuskanta, maanomistus sekä erityispiirteet, haasteet tai kehityskohteen esimerkiksi liikenneyhteyksiin ja muihin suunnitelmiin liittyen. Lopuksi kuvataan tunnistetut jatkosuunnittelutarpeet.

Työpaikkavarannosta on laadittu alueittain ns. maksimi- ja minimiskenaariot (pohjalla vuoden 2023 lopun ja vuoden 2024 alun varantotilanne).

Maksimiskenaariossa varantoa on tarkasteltu sillä oletuksella, että kaikki arvioitu varanto ja rakentamismahdollisuudet pääosin toteutuvat. Taustalla on yleiskaavan tavoite työpaikka-alueiden tehostumisesta ja tiivistymisestä, jotta työpaikkaskenaarion toteutuminen on mahdollista.

Tämä näkyy siinä, että maksimiskenaariossa oletuksena on tarkasteluajankohdan voimassa ja suunnitteilla olevan varannon toteutuminen pääosin kokonaisuudessaan ja että toiminnot toteutuvat työvoimaintensiivisempinä esim. toimistopainotteisempina tai tehokkaampana tuotantona verrattuna minimiskenaarioon. Lisäksi oletuksena on, että maankäyttöön liittyvät mahdolliset reunaehdot ja mahdollista toteuttamiskelpoisuutta rajoittavat haasteet saadaan ratkaistua (esim. maastonmuotojen asettamat rajoitteet, tarvittavat tieyhteydet ja liikenneratkaisut).

Minimiskenaariossa on arvioitu, ettei kaikki varanto toteudu vaan osa työpaikkavarannosta toteutuu joko väljemmin tai jää kokonaan toteutumatta. Skenaariossa on arvioitu esimerkiksi, että nykyisin työpaikka-alueilla asuinkäytössä olevat työpaikkatontit säilyvät ennallaan, ratikan potentiaalista osa jää toteutumatta, ja mm. luontoarvot ja maastonmuodot rajoittavat työpaikkavarauksien toteuttamista. Tässä selvityksessä huomioitujen tekijöiden lisäksi alueilla voi olla muita rajoittavia ja vaikuttavia tekijöitä, jotka vaikuttavat työpaikkatoimintojen toteutumismahdollisuuksiin, mutta joita ei ole tässä työssä pystytty huomioimaan.

Työpaikkamääriä on arvioitu työpaikkavarannon pohjalta keskimääräisten työpaikkaväljyyksien ($k\text{-m}^2/\text{työpaikka}$) avulla. Työpaikkaväljyys kuvaa arviota toteutuvan toiminnon työvoimaintensiivisyydestä. Huomioitavaa on, että työpaikkaväljyydet ovat suuntaa antavia ja niihin pohjautuvat työpaikka-arviot keskimääräisiä arvioita mahdollisten työpaikkojen määrästä. Lopullinen toteutuva toiminto ja sen mahdollistama työpaikkamäärä riippuu monesta tekijästä.

Minimiskenaariossa oletuksena on työpaikkatoimintojen toteutuminen vähemmän työvoimavaltaisina sekä enemmän tilaa vaativina toimintoina, ja maksimiskenaariossa työvoimaintensiivisempinä. Maksimiarvioissa on pyritty huomioimaan yleiskaavan tavoite työpaikka-alueiden tehostumisesta.

Keskimääräisten työpaikkaväljyyksien ($\text{k-m}^2/\text{työpaikka}$) avulla kaavoitettavasta toimitilakerrosalasta voidaan laskea karkea arvio alueelle mahdollisesti sijoittuvien työpaikkojen määrästä. Työvoimaintensiivisillä aloilla työpaikkaväljyys on matala, mikä tarkoittaa sitä, että toiminta vaatii suhteellisen vähän tilaa työntekijää kohden. Tällaisia aloja ovat mm. toimistotyyppiset alat, kuten asiantuntijapalvelut ja osaamisintensiiviset alat. Toimistojen tilatehokkuus on kasvanut ja sen on ennustettu kasvavan edelleen.

HSY:n laatimassa vuoden 2013 Helsingin seudun yritysraportissa tarkasteltiin pääkaupunkiseudun työpaikkaväljyyksiä. Vuosien 2001–2011 valmistuneissa toimistorakennuksissa työpaikkaväljyys oli keskimäärin noin $30 \text{ k-m}^2/\text{työpaikka}$ ja mediaani noin $22 \text{ k-m}^2/\text{työpaikka}$. Mediaanin todetaan raportissa antavan paremman kuvan johtuen siitä, että toimitilarakennuksissa on paljon hajontaa ja vajaakäytöstä johtuvaa laskennallista ns. yliväljyyttä. Uudet toimistorakennukset ovatkin tilankäytöllisesti aiempaa tehokkaampia ja monet yritykset pyrkivät vähentämään tilakustannuksiaan.

Myös keskustahakuinen kauppa sijoittuu usein tehokkaasti rakennettuihin keskuksiin tai keskustojen pääkatujen liiketiloihin (Helsingin seudun yritysraportti 2013). Liiketilalla hyvällä keskeisellä sijainnilla, jossa asiakasvirrat ovat suuret, on todennäköisemmin matalampi työpaikkaväljyys kuin vastaavan kokoisella liiketilalla heikommalla sijainnilla ja pienempien asiakasvirtojen varrella (Employment Densities Guide, 2010).

Tilaa vaativilla toiminnoilla, kuten varastoinnilla ja logistiikalla työpaikkaväljyys on yleensä suurempi eli henkilöstöä työskentelee tyypillisesti vähemmän suhteessa toimitilan kokoon. Myös tilaa vaativalla kaupalla työpaikkaväljyys on suhteessa korkeampi (Helsingin seudun yritysraportti 2013). Tuotannon ja varastoinnin sisällä voi olla myös suurta vaihtelua riippuen muun muassa siitä, kuinka paljon työvoimaa tai vastaavasti automatisaatiota toiminta vaatii. Erityisesti aloilla, joilla automatisaatio ja tilan tarve kasvaa, työvoiman tarve oletettavasti vähenee.

Suurissa logistiikkakeskuksissa työpaikkaväljyys voi vaihdella alle 100 k-m²/tp:sta yli 200 k-m²/tp tai jopa useaan sataan kerrosneliömetriin per työpaikka. Toisaalta tuotannon ja varastoinnin erikoistuesssa modernien tuotanto-, varastointi- ja jakelukeskusten osalta erikoistuneen ja osaavan työvoiman tarve voi myös kasvaa. Myös teollisuudessa työpaikkaväljyydet voivat vaihdella työvoimaintensiivisemmästä tuotannosta, jossa tuotannon yhteyteen sijoittuu osittain myös toimistoa ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilökuntaa, hyvin vähän työntekijöitä ja paljon tilaa vaativaan toimintaan.

Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050 - selvityksessä (2017) selvitettiin työpaikkaväljyyksiä vertaamalla työpaikkojen määrää asemakaavojen mukaisiin rakennettuihin kerrosneliömääriin aluetyypeittäin. Liike- ja toimistotilojen väljyys Espoon kaupungin alueella oli 48 k-m²/tp, teollisuus-, logistiikka- ja varastotilojen väljyys 102 k-m²/tp ja palvelutilojen väljyys 79 k-m²/tp.

Yleiskaavan elinkeinopoliittisten vaikutusten arvioinnissa laadittiin arvio yleiskaavan toimitila-alueiden mahdollistamasta uusista työpaikoista ja kerrosalasta (kuva 10). Taulukossa kuvattiin laskennallinen työpaikkaväljyystavoite yleiskaavan toimitila-alueilla (taulukon sarake k-m²/ tp (tavoite)). Arvioinnissa käytettiin kaupunkikeskustojen alueilla (C) laskennallista tavoitteellista työpaikkaväljyyttä 40 k-m²/tp, monipuolisilla työpaikka-alueilla (TP) 30 k-m²/tp, kaupallisten palvelujen alueilla (A/KM) ja tuotanto- ja varastotoiminnan alueilla (TY) 100 k-m²/tp sekä tilaa vaativien tuotanto- ja varastotoiminnan alueilla (TT) 150 k-m²/tp.

Vantaan yleiskaavaluonnoksen 2020 toimitila-alueet, VANTAA	NYKYTILANNE		LASKENNALLINEN					
	Pinta-ala (ha)	Työpaikat	Työpaikat/ hehtaari (rakentuneet alueet*)	TP/ha (tavoite)	Työpaikka-potentiaali	Uudet työpaikat	k-m ² / tp (tavoite)	Uusi kerrosala
Kaupunkikeskustan alue (C)	686	24 900	40	80	54 900	30 000	40	1 200 000
Palvelujen ja hallinnon alue (P)	302	2 900	20	40	12 100	9 200	60	552 000
Kaupallisten palvelujen alue (KM)	221	5 300	30	60	13 300	8 000	100	800 000
Monipuolinen työpaikka-alue (TP)	380	17 800	60	120	45 600	27 800	30	834 000
Tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TY)	697	12 900	20	40	27 900	15 000	60	900 000
Tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alue (TT)	589	7 200	10	20	11 800	4 600	150	690 000
Lentokenttä (LL)	1 448	8 200	10	10	14 500	6 300	100	630 000
Yhteensä	4 323	79 200	20	40	180 100	100 900	60	5 606 000

* mukana vain rakentuneet (osittain tai kokonaan) alueet

Kuva 12. Arvio yleiskaavan toimitila-alueiden mahdollistamasta uusien työpaikkojen määrästä ja uudesta kerrosalasta. Lähde: Vantaa yleiskaava 2020: Elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi, FCG 2020.

Tässä selvityksessä tarkasteltavilla toimitila-alueilla on hyödynnetty karkeita työpaikkaväljyyksiä, joita on suhteutettu aiemmissa selvityksissä käytettyihin työpaikkaväljyyksiin huomioiden muun muassa alueen sijainti ja sille soveltuva työpaikkatoiminta. Toimistopainotteisilla alueilla työpaikkaväljyytenä on käytetty

keskimääräisenä arviona 30 k-m²/tp. Huomioitavaa on, että toimitot voivat toteutua myös tätä tiiviimpinä (esim. 15-20 k-m²/tp). Liike-, toimisto- ja palvelupainotteisilla alueilla työpaikkaväljyytenä on hyödynnetty noin 50 k-m²/tp. Alueilla, joilla painottuvat palvelut ja kauppa, on keskimääräisenä työpaikkaväljyytenä noin 60–80 k-m²/tp. Tuotannon ja varastoinnin osalta työpaikkaväljyyksinä on hyödynnetty keskimääräisinä väljyyksinä työvoimaintensiivisemmän tuotannon osalta noin 60–80 k-m²/tp huomioiden, että osa toiminnoista voi toteutua tuotantona ja osa myös tehokkaampana toimitilarakentamisena, kuten toimistona. Työvoimaväljemmän tuotannon, varastoinnin ja logistiikan osalta työpaikkaväljyyksinä on käytetty korkeampia työpaikkaväljyyksiä, keskimäärin 100 k-m²/tp ja mt 152 jatkeen työpaikka-alueilla minimiskenaariossa väljimmillään 150 k-m²/tp.

Työpaikkaväljyydet ovat karkeita keskiarvoja ja suuntaa antavia lukuja, joiden pohjalta pystytään arvioimaan toimitilakaavojen ja uusien toimitilojen mahdollista tulevaa työpaikkamäärää. Huomioitavaa on, että niin eri toimialojen kuin yritysten välillä on suurta vaihtelua työpaikkaväljyyksissä. Tulevien toimitila-alueiden työpaikkamäärien arviointi on myös haastavaa, sillä usein asemakaavat mahdollistavat monen erilaisen toiminnan sijoittumisen alueelle. Työpaikkaväljyydet tarjoavatkin vain suuntaa antavaa ja karkeaa keskimääräistä arviota tulevista ja tavoiteltavista työpaikkamääristä.

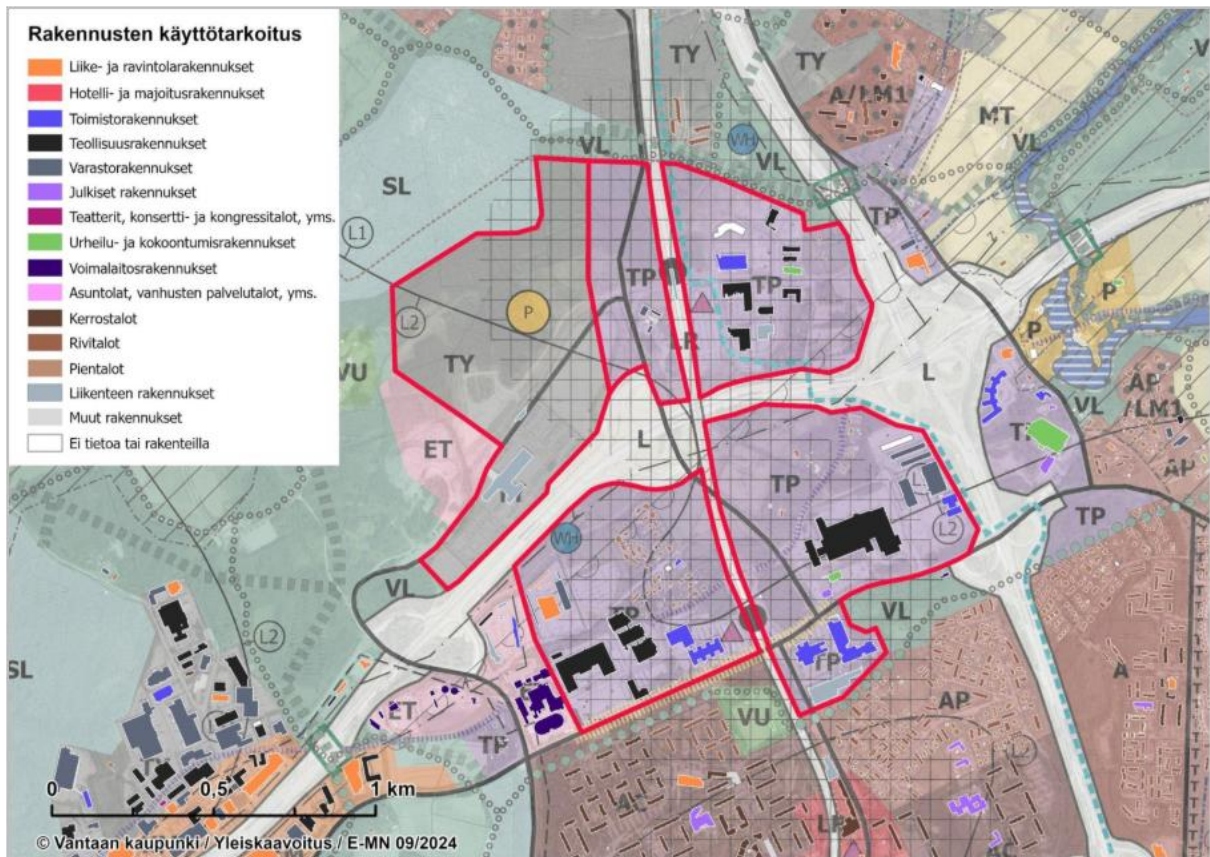
T1 Vehkala-Vantaankoski

Nykytila

Vehkalan ja Vantaankosken työpaikka-alueet tarkasteltiin yhtenä kokonaisuutena. Alueet sijoittuvat Länsi-Vantaalla Myllymäen ja Martinlaakson kaupunginosiin Kehäradan molemmiin puolin, Vantaanjoen ja Petikon luontoalueiden väliin. Alueita jakaa Kehä III, jonka eteläpuolella kulkee voimajohtoja, joiden läheisyydessä on rajoituksia maankäytölle. Vehkalan ja Vantaankosken lähijuna-asemat ovat noin kilometrin etäisyydellä toisistaan.

Vehkalassa radan lähialueet on osoitettu yleiskaavassa monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), ja länsipuolella on lisäksi varattu aluetta tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY). Radan itäpuoli on asemakaavoitettu pääosin toimitila-alueiksi. Vantaankoskella yleiskaavan työpaikka-alueet on osoitettu TP-alueiksi Variston sähköaseman ja Martinlaakson voimalaitoksen tuntumasta, Raappavuorentieltä, Hämeenlinnanväylän yli Vantaankoskentielle saakka. Selvityksen tarkastelualue rajautuu Hämeenlinnanväylään. Yleiskaavassa on

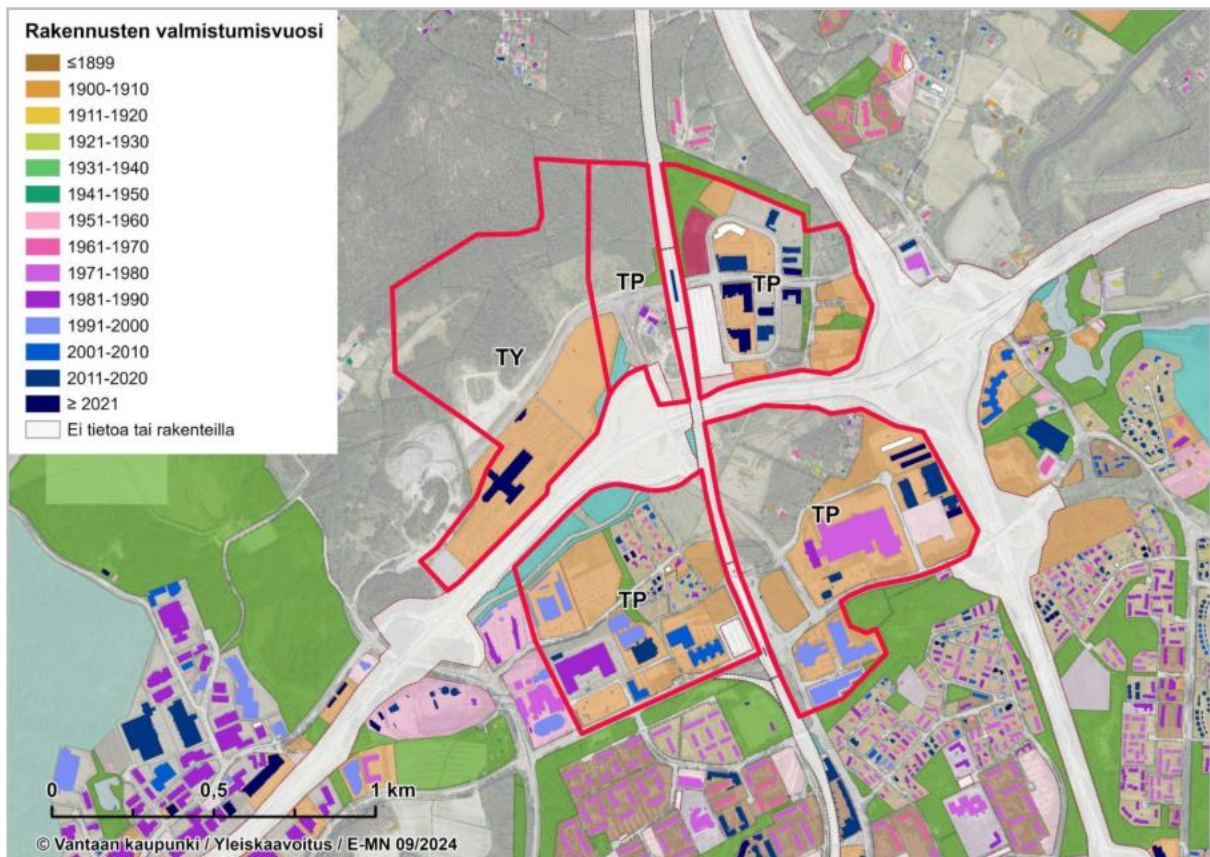
osoitettu katukuvan kehittämisvyöhyke -merkintä Martinlaaksontielle, ja Vantaankoskella aseman ympäristö on ensisijainen työpaikkatoimintojen kannalta kehitettävä alue.



Kuva 13. Voimassa oleva yleiskaava sekä rakennusten käyttötarkoitus Vehkalan-Vantaankosken alueella. Tarkastelualueen rajaus punaisella. Taustalla ortokuva.

Länsi-Vehkalassa Kehäradan länsipuolella Kehä III:n pohjoislaitaa on asemakaavoitettu toimitila-alueiksi. Kaava mahdollistaa myös opetus- ja koulutustilojen rakentamisen alueelle, ja sinne on rakenteilla ammattiopisto Varian uusi toimipiste. Uuden Vehkalantien pohjoispuolinen alue on asemakaavoittamatonta avointa ja metsäistä luontoaluetta. Alueella on vireillä asemakaava (Vehkalan länsipuoli 2). Havaintojen perusteella metsäalueilla on paikoin merkittäviä luontoarvojen keskittymiä. Alueen luontoarvoja tullaan arvioimaan osana laajempaa kokonaisuutta ja Petaksen alueen suunnittelua.

Radan itäpuolella Vehkalan työpaikka-alueen asemakaavat ovat melko uusia ja työpaikkarakennukset on rakennettu 2010-luvulla tai myöhemmin. Vehkalassa valtaosa yleiskaavan työpaikka-alueesta on kaupungin omistuksessa, ja osa tonteista on jo myyty yrityksille. Radan itäpuolella on kaksi pientalokiinteistöä ja länsipuolella aseman vieressä on kuolinpesän omistuksessa oleva kiinteistö, jolla on asuinrakennus sekä varasto- ja pienteollisuusrakennuksia.



Kuva 14. Ajantasa-asemakaava sekä rakennukset valmistumisvuoden mukaan. Taustalla ortokuva.

Vehkalan työpaikka-alueen eteläiset osat sekä aseman ympäristö on asemakaavoitettu toimitila-alueiksi sekä mm. työpaikka-alueelle sopivalle ammattioppilaitokselle. Paikalla on Varian toimipiste, jossa opiskellaan ajoneuvoalaa, logistiikka-alaa, lentokoneasennusta, sosiaali- ja terveysalaa, sähkö- ja automaatioalaa sekä tieto- ja viestintätekniikkaa. Tekniikan alan koulutus tarvitsee suuria tiloja: säilytys-, asennus- ja varastohalleja sekä piha-alueelle tilaa kaluston säilytykseen ja ajoharjoitteluun.

Vantaankosken alueella on paljon eri-ikäisiä asemakaavoja ja asemakaavamuutoksia. Toimitilarakennuskanta rakennettu 1970-luvulta eteenpäin. Toimistorakennukset ovat hieman uudempia, 1990-luvulta eteenpäin rakennettuja. Alueella on myös Sanomalan 1970-luvulla rakennettu teollisuusrakennus, jossa myöhemmin on ollut muita käyttötarkoituksia, se on toiminut esimerkiksi koulujen väistötiloina. Lentomelun vuoksi alueelle ei voi sijoittaa uusia melulle herkkiä toimintoja, mutta työpaikkatoiminnoille alue soveltuu hyvin. Toimistotilojen sisämelutason ohjearvojen täyttyminen varmistetaan riittävillä rakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksilla.

Vantaankoskella toimitilat eivät muodosta yhtenäistä keskittymää, vaan sijaitsevat hieman hajallaan. Vantaankosken aseman lähimmät kiinteistöt ovat rakentamatta tai pysäköintialueina. Työpaikkavarantoa on myös kaupungin omistamilla mailla, mutta melko pieninä kokonaisuuksina ja paikoin hankalasti toteutettavilla alueilla, kuten Kehä III:n varressa johtokadun alla. Osa alueista vaatisi uuden katuyhteyden Sanomatieltä. Kaupungin omistuksessa on myös juna-aseman viereinen liityntäpysäköintialue, sekä Voimalantien päässä toimitilakortteliksi kaavoitettu rakentumaton tontti ja asemakaavoittamatonta aluetta.

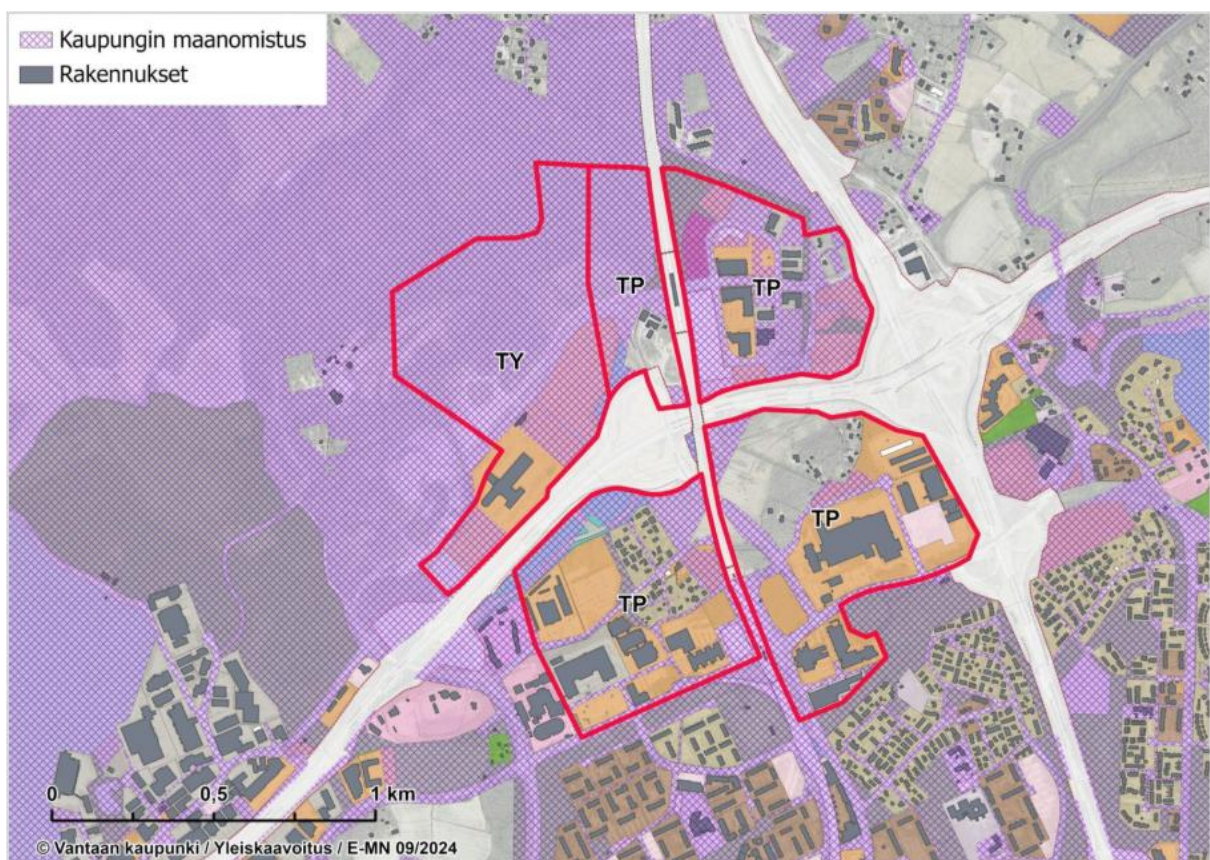
Vehkalassa tarkastelualueella sijaitsee muutama omakotitalo. Vantaankosken puolella asuinrakennuksia on erityisesti radan länsipuolella Voimalantien ympäristössä (n. 40 kpl) sekä itäpuolella Isontammentien varrella (alle 10 kpl, alueella ei ole asemakaavaa). Pääosa asuinrakennuksista sijoittuu Lden yli 60 dB lentomelualueelle, jossa ainoastaan korvaava rakentaminen on mahdollista, eikä asuntojen määrää voi lisätä. Voimalantien ympäristössä asemakaava mahdollistaa joidenkin tonttien täydennysrakentamista. Alue säilynee asuinalueena, vaikka ympärillä on työpaikkarakentamista.

Sekä Vehkalassa että Vantaankoskella on lähijuna-asema. Vantaankosken asemalle päättyy myös bussirunkolinja. Ajoyhteydet Kehä III:lle ja sitä kautta myös Hämeenlinnanväylälle ovat lyhyet. Yleiskaavassa on osoitettu Länsi-Vehkalassa katuvaraukset Vehkalantien itä- ja länsiosien yhdistämiselle, sekä Sanomalantieltä pohjoiseen Petaksen suuntaan.

Kaavavaranto

Vehkalan ja Vantaankosken työpaikka-alueilla on asemakaavallista työpaikkavarantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste ≤ 50 %) noin 260 000 k-m². Lisäksi toimitilarakennuksille oli myönnetty rakennuslupia vuoden 2024 alussa yhteensä n. 47 000 k-m². Yleiskaavallista työpaikkavarantoa on maksimiskenaarion mukaan n. 215 000 k-m². Yleiskaavallinen työpaikkavaranto sijaitsee pääosin Vehkalan aseman länsipuoleisilla asemakaavoittamattomilla yleiskaavan mukaisilla TP- ja TY-alueilla sekä Vantaankosken puolella Kehä III:n eteläpuolella. Pääosa Vehkalan ja Vantaankosken asemakaavoitetusta tonttivarannosta on KTY-, KLTY-, ja TK-tonttivarantoa. Vehkalan aseman itäpuolella on myös rakentamaton C-tontti. Vehkalassa toteutumatonta on tonttivarantoa n. 120 000 k-m², josta noin 2/3 sijaitsee Vehkalan aseman itäpuolella. Rakennusluvilla ja rakenteilla oli vuoden 2024 alussa 28 700 k-m². Vehkalan työpaikka-alueen kaavanmukaiset tonttitehokkuudet vaihtelevat 0,5–1,6 välillä.

Vantaankosken puolella rakentamattomia KTY-tontteja sijaitsee Vantaankosken aseman ympäristössä, Voimalantiellä nykyisin pysäköintikäytössä oleva KLTY-tontti sekä KTY-tontit Otsikkotien ja Uutistien varressa. Tonttien kaavanmukaiset tehokkuudet ovat aseman ympäristössä yli 1, ja Uutistien varrella 2,8. Vantaankosken alueella rakenteilla ja rakennusluvilla oli vuoden 2024 alussa yhteensä n. 18 000 k-m². Vehkalan aseman itäpuoleisella yleiskaavan TP-alueella rakentamattomat tontit ovat kaupungin maanomistuksessa. Vantaankosken aseman länsipuolella kaupungin maanomistuksessa on KTY-tontti sekä LP-tontti. Maanomistusta on myös Voimalantien ja Sanomatien välisellä asemakaavoittamattomalla alueella.



Kuva 15. Ajantasa-asemakaava, rakennukset sekä violetilla rasterilla kaupungin maanomistus. Taustalla ortokuva.

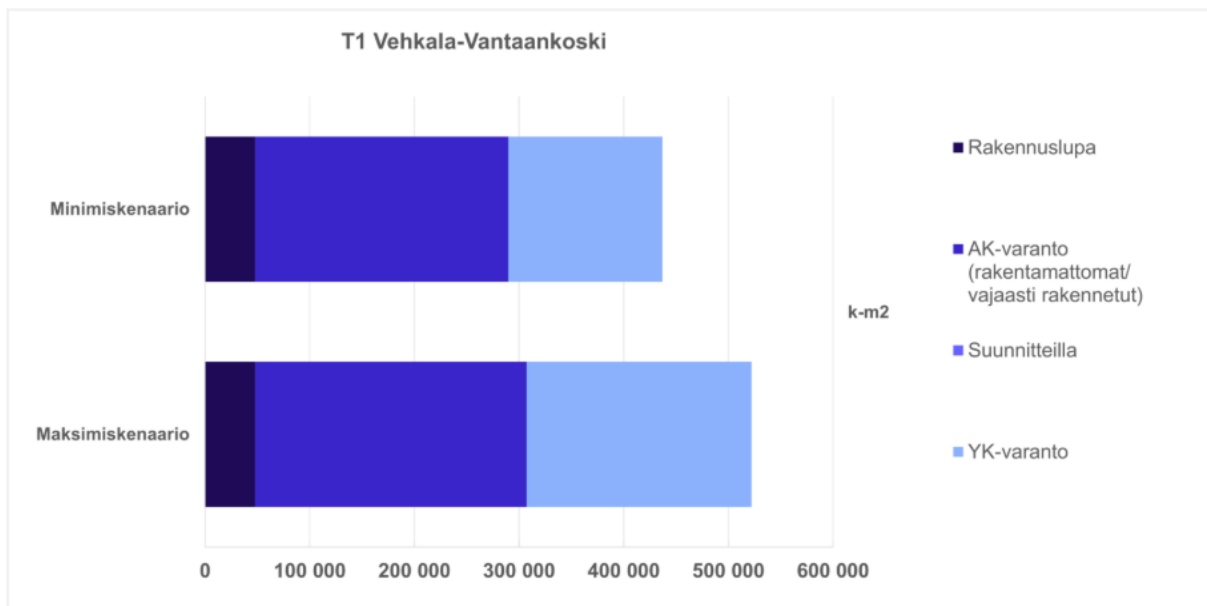
Yhteensä asema- ja yleiskaavavarantoa on maksimiskenaariossa 522 000 k-m², kun mukaan lasketaan rakennuslupien mukaiset vielä valmistumatta olevat toimitilarakennukset. Maksimiskenaariossa on oletettu, että kaikki yleiskaavallinen varanto sekä asemakaavoitettu varanto vajaasti rakennetuilla tonteilla toteutuu. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 70 k-m²/tp tämä mahdollistaisi lähes 7 500 työpaikkaa olettaen, että TP-alueet toteutuisivat tehokkaampana toimitilarakentamisena. Työpaikkaväljyytenä on käytetty haarukkaa 60–80 k-m²/tp

alueesta riippuen, olettaen, että osa toimitilarakentamisesta toteutuu tehokkaampana ja toimistovaltaisampana erityisesti asemien lähiympäristössä, ja osa tuotanto- ja varastotyyppisenä toimintana.

Minimiskenaario eroaa maksimiskenaariosta siten, että Vehkalan TY-alueesta osa jää toteutumatta luontoarvojen vuoksi. Lisäksi osa yleiskaavavarannosta jää toteutumatta Vantaankosken TP-alueilla Kehä III:n eteläpuolella, jossa on nykyisellään asemakaavoittamatonta aluetta. Tällöin yleiskaavavarannosta jäisi toteutumatta n. 30 %, ja työpaikkavarannosta toteutuisi yhteensä 437 000 k-m².

Asemakaavoitetuista työpaikkatonteista rakentamattomien tonttien oletetaan tässä tarkastelussa toteutuvan kokonaisuudessaan, mutta vajaasti rakennetut tontit eivät täydenny vaan tonttien jäljellä oleva rakennusoikeus jää käyttämättä.

Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuu suurempana (eli työpaikkatoiminnot vähemmän työvoimaa vaativana tuotanto- ja varastotoimintana). Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp minimiskenaario mahdollistaisi 4 370 työpaikkaa eli yli 3 000 työpaikkaa vähemmän kuin maksimiskenaariossa.



Kuva 16. Vehkala-Vantaankoski: varannon maksimi- ja minimiskenaariot.

Vehkalassa aseman itäpuolella tuorein asemakaava on Vehkalan kinkerit, joka on tullut lainvoimaseksi huhtikuussa 2024. Vehkalan aseman itäpuolisella TP-alueella on asemakaavallista työpaikkavarantoa yhteensä n. 82 000 k-m². Lisäksi toimitilarakentamiselle on myönnetty rakennuslupia yhteensä 7 700 k-m².

Yleiskaavallista potentiaalia on lisäksi arvioitu n. 3 500 k-m². Vehkalan aseman länsipuoli on asemakaavoittamaton. Läntisellä TP-alueella on yleiskaavallista työpaikkapotentiaalia n. 50 000 k-m², josta lähes 30 000 k-m² on kaupungin

maanomistuksessa. Alueelle arvioidaan soveltuvan aseman läheisyyden ansiosta tehokkaampaa työpaikkatoimintaa vastaavasti kuin Vehkalan itäpuolella.

Vehkalan TY-alueen eteläosa on asemakaavoitettu. KY-tontilla on Varian oppilaitos, joka käyttää 40 % tontin rakennusoikeudesta. Jäljelle jäävän rakennusoikeuden toteutuminen on epätodennäköistä. Tämän lisäksi asemakaavallista varantoa on yhteensä noin 38 000 k-m² kolmella KTY-tontilla, joista kaksi on rakentamattomia. Kolmannella KTY-tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 17 000 k-m². Tontilla toimii Vehon toimipiste, jolla on mm. kuorma-autojen ja erikoisajoneuvojen huolto- ja varaosatoimintaa. Toimipiste on valmistunut v. 2021. Tontin täydentyminen on epätodennäköistä. Näin ollen asemakaavallista toteutumiskelpoista varantoa on alueella kahdella KTY-tontilla noin 20 000 k-m². Tontit ovat kaupungin maanomistuksessa ja nykyisellään Vehon toiminnot ovat sijoittuneet tonteille.

Yleiskaavan TY-alueen pohjoisosassa on suunnitteilla uusi työpaikkarakentamisen alue, jolla on arvioitu olevan 100 000 k-m² työpaikkarakentamispotentiaalia (maksimiskenaario). Alueella on luontoarvoja, jotka voivat rajoittaa alueen toteuttamista. Jos alueen keskiosan luontoarvot säilytetään, ja muu osa on mahdollista toteuttaa työpaikkarakentamiseen, jäisi alueelle alustavien arvioiden mukaan noin 80 000 k-m² yleiskaavallista työpaikkavarantoa (minimiskenaario). Arvio on kuitenkin vain suuntaa antava ja tarkentuu tarkemman suunnittelun yhteydessä. Muilta osin Vehkalan työpaikkavarannon arvioidaan olevan toteuttamiskelpoista. Alue on kaupungin maanomistuksessa.

Jatkosuunnittelutarpeet

Vehkalan ja Petaksen rakentamattomilla, yleiskaavassa työpaikka-alueiksi osoitetuilla alueilla on paljon luontoarvoja, jotka voivat rajoittaa alueiden käyttöä. Todennäköisesti yleiskaavan työpaikka-aluevarauksista joudutaan tarkemmassa suunnittelussa supistamaan alueita luontoarvojen vuoksi. Luontoarvot on syytä tarkastella laajana kokonaisuutena, jotta merkittävimmät alueet voidaan rajata rakentamisen ulkopuolelle, kuitenkin huomioiden samalla kooltaan ja sijainniltaan järkevien työpaikkatonttien mahdollistaminen. Vehkalassa voisi rakentaa aiemmin suunniteltua enemmän, jotta Petaksesta voitaisiin jättää luontoarvojen kannalta arvokkaampia alueita rakentamatta ilman, että työpaikkavarannon kokonaismäärä merkittävästi vähenee. Vehkalassa on Kehäradan asema, joten sen ympärille olisi hyvä saada aseman läheisyydestä hyötyviä toimintoja, jotka myös kasvattaisivat aseman käyttäjämääriä. Vehkalan-Vantaankosken sekä Petaksen kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

Martinkyläntien kehittäminen työpaikka-akselina ja etenkin Vantaankosken aseman ympäristön tehokas työpaikkakehittäminen muuttaisi alueen luonnetta työpaikka-alueena. Alueen vetovoiman kehittämistä tulee tutkia tarkemmin, sillä nykyisin huomattava työpaikkakeskittymä on menettänyt vetovoimaansa. Vehkalan ja Vantaankosken alueista voisi muodostua kahden aseman ympärillä toimiva kokonaisuus, mutta nykyisellään työpaikka-alueet ovat hajallaan.

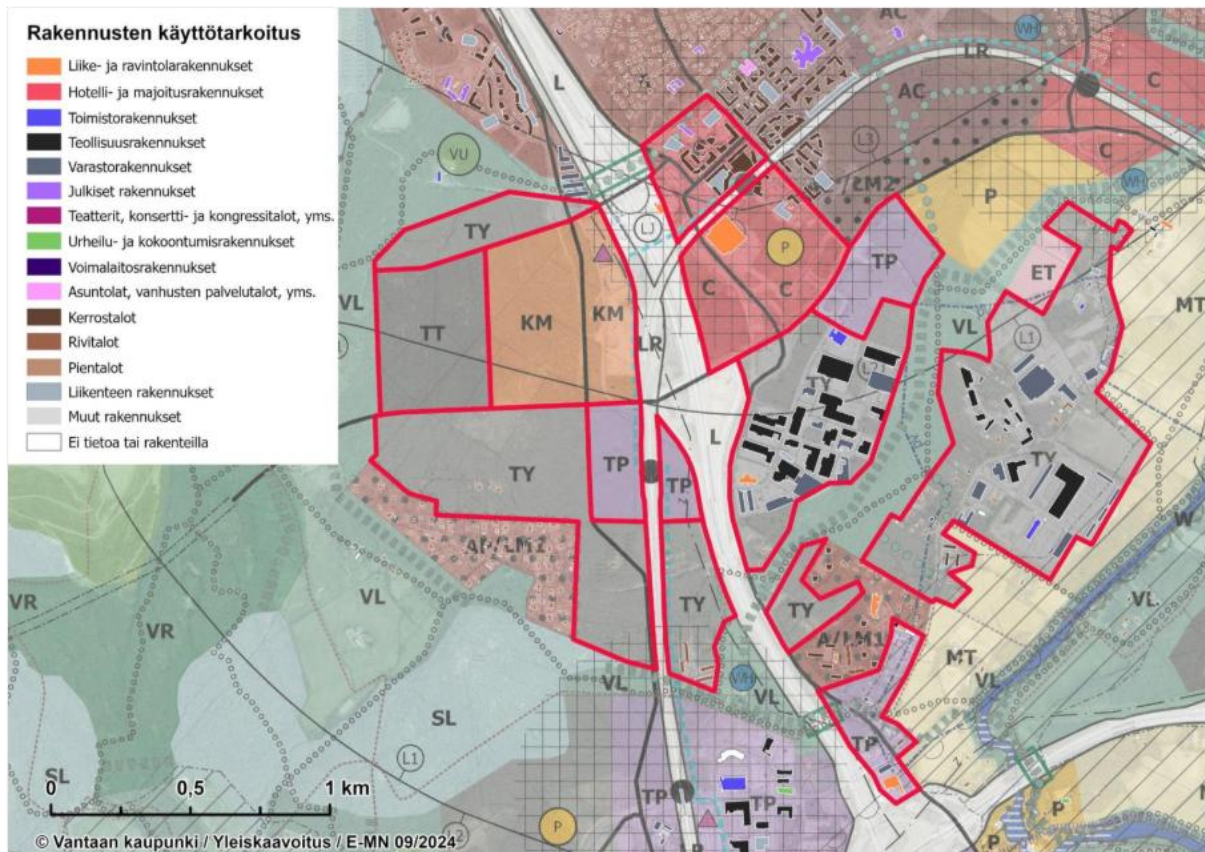
Vantaankosken asemalta itään päin Martinkyläntien eteläpuolella on kapea metsäkaistale, joka erottaa työpaikka- ja asuinalueet toisistaan. Martinlaaksontien ja radan kulmaukseen nykyisen urheilukentän viereen, entisen teollisuusradan paikalle on mahdollista täydentää asuinrakentamista.

Yleiskaavassa on osoitettu vielä toteuttamaton Vehkalantien jatke Kehä III:n liittymään. Yleiskaavavarannon uudet Kehä III:n eteläpuoliset alueet edellyttäisivät uusia katuuyhteyksiä ja tonttiliittymiä, jotka ovat toteutettavissa, mutta edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

T2 Petas-Kivistö-Piispankylä

Nykytila

Vehkalan työpaikka-alueiden pohjoispuolelle Kehäradan ja Hämeenlinnanväylän molemmin puolin sijoittuvat Petaksen, Kivistön keskustan sekä Piispankylän nykyiset ja suunnitellut työpaikka-alueet. Keimolan ja Myllymäen kaupunginosissa radan länsipuolella sijaitseva Petas on nykyisin metsäaluetta, ja sen etelä- ja pohjoispuolille sijoittuu asumista. Kivistön keskusta on rakentumassa Kehäradan aseman ympärille tehokkaana keskustamaisena alueena, jossa on paljon asumista, mutta myös työpaikkapotentiaalia. Piispankylän alue sijoittuu Kivistön keskustan eteläpuolelle ja siellä on teollisuus- ja varastorakennusten keskittymiä metsäalueiden ja asumisen lomassa. Alueet ovat luonteeltaan ja toteutusvaiheeltaan erilaisia, mutta sijaitsevat lähellä toisiaan ja voisivat muodostaa yhdessä toimivan kokonaisuuden. Osa Piispankylän työpaikka-alueista kytkeytyy Kivistön keskusta-alueeseen ja toinen laajempi kokonaisuus sijoittuu metsä- ja peltoalueen väliin.



Kuva 17. Voimassa oleva yleiskaava sekä rakennusten käyttötarkoitus Petas-Kivistö-Piispankylän alueella. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

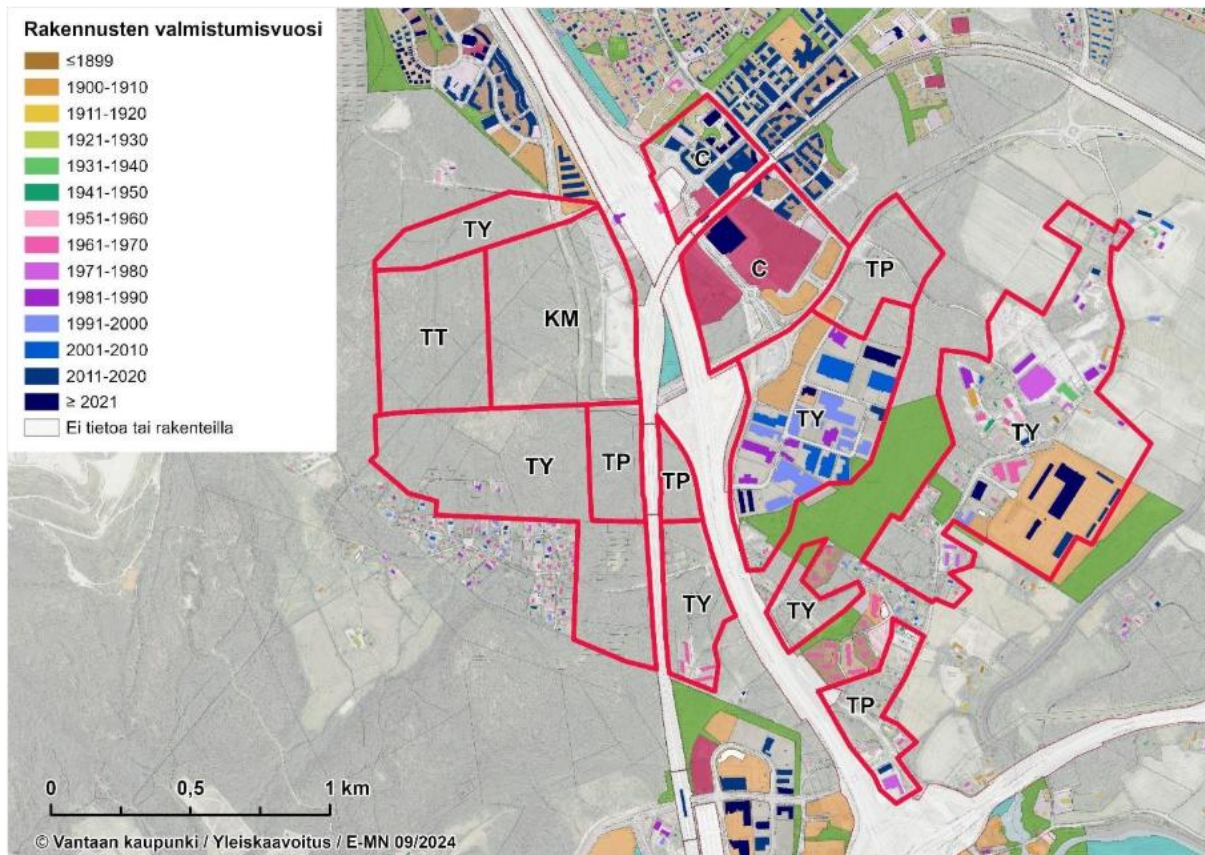
Yleiskaavassa Petakseen on osoitettu varaus Kehäradan asemalle, ja aseman tuntumaan monipuolista työpaikka-aluetta (TP). Tämän länsipuolelle, nykyisen asuinalueen pohjoispuolelle on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueita (TY). Hämeenlinnanväylän ramppien tuntumaan Kivistön keskustaa vastapäätä on varattu alueita kaupallisille toiminnoille (KM) sekä näiden viereen varasto- ja tuotantotoiminnoille (TY, TT). Kaupallisten palveluiden alueella (KM) vähittäiskaupan suuryksiköiden yksityiskohtaisempi suunnittelu edellyttää sitovaa toteuttamispäätöstä Petaksen asemasta. Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu Tikkurilantien jatke sekä pohjoiseteläsuuntainen katuyhteys. Petaksen alue on asemakaavoittamaton.

Keskeinen tekijä alueen toimitilapotentiaalin kehittymisen kannalta on Petaksen lähijuna-aseman varaus. Yleiskaavassa on myös varaus Klaukkalan radalle, jonka toteuttaminen edellyttää vaihtoaseman toteuttamista Petakseen. Vantaan kannalta Kehäradan uusista asemista Lapinkylän asema on ensisijainen. Lähijunavarikon toteuttaminen Petakseen edellyttäisi pistoraiteiden rakentamisen Petaksen aseman etelä- ja pohjoispuolelta, mikä vaikeuttaisi alueen kehittämistä työpaikka-alueeksi. Mikäli asemaa ei toteutettaisi, tulisi Petaksen alue tukeutumaan Kivistön ja Vehkalan asemiin sekä bussiliikenteeseen. Hämeenlinnanväylän pysäkeillä

pysähtyvät myös Nurmijärven ja kaukoliikenteen bussit. Petaksen työpaikka-alueen toteuttaminen edellyttää katuverkon rakentamista. Yleiskaavassa on osoitettu uusia pääkatuyhteyksiä, joista etenkin Tikkurilantien jatke alueen läpi länteen on pitkän aikavälin varaus.

Petaksessa on pientaloalue (AP/LM1), jolla on noin 60 asuinrakennusta. Alue on voimakkaan lentomelun alueella (lentomeluvyöhyke L1, Lden yli 60 dB), eikä alueella sallita asuntojen lisäämistä. Nykyisiä asuinrakennuksia on mahdollista korjata ja korvata, joten asuinalue tulee säilymään työpaikka-alueen kehittämisestä huolimatta. Yleiskaavassa on osoitettu virkistysalueyhteys asuin- ja työpaikka-alueiden väliin. Kaksi asuinrakennusta sijoittuu asuinalueen pohjoispuolella yleiskaavan TY-alueelle. Alueella ei ole asemakaavaa. Hämeenlinnanväylän ja Kehäradan välissä yleiskaavan TY-alueella on muutama omakoti- ja paritalo sekä neljä rivitaloa. Alueella ei ole asemakaavaa eikä siellä ole mahdollista lentomelun vuoksi lisätä asuntojen määrää. Tarkastelualueen pohjoispuolella sijaitsee Keimolan asuinalue, joka rajoittuu etelässä lentomelualueeseen.

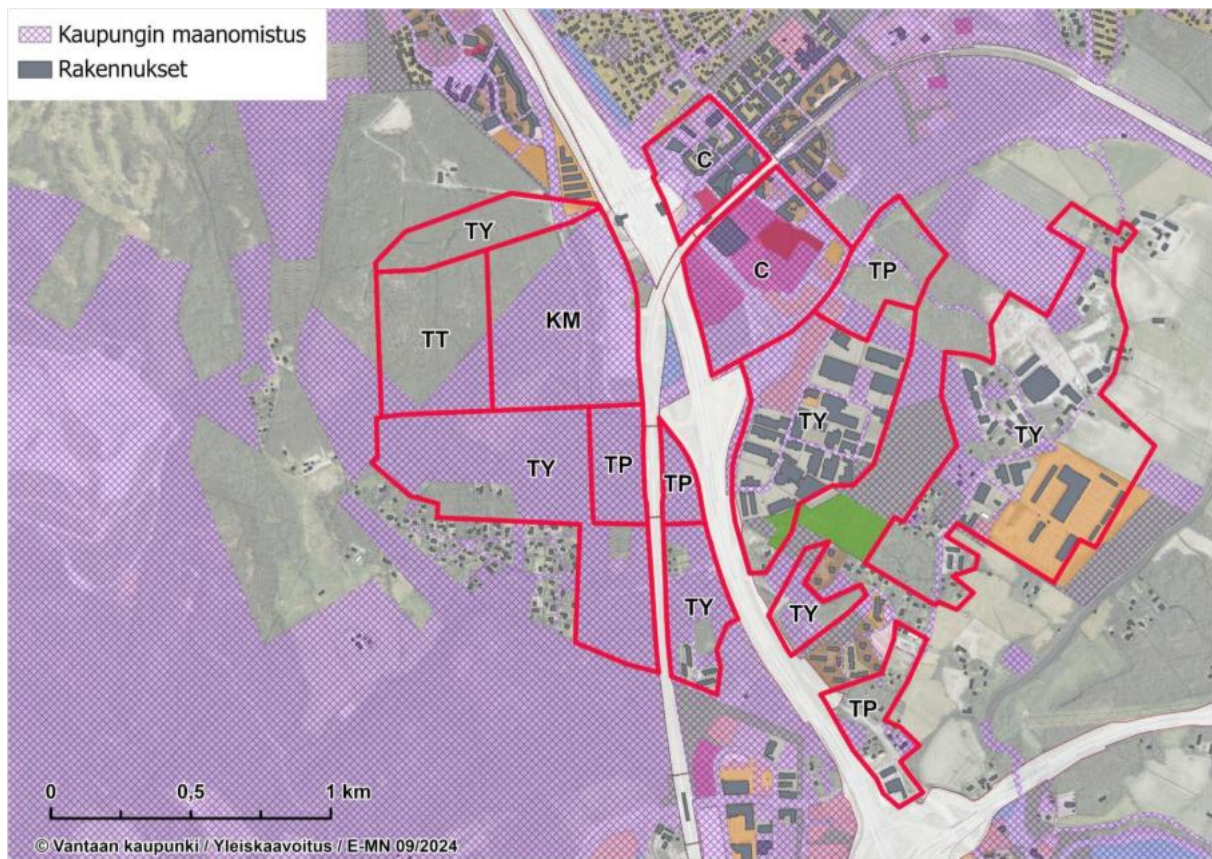
Kivistössä yleiskaavan C-alueesta suurin osa on asemakaavoitettu. Kehäradan ja Tikkurilantien välinen alue on pääosin osoitettu keskustakortteleiksi (C), joille voi sijoittaa palveluita, toimisto- ja liiketiloja, vähittäiskauppaa sekä asumista lentomelun asettamissa rajoissa. Tikkurilantien varressa on myös toimitilarakennusten korttelialueita (KTY). Keskustatoimintojen korttelialuetta on myös Kivistön aseman pohjoispuolella. Muutoin radan pohjoispuoli on asemakaavoitettu asuinalueiksi. Lento- ja tieliikennemelun vuoksi Kivistön keskustan eteläosassa ja Hämeenlinnanväylän varressa painottuvat työpaikat ja palvelut, ja asuinrakentaminen on sijoitettu kauemmas melunlähteistä.



Kuva 18. Ajantasa-asemakaava sekä rakennukset valmistumisvuoden mukaan. Taustalla ortokuva.

Hämeenlinnankylän itäpuolella on Vantaanpuiston asuinalue, jolla on kerros- ja pientaloja. Piispankylässä on eri-ikäistä omakotitalokantaa, vanhimmat asuinrakennukset ovat 1800-luvun lopulta. Myös tällä alueella lentomelu estää asuinrakentamisen lisäämisen. Lisäksi on maatalous-, teollisuus- ja varastorakennuksia. Piispankylässä on ollut huomattavasti 1980-luvulla asemakaavoitettua teollisuus- ja varastotoiminnan aluetta, josta entisen Åbyn elementtitehtaan alue on muutettu toimitilarakennusten (KTY) korttelialueeksi 2010-luvulla. Pohjoisempaan Piispankylässä Mestarintien ja Kisällintien ympäristön teollisuusalue (asemakaavoissa TT, yleiskaavassa TY) on pääosin toteutunut. Lisäksi pienehköjä (200–2000 k-m²) eri vuosikymmenillä rakennettuja teollisuuden tuotantorakennuksia sijaitsee näiden asemakaava-alueiden ulkopuolella Kolamiilunkujalla.

Petas-Kivistö-Piispankylä-alueella on merkittävästi kaupungin omistamia maa-alueita, mikä tuo mahdollisuuksia niiden käytön suunnitteluun, mutta myös painetta varata alueita työpaikkatonttien ohella myös muihin tarkoituksiin. Osa alueista on varattu viheralueiksi, mutta alueen luontoarvot voivat paikoin myös rajoittaa yleiskaavassa työpaikka-alueeksi varattujen alueiden toteutusta ja laajuutta.



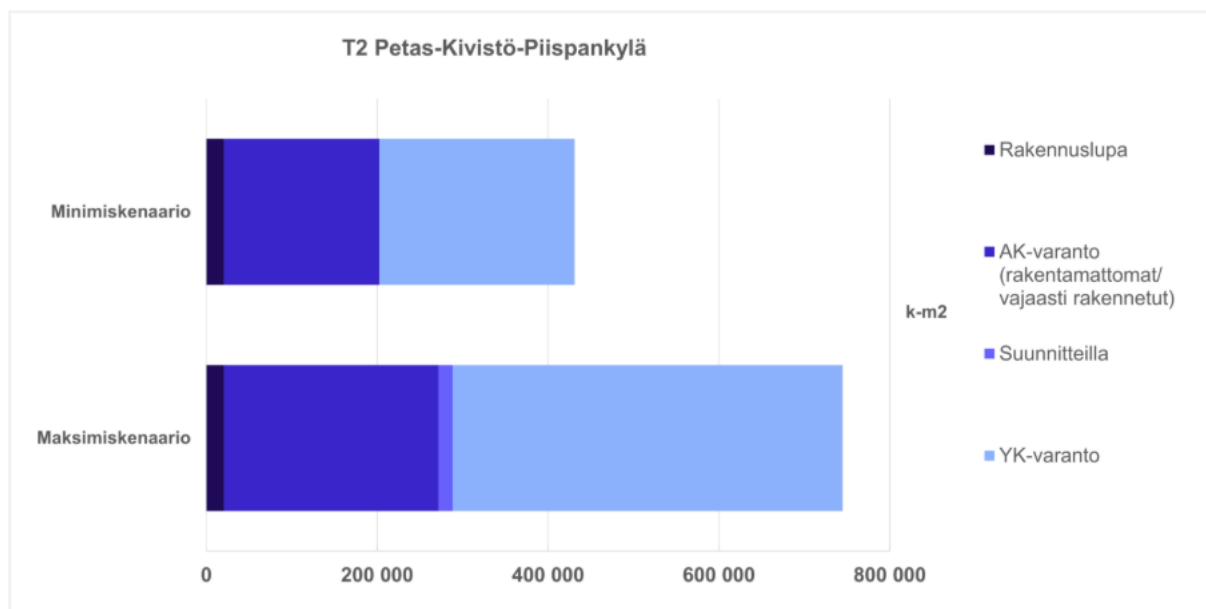
Kuva 19. Ajantasa-asemakaava, rakennukset sekä violetilla rasterilla kaupungin maanomistus. Taustalla ortokuva.

Petäksen asuinalueen pohjoispuoliselle yleiskaavan TY-alueelle on selvitetty lähijunavarikkoa. Pääkaupunkiseudun lähijunaliikenteen kehittämisen vuoksi seudulle suunnitellaan kolme uutta varikkoa, joista Kehäradan varikko on toteutusjärjestyksessä viimeinen. Vaihtoehtoista sijaintia on alustavasti tutkittu myös Keimolaan. Yleiskaavaa 2020 laatiessa kaavailtiin, että Petäksessä junavarikon lisäksi yleiskaavan TT- tai TY-alueille sijoitettaisiin tulevaisuudessa bussivarikko. Länsi-Vantaan bussivarikolle oli yleiskaavassa 2007 varattu yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) Vehkalasta, mutta yleiskaavassa 2020 se varattiin työpaikka-alueeksi (TY) ja bussivarikkoa hahmoteltiin Petäkseseen, myöhemmin tarkentuvalle sijainnille.

Petäksen ja Piispankylän alueen suunnittelu on käynnistynyt 2023 Petäskin Piispankylä-skenaariotyöllä, jossa hahmotellaan jatkosuunnittelun pohjaksi erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Työn keskeisiä kysymyksiä ovat mm. Petäksen asema ja lähijunavarikko, alueen luontoarvot sekä Piispankylän työpaikka-alueen luonne ja suhde asumiseen. Skenaariotyö on taustana myöhemmin käynnistettävälle kaavoitukselle.

Varantotilanne

Kivistön ja Piispankylän (mukaan lukien Vantaanpuisto) työpaikka-alueilla on asemakaavallista työpaikkavarantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste $\leq 50\%$) noin 268 000 k-m² (ml. suunnitteilla oleva Arena 3.3 -hanke). Lisäksi toimitilarakennuksille on myönnetty rakennuslupia yhteensä n. 21 000 k-m². Yleiskaavallista työpaikkavarantoa on maksimiskenaarion mukaan n. 137 000 k-m². Yhteensä asema- ja yleiskaavavarantoa on maksimiskenaariossa 425 000 k-m² olettaen, että kaikki varanto on toteutettavissa. Todennäköisesti mm. luontoarvot kuitenkin rajoittavat varannon toteuttamista koko laajuudessaan. Varantoon on otettu mukaan rakennuslupien mukaiset vielä vuoden 2024 alussa vireillä ja kesken olleet toimitilarakennukset.



Kuva 20. T2 Petas-Kivistö-Piispankylä: varannon maksimi- ja minimiskenaarit.

Maksimiskenaariossa arviossa on huomioitu Kivistön keskusta-alueen (C-alue) olemassa oleva asemakaavavaranto, Arena 3.3:n käynnissä olleen kaavan rakennusoikeus sekä yleiskaavallinen varanto. Kivistön ja Piispankylän (ml. Vantaanpuisto) yleiskaavan mukaisilla TY- ja TP-alueilla arviossa on oletettu, että vajaasti rakennetut työpaikkatontit sekä yleiskaavan mahdollistamat uudet aluevaraukset toteutuvat kokonaisuudessaan. Kivistön keskusta-alueen voimassa olevien asemakaavojen tonttitehokkuudet vaihtelevat tehokkaammista yli 2 tonttitehokkuuksista 1:n molemmin puolin. Yleiskaavan mukaisella TY-alueella kaavanmukaiset tonttitehokkuudet ovat 0,6. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 65 k-m²/tp maksimiskenaarion varanto mahdollistaisi noin 6 500 työpaikkaa olettaen, että osa työpaikka-alueista toteutuu tehokkaampana palvelu- ja

toimitilarakentamisena erityisesti Kivistön keskusta-alueella sekä työvoimaintensiivisempänä tuotantona Tikkurilantien varren TY- ja TP-alueilla (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa 60–100 k-m²/tp työpaikka-alueesta riippuen).

Minimiskenaariossa oletetaan, että vajaasti rakennetut tontit eivät täydenny. Kivistön keskustassa oletetaan, että osa asemakaavoista ja hankkeista toteutuu pienemmässä mittakaavassa ja matalammalla tehokkuudella. Lisäksi osa yleiskaavavarannosta jää toteutumatta mm. luontoarvojen vuoksi. Tällöin asema- ja yleiskaavavarannosta jäisi toteutumatta n. 35 %, ja työpaikkavarannosta toteutuisi yhteensä 275 000 k-m². Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuisi suurempana (eli vähemmän työvoimaintensiivisenä). Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 85 k-m²/tp minimiskenaario mahdollistaisi noin 3 200 työpaikkaa (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa 80–100 k-m²/tp alueesta riippuen).

Kivistön keskusta-alueella (yleiskaavan C-alue) on rakenteilla n. 12 000 k-m² liikerakentamista. Kyseessä on Kivistön Colosseum -hanke, johon on sijoittumassa K-Citymarket sekä muita liiketiloja. Asemakaavavarantoa on rakentamattomilla ja vajaasti rakennetuilla (rakentamisaste ≤ 50 %) noin 164 000 k-m². Lisäksi Kivistön tapahtuma-areenan hankkeen kaavassa rakennusoikeus nousee nykyiseen nähden n. 16 400 kerrosneliömetrillä. Minimiskenaariossa oletuksena on, että Arena 3.3 -hanke toteutuu pienemmässä mittakaavassa (aiemman kaavan rakennusoikeuden mukaisesti) sekä Tikkurilantien pohjoispuolen korttelialueet eivät houkuttele toimisto- ja liiketilatyypistä tehokkaampaa rakentamista, vaan ne toteutuvat huomattavasti matalammalla tehokkuudella.

Kivistön yleiskaavan mukaisella TY-alueella on asemakaavavarantoa rakentamattomilla ja vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste ≤ 50 %) noin 37 000 k-m². TY-alueella on 5 rakentamatonta tonttia, joilla on yhteensä n. 25 000 k-m² rakennusoikeutta ja jotka ovat kaupungin maanomistuksessa. Vajaasti rakennetuilla tonteilla varantoa on jäljellä noin 12 000 k-m². Näillä täydentyminen on epävarmempaa. Alueen pohjoisosassa on asemakaavoittamaton alue, jolla yleiskaavallista varantoa on 6 600 k-m². Yli puolet alueesta on kaupungin maanomistuksessa. Toteutuakseen työpaikkarakentamiseen alue vaatisi tieyhteyden, lisäksi haasteena ovat alueen luontoarvot. Minimiskenaariossa vajaasti rakennetut tontit eivät täydenny ja luontoarvojen vuoksi yleiskaavallinen varanto ei ole toteutettavissa. Tällöin työpaikkavarannosta toteutuisi n. 26 000 k-m².

Kivistön yleiskaavan mukainen TP-alue on vielä asemakaavoittamaton.

Yleiskaavallista varantoa on alueella arvioiden mukaan n. 30 000 k-m². Alueella on kuitenkin luontoarvoja, jotka voivat rajoittaa alueen kehittämistä työpaikkarakentamiseen. Minimiskenaariossa on arvioitu, että kokonaisuudesta toteuttamiskelpoista työpaikkavarantoa olisi n. 13 000 k-m², mutta arvio on suuntaa antava ja lopullinen arvio alueen toteutettavuudesta selviää tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Piispankylän TY-alueella on työpaikkavarantoa yhteensä n. 90 000 k-m², josta asemakaavavarantoa rakentamattomilla ja vajaasti rakennetuilla (rakentamisaste ≤ 50 %) noin 50 000 k-m². Tästä 45 000 k-m² jäljellä olevaa rakennusoikeutta sijaitsee vajaasti rakennetulla KTY-tontilla, jolle on valmistunut tuotantorakennus v. 2021. Tontin täydentyminen on epävarmaa. Lisäksi rakennusluvilla on n. 7 400 k-m² toimitilarakentamista. Alueen asemakaavojen tonttitehokkuudet vaihtelevat noin 0,4–0,7 välillä. Asemakaavoitetuista tonteista yksi on kaupungin maanomistuksessa (rakennusoikeutta n. 2 700 k-m²). Yleiskaavallista varantoa on arvioitu alueella olevan n. 40 000 k-m², josta 22 400 k-m² on kaupungin maanomistuksessa. Luontoarvot sekä muinaismuistoalue saattavat rajoittaa TY-alueen varannon toteuttamista. Minimiskenaariossa on oletettu, että vajaasti rakennettu KTY-tontti ei täydenny ja osa yleiskaavallisesta varannosta jää toteutumatta mm. muinaismuistoalueen, haastavien luontoarvojen ja maastonmuotojen vuoksi. Tällöin työpaikkavarannosta toteutuisi hieman yli puolet eli n. 47 000 k-m².

Vantaanpuiston TY- ja TP-alueilla on yleiskaavallista varantoa yhteensä n. 20 000 k-m². Tästä kaupungin maaomistusalalle sijoittuu 11 600 k-m². Alueen luontoarvot ja maastonmuodot tekevät varannon toteutettavuudesta haasteellista. Minimiskenaariossa on oletettu, että edellä mainittujen rajoittavien tekijöiden takia tästä varannosta toteutuisi noin 40 % eli n. 8 500 k-m².

Petaksessa on yleiskaavallista varantoa maksimiskenaariossa noin 320 000 k-m², jos alue olisi toteutettavissa pääosin työpaikkarakentamisalueena. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 80 k-m²/tp maksimiskenaario mahdollistaisi noin 4 000 työpaikkaa olettaen, että osa työpaikkarakentamisesta toteutuisi tehokkaampana toimitilarakentamisena. Minimiskenaariossa arvioissa on huomioitu suuntaa antavasti mm. luontoarvojen sekä lähijunavarikon mahdollisen sijoittumisen vaikutusta rakentamisalueiden kokoon. Oletuksena on lisäksi, ettei alueelle ole mahdollista sijoittaa Petaksen asemaa ja että tämän takia TP-alueiden laajuus ja tehokkuus olisi pienempi. Minimiskenaariossa työpaikkavarannosta toteutuisi alle puolet, yhteensä 156 000 k-m². Arvio on alustava ja suuntaa antava.

Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuisi suurempana (eli vähemmän työvoimaintensiivisenä tuotanto- ja varastopainotteisena). Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp minimiskenaario mahdollistaisi noin 1 600 työpaikkaa.

Jatkosuunnittelutarpeet

Piispankylän työpaikka-alueiden kehitykseen voi etenkin Kivistön keskusta-alueiden lähellä vaikuttaa kauppakeskuksen ja muiden keskustatoimintojen toteutuminen ja sen myötä lähialueen asukas- ja asiakasmäärien kasvu. Piispankylän eteläisempi alue on hajanaisempi, vajaammin toteutunut ja osin asemakaavoittamaton. Asutuksen lomaan on mahdollista suunnitella sinne soveltuvia työpaikkatoimintoja, sillä asuinrakennusten määrää ei voi lisätä alueella, mutta toisaalta nykyinen asutus asettaa rajoitteita esimerkiksi ympäristöhäiriöiden suhteen. Haasteena ovat kuitenkin hajanainen maanomistus ja työpaikkarakentamisen hyväksyttävyyys sekä sovittaminen nykyisen asutuksen lomaan. Myös arvokas kulttuurimaisema rajoittaa työpaikkatoimintojen sijoittumista.

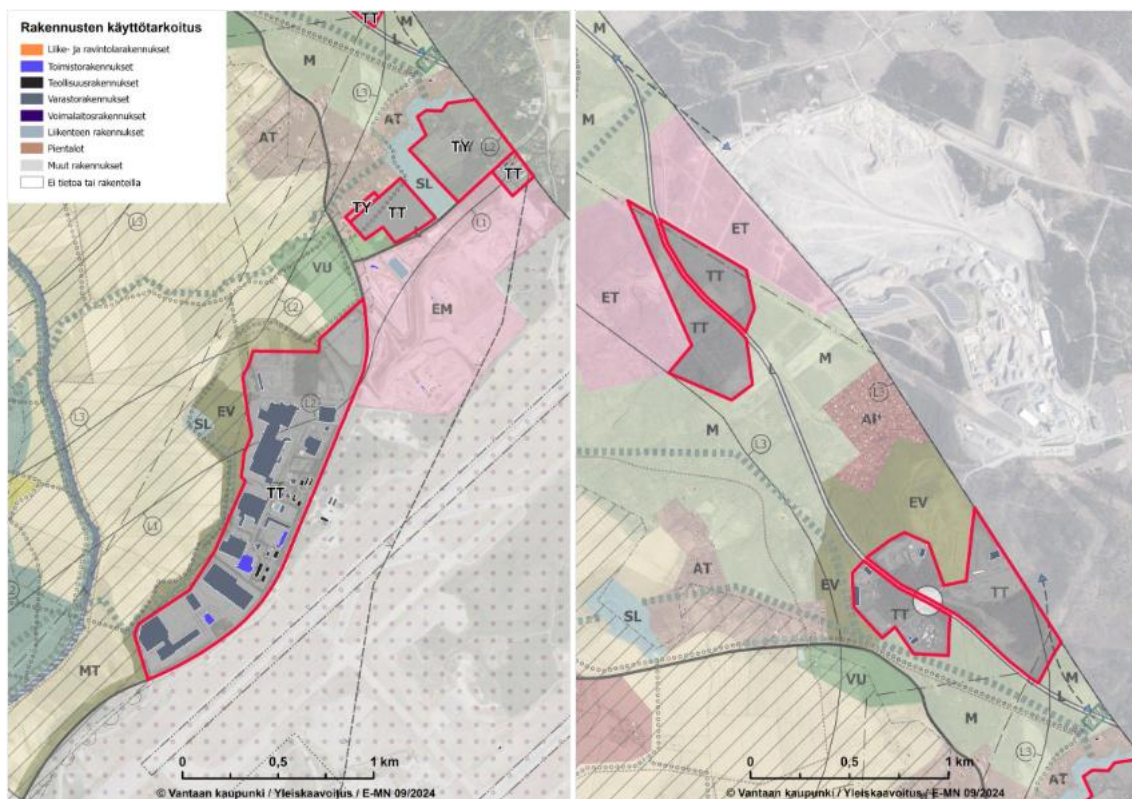
Petaksen alue on laajin kokonaisuus yleiskaavassa 2020 osoitetuista, toistaiseksi rakentamattomista työpaikka-alueista. Alue on varattu erilaisten työpaikkatoimintojen alueeksi jo yleiskaavassa 1992, mutta sitä ei ole lähdetty toteuttamaan. Alue on laaja, ja sen toteuttamisessa vaiheistus on huomioitava, jotta toteutus on kaavataloudellisesti kestävä. Myös liikenneyhteyksien kannalta vaiheistus on keskeinen kysymys, jotta katuverkkoa saadaan suunniteltua ja toteutettua oikea-aikaisesti vastaamaan alueen tarpeisiin. Koska alue on säilynyt pitkään yhtenäisenä, rakentamattomana metsäalueena, on sinne kehittynyt huomattavasti luontoarvoja, jotka on välttämätöntä huomioida ja yhteensovittaa suunnittelussa.

Petaksen alueen suunnittelussa tulee huomioida mahdollinen lähijunavarikko ja sen aikataulu. Lisäksi on huomioitava Kivistön keskustan ja Lapinkylän keskustan rakentuminen. Näille alueille olisi tärkeä saada työpaikkoja ja palveluita, sillä lentomelu rajoittaa niillä asuinrakentamista. Lapinkylän asemaan tukeutuvat asumisen alueet sijoittuvat asemavarauksen pohjoispuolelle.

T3 Kiila-Viinikanmetsä

Nykytila

Länsi-Vantaalla lentokenttäalueen länsi- ja luoteispuolelle Viinikkalan ja Kiilan kaupunginosiin sijoittuu työpaikka-alueita. Kiilan kaupunginosassa on lomittain asumista, maa- ja metsätalousalueita sekä työpaikkatoimintoja. Viinikanmetsässä Katriinantien varressa alueet on varattu yleiskaavan tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi (TT). Moottorirata-alueen (EM) pohjoispuolella Myllykyläntien varressa yleiskaavassa on (tilaa vaativan) tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TT, TY) sekä yleiskaavan 2007 ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen (TT) aluetta, joiden lomassa on luonnonsuojelualueeksi osoitettua aluetta (SL). Yleiskaavasta 2007 voimaan jääneen TT-alueen läpi kulkevat noro sekä ohjeellinen ulkoilureitti. Myllykyläntien työpaikka-alueiden pohjoispuolelle sijoittuu Lillånjoki (Tuusulanjoki), jonka molemmin puolin on asutusta (AT). Joen yhteydessä kulkee ekologinen runkoyhteys.

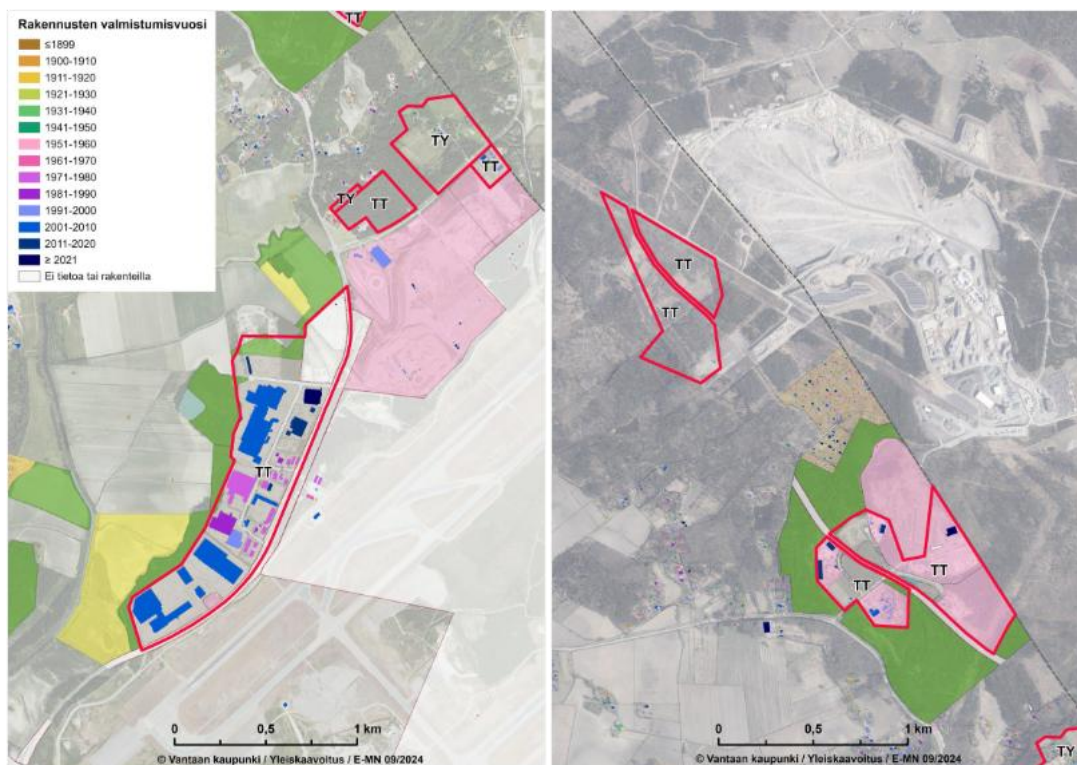


Kuva 21. Voimassa oleva yleiskaava sekä rakennusten käyttötarkoitus Kiila-Viinikanmetsän alueella. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

Pohjoisempana yleiskaavassa on osoitettu Mossabackaan maantien 152 jatkeen varrelle tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueita (TT). Alueiden itä- ja

länsipuolelle on lisäksi varattu yhdyskuntateknisen huollon alueita (ET), joille on suunniteltu ylijäämämaiden vastaanottoa. Alueet ovat rakentamattomia.

Hanskalliontien varteen on yleiskaavassa osoitettu TT-aluetta sekä maantien 152 linjaus ja sille eritasoliittymävaraus. Työpaikka-alueen pohjoispuolella on yleiskaavassa suojaviheralue (EV), jolla sijaitsee suljettu Seutulan kaatopaikka. Asemakaavassa ja -muutoksissa kaatopaikan alue on osoitettu erityisalueeksi ja muut alueet yhdyskuntateknisen huollon alueiksi, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueiksi.



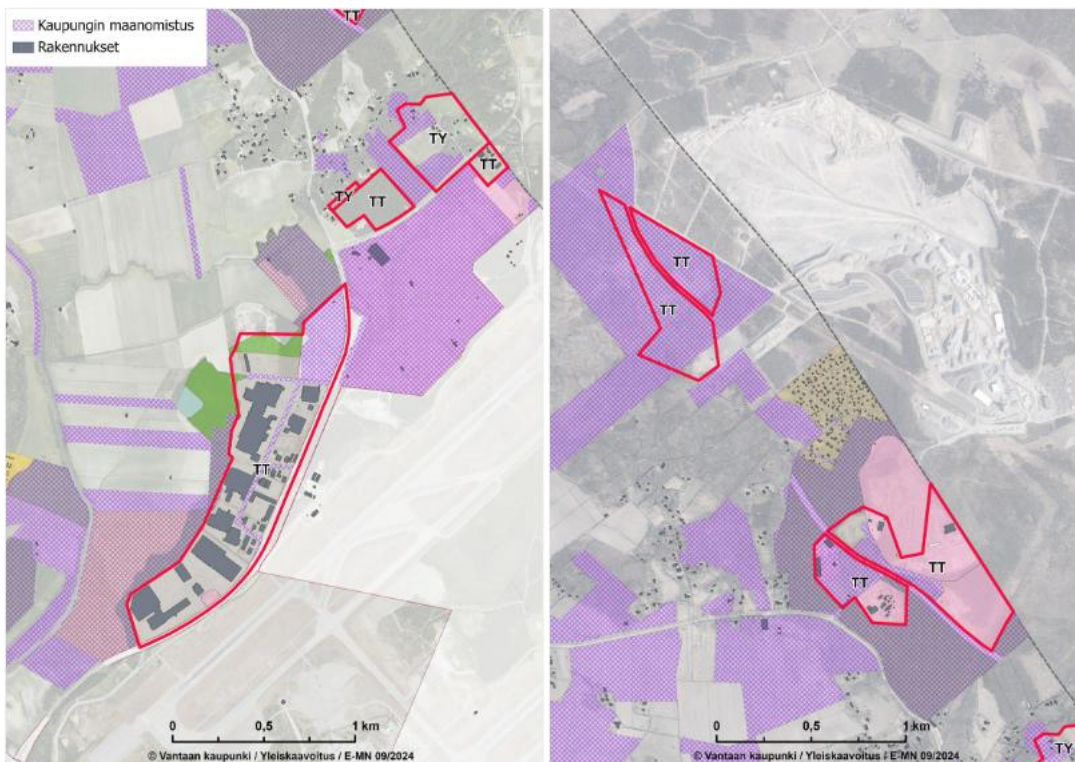
Kuva 22. Ajantasa-asemakaava sekä rakennukset valmistumisvuoden mukaan. Taustalla ortokuva.

Hanskalliontien alueen toiminnot sijoittuvat enimmäkseen ulkokentille, mutta alueella on myös pieniä toimistorakennuksia, jotka on rakennettu 2000-luvulla ja myöhemmin. Viinikanmetsän toimitila-alueella on pääosin varastorakennuksia sekä joitakin pienempiä toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Suurimmat varastot on rakennettu enimmäkseen 2000-luvulla. Alueen keskiosissa on myös hieman vanhempaa, 1970–1980-lukujen rakennuskantaa.

Seutulan kaatopaikka-alueen pohjoispuolelle sijoittuu Kesäkylä-Koivikko, joka on yleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Kesäkylä Koivikko on 1950-luvulla perustettu kesämaja-alueeksi, mutta sittemmin muuntunut ympärivuotiseen käyttöön ja alueelle on 2009 laadittu asemakaava, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

Alueen työpaikkatoiminnoista sekä raskaasta liikenteestä aiheutuu ympäristöhäiriöitä, jota kokevat erityisesti työpaikka-alueiden lähellä sekä Katriinantien varrella asuvat asukkaat. Myös Tuusulan puolelle sijoittuva laaja maa- ja kiviainesten ottoalue lisää raskasta liikennettä Katriinantiellä.

Kiilan aluetta koskee 2023 konsulttityönä tehty Vantaan-Tuusulan kiertotalousalueen maankäytön, viranomaistyön ja yritysten yhteistyön kehittämisen sekä toimintojen ja asutuksen yhteensovittamisen selvitys. Vantaan kaupungin, Tuusulan kunnan ja HSY:n tilaamassa selvityksessä tarkasteltiin kuntarajan molemmiin puolin sijoittuvaa Kiilan-Senkkerinmäen aluetta, sen nykytilaa ja potentiaalia kiertotalousalueena, sekä kehitettiin toimintamallia alueen kehittämiseen. Työhön osallistui haastatteluiden ja työpajojen kautta lähialueen asukkaita, alueella toimivia yrityksiä sekä eri viranomaistahojen edustajia. Työn jatkoksi valmistui 2025 selvitys alueen toimijoiden yhteisvaikutusten arvioinnin kehittamisestä sekä vaikutustiedon jakamisesta. Lisäksi Tuusulan kanssa laaditaan yhteistyössä Kiilan Kiertolan kehityskuvaa maankäytön ja liikenteen kehittämiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi.



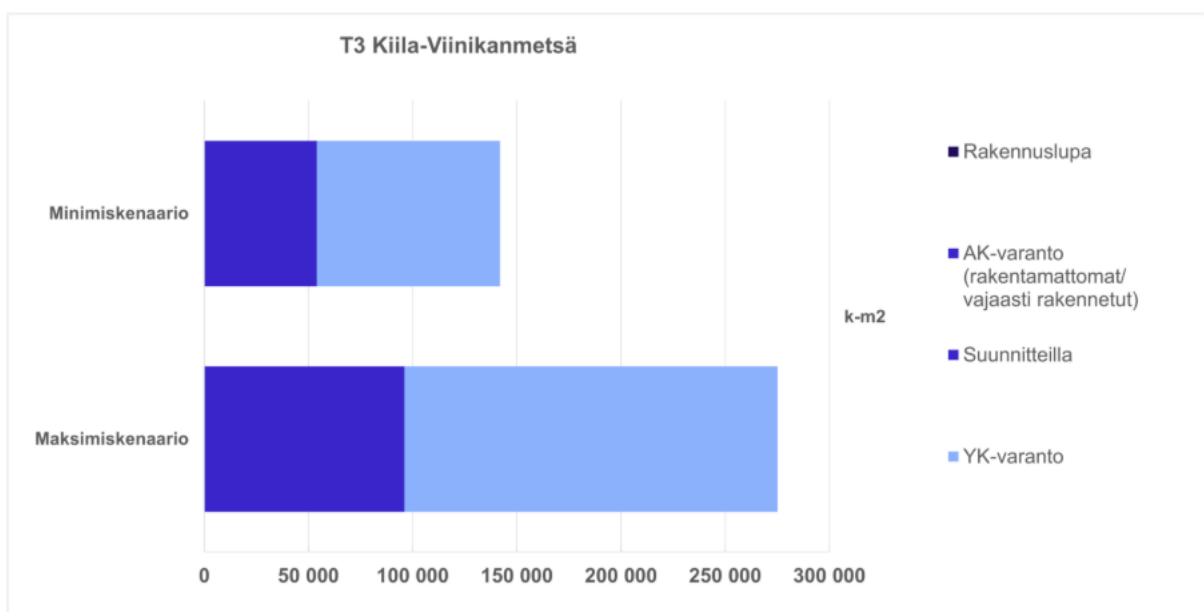
Kuva 23. Ajantasa-asemakaava, rakennukset sekä violetilla rasterilla kaupungin maanomistus. Taustalla ortokuva.

Viinikanmetsän pohjoisosassa Katriinantien varressa on kaupungin omistamaa maata. Hanskalliontien alueella on myös kaupungin työpaikkatontteja, joista osa on

rakentamattomia. Maantien 152 jatkeen varteen osoitetut yleiskaavan tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueet ovat lähes kokonaan kaupungin omistuksessa.

Kaavavaranto

Viinikanmetsän ja Kiilan yleiskaavan mukaisilla työpaikka-alueilla on asemakaavallista varantoa yhteensä n. 96 000 k-m², joka sisältää rakentamattomat ja vajaasti rakennetut tontit (rakentamisaste ≤ 50 %). Asemakaavoitettujen tonttien tonttitehokkuudet ovat Viinikanmetsän ja Myllykyläntien varren työpaikka-alueilla 0,5. Hanskalliontien ympäristön työpaikka-alueen tonttien tehokkuudet ovat 0,4 sekä muutamilla tonteilla tätä alhaisempia. Yleiskaavallista varantoa on arvioiden mukaan n. 178 000 kerrosneliömetriä. Yhteensä asema- ja yleiskaavavarantoa on maksimiskenaariossa Kiilan ja Viinikanmetsän työpaikka-alueilla 275 000 k-m². Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp tämä mahdollistaisi 2 750 työpaikkaa.



Kuva 24. T3 Kiila-Viinikanmetsä: varannon maksimi- ja minimiskenaariot.

Minimiskenaariossa maantie 152 (Kehä IV) ei toteudu, asemakaavavarannosta toteutuvat vain rakentamattomat tontit ja yleiskaavavarannosta Kiilan pohjoisimmat Mossabackan TT-alueet jäävät maantie 152:n vuoksi toteutumatta. Lisäksi osa yleiskaavasta 2007 voimaan jääneestä TT-alueesta jää toteutumatta. Tällöin asema- ja yleiskaavallisesta varannosta toteutuisi hieman yli puolet eli yhteensä 142 000 k-m², josta asemakaavavarantoa on 54 000 k-m² ja yleiskaavallista varantoa 88 000 k-m². Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuu suurempana (työpaikkatoiminnot paljon tilaa ja vähän työvoimaa vaativaa).

Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 150 k-m²/tp tämä mahdollistaisi 950 työpaikkaa.

Viinikanmetsän TT-alueella on 13 vajaasti rakennettua tonttia, joilla on rakennusoikeutta jäljellä yhteensä n. 46 000 k-m². Tontit ovat yksityisomistuksessa. Näistä seitsemän on rakentamattomia T-tontteja, joilla on rakennusoikeutta yhteensä 29 000 k-m². Lopuilla vajaasti rakennetuilla tonteilla on rakennusoikeutta jäljellä n. 15 000 k-m². Vajaasti rakennetuilla tonteilla täydentyminen on epävarmempaa tai voi toteutua osittain. Minimiskenaariossa oletuksena on, että nämä vajaasti rakennetut tontit eivät täydenny. Yleiskaavallista varantoa on arvioitu n. 36 000 k-m² Viinikanmetsän pohjoisosassa olevalla LP-alueella. Alue on kaupungin maanomistuksessa ja nykyisin alue toimii mm. pysäköintikäytössä (RekkaParkki ja lentoparkki). Alue on mahdollista kaavoittaa työpaikkakortteleiksi, jos nykyisille toimijoille löytyy uusi korvaava sijainti.

Myllykyläntien eteläpuoleinen TT-alue on asemakaavoitettu ja asemakaavavarantoa on vajaasti rakennetuilla tonteilla jäljellä n. 9 400 k-m². Minimiskenaariossa tästä toteutuu vain rakentamaton T-tontti, jonka rakennusoikeus on alle 2 000 k-m². Myllykyläntien pohjoispuoleisilla TT- ja TY-alueilla on yleiskaavallista työpaikka-rakentamispotentiaalia arvioiden mukaan n. 56 000 k-m², jos alueet toteutuvat 0,5 korttelitehokkuudella. Noin kolmasosa TY-alueesta on kaupungin maanomistuksessa. Muuten alueet ovat yksityisomistuksessa. TY-alueella on jonkin verran asutusta, mikä on alueen kehittämisen kannalta haaste. Yleiskaavasta 2007 voimaan jääneellä TT-alueella kulkee kaakkois-luoteissuunnassa noro, joka rajoittaa rakentamista. Minimiskenaariossa on arvioitu, että alueesta suurempi osa jää työpaikkatoimintojen ulkopuolelle asutuksen välittömässä läheisyydessä sekä noron ympäristössä.

Kiilan Hankalliontien ja maantie 152:n (Kehä IV:n) linjauksen varrella sijaitsevat TT-alueet on asemakaavoitettu T-, ET- ja E-alueiksi. Alueella on neljä rakentamatonta tonttia, joilla on rakennusoikeutta 23 000 k-m². Vajaasti rakennetuilla tonteilla asemakaavavarantoa on jäljellä 17 300 k-m². Näistä kaupungin maanomistuksessa on 6 tonttia, joilla on asemakaavavarantoa yhteensä n. 28 000 k-m². Kiilan pohjoisosassa Mossabackan alueella sijaitsevat TT-varaukset mahdollistavat työpaikkarakentamista noin 86 000 k-m². Alueesta yli 90 % on kaupungin maanomistuksessa. Työpaikka-alueen käyttöön ottaminen edellyttää maantien 152 jatkeen toteutumista. Minimiskenaariossa vajaasti rakennetut tontit eivät täydenny ja maantie 152 ei toteudu, minkä takia pohjoisosan Mossabackan

alueen TT-varaukset jäisivät toteutumatta. Näin ollen varannosta toteutuisi vain rakentamattomien tonttien varanto 23 000 k-m².

Jatkosuunnittelutarpeet

Kiilan alueen kehitys liittyy paljolti kysymyksiin liikenneyhteyksien kehityksestä. Suunniteltu maantie 152:n (Kehä IV) jatke kytkeytyisi Myllykyläntiehen ja muodostaisi yhteydet Hämeenlinnanväylälle ja Tuusulanväylälle. Tuusulan puolella on osoitettu työpaikka-aluevarauksia, joiden kokonaisuuteen Kiilan eteläisimmät työpaikka-alueet kytkeytyisivät. Pitkällä aikajänteellä saavutettavuuden kehittyessä alueen työpaikkakysyntä voi muuttua.

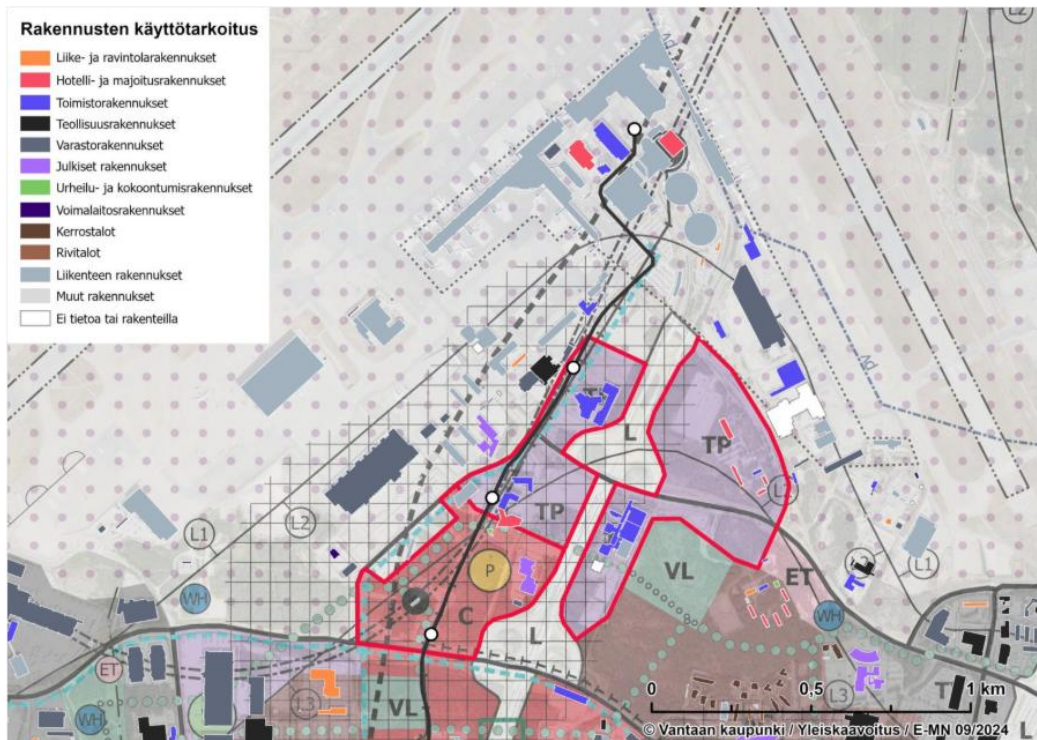
Hanskalliontien varren TT-alueella toimii maa-, kiviaineis-, metalli- ja purkujätetoimintaa. Haasteina on asumisen läheisyys ja toimintojen aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu, värinä, raskas liikenne), ja alueen kehittäminen edellyttää haitat ja asutuksen läheisyyden huomioivaa kokonaissuunnitelmaa.

Liikenteen kannalta alueen kehittäminen merkittävänä kiertotalousalueena on haastavaa. Nyt tie- ja katuverkon kapasiteetti on kovilla, ja Katriinantien varren asukkaat kokevat raskaasta liikenteestä haittaa. Tuusulan puolella Focus-alueen rinnakkaiskatu mahdollisesti toteutetaan ennen kuin maantie 152 jatke, ja sen kautta voisi ohjata osan liikenteestä. Katriinantien siirtymisestä kaupungille on keskusteltu alustavasti, mutta se edellyttää selvityksiä. Liikennekysymysten ratkaiseminen edellyttää vaiheistuksen tutkimista, jotta aluetta voitaisiin kehittää ennen maantie 152 jatkeen toteutumista. Pohjoisimmat työpaikka-alueet kytkeytyvät suunniteltuun tielinjaukseen ja riippuvat sen toteutuksesta.

T4 Aviapolis, lentoaseman lähistö

Nykytila

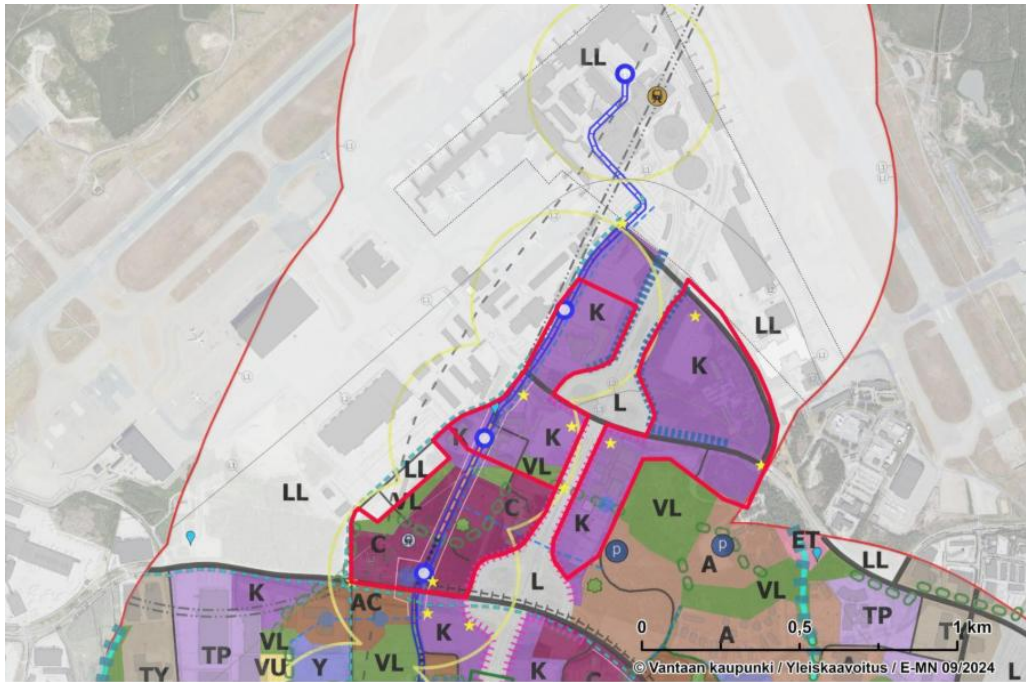
Lentoaseman lähistön työpaikka-alue sijoittuu Tikkurilantien ja lentoaseman väliin, yleiskaavan monipuolisten työpaikkatoimintojen alueelle (TP) Lentoasemantien molemmin puolin. Osana tarkastelualueetta on myös huomioitu Aviapoliksen aseman eteläisen sisäänkäynnin ympärille sijoittuva keskusta-alue (C) Tikkurilantien pohjoispuolella. Keskusta-alueella tavoitellaan monipuolista kaupunkirakennetta ja tehokasta toimitilarakentamista.



Kuva 25. Voimassa oleva yleiskaava, rakennusten käyttötarkoitus sekä ratikan reitti ja pysäkit. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

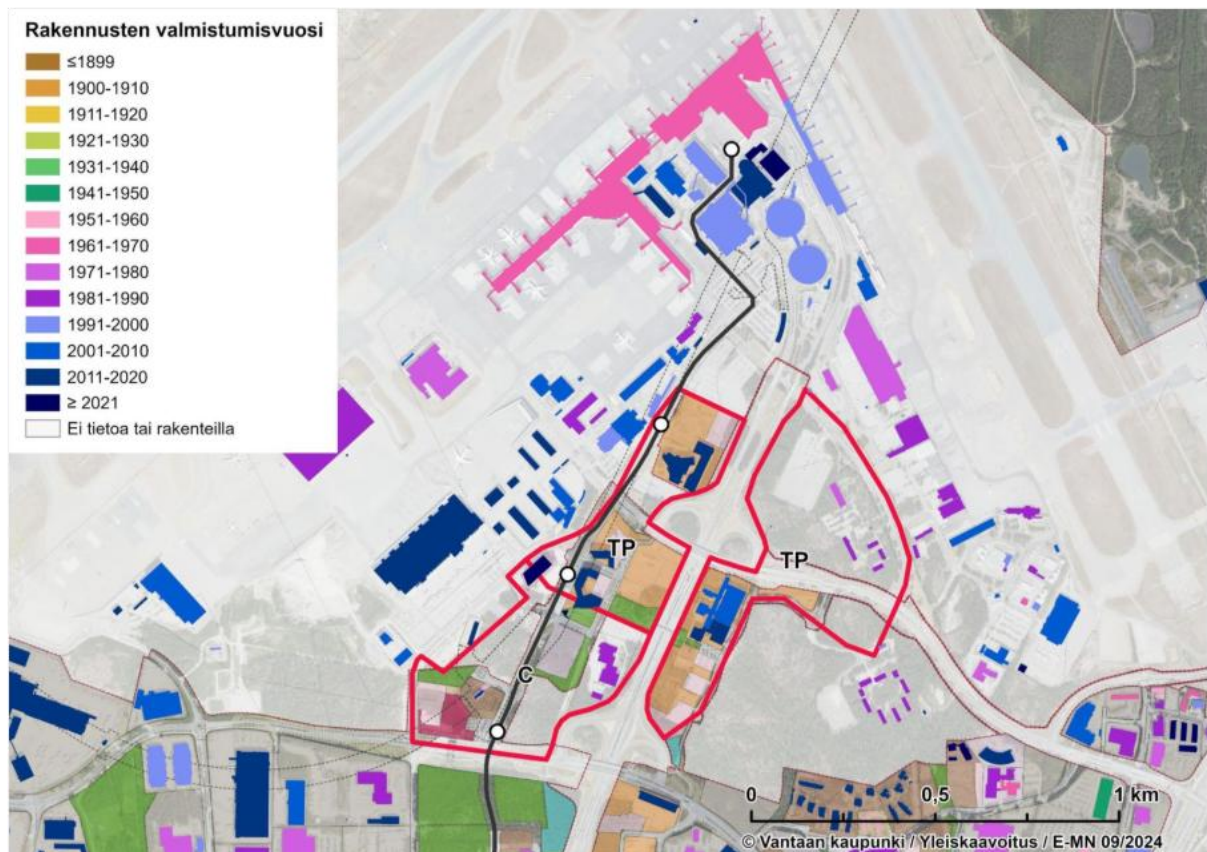
Varantotarkastelussa on huomioitu myös tarkastelualueen muihin työpaikka-alueisiin rajautuva ja niiden lähiympäristö yleiskaavan lentoliikenteen alueelta (LL). Toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia on myös yleiskaavan lentoliikenteen alueella. Yleiskaavassa on osoitettu Kehäradan asemat alueen eteläosassa (Aviapolis) sekä pohjoisosassa (Lentoasema). Yleiskaava mahdollistaa myös maanalaisen raskaan raideliikenneyhteyden lentoasemalle ja sieltä edelleen pohjoiseen (Lentorata ja Tallinna-tunneli), sekä raitiotien. Vantaan ratikan suunnitelmissa on ratikkapysäkit juna-asemien yhteydessä sekä näiden välillä kahdessa paikassa työpaikka-alueella.

Ratikan kaavarungossa (YK0049) työpaikka-alueet on osoitettu tiiviiksi työpaikka-alueiksi (K), joita kehitetään korkealaatuisina ja työpaikkatiheydeltään tehokkaina toimitila-alueina. Tarkastelualueen eteläisimmät korttelit on osoitettu keskusta-alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, ja jonne tulee sijoittaa merkittävä määrä liike-, palvelu- ja toimitilaa. Tavoitteena on, että C-alueella osoitetaan vähintään 25 % rakentamisen kerrosalasta muuhun kuin asumiseen.



Kuva 26. Ratikan kaavarunko. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

Lentokenttäalueella, Tikkurilantien pohjois- ja Lentoasemantien itäpuolisella alueella sekä pienin osin myös muilla työpaikka-alueilla on voimassa Lentokenttä 1 -asemakaava vuodelta 1978, jossa alue on lentokenttäaluetta, jolle saa rakentaa mm. ilmailutoimintaan liittyviä rakennuksia.

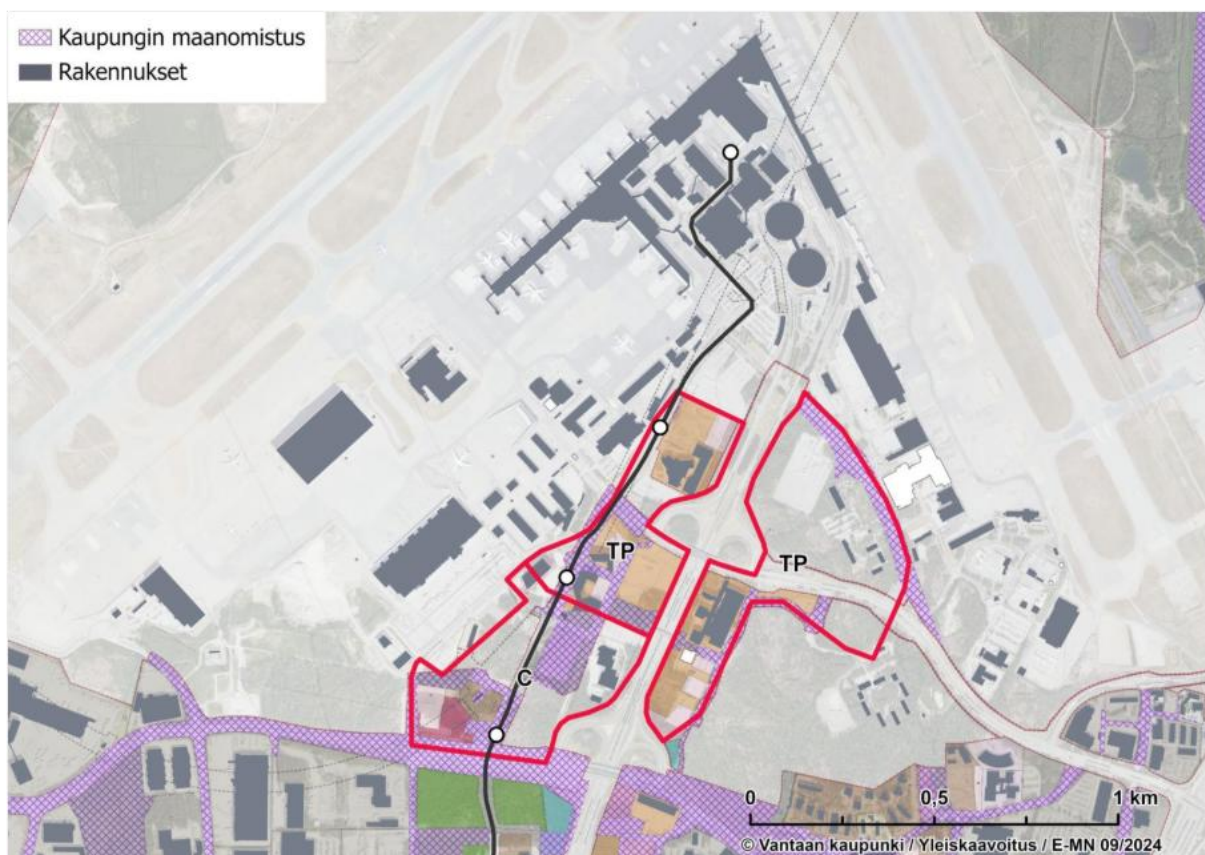


Kuva 27. Ajantasa-asemakaava, rakennusten valmistumisvuodet sekä ratikan reitti ja pysäkit.

Tarkastelualueella on myös uudempia, 2000–2020-luvuilla hyväksyttyjä asemakaavoja, joissa on osoitettu alueita Lentoasemantien molemmin puolin toimitilarakennusten (KTY), toimistorakennusten (KT) tai toimisto- ja ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTTY). Tarkastelualueen eteläosassa Aviapoliksen lähijuna-aseman ympäristö on asemakaavoitettu pääosin keskustatoimintojen sekä asuinkerrostalojen korttelialueiksi. Alueelle on suunniteltu lukiota ja uutta sijaintia ilmailumuseolle. Lisäksi asemakaavoja on vireillä. Asemakaavojen pohjana on Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (2023)

Tarkastelualueen rakennuskanta on pääosin 2000–2020-luvuilla rakennettuja toimistorakennuksia sekä hotellirakennus (Yht. 90 700 k-m²). Näiden lisäksi on muutamia pienehköjä 1970–1980-luvun majoitus- ja toimistorakennuksia Ilmailutien varrella.

Kaupungin maanomistus alueella on hyvin vähäistä, ja rajoittuu käytännössä katu- ja puistoalueisiin. Finavia omistaa valtaosan vielä rakentamattomista tai vajaasti rakennetuista alueista.

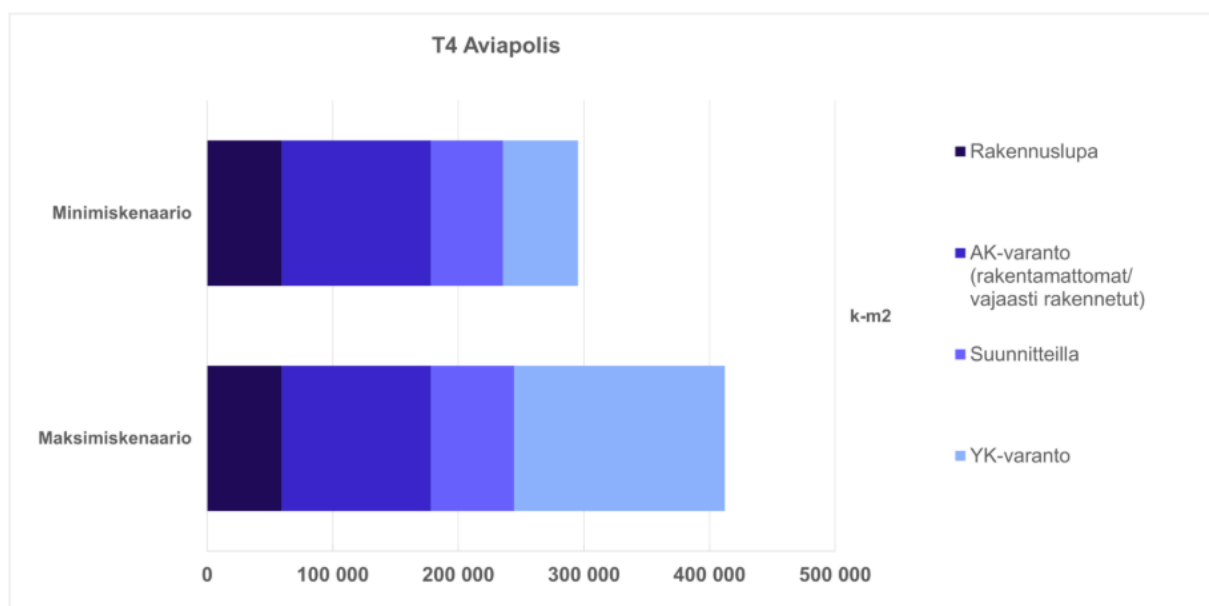


Kuva 28. Ajantasa-asemakaava, kaupungin maanomistus, rakennuskanta sekä ratikan reitti ja pysäkit.

Lentoaseman läheisten työpaikka-alueiden saavutettavuuteen vaikuttavat tulevat raideliikennehankkeet. Tarkastelualueelle sijoittuu Vantaan ratikan Aviapolis eteläisen, Tietotien ja Aviapolis pohjoisen pysäkit sekä pääte pysäkki Lentoasemalla. Erityisesti Lentoasemantien länsipuoliset alueet hyötyvät ratikan tuomasta joukkoliikennesaavutettavuuden paranemisesta. Myös suunniteltu Lentorata toteutuessaan muuttaisi lentoaseman lähistön työpaikka-alueiden saavutettavuutta seudullisella ja valtakunnallisella tasolla, sillä se toisi kaukojunaliikenteen lentoasemalle. Lentorata kulkisi Vantaalla tunnelissa.

Kaavavaranto

Aviapoliksessa tarkemmin tarkastelluilla työpaikka-alueilla on asemakaavallista työpaikkavarantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste $\leq 50\%$) noin $119\,000\text{ k-m}^2$. Lisäksi toimitilarakennuksille on myönnetty rakennuslupia yhteensä n. $60\,000\text{ k-m}^2$, joka sisältää Aviapoliksen keskustan liike- ja toimistorakennushankkeet sekä lentokentän alueen hotelli- ja varastorakennushankkeet. Yleiskaavallista työpaikkavarantoa on maksimiskenaarion mukaan n. $234\,000\text{ k-m}^2$, joka kattaa myös suunnitteilla olevat asemakaavahankkeet. Yhteensä asema- ja yleiskaavavarantoa on maksimiskenaariossa $412\,000\text{ k-m}^2$. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä $45\text{ k-m}^2/\text{tp}$ tämä mahdollistaisi noin $9\,400$ työpaikkaa olettaen, että työpaikkarakentaminen toteutuisi pääosin tehokkaana toimitilarakentamisena (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa $30\text{--}60\text{ k-m}^2/\text{tp}$ alueesta riippuen).



Kuva 29. T4 Aviapolis: varannon maksimi- ja minimiskenaarit.

Yleiskaavan mukaisella C-alueella Aviapoliksen eteläisen aseman ympäristö on asemakaavoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa toimisto-, asuin-, liike- ja palvelutiloja. Kortteliin on myönnetty rakennusluvat liikerakennukselle ja toimistorakennukselle, jotka eivät ole vielä lähteneet toteutumaan. Lisäksi yleiskaavan C-alueelle on alustavasti arvioitu maksimiskenaariossa toimitilarakentamisen mahdollisuuksia n. 18 000 k-m², mikä edellyttäisi sitä, että toimitilarakentamiselle varataan riittävän suuri kokonaisuus Aviapoliksen eteläisen aseman ja Aviabulevardin varressa.

Tarkastelualueella Aviabulevardin ja lentoaseman väliin sijoittuvalla yleiskaavan TP-alueella ja lentoliikenteen alueella lentoaseman ja Tietotien ja Ilmailutien ympäristössä on voimassa ja valmisteilla olevaa KT- ja KTY-tonttivarantoa yhteensä lähes 100 000 k-m². Lisäksi yleiskaavallista työpaikkavarantoa on n. 60 000 k-m². Lentoliikenteen alueella lentoaseman läheisyydessä oli vuoden 2024 alussa rakenteilla hotellirakennus ja Ilmailutien varrelle logistiikkarakennus.

Ilmailutien eteläpuolisella yleiskaavan TP-alueella sijaitsee Technopoliksen kokonaisuus, jonka eteläpuolella on rakentumatonta KTY-tonttivarantoa. Eteläisimmässä korttelissa (Teknobulevardi 7 ja 9) on valmisteilla asemakaavamuutos, jossa tavoitellaan korttelialueen jäljellä olevan rakennusoikeuden uudelleen järjestämistä, sekä rakentamisen tiivistämistä toimistokampuksen päätepisteen ympärille. Yleiskaavallista työpaikkavarantoa sijoittuu Lentoasemantien, Ilmakehän ja Ilmailutien ympäristöön maksimiskenaariossa n. 100 000 k-m².

Maksimiskenaariossa on oletuksena, että alueelle sijoittuu tehokkaampaa toimitilarakentamista hieman vastaavasti kuin eteläpuolisella Technopoliksen alueella. Tämä edellyttäisi, että Aviapoliksen vetovoima ja kysyntä toimistotyyppisille toiminnoille kasvaisi. Todennäköisesti alueelle on mahdollista sijoittua myös perinteistä tuotantoa ja varastointia tehokkaampaa toimitilaa, mutta toimistokysynnän riittävyys ja sijainnin riittävä vetovoimaisuus on epävarmaa.

Minimiskenaariossa osa suunnitteilla olevasta toimitilasta jää toteutumatta tai toteutuu vain osittain. Voimassa olevien asemakaavojen oletetaan toteutuvan. Yleiskaavallisesta varannosta osa jää toteutumatta tai toteutuu matalammalla tehokkuudella. Työpaikkavarannosta toteutuisi minimiskenaariossa yhteensä 295 000 k-m². Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuu suurempana (eli vähemmän työvoimaintensiivisenä). Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 82 k-m²/tp minimiskenaario mahdollistaisi 3 600 työpaikkaa (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa 60–100 k-m²/tp alueesta riippuen).

Jatkosuunnittelutarpeet

Aviapoliksen alue on nähty keskeisenä toimitila-alueena myös tulevaisuudessa, ja työpaikkavarantojen turvaaminen tuleviin tarpeisiin on tärkeää. Haasteena on riittävän suurien kokonaisuuksien säilyttäminen. Alueella on nykyhetkellä kuitenkin painetta asuinrakentamisen mahdollistamiseen. Asuminen on toimintona varsin pysyvä, joten mikäli alueella mahdollistetaan asuinrakentaminen, on epätodennäköistä, että asuinkortteleita myöhemmin muutettaisiin toimitilakäyttöön. Alueella on ympäristöhäiriöitä, mikä puoltaa työpaikkarakentamista asumisen sijaan.

Vetovoimaisten työpaikka-alueiden syntymiseksi työpaikkatoiminnoille tulisi varata hyviä, houkuttelevia sijainteja, vaikka ne olisivat myös asuinrakentamisen kannalta houkuttelevia. Haasteena erityisesti alueilla, jolla kaupunki ei omista maata, on turvata riittävän laajojen työpaikkavarantojen säilyttäminen hyvillä sijainneilla. Työpaikka-alueita ei voi sijoittaa yksinomaan esimerkiksi asuinalueen reunalle suojaamaan asuinrakennuksia melulta.

Aviapoliksen suunnitelmissa on varauduttu merkittävään määrään työpaikkarakentamista ja työpaikkamäärien kasvuun suuralueella. Siksi on tärkeää turvata työpaikka-alueet sekä varata työpaikoille tilaa myös muilla alueilla, erityisesti C-alueilla. Pelkät kivijalkaliiketilat C-alueilla eivät riitä tavoiteltujen työpaikkamäärien turvaamiseksi. Tulee myös varautua siihen, että kaikkiin työpaikkavarannon kohteisiin ei saada toimitiloja. Keskeistä on säilyttää kokonaisuuksia, joihin voin syntyä laajempi työpaikkojen keskittymä. Aviabulevardin pohjoisosassa ja isojen väylien varret on helpompi säilyttää työpaikka-alueina. Keskustaan tarvitaan myös asumista, jotta palveluille liiketiloissa on käyttäjiä.

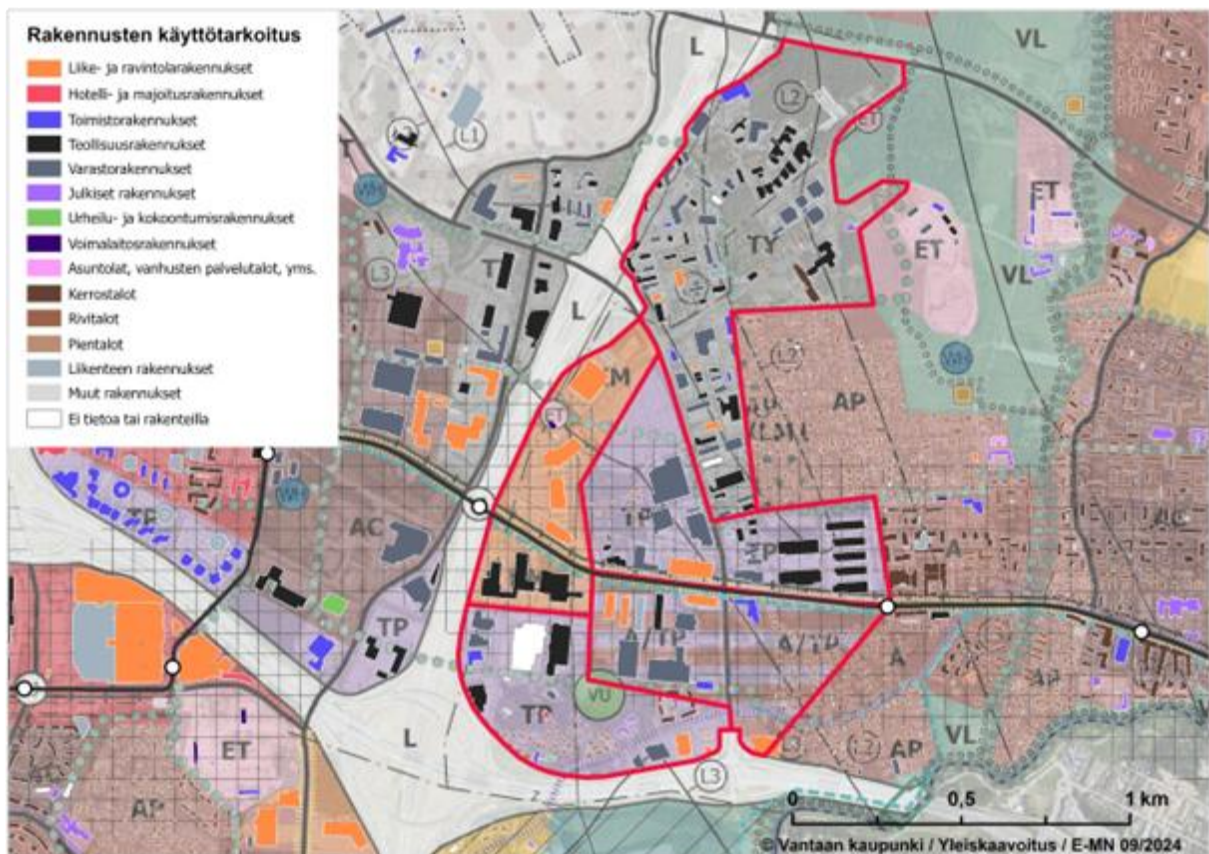
Eri vaiheissa suunnitteilla olevat raideliikennehankkeet parantavat toteutuessaan Aviapoliksen työpaikka-alueiden saavutettavuutta. Lentoradan asema lentoasemalla muuttaisi Aviapoliksen pohjoisosan painoarvoa merkittävästi, minkä vuoksi on tärkeää turvata työpaikkarakentamisen mahdollisuudet tällä valtakunnallisesti ainutlaatuisella sijainnilla. Lentorata ja alustavasti kaavailtu ratikkalinja Pakkalasta länteen mahdollistavat nopeammat yhteydet Helsingin keskustasta ja Espoon suunnalta.

T5 Koivuhaka

Nykytila

Koivuhaan työpaikka-alue sijoittuu merkittävien liikenneväylien tuntumaan Tuusulanväylän ja Kehä III:n varsille, Tikkurilan ja Aviapoliksen keskusten väliin. Koivuhaka on pääosin työpaikka-aluetta, ja siellä sijaitsee eri kokoisia ja eri-ikäisiä teollisuus- ja liikerakennuksia. Työpaikka-alueiden itäpuolella on pientalovaltaista asuinalueutta, Tikkurilantien varressa myös kerrostaloja. Myös työpaikkakortteleissa ja niiden väleissä on pientaloasutusta.

Alueella on paikoin voimakasta liikennemelua pääväyliltä sekä lentomelua erityisesti poikittaisen kiitotien jatkeella. Ympäristöhäiriöt ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että alue on kehittynyt työpaikka-alueena. Asuinrakennusten keskittymistä huolimatta alueen pääkäyttötarkoitus on kaikissa Vantaan yleiskaavoissa ollut teollisuutta tai muuta työpaikkatoimintaa.

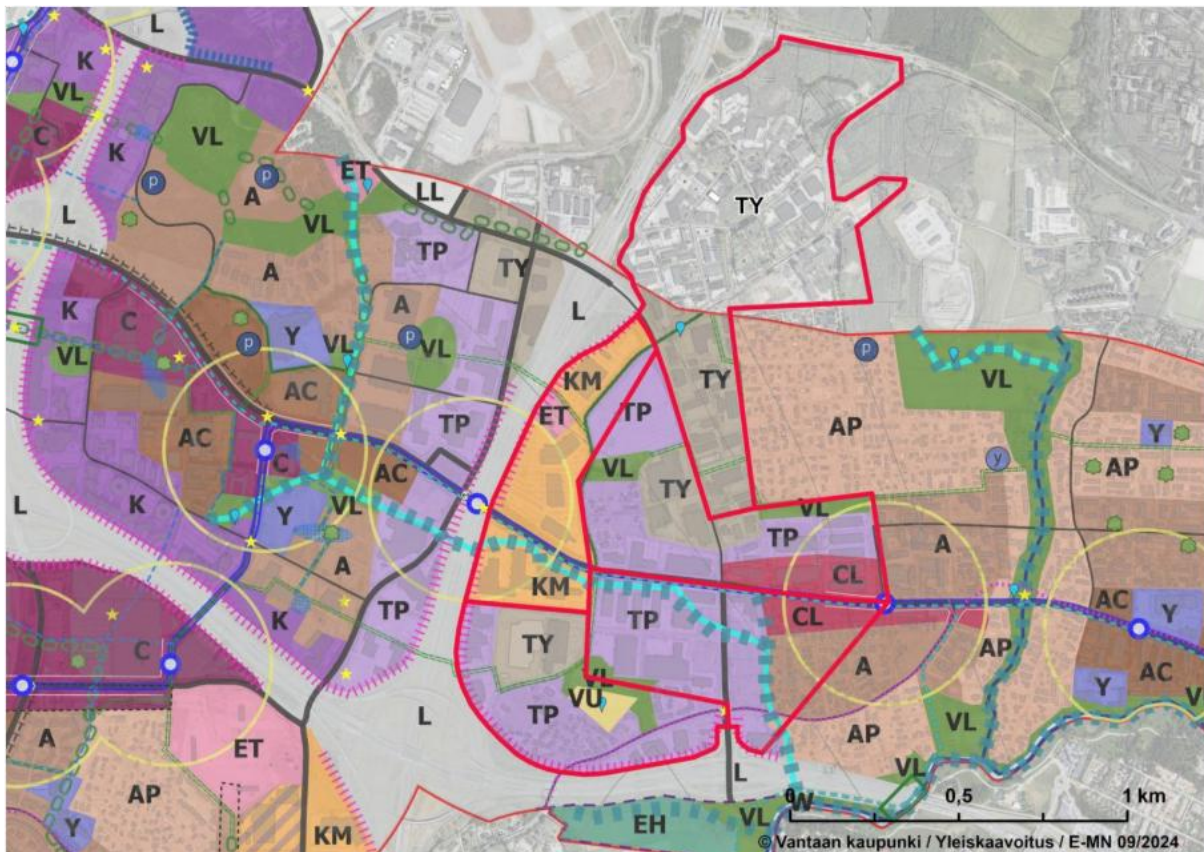


Kuva 30. Voimassa oleva yleiskaava, rakennusten käyttötarkoitus sekä ratikan reitti ja pysäkit. Tarkastelualueen raja on punaisella. Taustalla ortokuva.

Yleiskaavassa Koivuhaan pohjoisosassa on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi, samoin Koivuhaan pientaloalueen ja Niittytien välinen kiilamainen alue. Tikkurilantien eteläpuolelle on osoitettu asumisen ja työpaikkojen sekoittunutta

aluetta (A/TP), Tuusulanväylän varteen kaupallisten palveluiden aluetta (KM). Muutoin Niittytien länsipuoli on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP).

Ratikan kaavarunko kattaa Koivuhaan tarkastelualueen sen pohjoisinta osaa lukuun ottamatta. Kaavarunko tarkoittaa yleiskaavassa osoitettua A/TP-merkintää siten, että Niittytien länsipuoliset alueet on osoitettu työpaikka-alueiksi, ja asuminen on osoitettu ratikkapysäkin ympäristöön. Nykyiset autokaupan alueet on osoitettu kaavarungossa kaupallisten palveluiden alueina (KM), suurimmat teollisuusrakennusten kokonaisuudet tuotanto- ja varastotoiminnan alueina (TY) ja muu pääosin monipuolisina työpaikka-alueina (TP). Ratikan kaavarungossa tavoitteena on korkealaatuisempi toimitilarakentaminen ratikan reitin varrelle ja väylien varteen, kun näiden taakse sijoittuvilla alueilla ei ole korkeita kaupunkikuvallisia tavoitteita.

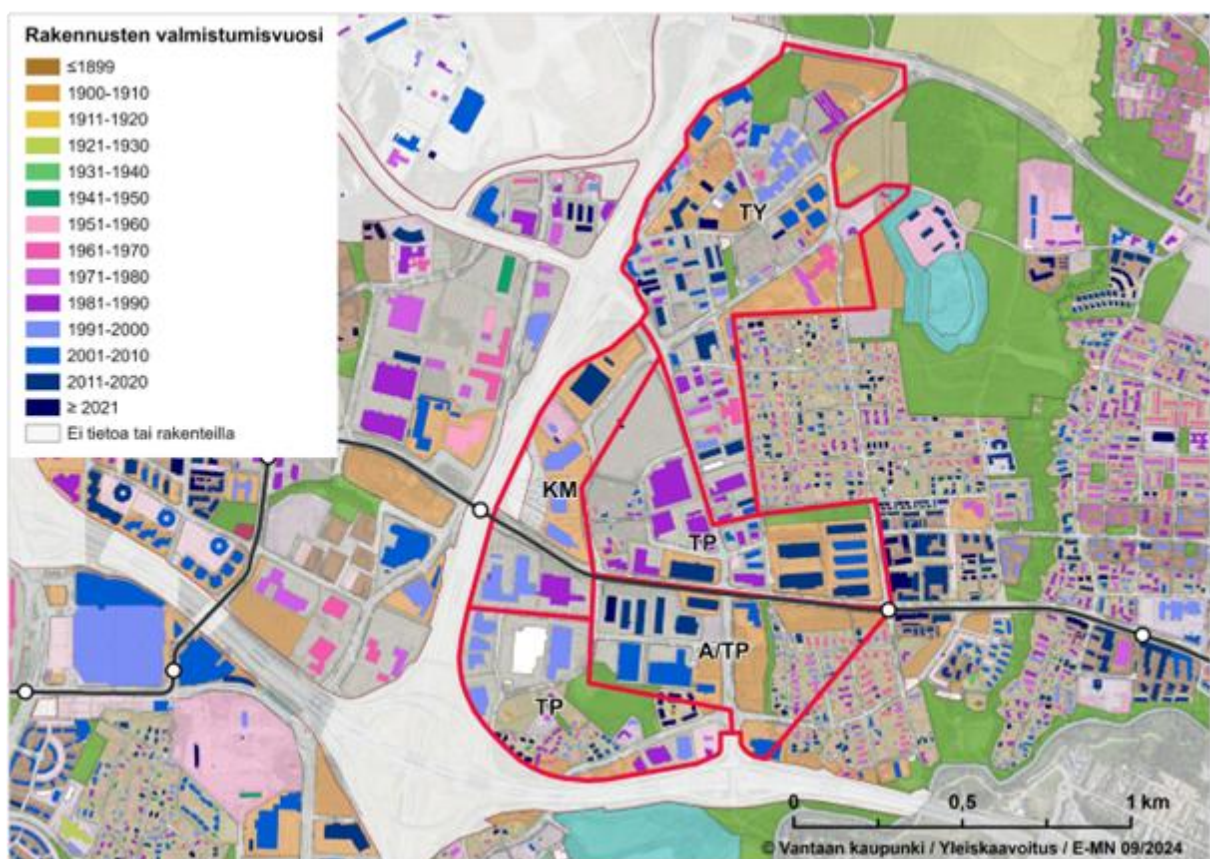


Kuva 31. Ratikan kaavarunko. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva

Asemakaavoissa Koivuhaan pohjoisosa on osoitettu ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueiksi (TY-3) sekä liikerakennusten korttelialueiksi (KL). Tontit ovat melko pieniä. Alueen keskiosassa Niittytien molemmilla puolilla on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joista osassa sallitaan toimisto- ja liiketiloja. Tuusulanväylän varrella on liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Tikkurilantien

eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joista osassa sallitaan toimistorakennuksia tai mm. laitoksen huollon kannalta välttämättömiä asuntoja. Niittytien varressa toimisto- ja liikerakennusten korttelialueita (K, KTY, KTTY).

Alueen työpaikkarakennukset ovat pääosin teollisuus-, varasto- sekä liike- ja ravintolarakennuksia. Koivuhaan pohjoisosassa sekä Niittytien itäpuolella rakennukset ovat kooltaan pienempiä ja ikäjakaumaltaan monipuolisia. Niittytien varren länsipuoliset varastorakennukset ovat 1980-luvulta. Tuusulanväylän varren liiketilat ja teollisuus- ja varastorakennukset ovat 1990-luvulta. Uusinta, 2010-luvun rakennuskantaa on lähellä Tikkurilantietä.



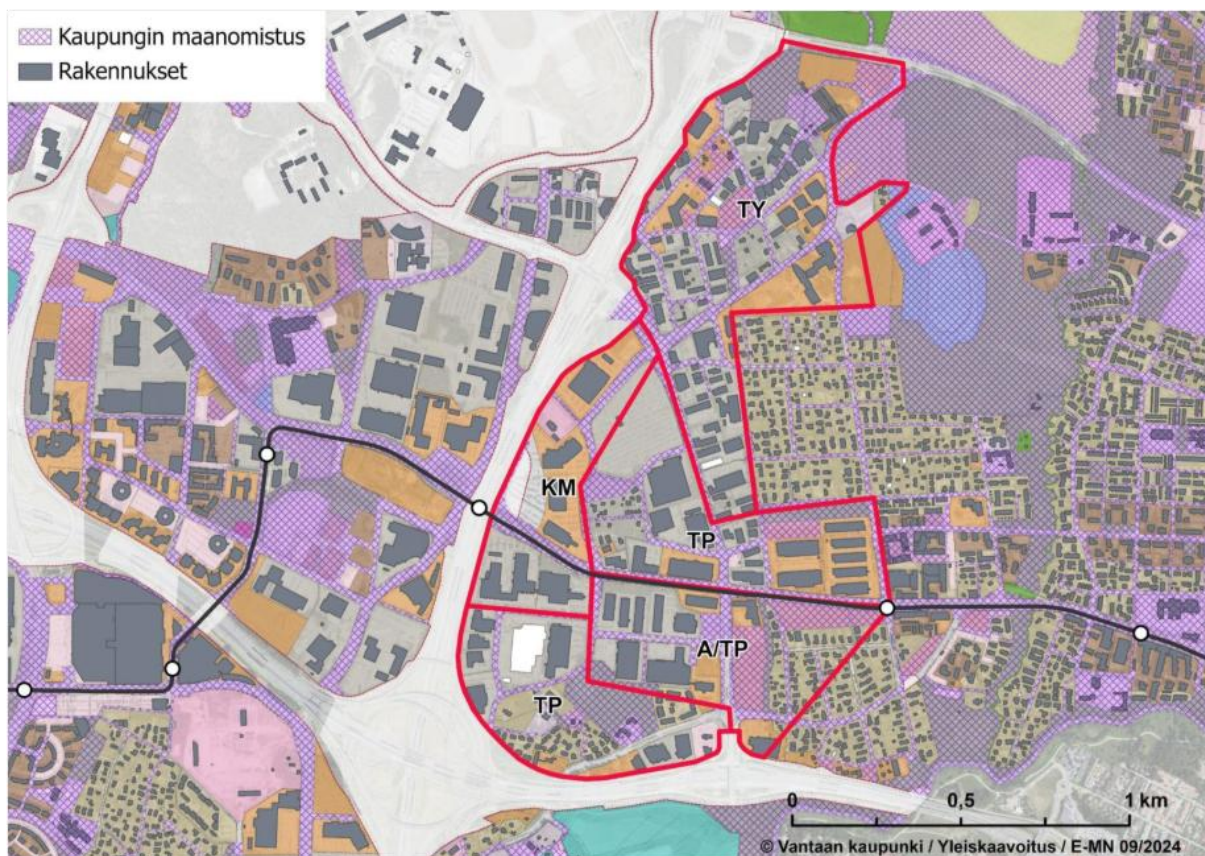
Kuva 32. Ajantasa-asemakaava, rakennusten valmistumisvuodet sekä ratikan reitti ja pysäkit.

Alueen pohjoisosassa on hajallaan parikymmentä 1950–1990-luvuilla rakennettua pientaloa. Asemakaava (TY, KL) ei mahdollista asuinrakentamisen lisäämistä, minkä lisäksi alueella on lento- ja tieliikennemelua. Tikkurilantien pohjoispuolella Köyhämäenkujan ympäristössä on kymmenkunta 1950–2010-luvun asuinrakennusta. Alue on kaavoitettu pienteollisuusrakennusten ja pientalojen korttelialueeksi, mikä mahdollistaisi muutaman pientalon lisäämisen. Kehä III:n pohjoispuolella Midgårdin lähistöllä on noin 30 pientaloa, joista osa aivan uusia. Köyhämäentien varressa on pientaloja mahdollistavia (AP ja AOT) korttelialueita,

joilla on nyt hyvin vähän rakennuskantaa, mutta asemakaavan mukainen tehokkuus $e=0,25$ mahdollistaisi pientalotäydennysrakentamista.

Liikenteellisesti alueen sijainti on hyvä, sillä Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle on työpaikka-alueilta lyhyet yhteydet. Alueen halki kulkee Tikkurilantie, jonka varressa kulkee baana sekä suunniteltu ratikan reitti, jolla nyt liikennöi runkobussilinja. Ratikan myötä julkisen liikenteen saavutettavuus kehittyy erityisesti Tikkurilantien läheisissä osissa.

Kaupunki omistaa tarkastelualueella katu- ja viheralueiden lisäksi joitakin tontteja. Suurimmat kokonaisuudet ovat Kukonkallio alueen pohjoisosassa Läntisen Valkoisenlähteentien eteläpuolella, sekä tarkastelualueen eteläosassa Niittytien ja Tikkurilantien varrella.

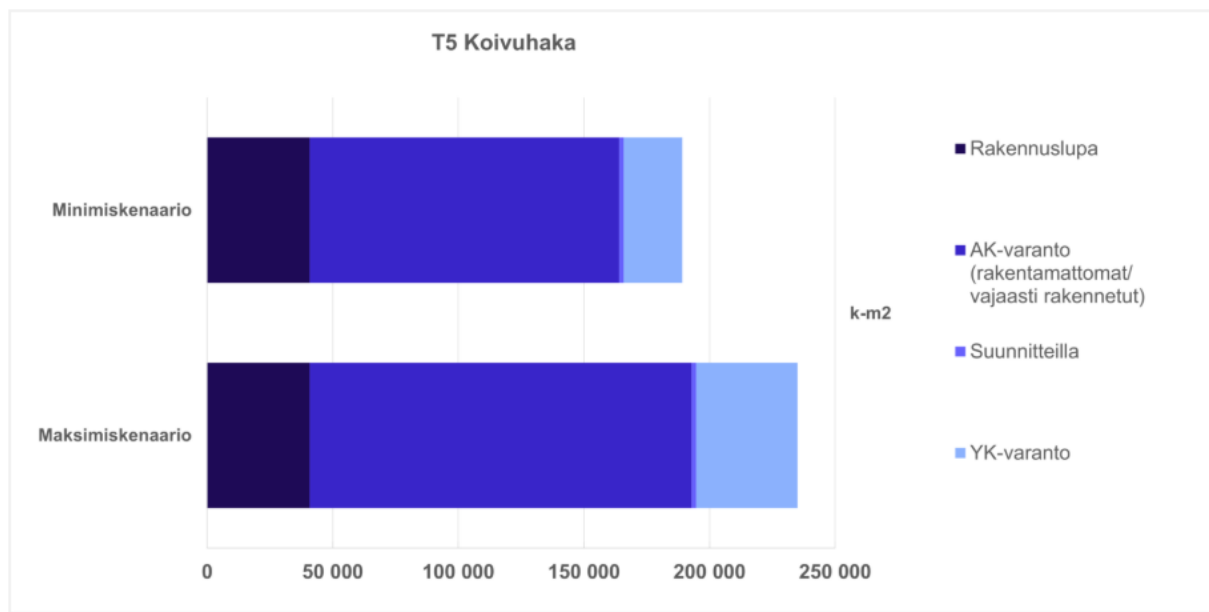


Kuva 33. Kaupungin maanomistus ja rakennukset. Taustalla ajantasa-asemakaava ja ortokuva.

Kaavavaranto

Koivuhaan työpaikka-alueilla on asemakaavallista työpaikkavarantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste $\leq 50\%$) noin 152 000 k-m². Lisäksi toimitilarakennuksille on myönnetty rakennuslupia yhteensä n. 41 000 k-m². Rakennusluvat on myönnetty Okmeticin laajentumiselle ja hotellirakennukselle Kuriiritien varressa.

Työpaikka-alueilla on jonkin verran vielä rakentumattomia tontteja sekä vajaasti rakennettuja tontteja. TY-alueella ja Tikkurilantien pohjoispuoleisella TP-alueella on useita työpaikkatontteja, joilla sijaitsee asuinrakennuksia. Yleiskaavallista työpaikkavarantoa on maksimiskenaarion mukaan n. 42 000 k-m². Yhteensä asema- ja yleiskaavavarantoa on maksimiskenaariossa 235 000 k-m², kun mukaan lasketaan rakennuslupien mukaiset vielä valmistumatta olevat toimitilarakennukset.



Kuva 34. T5 Koivuhaka: varannon maksimi- ja minimiskenaariot.

Maksimiskenaariossa oletuksena on, että alueen vajaasti rakentuvat tontit täydentyvät, nykyiset työpaikkatontit, joilla on asumista, muuttuvat työpaikkarakentamiseen ja yleiskaavavaranto toteutuu kokonaisuudessaan. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 65 k-m²/tp tämä mahdollistaisi 3 600 työpaikkaa olettaen, että osa työpaikkarakentumisesta toteutuisi tehokkaampana toimitilarakentamisena (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa 60–80 k-m²/tp alueesta riippuen).

Minimiskenaariossa vajaasti rakentuneista työpaikkatonteista osa jää toteutumatta, samoin osa yleiskaavavarannosta. Oletuksena on, että alueella olevat nykyiset vanhat asumisen sallivat tontit säilyvät asumisena. Tällöin työpaikkavarannosta toteutuisi yhteensä 190 000 k-m². Minimiskenaariossa oletettu työpaikkaväljyys toteutuu suurempana (eli vähemmän työvoimaintensiivisenä). Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp minimiskenario mahdollistaisi noin 1 900 työpaikkaa.

Jatkosuunnittelutarpeet

Ratikka muuttaa Tikkurilantietä, ja ratikan varressa voisi olla potetiaalia rakenteen uusistumiseksi tehokkaampaan työpaikkatoimintaan. Erityisesti sijainnista voisivat hyötyä toimijat, joiden työntekijät ja asiakkaat voivat kulkea ratikalla. Koivuhaan pohjoisosissa on kokonaan tyhjiä työpaikkatontteja, joista osa sijaitsee alueella, jossa korkeuserot vaikeuttavat toteutusta. Alue soveltuu kuitenkin yhdyskuntarakenteen ja ympäristöhaittojen puolesta työpaikkatoiminnoille. Paikoin tontit ovat pieniä, mutta niitä yhdistämällä voidaan luoda suurempia kokonaisuuksia.

Koivuhaan työpaikka-alueella tavoite on vahvistaa aluetta erilaisten työpaikkatoimintojen vyöhykkeinä: liiketiloja näkyvimille paikoille katujen varsiin, tuotantolaitoksia taaemmille alueille, ja tehokkainta maankäyttöä joukkoliikennesaavutettavuudeltaan parhaille paikoille. Pienimuotoisempi tuotantotoiminta sopisi Niittytien itäpuolelle ja pohjoisosaan. Tikkurilantien varren uudet toimitilarakennukset ovat kooltaan vanhoja halleja pienempiä ja ne sopivat hyvin tiivistyvän kaupungin työpaikka-alueelle. Koivuhaan työpaikka-alue voisi hyötyä alueen sisäisestä profiloinnista ja markkinoinnista, jotta sinne soveltuvat toiminnot löytäisivät sopivat kokoisen tontin sopivalta sijainnilta.

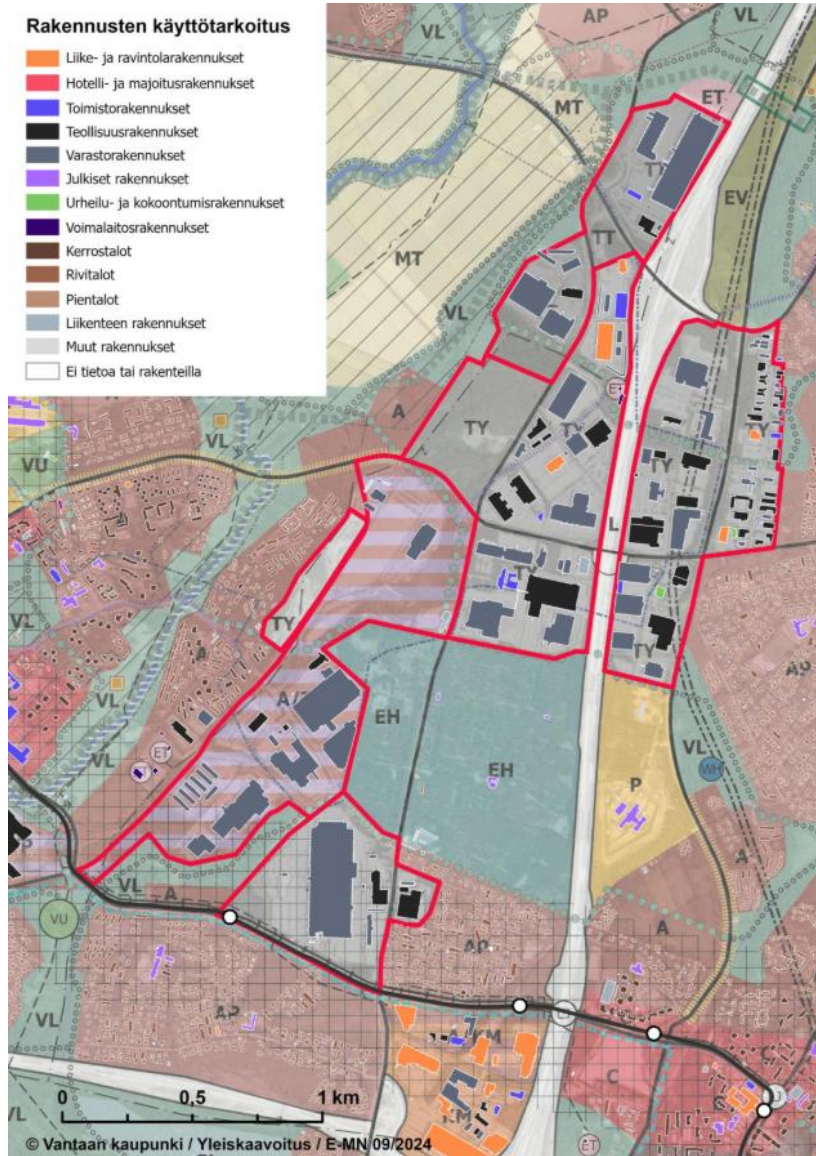
Työpaikka-alueen kehittämisen näkökulmasta asumista tarkastelualueella ei saisi lisätä, mutta voimassa olevat kaavat paikoin mahdollistavat täydennysrakentamista (Köyhämäki, Midgård). Myös alueen ympäristöhaitat ja -riskit puoltavat alueen kehittämistä muuhun kuin asumiseen. Asumisen täydennysrakentaminen voi myös asettaa rajoitteita nykyisten toimijoiden laajennuksille jatkossa.

T6 Hakkila-Hakkilanharju

Nykytila

Hakkilan-Hakkilanharjun tarkastelualue on laaja työpaikka-alueiden kokonaisuus Lahdenväylän molemmiin puolin. Tarkastelualue ulottuu Kyytitieltä noin 3,5 km pohjoiseen Koivukylänväylän pohjoispuolelle saakka. Tarkastelualue sijoittuu Kuninkaanmäen, Itä-Hakkilan, Hakkilan, Kuusikon ja Päiväkummun kaupunginosiin. Alue on nykyisin tuotanto- ja logistiikkapainotteista työpaikka- aluetta, rakennuskannaltaan vaihtelevaa, osin rakentamatonta ja paikoin alueelta on purettu rakennuksia toimintojen poistuttua.

Tarkastelualueen pohjoisimmat osat Trukkikujan ja Rusokallion alueella on yleiskaavassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueiksi (TT). Näiden eteläpuoliset alueet sekä Lahdenväylän itäpuolella Kolohongan alue on osoitettu tuotanto- ja varastotoiminnan (TY) alueiksi.

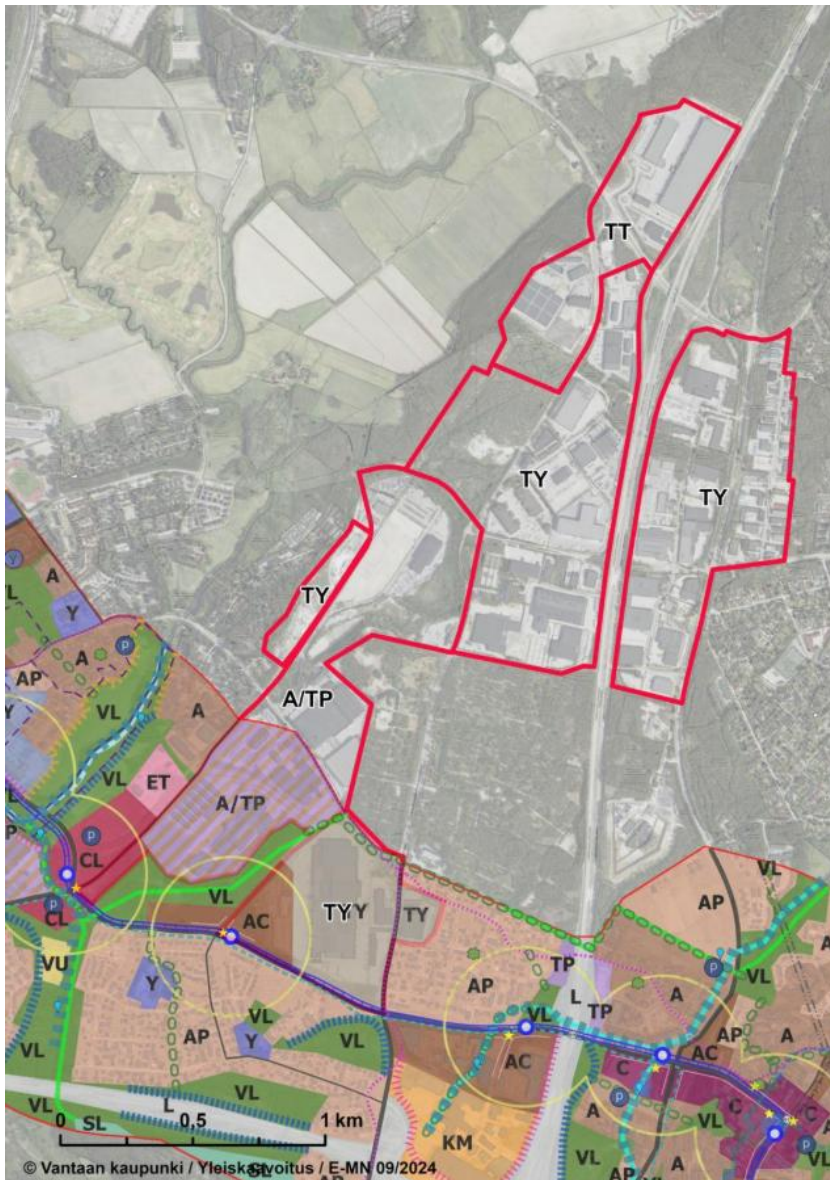


Kuva 35. Voimassa oleva yleiskaava, rakennusten käyttötarkoitus sekä ratikan reitti ja pysäkit. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

Suunnitellun Valkoisenlähteentien jatkeen ja Tikkurilantien välille sijoittuva ns. Hakkilan monttu, (entinen soranottoalue) sekä alue siitä etelään Kyytitielle saakka Santaradan itäpuolella on yleiskaavassa varattu asumisen ja työpaikkojen alueeksi (A/TP). Santaradan raidesepelin kuormausaseman kohdalla on voimassa yleiskaava 2007, jossa on TY-aluevaraus. Yleiskaavassa 2020 alue oli osoitettu asumiseen (A), mutta hallinto-oikeus kumosi päätöksellään asuinaluumerkinnän, sillä sepelinkuormausasemalle ei ollut vielä osoitettu uutta sijaintia. Uutta sijaintia sepelinkuormauspaikalle tutkitaan pääradan varteen Hosantien päähän, ja sen

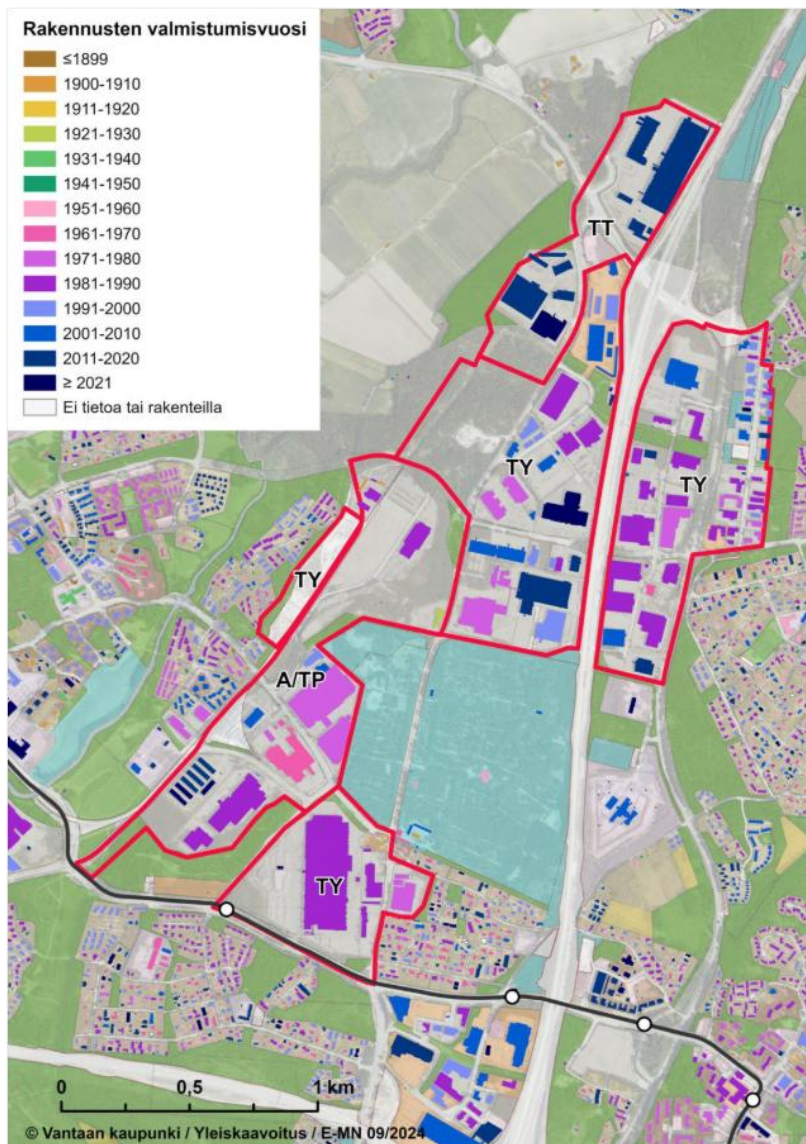
valmistuessa voidaan toiminta siirtää pois Hakkilasta. Kyytitien varressa Keskon varaston alue sekä sen vieressä Vanhan Porvoontien itäpuolella sijaitsevan maallitehtaan alueet on osoitettu TY-alueeksi.

Ratikan kaavarunko kattaa tarkastelualueen eteläisimmän osan Tikkurilantien ja Kyytitien välillä. Heidehofin raitiotiepysäkkivarauksen kohdalla on lähikeskusta- aluetta (CL), jonne keskusta-alueiden tavoin tulee sijoittaa liike-, palvelu- ja toimitiloja. Santaradantien itäpuolinen työpaikka-alue on osoitettu yleiskaavan tavoin asumisen ja monipuolisten työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi (A/TP). Kyytitien ja Kanervatien kulmassa sijaitseva TVTK-tontti on osoitettu asuinvaltaiseksi sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeksi (AC). Muilta osin Kanervan ja Malmarintien nykyiset tuotanto- ja varastotoiminnan alueet (TY) on osoitettu nykytilanteen mukaisesti.



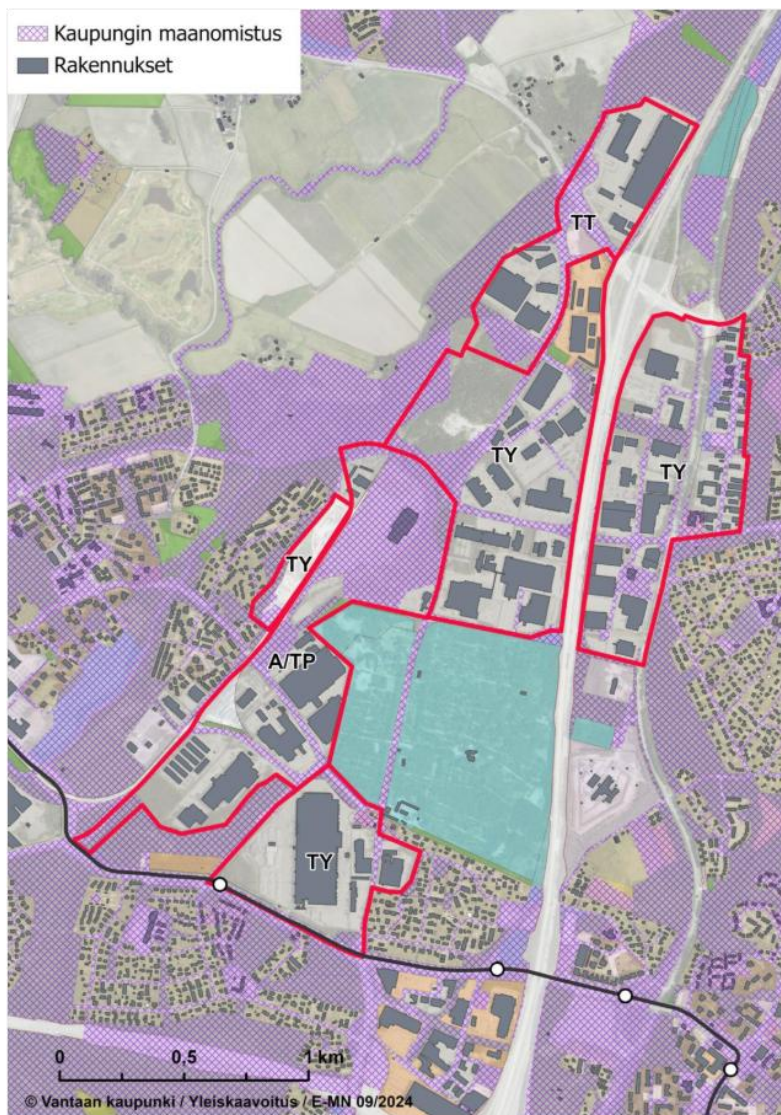
Kuva 36. Ratikan kaavarunko. Tarkastelualueen rajausta punaisella. Taustalla ortokuva.

Tarkastelualueella on voimassa yli 30 asemakaavaa tai asemakaavan muutosta, joista vanhimmat ovat 1970-luvulta. Lahdenväylän ja Lahdentien välissä Kolohongan alueella asemakaavat ja -muutokset ovat pääosin 1980-luvulta ja sallivat teollisuutta (TT) tai teollisuutta ja varastoa (T) sekä niihin liittyviä toimistotiloja usein 20 % kerrosalasta. Lahdentien itäpuolella Kolohongassa Mittalinjan varrella alue on varattu ympäristöä häiritsemättömälle teollisuus- ja varastotoiminnalle, ja kaavat 1970–2010-luvuilta. Tikkurilantien pohjoispuolisen alueen asemakaavat ovat pääosin 1980-luvulta ja mahdollistavat teollisuus- ja varastotoimintoja. Hakkilanharjun alueella Lahdenväylän länsipuolella asemakaavat ovat pääosin 1990–2010-luvuilta, ja niissä alue on osoitettu teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketilojen (T, TKT, TVK) korttelialueiksi. Lisäksi alueella on raideliikenteen aluetta Santaradan, sepelinkuormausalueen sekä Tikkurilantien etäpuolisen kolmion alueella.



Kuva 37. Ajantasa-asemakaava, rakennusten valmistumisvuodet sekä ratikan reitti ja pysäkit.

Pääosa alueen rakennuksista on erilaisia varastorakennuksia, mutta myös tuotantorakennuksia tai liikerakennuksia (esim. rautakauppa). Hakkilan puolella suurimmat hallit ovat kooltaan yli 80 000 k-m², Kolohongassa taas on huomattavasti pienikokoisempia, jopa vain muutaman sadan neliön varasto- ja tuotantorakennuksia. Tuotanto- ja varastorakennusten lomassa on myös yksi kokoontumisrakennus, Helsinki-Pavin tanssilava, joka on rakennettu vuonna 1965 tuolloin keskelle metsää. Tanssilava on edelleen kesäkaudella aktiivisessa käytössä.



Kuva 38. Kaupungin maanomistus ja rakennukset. Taustalla ajantasa-asemakaava ja ortokuva.

Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Uusimmat varastorakennukset sijoittuvat alueen pohjoisosiin. Toisaalta myös Santaradantien varressa on rivi talliosake-tyyppisiä halleja, joista uusimmat ovat 2010-luvulta. Alueella on myös muutama asuinrakennus: yksi 1960-luvun pienkerrostalo Tikkurilantien eteläpuolella, 1990-luvun paritalo Pavintiellä sekä Krouvipolun varrella 1910- ja 1920-luvulla valmistuneet omakotitalot. Tarkastelualueella kuitenkin asutaan useammassa

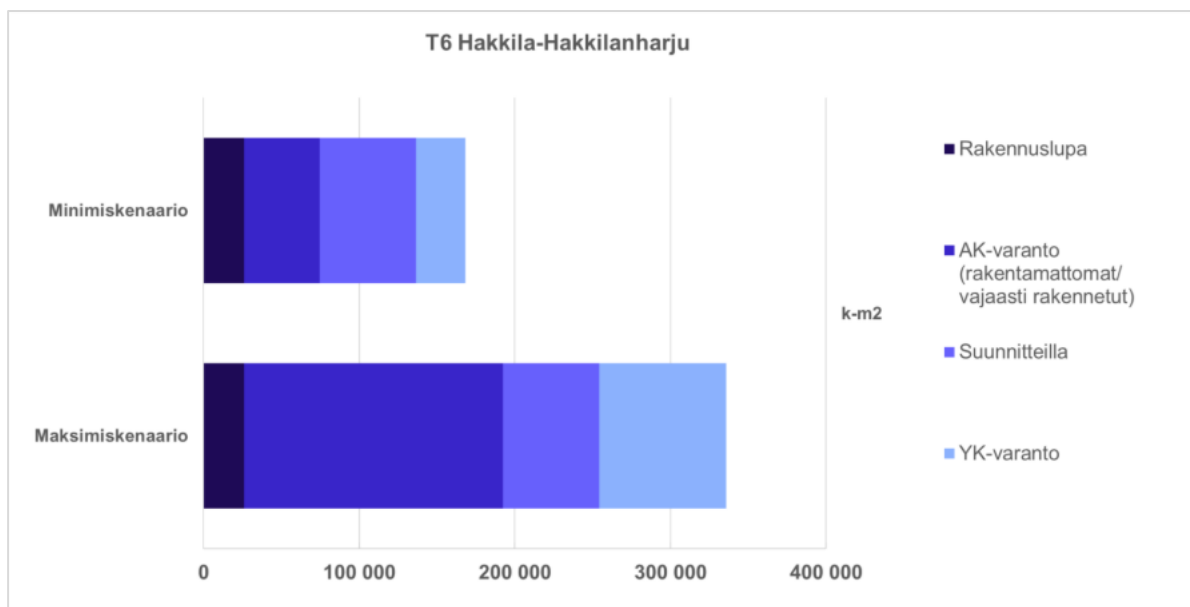
rakennuksessa, sillä teollisuusalueiden asemakaavoissa tyypillisesti 2000-luvulle saakka oli määräys, joka sallii myös kiinteistön huollon kannalta tarpeellisten asuntojen rakentamisen. Tarkastelualueella on kaikkiaan noin 30 asukasta.

Kaupunki omistaa tarkastelualueella maata erityisesti ns. Hakkilan montun alueella. Nykyisen maanomistuksen lisäksi ehdotuksessa Helsingin kaupunkiseudun MAL-sopimukseksi on kirjattu Hakkilan teollisuustonttien, Hakkilan kuormauspaikan sekä Santaradan alueiden siirtymisestä kaupungille tietyin ehdoin.

Kaavavaranto

Hakkilassa TY- ja TT-alueilla on asemakaavallista varantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla noin 148 500 k-m², ja tämän lisäksi rakennusluvilla ja rakenteilla oli n. 24 000 k-m² vuoden 2024 alussa.

Yhteensä työpaikkavarantoa on maksimiskenaariossa n. 234 000 k-m², kun mukaan lasketaan rakennuslupien mukaiset vielä valmistumatta olevat toimitilarakennukset. Keskimääräisellä noin 70 k-m²/tp työpaikkaväljyydellä tämä mahdollistaisi noin 3 400 työpaikkaa (työpaikkaväljyytenä käytetty haarukkaa 60–80 k-m²/tp alueesta riippuen).



Kuva 39. T6 Hakkila-Hakkilanharju: varannon maksimi- ja minimiskenaariot.

Maksimiskenaariossa oletuksena on, että alueen vajaasti rakentuvat tontit täydentyvät ja suunnitteilla oleva varanto toteutuu kokonaisuudessaan. Nykyisin Hakkilassa on paljon tilaa vaativia toimintoja, ja tonteilla vaaditaan tilaa mm. raskaiden ajoneuvojen lastausta, purkua ja pysäköintiä varten. Vajaasti rakennettuja tontteja on mahdollista täydentää, mikäli uudet rakennukset saadaan

sijoiteltua tontille siten, että ajoneuvoliikenne saadaan järjestettyä toimivasti, tai mikäli uudet toimijat tarvitsevat vähemmän tilaa pysäköinnille ja lastaukselle.

Minimiskenaariossa rakentamattomien ja vajaasti rakennettujen työpaikkatonttien jäljellä olevasta varannosta arvioidaan toteutuvan vain noin 50 % (n. 120 000 k-m²). Lisäksi työpaikkaväljyyden on arvioitu toteutuvan korkeampana eli vähemmän työvoimaa vaativana. Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp minimiskenaario mahdollistaisi n. 1200 työpaikkaa.

Lahdenväylän länsipuoleisella TY-alueella on muutamia vajaasti rakennettuja työpaikkatontteja, joilla on jäljellä työpaikkavarantoa n. 27 000 k-m². Nykyisin tonteilla on tukkukauppaan sekä moottoriajoneuvojen huoltoon ja korjaukseen liittyvää toimintaa, mutta tonteilla on mahdollisuuksia täydentymiseen. Eniten rakennusoikeutta on jäljellä Hakkilankaarella ja Kaarikujalla sijaitsevalla tontilla (yli 20 000 k-m²), mikä mahdollistaa merkittävästi täydentämistä, jos tontin omistaja haluaa laajentaa nykyistä toimintaa tai kehittää tonttia uuteen käyttöön.

Suurin työpaikkarakentamisen kokonaisuus on valmistelussa oleva Rusokallio 2 asemakaava, joka mahdollistaa 62 000 k-m² uutta työpaikkarakentamista. Minimiskenaariossa Rusokallio 2 asemakaava toteutuisi kokonaisuudessaan mutta vajaasti rakennetuista tonteista täydentyisi vain osa (n. 11 000 k-m²). Työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp tämä mahdollistaisi noin 730 työpaikkaa.

Lahdenväylän itäpuoleisella Kolohongan TY-alueella on vajaasti rakennettua työpaikkavarantoa asemakaavoissa jäljellä n. 80 000 k-m² ja vuoden 2024 alussa rakennusluvilla oli n. 13 000 k-m². Vanhan Lahdentien länsipuolella on 6 vajaasti rakennettua tonttia, joilla varantoa on yhteensä yli 60 000 k-m². Yksi näistä on T-tontti, jolla sijaitsee Pavin tanssilava. Muilla tonteilla täydentyminen on periaatteessa mahdollista nykyisin pysäköintikäytössä oleville tontin osille.

Vanhan Lahdentien itäpuolella on useita pienempiä TY-tontteja, joista osa on toteutunut vajaasti ja osa yhä rakentamattomia. Yhteensä työpaikkavarantoa on n. 18 000 k-m². Näistä kuudella tontilla täydentyminen voi olla mahdollista, jos pysäköintialueina oleville tontin osille halutaan täydentää toimintaa. Alueella on kolme rakentumatonta TY- ja TYV-tonttia, mutta haasteena on niiden sijainti toisten tonttien takana ilman omaa tonttiliittymää ja tieyhteyttä. Lisäksi kolme tonttia on rakentunut siten, että niiden täydentyminen on epätodennäköistä.

Minimiskenaariossa vajaasti rakennetuista tonteista on arvioitu täydentyvän vain ne tontit, joilla rakentamisaste on alle 35 %. Rakentamattomat TY- ja TYV-tontit ilman

tonttiliittymää ja katuysteitä jäävät toteutumatta. Tällöin työpaikkarakentamista toteutuisi noin 36 000 k-m², joka mahdollistaisi työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp noin 360 työpaikkaa.

Hakkilan TT-alueella oli vuoden 2024 alussa rakenteilla n. 11 000 k-m² varasto-/logistiikkarakennus. Lisäksi alueella on rakentumaton huoltoasemarakennusten tontti (LH). Rusokallio 2 asemakaava-alue sijoittuu osittain TT-alueella, mutta kaavan rakennusoikeus on käsitelty TY-alueen yhteydessä.

Kyytien ja Tikkurilantien väliin sijoittuvalla TY-alueella on kolme vajaasti rakentunutta työpaikkatonttia. Työpaikkavarantoa on jäljellä yhteensä n. 40 000 k-m², joka sijoittuu lähes kokonaisuudessaan Kyytitien ja Kanervatien kulmassa sijaitsevalle rakentumattomalle TVTK-tontille. Maksimiskenaariossa tontti toteutuu työpaikkatonttina. Minimiskenaariossa tontti muuntuu asumiseen ratikan kaavarungon mukaisesti.

Santaradantien itäpuolinen työpaikka-alue on yleiskaavassa osoitettu asumisen ja työpaikkojen alueeksi (A/TP), jota on tarkoitus kehittää sekoittuneena alueena, jolla merkittävä osuus uudesta rakentamisesta on toimitilaa. Alustavien arvioiden mukaan alueella tavoitellaan vähintään 25 % muuta kuin asumista. Sekä maksimi- ja minimiskenaariossa on arvioitu, että alue muuntuu osittain asumiseen. Arviot mahdollisesta työpaikkarakentamisen määrästä ovat molemmissa skenaariossa hyvin alustavia ja suuntaa antavia arvioita. Ennen kuin aluetta lähdetään kehittämään yleiskaavan mukaiseen käyttöön, tullaan alueelle laatimaan tarkempi kokonaissuunnitelma, jossa asumisen ja työpaikkojen suhde ja määrä tarkentuu.

Maksimiskenaariossa on arvioitu, että alueelle toteutuisi nykyistä tehokkaampaa työpaikkarakentamista ja merkittävästi yli 25 % uudesta kerrosalasta olisi toimitilarakentamista. Maksimiskenaariossa alueen uudistuessa työpaikkarakentamista toteutuisi alueella n. 100 000 k-m². Keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 60 k-m²/tp tämä mahdollistaisi n. 1700 työpaikkaa. Huomioiden paineet asumiselle sekä haasteet työpaikka-alueiden tehostumisen suhteen, on maksimiskenaarion arvio todennäköisesti liian korkea.

Minimiskenaariossa suurempi osuus alueesta toteutuisi asumisena, ja työpaikkarakentaminen toteutuisi matalammalla tehokkuudella. Minimiskenaario mahdollistaisi n. 48 000 k-m² työpaikkarakentamista. keskimääräisellä työpaikkaväljyydellä 100 k-m²/tp tämä mahdollistaisi noin 480 työpaikkaa.

Alueen kehittämiseen ja mahdolliseen muuntumiseen vaikuttavat merkittävästi alueen nykyiset toiminnot, sillä alueen eteläosassa Santaradantien viereisille tonteille on viimeisinä vuosina rakentunut useita uusia varastorakennuksia (11 500 k-m²) ja rakenteilla on 1450 k-m². Lisäksi alueella sijaitsee museoviraston kokoelma- ja konservointikeskus, minkä lisäksi kyseinen rakennus on myös rakennusperintökohde. Nykyisten toimintojen säilyminen rajoittaa alueen kehittämistä muuhun käyttöön. Nykyinen käyttö säilynee vielä pitkään, jolloin yleiskaavallisten arvioiden toteutuminen on mahdollista vasta pitkällä aikajänteellä.

Soveltuvuus eri toimialoille

Osalle tarkastelualueetta (yleiskaavan A/TP-alue) on laadittu diplomityö (Lammassaari, 2024), jossa on arvioitu alueen houkuttelevuutta ja reunaehtoja eri toimialojen (tietointensiiviset yritykset, teollisuus, kauppa, palvelu, sekä kuljetus ja varastointi) kannalta. Diplomityön tarkoituksena oli tuottaa lisätietoa siitä, minkä toimialan yritykset sopisivat tutkimusalueelle Hakkilaan ja minkälaisia yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä tutkimusalueella on.

Tutkimuksen perusteella yhdyskuntarakenteellisen sijainnin ja liikenneyhteyksien perusteella alueen pohjoisosa, ns. Hakkilan monttu, soveltuisi kuljetus- ja varastointialalle sekä teollisuudelle. Näistä esimerkiksi korkean teknologian yritykset ja kevyemmät kuljetusyritykset soveltuisivat parhaiten kaupungin tavoitteisiin.

Kaupalle ja palveluille optimaalisin sijainti olisi alueen eteläosa, joka sijaitsee lähimpänä suunniteltua ratikkaa sekä siihen tukeutuvaa uutta asumista. Sijainti ei kuitenkaan ole kaupan ja palveluiden alalle yhtä houkutteleva kuin keskustat tai toisaalta suuret keskittymät.

Tietointensiiviset yritykset soveltuisivat alueelle, joskin niiden sijoittumisen kannalta tärkeimmät tekijät, asiakkaiden läheisyys ja työvoiman saatavuus, ohjaavat niitä keskustoihin. Tuleva raideliikenneyhteys Tikkurilan keskustaan parantaa saavutettavuutta ja voi lisätä houkuttelevuutta. Lisäksi hyvä henkilöautosaavutettavuus on tiedepainotteisille tietointensiivisille yrityksille houkuttelevuustekijä. Tutkimusalue on kuitenkin laaja, ja tulee muuttumaan voimakkaasti. Tämän vuoksi esimerkiksi tietointensiivisille aloille keskeistä alueen viihtyisyyttä ja palveluntarjontaa oli vaikea arvioida.

Epävarmuutta arviointiin tuo myös se, että toimialojen sisällä on hyvin erilaisia yrityksiä, ja arviointi oli yleispiirteinen. Toteutusmahdollisuuksiin vaikuttavat myös

alueen pohjoisosan suuret korkeuserot, ratikanvarren lähistön paikoin uudehko rakennuskanta, sekä ratikanvarren houkuttelevuus asuinrakentamiselle.

Jatkosuunnittelutarpeet

Tarkastelualueeseen kuuluu nykyisenlaisina työpaikka-alueina säilyvien yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminnan (TY) sekä tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueiden (TT) lisäksi muuntuvaksi osoitettua asumisen ja työpaikkojen aluetta (A/TP), jolle tavoitellaan sekä asumista että nykyistä tehokkaampaa toimitilarakentamista. Liikenteellisen ja yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta diplomityössä tarkasteltu A/TP-alue sopii erittäin hyvin työpaikka-alueeksi.

Asumisen ja työpaikkojen sekoittunut alue (A/TP) vaatii kokonaisuudessaan jatkosuunnittelua, jossa määritellään työpaikkatoimintojen osuus, sijoittuminen sekä asumisen yhteyteen soveltuvien työpaikkojen luonne. Asuminen aiheuttaa rajoituksia esimerkiksi raskaan liikenteen ja ympäristöhäiriöiden osalta, mutta toisaalta mahdollistaa kiinnostavan, sekoittuneen rakenteen hyvillä liikenneyhteyksillä. Alue on hyvin laaja, joten asumisen ja työpaikkojen yhdistäminen voidaan toteuttaa myös osoittamalla näille omat aluevaraukset. Suunnittelussa tulee huomioida myös toteutuksen vaiheistus, joka asettaa kehittämiselle reunaehdoja.

Liikenteellisen ja yhdyskuntarakenteellisen sijaintinsa puolesta A/TP-alue sopii hyvin esimerkiksi sellaisille yrityksille, joilla on tuotantoa sekä toimistotiloja samassa yhteydessä. Alueelle ei toivota lisää nykyisenkaltaista raskasta logistiikkaa, vaan uusien toimintojen tulee soveltua asumisen läheisyyteen. Aluetta ei kuitenkaan tule suunnitella pelkästään asumisen näkökulmasta, eikä kokonaan asumiseen. Jatkosuunnittelussa tulee turvata toimitilarakentamisen edellytykset siihen parhaiten sopivilla sijainneilla, huomioiden erityisesti saavutettavuus sekä Hakkilan laajojen työpaikka-alueiden kokonaisuus.

Yleiskaavan varantoaineistoissa Hakkilan A/TP-alueen tulevasta toimitilarakentamista on noin 25 %. Oletuksena on, että alue muuntuu nykyisestä teollisuus- ja varastopainotteisesta alueesta asumisen ja monipuolisten työpaikkojen alueeksi. Nykyisen toiminnan oletetaan yleiskaavan tavoitejaksolla poistuvan. Koska alue kuitenkin sopii hyvin työpaikkatoiminnoille, tulee niitä tavoitella vähintään 25 % uudesta rakentamisesta.

Yksi alueen suunnittelua rajoittava tekijä on Santarata sekä siihen liittyvä sepelinkuormausasema, jolle tulee löytää vaihtoehtoinen sijainti ennen kuin aluetta

voidaan kehittää muuhun käyttöön. Myös alueelle johtavia sekä alueen sisäisiä liikenneyhteyksiä tulee kehittää. Nykyisin A/TP-alueen pohjoisosaan pääsee vain Tikkurilantieltä Hakintietä pitkin, mutta yleiskaavassa on osoitettu Valkoisenlähteentien jatke, joka sijoittuisi alueen pohjoisreunaan. Valkoisenlähteentien jatkeesta on laadittu alustava katusuunnitelma, ja siihen kuuluu mm. silta Keravanjoen yli. Lahdenväylän ylittävää uutta siltaa on suunniteltu tarkemmin, mutta suunnittelu on keskeytetty. Alueen eteläosassa ratikan suunnitelmien mukaan Heidehofintien-Kyytitien risteys muuttuu, ja samassa yhteydessä Santaradantien eteläpää siirtyy.

Alue on raskaan liikenteen saavutettavuuden kannalta hyvä. Myös muun autoliikenteen kannalta sijainti ja saavutettavuus ovat hyviä: muu pääkaupunkiseutu, Lahdenväylä, kehä III, satama, ja lentokenttä ovat hyvin saavutettavissa. Työpaikkakehittämisen edellytykset alueella on turvattava, ja tarkasteltava myös, kuinka hyvä logistinen sijainti voitaisiin hyödyntää. Osia tarkastelualueesta (Santaradantien varressa sekä ns. Hakkilan monttu) oli mukana myös yleiskaavan 2020 kaavataloudellisten vaikutusten arvioinnissa, jossa ne todettiin kaavataloudellisesti kannattavaksi. Yleiskaavan A/TP-alueen ja sen lähiympäristön maankäyttöä on syytä tutkia ja määritellä esimerkiksi osayleiskaavalla.

5 TOIMITILAKAAVAVARANTO JA SEN RIITTÄVYYS

Asemakaavavaranto

Asemakaavavarantoa on tarkasteltu HSY:n tonttivarantoaineiston avulla (SeutuRAMAVA 2023). Vuonna 2023 Vantaalla oli asemakaavallista toimitilavarantoa liike-, toimitila-, teollisuus- ja varastotilojen osalta yhteensä noin 4,7 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tästä vajaasti rakennetuilla tonteilla (rakentamisaste ≤ 50 %) on noin 3,6 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tyhjillä ja lähes tyhjillä tonteilla (rakentamisaste < 20 %) toimitilavarantoa on 2,5 miljoonaa kerrosneliömetriä, josta liike- ja toimitilavarantoa (K-tonttivarantoa) on noin 1,5 miljoonaa kerrosneliömetriä ja teollisuus- ja varastointivarantoa (T-tonttivaranto) on noin 1 miljoona kerrosneliömetriä.

Luvuissa ei ole huomioitu muuntuvia ja poistuvia työpaikkatontteja. Koko kaupungin alueella on muuntuvilla alueilla poistuvaa toimitilarakennusoikeutta karkeasti arvioituna vähintään n. 800 000 kerrosneliömetriä rakentumattomilla ja vajaasti rakennetuilla tonteilla, jos alueet toteutuvat pääosin asumisena. Luvussa on huomioitu alueet, joilla yleiskaava mahdollistaa asumista nykyisillä toimitilatonteilla esimerkiksi Silvolassa, Leppäkorven alueella, Aviapoliksessa, keskusta-alueilla sekä A/TP ja A/KM-alueilla, joilla on jäljellä toteutumaton työpaikkavaranto. Luvuissa on mukana vain vajaasti rakennettujen tonttien jäljellä oleva toimitilarakennusoikeus – tässä yhteydessä ei ole arvioitu poistuvaa toimitilarakennuskantaa muuttuvilla alueilla.

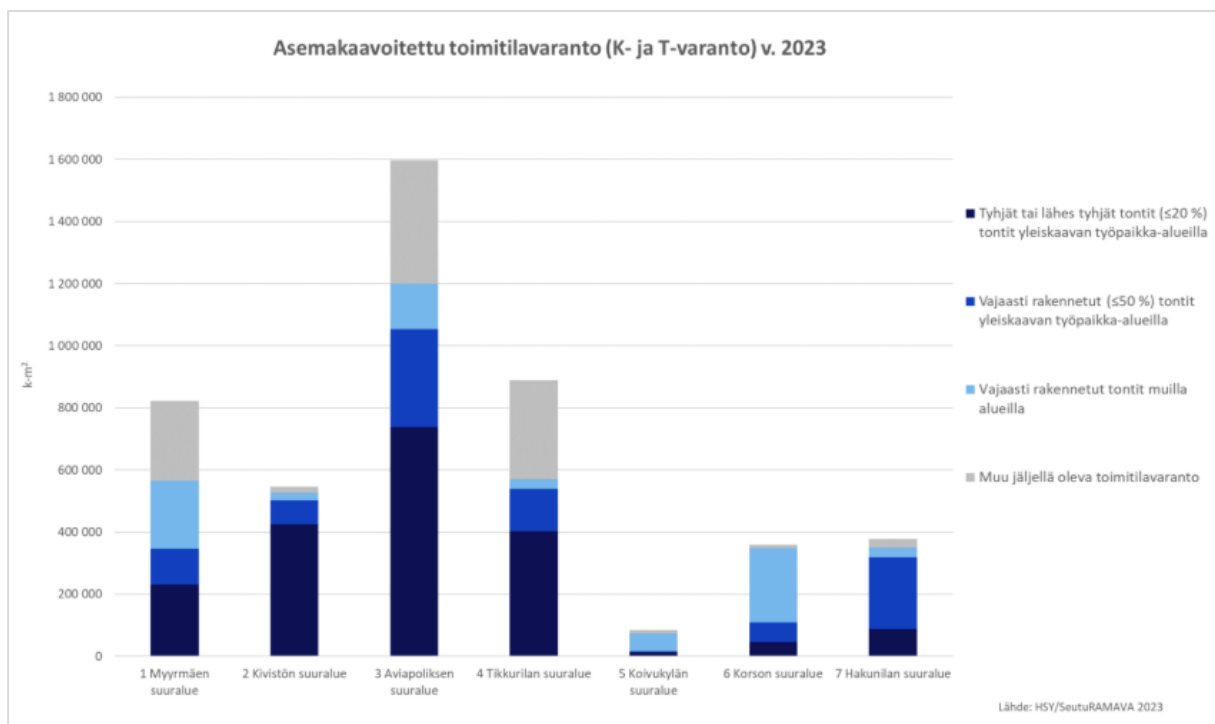
Jos työpaikkavarannossa tarkastellaan vain yleiskaavan mukaisia työpaikka-alueita (C-, TP-, TT-, TY-, KM-, A/TP- ja A/KM-alueet) on asemakaavallista toimitilavarantoa vajaasti rakennetuilla tonteilla alle 2,9 miljoonaa kerrosneliömetriä. Tästä 67 % eli n. 1,9 miljoonaa kerrosneliömetriä on tyhjillä tai lähes tyhjillä tonteilla.

Asemakaavallinen varannon riittävyys

Vantaalla toimitilarakentamista on toteutunut 2000-luvulla keskimäärin noin 100 000 k-m² per vuosi (Lähde: Helsingin seudun aluesarjat). Tällä rakentamistahdilla vajaasti rakennettujen tonttien asemakaavavaranto riittäisi koko kaupungin tasolla noin 36 vuodeksi. Huomioitavaa kuitenkin on, että kaikki varanto ei ole toteuttamiskelpoista johtuen mm. tonttien sijainnista, riittämättömästä tilasta täydentymisen suhteen, muuttuvasta maankäytöstä sekä luontoarvoista. Jos

varannon riittävydessä huomioidaan vain yleiskaavan mukaisilla työpaikka-alueilla sijaitseva varanto, riittäisi se vajaasti rakennetuilla tonteilla noin 29 vuodeksi. Huomioitaessa vain tyhjät tai lähes tyhjät tontit, varanto riittäisi teoreettisesti 19 vuodeksi.

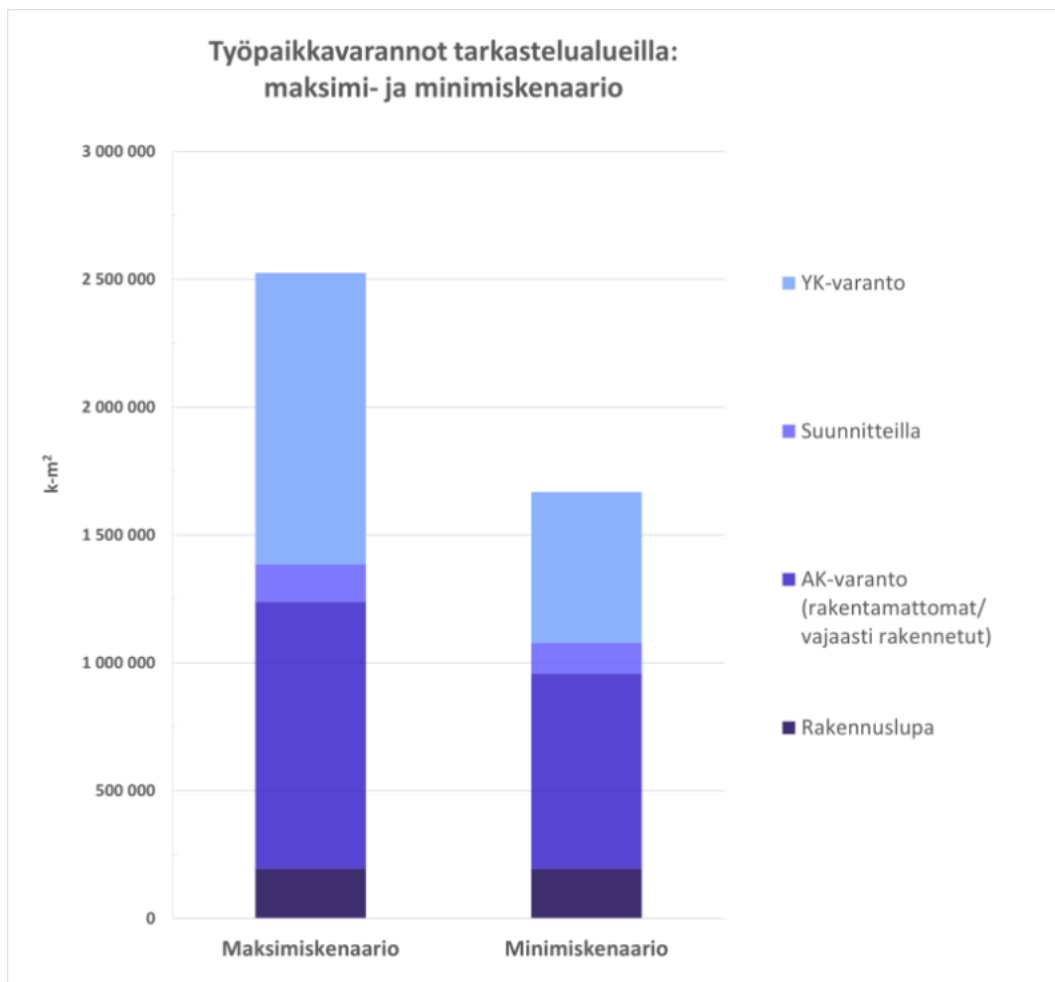
Usein työpaikka-alueet toteutuvat kokonaisrakennusoikeutta tehottomammin. Vantaalla K-tonttien keskimääräinen kaavanmukainen tonttitehokkuus on 0,94. Kaavan mukaisissa tonttitehokkuuksissa on suuri vaihteluväli matalimmista alle 0,3 tonttitehokkuuksista yli 2, tonttitehokkuuksiin mediaanin ollessa 0,6. T-tonttien keskimääräinen kaavanmukainen tehokkuus vuonna 2023 oli 0,6. T-tonttien kaavanmukaiset tonttitehokkuudet vaihtelevat alle 0,3 tonttitehokkuuksista yli yhden tonttitehokkuuksiin mediaanin ollessa myöskin 0,6. Muilla kuin rakentumattomilla K-tonteilla toteutunut keskimääräinen tonttitehokkuus vuonna 2023 oli 0,76 ja keskimääräinen rakentamisaste noin 84 %. T-tonteilla toteutunut keskimääräinen tonttitehokkuus oli muilla kuin rakentumattomilla tonteilla 0,42 ja keskimääräinen rakentamisaste noin 71 % (SeutuRAMAVA 2023). Tämä tarkoittaa, että toimitilatonttien toteutuessa vajaasti voi varannosta jäädä toteutumatta jopa n. 15–30 %



Kuva 40. Asemakaavoitetun toimitilavarannon määrä vuonna 2023 suuralueittain.

Yleiskaavallinen toimitilavaranto

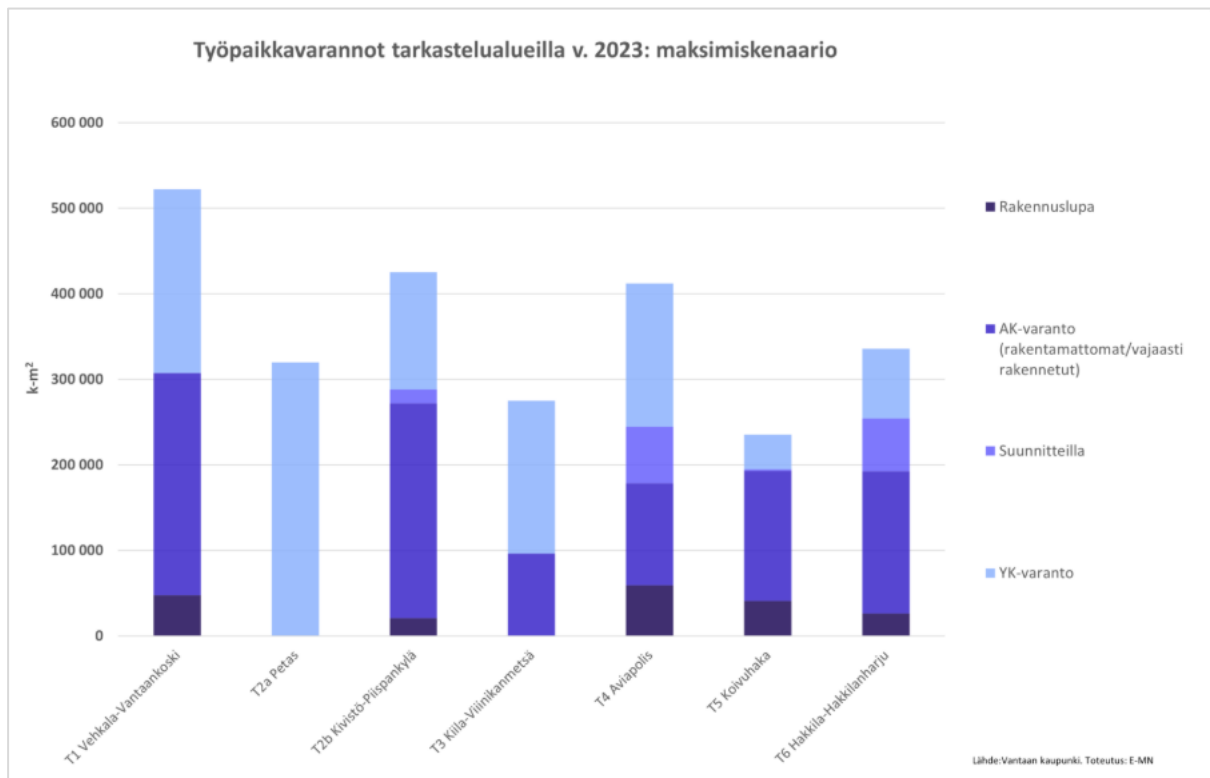
Yleiskaavavarantona on arvioitu vielä asemakaavoittamattomat työpaikkavaraukset, kuten Petaksen kokonaisuus ja Ruskeasannan asemavaruksen lähiympäristön alueet sekä työpaikkarakentamiselle mahdollisia alueita muilla kuin puhtaasti asumisen alueilla, jotka voidaan kaavamuutoksella muuttaa toimitilatonteiksi. Lisäksi tarkemmilla tarkastelualueilla on huomioitu myös suunnitteilla olevat hankkeet. Yleiskaavallista toimitilavarantoa on arvioiden mukaan koko kaupungissa yhteensä yli 2 miljoonaa kerrosneliömetriä. Arviossa ei ole huomioitu julkista rakentamista eikä palveluiden ja hallinnon alueiden (P-alueet) rakentamispotentiaalia. Kokonaisarvio on niin sanottu maksimiarvio, jossa ei ole huomioitu mm. mahdollisten luontoarvojen ja muiden reunaehtojes vaikutusta.



Kuva 41. Työpaikkavarannot tarkastelualueilla yhteensä maksimi- ja minimiskenaariossa.

Työpaikkavarantoja ja niiden toteuttamisen reunaehtoja on tarkasteltu tarkemmin selvitykseen valittujen tarkastelualueiden osalta. Tämän selvityksen tarkastelualueilla T1-T6 on yhteensä suunnitteilla olevaa toimitilakaavaa ja yleiskaavavarantoa noin 1,3 miljoonaa kerrosneliömetriä, jos kaikki suunniteltu

varanto toteutuu. Todennäköisesti kaikki toimitilavaranto ei kuitenkaan toteudu täysimääräisesti.



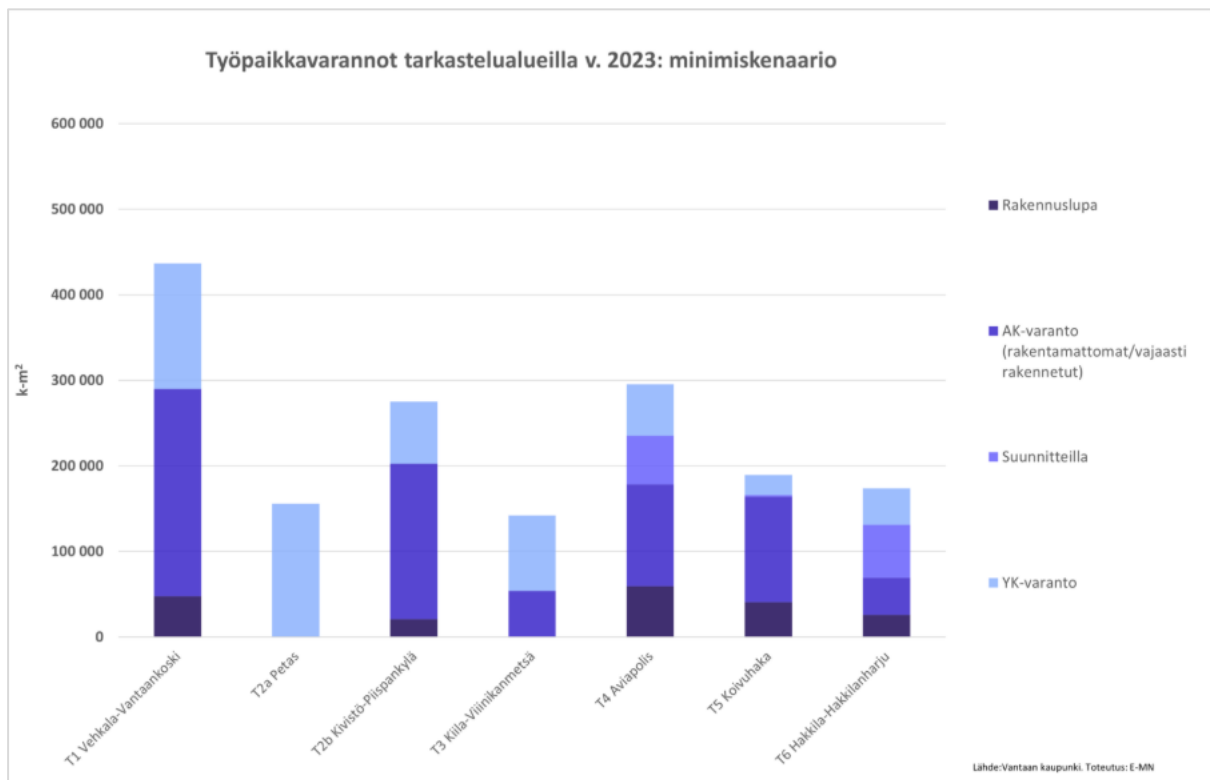
Kuva 42. Työpaikkavarannot maksimiskenaariossa tarkastelualueittain.

Alueilla, joilla on kaavamuutos- ja tehostamispotentiaalia nykyisillä työpaikkatonteilla, on yleiskaavalliseen varantoon huomioitu vanhan rakennusoikeuden päälle tuleva rakennusoikeuden lisäys. Mikäli tehostuminen tapahtuu purkavan uudisrakentamisen kautta, tehokkuus voisi kasvaa enemmänkin. CIRCUI-hankkeen mukaan Vantaalla 2000–2018 puretut toimitilarakennukset olivat purkuhetkellä 36–38 vuotta vanhoja. Vastaavan ikäistä ja vanhempaa rakennuskantaa on paljon, joten on mahdollista, että niitä puretaan myös alueilla, joilla maankäyttö ei muutu kokonaan toiseen tarkoitukseen, mutta tehostuu.

Yhtäältä purkaminen mahdollistaa tonttien järkevän hyödyntämisen ja suuremman tehokkuuden kuin täydennysrakentaminen nykyisen rakennuskannan lomaan vajaasti rakennetuilla tonteilla. Toisaalta on resurssiviisasta hyödyntää jo rakennettua mahdollisimman pitkään. Yksi keino rakennusten elinkaaren pidentämiseksi voi olla niiden väliaikaiskäyttö muuhun tarkoitukseen. Väliaikaiskäytön myötä alue pysyy käytössä uuden ja vanhan käyttötarkoituksen välissä, eikä ole niin altis ilkevallalle kuin tyhjät kiinteistöt. Väliaikaiskäyttö voi myös mahdollistaa edullisia tiloja aloitteleville yrityksille, sekä luoda paikalle luonnetta ja sujuvoittaa muutoksen vaiheistusta. Toisaalta väliaikaistoiminnoista voi tulla pidettyjä toimijoiden ja asiakkaiden keskuudessa, jolloin niiden saatetaan toivoa

jäävän pysyviksi. Kaupungin omistamilla mailla väliaikaiskäyttöjä on vuokrasopimusten avulla helpompi hallita kuin yksityisillä mailla.

Tarkastelualueilla arvioitiin alueiden toteuttamiskelpoisuutta maksimiskenaarion lisäksi niin sanotun minimiskenaarion avulla. Minimiskenaariossa arvioitiin, että vajaasti rakennetuista tonteista kaikki eivät täydenny ja että osa suunnitelluista hankkeista ja yleiskaavavarannosta jää toteutumatta.



Kuva 43. Työpaikkavarannot tarkastelualueittain minimiskenaariossa.

Rajoittavina tekijöinä arvioitiin mm. luontoarvoja, tonttien lisärakentumisen realistisuutta, liikennehankkeiden vaikutusta (esim. mt 152 jatkeen ja Petaksen aseman toteutumatta jääminen) sekä muita rajoittavia tekijöitä. Minimiskenaariossa yleiskaavallista varantoa olisi yhteensä noin 700 000 kerrosneliömetriä, joka mahdollistaisi toimitilavarantoa noin 7 vuodeksi (keskimääräisellä 100 000 k-m²/vuosi rakentumistahdilla).

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Yleiskaavan työpaikka-alue selvityksessä on tarkasteltu koko kaupungin tasolla sekä suuralueittain työpaikkamäärien ja työpaikkarakentamisen kehitystä sekä arvioitu jäljellä olevaa asemakaavallista ja yleiskaavallista toimitilarakentamisvarantoa. Tämän lisäksi on arvioitu tarkemmin kuuden työpaikka-aluekokonaisuuden varantotilannetta minimi- ja maksimiskenaarioiden kautta, joissa on huomioitu tarkemmin toteutuksen epävarmuuksia ja reunaehtoja.

Selvityksessä käsitellyt alueet ovat yleiskaavan 2020 työpaikka-alueita (TP, TY, TT, KM), keskustatoimintojen alueita (C) sekä asumisen ja työpaikkojen tai kaupan sekoittuneita alueita (A/TP, A/KM). Osa alueista on nykyisellään vastaavassa käytössä, osalla alueista käyttötarkoitus tulee muuttumaan, ja osa on kokonaan rakentamattomia. Näiden lisäksi työpaikkoja sijoittuu myös muille kuin edellä mainituille yleiskaavan aluevarauksille, ja osa nykyisistä työpaikka-alueista on yleiskaavassa osoitettu muuhun käyttöön, esimerkiksi asumiseen.

Yleiskaavassa on varauduttu 185 000 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä, mikä tarkoittaa noin 60 000 uutta työpaikkaa vuoden 2022 tilanteeseen verrattuna. Taustaoletuksena on ollut työpaikka-alueiden maankäytön tiivistyminen esimerkiksi toimistotilojen tilankäytön tehostuessa.

Vantaalla on toimitilarakentamisen varantoa noin 4 miljoonaa kerrosneliömetriä, kun huomioidaan tyhjät ja lähes tyhjät toimitilatontit sekä yleiskaavavaranto. Varannosta on vähennetty karkea arvio poistuvasta toimitilasta yleiskaavan asumiseen muuntuvilla alueilla. Määrä mahdollistaa laskennallisesti 60 000 työpaikan rakentumisen, mikäli keskimääräinen työpaikkaväljyys tehostuu nykyisestä ja kaikki varanto toteutuu. Mikäli uusien toimitilojen keskimääräinen työpaikkaväljyys olisi noin 60 k-m²/työpaikka, mahtuisi työpaikka-alueille noin 65 000 uutta työpaikkaa. Mikäli tehokkuus taas tippuisi 80 k-m²/tp tasolle, olisi työpaikkamäärän lisäys noin 42 000. Työpaikkaväljyys vaihtelee suuresti toiminnan mukaan, toimistojen 15–30 k-m²/tp väljyydestä logistiikan 100–150 k-m²/tp-lukemiin. Huomioitavaa on, että varastointi- ja logistiikka voi olla myös tätä merkittävästi väljempää.

Ajallisesti toimitilarakentamisvarantoa on asemakaavoitetuilla tyhjillä ja lähes tyhjiä tonteilla n. 25 vuoden rakentamista vastaava määrä, kun oletetaan rakentamisen määrän pysyvän keskimääräisellä rakentamistahdilla 100 000 k-m²/v. Tämän lisäksi yleiskaavallinen varanto riittäisi n. 20 vuodesta 10 vuoteen, riippuen muun muassa toteutuksen tehokkuudesta. Kaikkiaan varanto riittäisi yli 40 vuodesta yli 30

vuoteen. Tämän lisäksi asemakaavallista varantoa on vajaasti rakennetuilla tonteilla, mutta sen toteutuminen on epävarmaa. Haasteena on tonttien rakentuminen vajaasti niin, ettei täydentymiselle ole myöhemmin mahdollisuuksia. Tällöin varannosta voi jäädä merkittävä osuus toteutumatta: nykyisin työpaikkatonttien keskimääräinen rakentamisaste on noin 70–85 %.

Lisäksi haasteena voi olla, että tontit eivät myöhemminkään tehostu. Silloin tulevat kaavat jäävät alle tavoitetehokkuuksien, nykyisillä tonteilla jäljellä oleva rakennusoikeus ei toteudu, eivätkä tontit tehostu myöskään kaavamuutosten kautta. Mikäli varantoa jää merkittävästi toteuttamatta, ei yleiskaavan työpaikkaennusteeseen päästä.

Suunniteltua matalampi rakennustehokkuus voi olla haaste koko alueen kehitykselle, jos alue ei houkuttele työpaikkaintensiivisempää toimintaa, jota sinne on tavoiteltu. Tämän seurauksena alue kehittyi matalamman tehokkuuden työpaikka-alueena, ja sen työllistävä vaikutus jää pienemmäksi. Työpaikkamäärien turvaamiseksi tulisi siis pitäytyä suunnitelluissa toiminnoissa, eikä kaavoittaa tehokkaammiksi työpaikka-alueiksi suunnitelluille alueille enemmän tilaa vaativia toimintoja, joilla rakentamistehokkuus ja työpaikkatehokkuus ovat yleensä matalampia.

Varantotarkastelussa ja alueittaisissa tarkennuksissa on tullut esiin, että varannon toteutuskelpoisuuden ja siten työpaikkatavoitteiden toteutumisen turvaamiseksi on tärkeää säilyttää työpaikka-alueita riittävän suurina ja yhtenäisinä kokonaisuuksina yrityksille houkuttelevilla alueilla, sekä rajoittaa muiden toimintojen sijoittumista työpaikka-alueille. Tämän lisäksi tulee pyrkiä varmistamaan alueiden täydentämis- ja tehostamismahdollisuudet jatkossa. Yksittäiset toimitilarakennukset eivät muodosta houkuttelevaa kokonaisuutta ja keskittymisetuja.

Keskeinen sijainti ja hyvä saavutettavuus on vahvuuden lisäksi myös uhka työpaikka-alueille. Asuinalueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevien työpaikka-alueiden ja erityisesti keskusta-alueiden osalta merkittävä haaste on riittävien toimitilakokonaisuuksien muodostuminen ja säilyminen. Asuinrakentaminen voi olla houkutteleva vaihtoehto maanomistajalle myös sellaisilla alueilla, joilla erityisesti tavoitellaan asumisen sijaan toimitilarakentamista, erityisesti silloin, kun toimitilarakentamisen kysyntä on vähäistä. Useilla alueilla on käynyt ilmi toive sijoittaa asuinkortteleita yleiskaavan toimitila-alueille. Toimitila-alueiden kehittämisen näkökulmasta tämä ei ole toivottua: työpaikka-alueiden nakertaminen reunoilta muihin käyttötarkoituksiin heikentää niiden houkuttelevuutta ja luo rajoituksia jatkokehittämiselle.

Asuinrakentaminen on luonteeltaan pysyvää, jolloin väistyneen työpaikka-alueen potentiaalia ei enää saada takaisin. Asuminen asettaa myös reunaehdoja sen suhteen, millaista toimintaa sen lähelle voi sijoittaa. Yksittäisten asuinkortteleiden sijoittaminen työpaikka-alueille ei myöskään muodosta houkuttelevaa asuinympäristöä. Työpaikkatoimintoja varten tarvitaan riittävän laajoja alueita, jotta voi muodostua isoja kokonaisuuksia. Yksittäiset toimitilatontit asumisen lomassa ja reunoilla melumuureina eivät houkuttele yrityksiä, vaan tarvitaan paikkoja myös parhailta sijainneilta. Houkuttelevat toimitilat edellyttävät myös riittävää näkyvyyttä ja sujuvaa saavutettavuutta. Asumista voi sijoittaa vähemmän keskeisille sijainneille, mutta toimitiloja ei voi sijoittaa näkymättömiin asuinkortteleiden taakse.

Asuinrakentamisen lisäksi kaupan hankkeet voivat haastaa toimitila-alueiden toivottua kehitystä. Yleiskaavan TP-, TY- ja TT-alueille haluaisi sijoittua myös sellaisia kaupan toimintoja, jotka on pyritty ohjaamaan yleiskaavan kaupan alueille tai keskustoihin. Esimerkiksi pääosin yrityksiä palvelevia tukku- ja varaosakaupan toimintoja voi sijoittua myös tilannekohtaisesti työpaikka-alueille, mutta kuluttajia palveleva vähittäiskauppa ja erityisesti päivittäistavarakauppa tulisi sijoittaa niin, että se palvelee lähialueen asukkaita eikä perustu täysin yksityisautoiluun. Vähittäiskaupan suuryksiköt tulisi sijoittaa keskustoihin ja kaupan alueille huomioiden, että keskustahakuisen kaupan sijoittumista on rajoitettu kaupan alueilla (ensijaisesti tilaa vaativan kaupan alueita). Kaupalla on erilaiset maankäytölliset ja liikenteelliset vaikutukset sekä reunaehdot kuin esimerkiksi tuotantotoiminnalla, ja siksi niille on varattu eri alueita. Varsinaisilla työpaikka-alueilla tulisi priorisoida työpaikkarakentamista.

Myös keskusta-alueilla toimitilakehittämisen ja työpaikkojen määrän turvaamisen haasteena on asuinrakentaminen. Keskusta-alueilla tavoitellaan monipuolista sekoittuneisuutta, mutta toimitilakortteleiden muuntuessa asumiseen purkavan täydennysrakentamisen myötä, voi merkittävä määrä toimitilarakentamista poistua. Selvästi havaittavissa oleva trendi on, että keskusta-alueiden vanhemmat toimitilakorttelit muuntuvat yksittäisten kaavamuutosten kautta pala kerrallaan asuinkortteleiksi. Yksittäisten hankkeiden vaikutus kasautuu ajan saatossa ja nykykehityksen jatkuessa keskustojen kaupunkirakenne yksipuolistuu. Muutoksen myötä on entistä vaikeampaa turvata keskustojen sekoittunut yhdyskuntarakenne, elinvoimaisuus ja työpaikkojen ja yritysten sijoittumismahdollisuudet keskusta-alueilla.

Keskustoissa tavoitteena on lisätä asuinrakentamista, jotta mahdollistetaan liikkumistarpeen väheneminen ja kestäviin kulkumuotoihin tukeutuva

arkiliikkuminen. Jokaista korttelia ei kuitenkaan voi muuttaa yksinomaan asumiseen, jotta keskustojen monipuolisuus, elävyys ja vetovoimaisuus myös yritysten sijoittumispaikkoina säilyy. Yleiskaava ohjaa kaupunkikeskusta-alueiden suunnittelua niin, että työpaikkojen määrän niillä tulee kehittyä. Yksittäisistä asemakaavamuutoksista muodostuvaa kokonaisuutta tulisi seurata, jotta muutos nähdään ja siihen voidaan vaikuttaa. Yritysvaikutusten arviointi osana kaavan vaikutusten arviointia toisi muutoksen esiin ja samalla olisi mahdollista arvioida, mihin poistuvat toiminnot voivat siirtyä.

Toimitilarakentamisen korvaaminen asumisella vaikuttaa myös nykyisiin toimijoihin alueella, sillä vastaavia tiloja voi olla vaikea löytää. Asuinrakennusten kivijalkaliiketilat eivät tarjoa riittävän monipuolisia toimitiloja erityyppisille toimijoille ja toiminnoille. Kivijalkatilat ovat toimitotaloihin verrattuna pieniä, ja soveltuvat esimerkiksi kampaamo- ja kahvilapalveluille. Sen sijaan suurempia tiloja edellyttävät monet keskustapalvelut, kuten yksityiset terveystalvelut (lääkäripalvelut, hammaslääkärit), kulttuuritoiminnot, virkistys- ja vapaa-ajan palvelut, kuntokeskukset, suurempia tiloja tarvitsevat ravintolapalvelut ja esim. päivittäistavarakaupat.

Riittävän suurten toimitilojen poistuessa keskustojen palvelutarjonta kapenee, ja ne alkavat muistuttaa muita asuinalueita. Keskusta-alueilla tulisi olla kivijalkaliiketilojen lisäksi riittävän suuria ja erityyppisiä liike- ja toimitiloja sekä hybridirakennuksia. Asukasmäärän kasvu lähialueella ei välttämättä paranna yritysten olosuhteita, sillä esimerkiksi ravintoloiden lounasasiakkaat todennäköisesti vähenevät ympäröivien toimitilojen poistuessa. Yritysvaikutusten arviointi olisi hyvä tehdä keskustojen ulkopuolella kaikissa hankkeissa, joissa toimitilan määrää ehdotetaan vähennettävän merkittävästi.

Erityisesti käyttötarkoitukseltaan muuntuvilla alueilla tarvitaan kokonaisuuden suunnittelua sekä hallittua vaiheistusta, jotta erilaiset toiminnot voivat olla alueella rinnakkain. Muuntuvilla alueilla, erityisesti kaupungin kiinteistöillä, voisi edistää väliaikaiskäyttöä ennen alueen kehittymistä yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Mikäli alue on kaupungin omistuksessa, on vuokrasopimuksen kautta helpompi säädellä tilapäisen toiminnan kestoa kuin yksityisomisteisilla kiinteistöillä. Rakennusten käyttöä kasvattaminen on resurssiviisasta, ja käyttämättömät rakennukset kohtaavat usein ilkeävaltaa. Väliaikaiskäytöllä voi myös mahdollistaa erilaisia kokeiluja tai toiminnan aloittamista matalammalla kynnyksellä ja luoda alueille kiinnostavuutta.

Osittain asumiseen muuntuvat A/TP ja A/KM-alueet ovat osoittautuneet työpaikkojen säilyttämisen kannalta haastaviksi, sillä usein maanomistaja haluaisi kehittää niille ensisijaisesti asumista. Työpaikkarakentamisen turvaamiseksi näille alueille voisi määritellä sitovasti, mikä osuus uudesta rakentamisesta tulee olla toimitilaa. Muuten lopputuloksena voi olla se, että ensin osa alueesta rakennetaan asumiselle, ja loput alueesta muunnetaan myöhemmin, tai toimitilan osuudesta tingitään jo alkuvaiheessa. Sekoittuneilla alueilla tulisi huomioida toimitilakehittämisen mahdollisuudet myös pitkällä aikajänteellä, eikä suunnitella alueita vain asumisen näkökulmasta.

Osalla yleiskaavan työpaikka-aluevarauksista on merkittäviä reunaehtoja (esimerkiksi luontoarvot ja liikenneyhteydet), jotka voivat suunnittelun edetessä rajoittaa työpaikka-alueiden toteutuksen määrää tai ajoitusta. Mikäli yleiskaavan työpaikka-alueista osia rajataan luontoarvojen vuoksi rakentamisen ulkopuolelle, tulisi tarkastella mahdollisuuksia laajentaa aluevarauksia luontoarvoiltaan heikommilla alueilla tai mahdollisuuksia toteuttaa joitakin alueita tehokkaammin. Esimerkiksi Petaksen ja Vehkalan alueilla kokonaistarkastelu luontoarvojen näkökulmasta on tarpeen. Tehostaminen olisi luontevaa erityisesti lähijuna-asemien läheisyydessä: erityisesti asemien lähialueilla tulisi tavoitella tehokkaampia työpaikkatoimintoja, jotka hyötyvät aseman läheisyydestä. Liikenneyhteyksien puuttuminen on esteenä joidenkin yleiskaavan työpaikka-aluevarausten toteutukselle. Esimerkiksi Kiilassa maantien 152 jatkeen toteutuminen vaikuttaa ratkaisevasti mahdollisuuteen toteuttaa uusia työpaikka-alueita.

Selvitystä laatiessa työpaikka-alueiden kehittämisen haasteeksi on myös havaittu niistä saatavilla olevan tiedon puute. Vantaalla on paljon työpaikka-alueita, mutta niistä vain pieni osa on kaupungin omistuksessa. Kaupunki voisi kuitenkin edistää yritysten sijoittumista niille soveltuville alueille tietoa tarjoamalla. Kaupunkitasolla tarvitaan viestintää ja markkinointia työpaikka-alueista ja toimitiloista, myös muista kuin kaupungin omista tonteista. Tuodaan esiin alueiden ominaispiirteitä sekä sitä, millaiset toiminnot sopisivat eri alueille. Työpaikka-alueilla ei ole selkeitä profiileja, jotka kuvaisivat tavoitetta alueen kehittämiseksi. Klustereiden luominen tietyn alan yrityksille on haastavaa, mutta alueita voisi määritellä esimerkiksi niiden vaatimien tilojen koon ja luonteen tai toiminnan asettamien reunaehtojen perusteella.

Selvitystä tehdessä on tullut toive linjauksista, joita voi käyttää jatkosuunnittelun tukena yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa yleiskaavan työpaikka- ja keskusta-alueilla. Linjausehdotukset laaditaan selvityksen perusteella sen jatkotyönä.

LÄHTEET

Alue- ja yhdyskuntarakenteen mahdolliset tulevaisuudet, PERUS-SKENE-hankkeen loppuraportti, Mikko Airikkala (toim) & co, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja, 2022:58.

Elinkeinot ja työpaikat, Yleiskaavan elinkeinoselvitys, Jouko Lappalainen, Kristiina Schlegel, Sakari Jäppinen, Espoon kaupunki, Kaupunkisuunnittelukeskus, 2024.

Elinvoimaisten kaupunkiseutujen kehittäminen ja uusiutumisen dynamiikka, Ilari Karppi, Iina Sankala, Henri Helve (TAU) MAL-verkoston vuosiseminaari 2022. Tulevaisuuden toimisto, Miikka Putto, Newsec, Tulevaisuusseminaari 2022.

Employment Densities Guide 2nd Edition. Homes and Communities Agency, UK, 2010.

(<https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5a7dedd8e5274a2e8ab44baf/employment-den.pdf>)

Employment Density Guide 3rd Edition. Homes & Communities Agency, UK, 2015.

(https://www.kirklees.gov.uk/beta/planning-policy/pdf/examination/national-evidence/NE48_employment_density_guide_3rd_edition.pdf)

Helsingin seudun avoimet tilastotietokannat. (<https://stat.hel.fi/pxweb/fi/Aluesarjat/>).

Helsingin seudun kansainvälinen kilpailukyky, MAL2023, HSL Helsingin seudun liikenne, Uudenmaan liitto, 2021.

Helsingin seudun yritysraportti 2013, HSY 2013.

ICT-sektori pääkaupunkiseudulla, Henri Mikkola, Eero Aalto, Helsingin kaupunki.

Kasvuyritykset Helsingissä; Eero Aalto, Henri Mikkola, Helsingin kaupunki, 2023.

Keskustojen vetovoima – näkökulmia Uudenmaan keskuksiin nyt ja tulevaisuudessa, Hanna Kalenoja, Tuomas Santasalo, Panu Söderström, Uudenmaan liitto 2017.

Lammassaari, Valtteri. 2024. Toimialojen sijainnilliset tavoitteet, alueen reunaehdot ja houkuttelevuustekijät työpaikka-alueen suunnittelussa: Tapaus Hakkila, Vantaa. Diplomityö, Aalto-yliopisto.

Ministeriöiden tulevaisuuskatsaus 2022, Yhteiskunnan tila ja päätöksiä vaativat kysymykset, Valtioneuvoston julkaisuja 2022:58.

Megatrendit 2023, Sitran Selvityksiä 224, Mikko Dufva ja Sannan Rekola, Sitra 2023.

Newsec Kiinteistömarkkinakatsaus, kevät 2023.

SeutuRAMAVA 2023. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ja pääkaupunkiseudun kunnat.

Toimipaikkojen läheisyys ja työvoimavirtojen verkostot pääkaupunkiseudulla, Tamás Lahdelma, Seppo Laakso, Helsingin kaupunki, Tilastokeskus, 2016.

Työn murros ja digitalisaatio – mitä muutoksia on luvassa pääkaupunkiseudun työmarkkinoille? Henrik Lönqvist, Minna Salorinne, Kaupunkitiedon verkkolehti Kvartti, 2020.

Uudenmaan elinkeinojen tilannekuva ja tulevaisuuden näkymät, Seppo Laakso, Uudenmaan liitto 2021

Uudenmaan kasvun vaihtoehdot, Väestö- ja työpaikkaprojektiot sekä asunto- ja toimitilakannan muutosarviot, Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA, Uudenmaan liitto 2021.

Uudenmaan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi 2017 – herkkyysselvityksen jatkoselvitys: Vaikutukset keskustoihin, WSP Finland Oy, Uudenmaan liitto 2019.

Ulkomaalaisomisteiset yritykset Helsingin seudulla, Henri Mikkola, Eero Aalto, Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, 2023

Uuden työn tila. Mitä milleniaalit haluavat työelämältä? The NextGen Project, YIT, 2021.

Valmisteluryhmän ehdotus MAL-sopimukseksi 17.9.2024. Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2024–2035
<https://ym.fi/documents/1410903/40122839/Valmisteluryhm%C3%A4n+ehdotus+Helsingin+seudun+MAL-sopimukseksi+17.9.2024.pdf/aea209f6-2540-1e28-e175-58ed70c73fc9/Valmisteluryhm%C3%A4n+ehdotus+Helsingin+seudun+MAL-sopimukseksi+17.9.2024.pdf?t=1727076241937>

Vantaan Kasvu- ja elinvoimaohjelma 2022–2025

Vantaan kaupunki, Strategia ja tutkimus ja Tilastokeskus (2023 ja 2025)
<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/tyopaikat-ja-tyossakaynti/tyopaikat-vantaalla>

Vantaan yleiskaava 2020:n kaavataloudellisten vaikutusten ja ilmastovaikutusten arviointi valikoiduilla alueilla 23.4.2024

Vantaan yleiskaava 2020: Elinkeinopoliittisten vaikutusten arviointi. FCG suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020.

Vantaan yleiskaavan luonnos. Merkintöjen ja kaupan vaikutusten arviointi. WSP Finland Oy, 2019.

Vantaan ajantasa-asemakaava sekä voimassa olevien asemakaavojen ja asemakaavamuutosten selostukset.

Yleiskaava 2020 YK0048 (KV 25.1.2021) sekä aiemmat yleiskaavat 2007, 1992, 1983, YKS 76-80

Yritysten ja elinkeinojen tulevaisuusnäkymiä, Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA, Helsingin Seudun Suunnat, 2021.

