



Vantaa

002605 KALLIOSOLANTIE 7 JA 9

YLÄSTÖ



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.1.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002605. Kaavoitus on tullut vireille 6.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 40105, kaupunginosassa 40 Ylästö).

Alue kaavoitetaan kokonaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja alueella olevat tontit yhdistetään. Alueelle on suunnitteilla kolmikerroksinen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus tonttitehokkuudella $e = 0,50$.

Tonttijaon muutos:

osa korttelista 40105 kaupunginosassa 40, Ylästö. Kaavamuutoksen yhteydessä haetaan tonttijaon muutosta siten, että tontit nro 7 ja 10 yhdistetään. Yhdistetty tontti saa tonttinumeron 11.

Kaavan laatija: Mäkelä Ville (Asemakaavainsinööri), Vantaan kaupunki; ville.makela@vantaa.fi, puh +358 40 355 3067.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Opaskartta

Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 5.7.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 22.5.2025 ja sai numeron 002605.
- Mielenpitoet pyydettiin 30.6.2025 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.3 Aluevaraukset.....	17
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	21
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet	21
7. Asemakaavan seurantalomake	22
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	24

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja kaavamääräykset 19.1.2026
- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

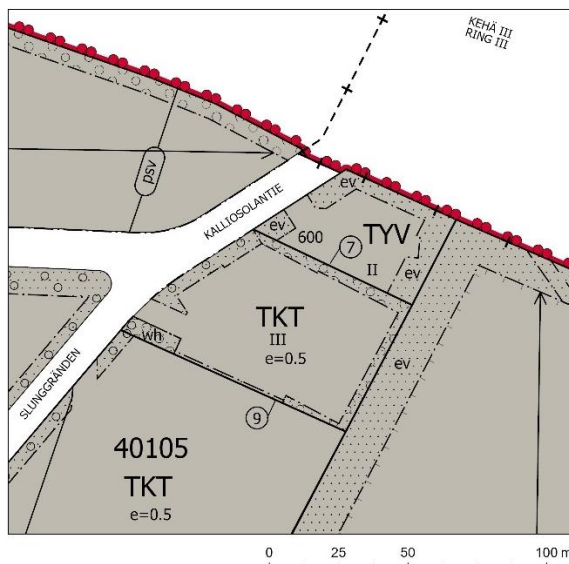
- Vihertehokkuuslaskelmat 3.11.2025 (Vekkeli & Lemmenlehti Oy)
- Mielenpaineet ja vastineet 19.1.2026
- Hiilineutraaliusselvitys 24.11.2025 (Ville Mäkelä, Vantaan kaupunki)

1. TIIVISTELMÄ

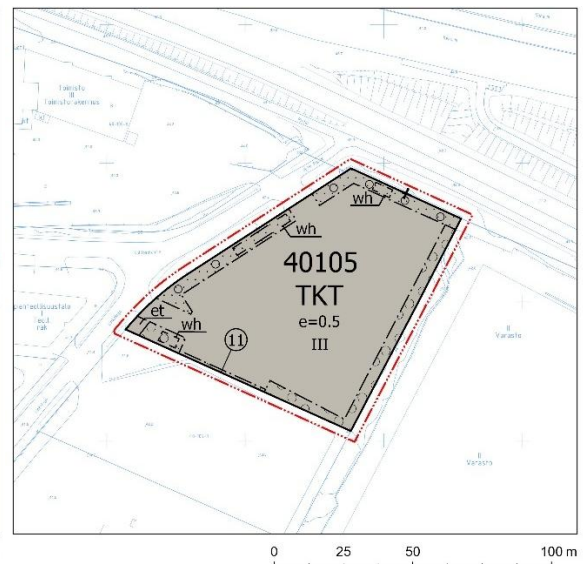
Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 40105 osan asemakaavaa Ylästön kaupunginosassa. Alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään kauttaaltaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutoksen yhteydessä tontit 7 ja 10 yhdistetään tontiksi 11.

Tontin 7 pääkäyttötarkoitus muuttuu ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TYV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Tontitehokkuus muutetaan $e = 0,50$:een, jolloin rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku muutetaan II:sta III:een. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m² ja sen rakennusoikeudellinen kerrosala jatkossa 2962 k-m². Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa.

Kaava-aluetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana on vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja tulevan toiminnan asettamat ehdot. Hiilineutraalisuusselvityksen tuloksena on osoitettu päivitetty asemakaavamääräykset, joiden myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen.



Voimassa oleva asemakaavatilanne.



Asemakaavamuutos.

2. LÄHTÖKOHDAT



Ortoilmakuva kohteesta ja lähiympäristöstä, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella rajauksella.

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ylästön kaupunginosa rajautuu etelässä ja lännessä Vantaanjokeen, idässä Krakanojaan ja Pakkalan kaupunginosaan, sekä pohjoisessa Viinikkalan kaupunginosaan ja Tuupakassa Kehä III:lle asti. Vantaanjoen vastarannalla ovat Vantaanlaakson ja Kaivokselan kaupunginosat sekä Helsingin kaupungin Kaarelan ja Tuomarinkylän kaupunginosat.

Kaupunginosan pohjoisosissa Tuupakantien varrella on myös yritysalueita. Esimerkiksi sähkötarvikkeiden tukkukauppa Soneparin pääkonttori sijaitsee Ylästössä Kehä III:n eteläpuolella Tuupakassa. Myös tämä kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuusalueella aivan Kehä III:n eteläpuolella. Lentoasema on vajaan kahden kilometrin päässä kaava-alueesta.

2.1.2 Luonnon ympäristö

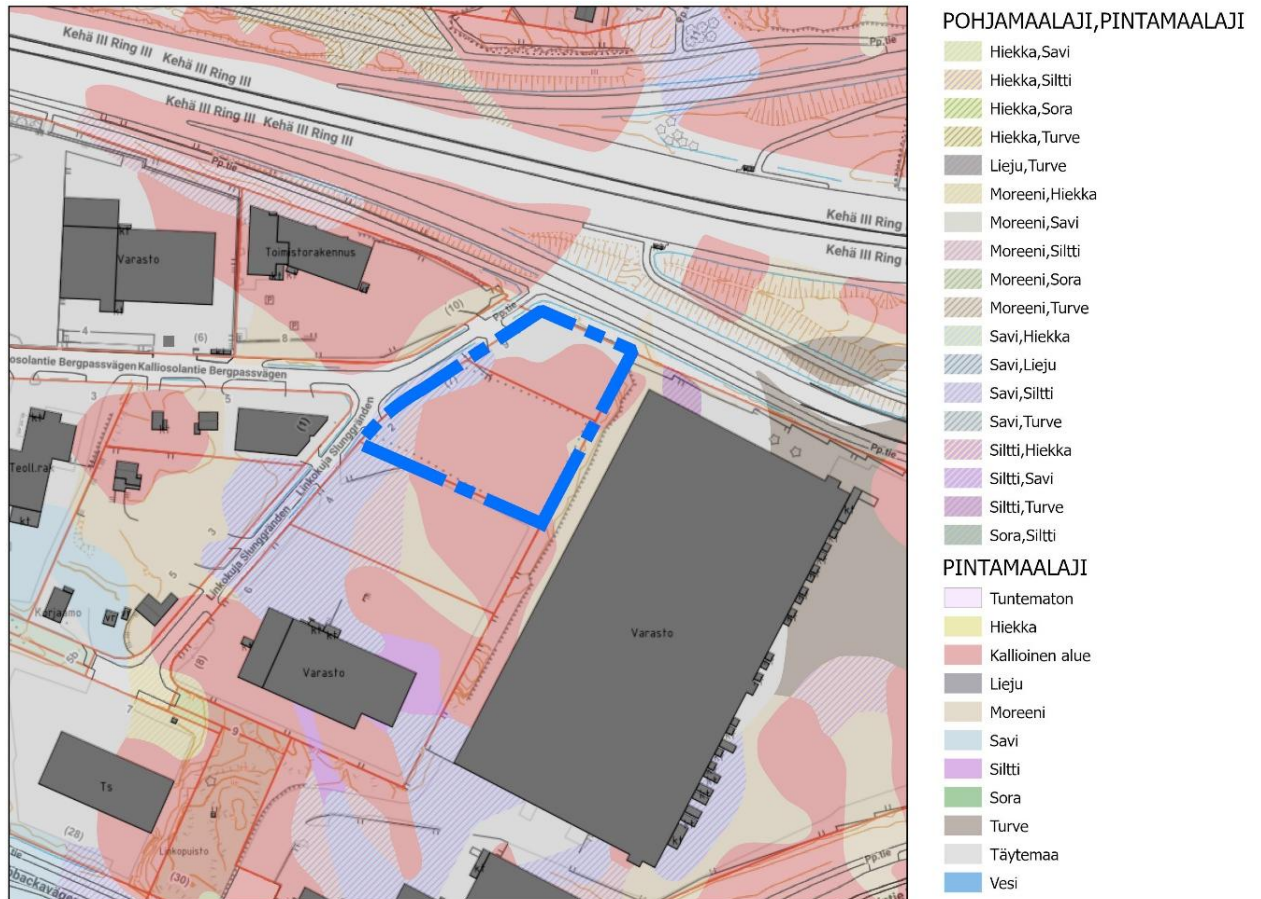
Maisemakuva ja -rakenne

Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutos sijaitsee Onkiojan valuma-alueella. Kaavamuutosalue on nykytilanteessa tāsattua sorakenttää, josta vedet osittain imeytyvät maaperään ja osin johtuvat Linkokujan ja Kalliosolantien avo-ojiin ja sitä kautta hulevesiviemäriverkostoon. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä



Kaava-alue maalajikartalla.

Maaperä on suurelta osin kalliota. Kalliosolantien vieressä on kaistale moreenia, savea ja silttiä. Alueen pohjoisreunassa on täytemaata.

Topografia

Alue on tasattu rakentamista varten, keskimäärin korkoon +44,0 m. Tontteja on louhittu itärajalla, jossa alue rajautuu avokallioon. Tasattu alue laskee pengertäen alaspäin alueen muilla reunoilla. Maaston korot vaihtelevat +41,8 ja 48,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Ylästön kaupunginosassa asui vuoden 2024 alussa 5509 henkeä. Alueen väkiluku on kasvanut vuosien 2013–2023 välillä 710 hengellä. Yli 50 % väestöstä on työikäisiä 25–64-vuotiaita. Kaava-alue sijaitsee Ylästön teollisuus- ja varastoalueella ja siellä asukasmäärä on tilastotietojen mukaan alle 10 asukasta. Itse kaava-alueella ei ole asuntoja eikä asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä Ylästön kaupunginosassa on kasvanut vuodesta 2013 vuoteen 2023 mennessä 13 % (317 kpl). Koko Aviapoliksen alueella vastaava luku oli 18,7 % (6 490). Suurinta työpaikkojen kasvu oli Veromiehen alueella 75,4 %.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Ylästön teollisuus- ja varastoalueella. Linkokujan ja Kalliosolantien ympäristössä on varastorakennuksia ja teollisuusrakennuksia sekä rekisterien mukaan kolme asuinrakennusta.

Kaupunkikuva

Ympäröivät varasto- ja teollisuusrakennukset on rakennettu 1986–2024. Kalliosolantie 4:ssä sijaitseva varasto- ja toimistorakennus on vuodelta 2024. Asuinrakennukset ovat 1950–1960 –luvulta. Alueen rakennuskanta on käyttötarkoitukseltaan ja kooltaan vaihtelevaa, joten alueella ei ole yhtenäistä kaupunkikuvaa, muttei myöskään yksittäisiä kaupunkikuvallisesti merkittäviä kohteita.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei sijaitse rakennetun ympäristön kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.

Virkistys

Lähimmät puistot, Riista- ja Linkopuistot, sijaitsevat Linkotien päässä n. 150 m etäisyydellä kaava-alueesta.

Liikenne

Kalliosolantie 7 ja 9 tontit sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Autoliikenne

Kalliosolantie on päättävä teollisuusalueen tonttikatu, jolle ajetaan Riistakujan kautta Tuupakantielta. Riistakujan liikennemäärä on noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuupakantie on pääkatu ja sen liikennemäärä on noin 7500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontille pääsee sujuvasti suuremmillakin ajoneuvoilla. Sijainti keskeisellä paikalla Kehä III:n varrella mahdollistaa kilpailukykyiset yhteydet niin lyhyt- kuin pitkämatkaisessa liikenteessä.

Julkinen liikenne

Aluetta palvelee kohtalaiset HSL-liikenteen linja-autoyhteydet. Lähimmät pysäkit sijaitsevat Tuupakantiellä ja Kehä III:n varressa 400–600 metrin etäisyydellä. Niiltä on suorat yhteydet Martinlaaksoon, Vantaankoskelle ja Aviapolikseen sekä Helsingin puolelle Mellunmäkeen.

Kävely ja pyöräily

Kalliosolantiella ei ole erillistä jalankulku- ja pyörätietä, mutta leveytensä ja alhaisten liikennemäärien takia se on toimiva yhteys myös kävelijöille ja pyöräilijöille. Muuten alueelta on hyvät yhteydet Tuupakantien ja Kehä III:n varren yhteyksien kautta jokaiseen ilmansuuntaan.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemäröinti

Alue kuuluu HSY:n vesihuollon toiminta-alueeseen ja on rakennetun vesihuoltoverkoston piirissä.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin ja vesijohtoverkoston painetasot vaihtelevat välillä +86 m... +96 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue on rakennetun hulevesiviemäröinnin piirissä. Hulevedet johdetaan hulevesiviemärillä Kehä III varren avo-ojan kautta Onkiojaa ja lopulta Vantaanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Kehä III:n kautta Kalliosolantielle.

Sähköverkko

Tontin länsilaidan ja Kalliosolantien välissä kulkee Vantaan Energialle kuuluvaa pienjänniteverkkoa ilmalinjana.

Asemakaavan muutosalueelle tarvitaan paikkavaraus puistomuuntamolle. Muuntamon paikka osoitetaan Kalliosolantien puolelle tieliittymän tuntumaan asemakaavan muutosalueen lounaiskulmaan.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 1 (LDEN yli 60 dB), joka edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyyttä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Tiemelu

Alueelle kantautuu tiemelua Kehä III:lta. Alueen tiemelutaso on 60–70 dB (2021 päivällä 7–22), mikä edellyttää toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 35 dB ääneneristävyyttä. Lentomelu on määräävä.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, 1.11.2011.

Erityistoiminnot

Päijänne-tunneli

Kaavamuutosalueen ali kulkee Päijänne-tunneli, jonka kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen tunnelin molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna.

Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa.

Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava värinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön. Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ojat on Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään. Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:ltä.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Maarakennusliike Lehtonen Oy.

Tunniste	Nimi	Pinta-ala (ha)
092-040-0105-0010	Maarakennusliike Lehtonen Oy	0,1841
092-040-0105-0007	Maarakennusliike Lehtonen Oy	0,4083
Yhteensä		0,5924

Kaava-alueen kiinteistöjen maanomistus.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



— Asemakaava-alue — Kilometriä
0 0,5 1

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihe-
maakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihe-
maakuntakaavassa asemakaava-
alue on taajamatoimintojen kehittämis-
vyöhykettä.

— V — Alueen vieritse kulkee
raakavesitunneli.

55 Lentomelualue (Lden 55–
60 dBA)

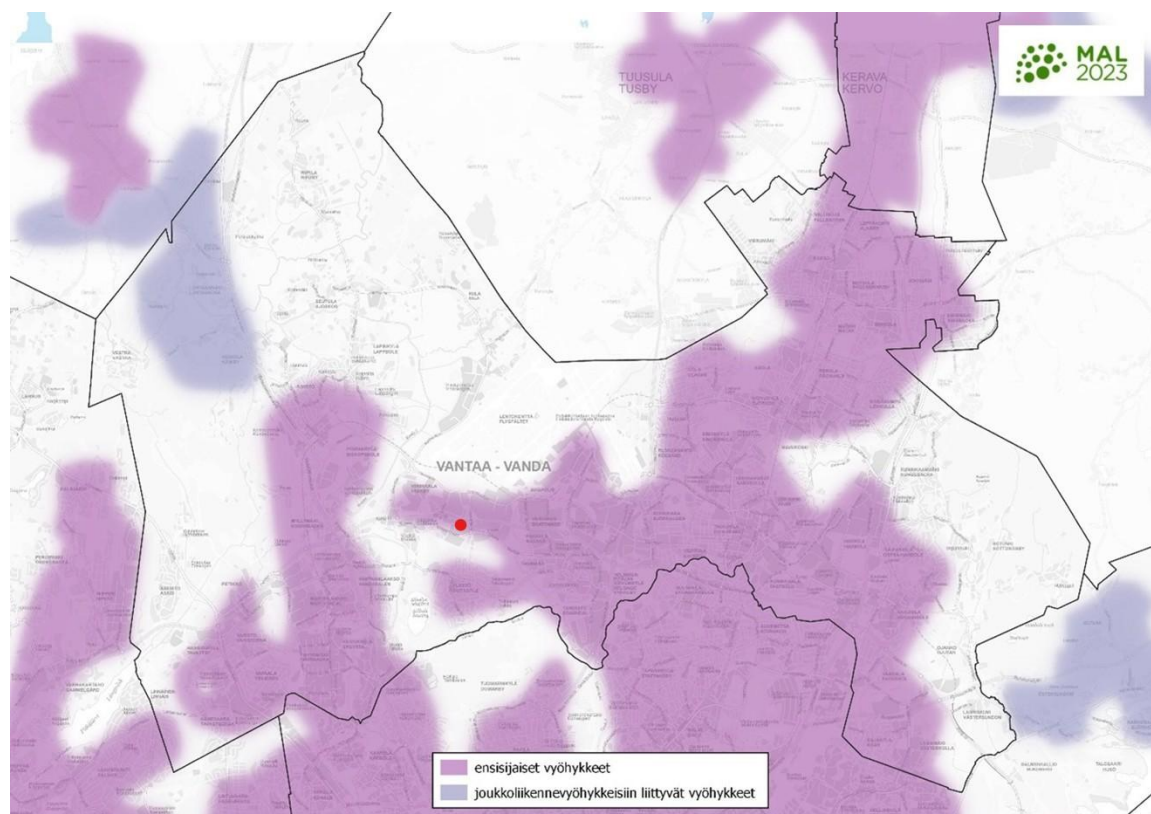
• • • Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu

— Z — Voimajohto

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävän yhdyskuntarakenteen, asumisen ja liikenteen keinoin. Menestys syntyy siten, että seutu tarjoaa houkuttelevan asuin- ja toimintaympäristön asukkaille ja elinkeinoelämän toimijoille. Hyvinvoivan seudun laadukas elinympäristö mahdollistaa hyvän ja onnellisen elämän kaikille asukkaille.

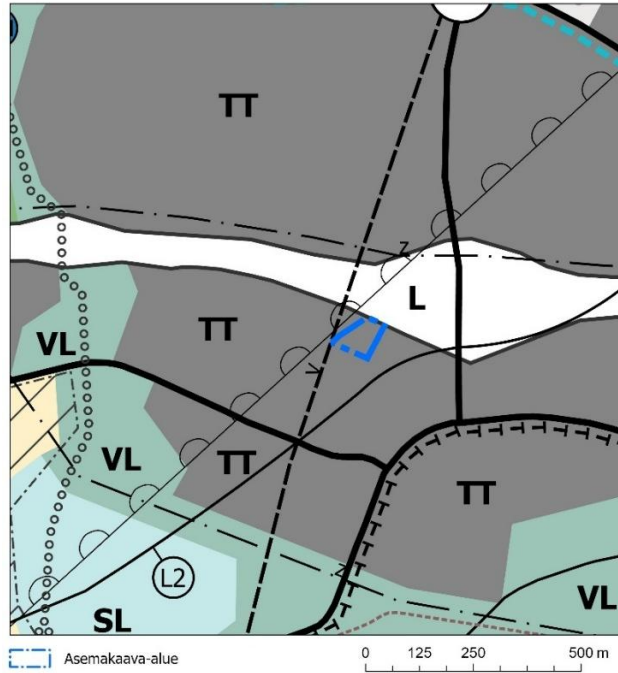


MAL 2023 -suunnitelman mukaiset vyöhykkeet Vantaan alueella. Kaava-alue merkittynä punaisella pisteellä.

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunki uudistuksen keinoin. MAL 2023 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 12.9.2023 (liikenne) ja Vantaan kaupunginvaltuustossa 13.11.2023. Osaa tavoitteista on täsmennetty kuntien ja valtion välisessä MAL-sopimuksessa, joka on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 21.10.2024.

Kaavamuutosalue sijaitsee MAL 2023 -suunnitelman mukaisella maankäytön ensisijaisen kehittämisen vyöhykkeellä.

Yleiskaava



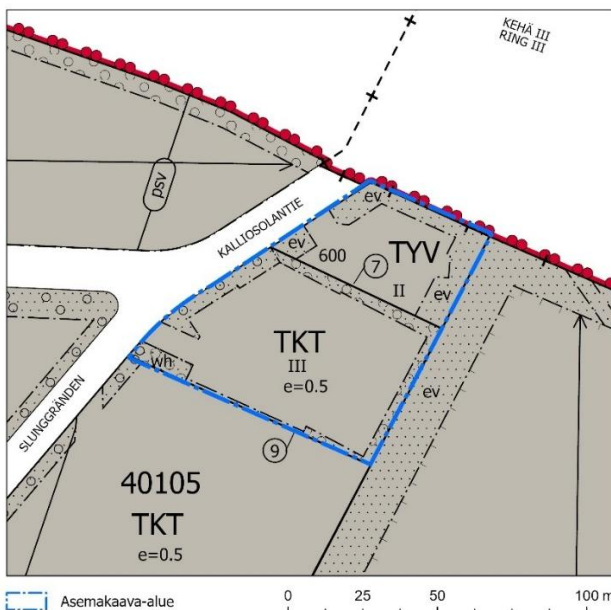
Alue kuuluu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeseen (TT).

Alue varataan tuotanto-, varasto-, logistiikka- ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnolle. Alueelle saa sijoittaa toimintoja, joita niiden aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vuoksi ei voi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Alueen länsipuolelle on yleiskaavaan merkitty raakavesitunneli-merkintä (Päijännetunneli) ja lentokoneiden laskeutumisvyöhyke. Raakavesitunnelin suoja-alueella (200 m putken keskiliinjasta) ei ole sallittu sellainen toiminta, joka voi aiheuttaa vaaraa tunnelille tai veden laadulle. Lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeellä melu on huomioitava rakentamisessa. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB. Alue sijaitsee lentomeluviyöhykkeellä m1. (LDEN yli 60 dB)

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Pohjoinen tontti nro 7 sijaitsee alueella, jossa on voimassa Tuupakka 6 asemakaava (411300), joka on 18.6.2001 kaupunginvaltuuston hyväksymä. Alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TYV). Sallittu rakennusoikeudellinen kerrosala on 600 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrostalukumäärä on kaksi (II). Suurelta osin tonttia ympäröi noin kymmenen metriä leveä istutettava korttelinosa.

Eteläisellä tontilla nro 10 on voimassa Kalliosolantie 7 asemakaava (002423), joka on 25.4.2022 kaupunginvaltuuston hyväksymä. Alue on teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Alueen tonttitehokkuus on $e=0,5$ ja rakennusten sallittu korkeus on kolme (III). Tonttia ympäröi 3–6 metriä leveä istutettava korttelinosa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tontille 10 on myönnetty 01.12.2016 lupa omakotitalon ja saunarakennuksen purkamiselle sekä tontin louhimiselle ja aidan rakentamiselle tontin koillisrajalle. Lupatunnus 40-1142-16-P § 1003, lupapistetunnus LP-092-2016-05757. Toimenpide: omakotitalon ja saunarakennuksen purkaminen. Tontin louhiminen ja aidan rakentaminen tontin koillisrajalle.

Tontille 7 on myönnetty 29.9.2022 lupa omakotitalon ja teollisuusvaraston purkamiselle sekä kallion louhimiselle. Lupatunnus LP-092-2022-04144. Toimenpide: omakotitalon ja teollisuusvaraston purkaminen sekä kallion louhiminen.

Päijänne-tunneli: Kyseisellä kohdalla Päijänne-tunnelin painetaso on noin +42,5 ja tunnelin katto on noin tasossa +3. Kallion laatu on paikoin huonoa, suuriakin lohkaraita on pudonnut tunnelin katosta ja kallioperässä on hyvin vettä johtavaa rakoilua.

Radon: Säteilyturvakeskus suosittelee Ylästössä radonturvallista rakentamista.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maarakennusliike Lehtonen Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.7.2024. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002605 ja kaavoitus tuli vireille 22.5.2025. Kaavamuutos on vuoden 2025 työohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oy ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy huomautti, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueen lounaiskulmaan, tieliittymän tuntumaan, tarvitaan myös paikkavaraus puistomuuntamolle. Vantaan Energia Oy huomautti, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida kaukolämpöputkien sijainti. Mielipiteen ovat jättäneet myös HSY, Fingrid, Caruna Oy ja Vantaan kaupungin museo, joilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet mielipiteisiin

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti otetaan asemakaavan muutosehdotuksessa huomioon. Hanke on ollut yhteydessä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:hyn puistomuuntamon sijoittelusta ja kaavatyön aikana on osoitettu paikkavaraus puistomuuntamolle.

TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys
- Kaupunki hillitsee toimillaan ilmastonmuutosta ja sopeutuu muutoksiin ennakoivasti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vahvistetaan toimia metsä- ja suoluonnon monimuotoisuuden parantamiseksi.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Varmistetaan kattava avoimien alueiden (esim. niityt) verkosto.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

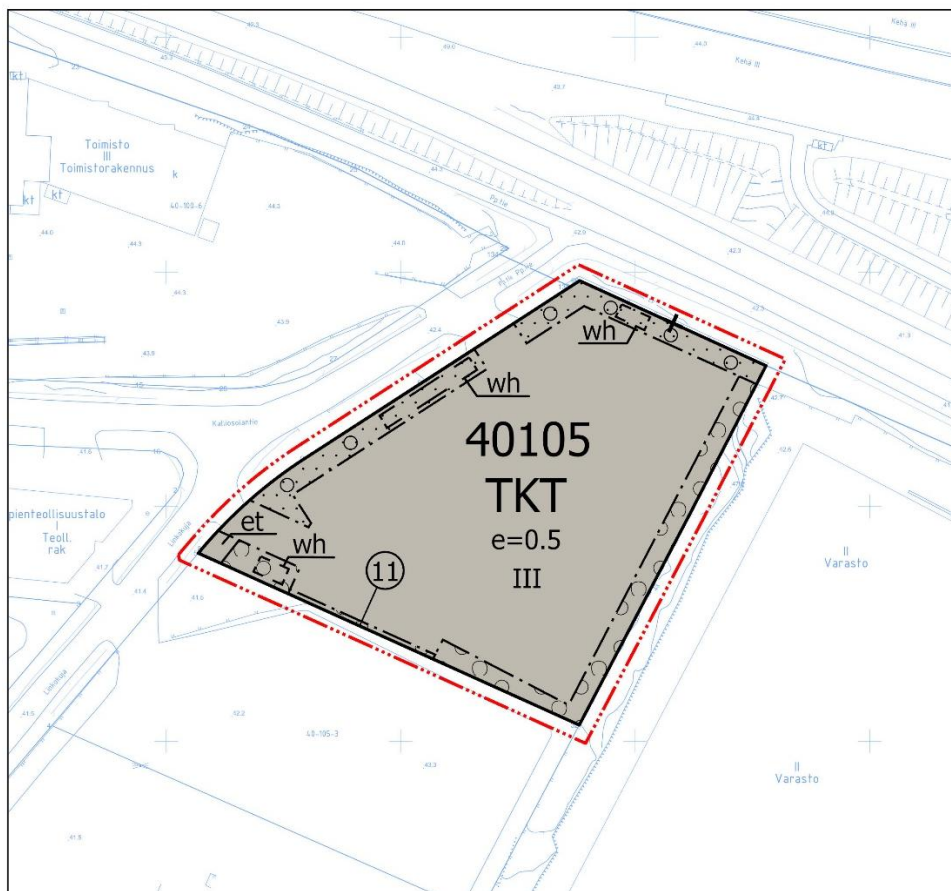
Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamääräykset, jotta tontit voidaan yhdistää ja kaava-aluetta kehittää kokonaisuutena, sekä nostaa tonttitehokkuus alueen tehokkuuden mukaiseksi.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Valitun asemakaavaratkaisun kaavakartta.

Asemakaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaava-aluetta ympäröi istutettava alueen osa, jolle tulee istuttaa puita Kalliosolantien puolelle. Asemakaavatyön alussa kaavamuutosalueena oli vain pohjoinen tontti 7. Koska kaavamuutoksen yhteydessä haettiin tonttijaon muutosta, oli perusteltua tehdä kuitenkin muutoksia myös eteläiselle tontille 10, jotta kaavakartan merkinnät saatiin sovitettua yhteen. Osana hiilineutraalisuusselvitystä tutkittiin erikokoisten viheralueiden vaikutusta kaavan ilmastovaikutuksiin. Selvityksessä tutkittiin myös muita potentiaalisia keinoja vähentää kaavan päästöjä ja lisätä sopeutumista ilmastonmuutokseen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueella voimassa olevien asemakaavojen perusratkaisua ei ollut tarpeen muuttaa, sillä sen koettiin palvelevan hyvin käyttötarkoitusta. Ratkaisu mukailee pitkälti aikaisempaa Kalliosolantie 7 - asemakaavaa vuodelta 2022. Muutos on siis pääosin luonteeltaan tekninen, mutta kaavamääräykset on päivitetty vastaamaan kaupungin ajantasaisia tavoitteita. Rakennusala on väljä suhteessa käytettävissä olevaan rakennusoikeuteen, minkä ansiosta asemakaava mukautuu joustavasti erilaisten toimijoiden tarpeisiin. Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa. Kaava-alue ja ympäristöalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana oli vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja toisaalta hakijan arvioimat tulevan toiminnan asettamat ehdot.

Vantaan teollisuusalueilla on pyritty rajaamaan katu rakennuksilla tai vaihtoehtoisesti rakennusaineisilla muureilla tai aidoilla. Kaupunkikuva- ja lupa-arkkitehdin kanssa yhteistyössä tästä muotoiltiin kaavamääräyksiin vaatimus.

Hiilineutraalisuusselvityksen tuloksena saatiin kaavamääräysehdotukset, jotka yhdessä hakijan kanssa hyväksyttiin. Selvitysprosessin myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen.

4. ASEMKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutosalue käsittää kaksi olemassa olevaa tonttia, jotka sijaitsevat osoitteissa Kalliosolantie 7 ja 9. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m². Tontit yhdistetään kaavamuutoksen yhteydessä sitovalla tonttijaolla. Alue muuttuu kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jonka tonttitehokkuus on $e=0.50$ (rakennusoikeus 2962 k-m²). Rakennukset saa rakentaa kolmikerroksisiksi. Aluetta ympäröi noin kahdesta viiteen metriä leveä istutettava alueen osa, jonka sisäpuolelle on osoitettu ohjeellisia hulevesialueita. Tonttien katujen puoleisille reunoille on osoitettu säilytettävä/istutettava puurivi. Tontin lounaisnurkassa on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.

Rakennusten, rakenteiden, katosten ja aitojen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakentamisen on oltava korkeatasoista ja arkkitehtonisesti laadukasta, erityisesti huomioiden näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan. Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen varteen, tontit on rajattava kaupunkikuvallisesti laadukkaita rakenteita, kuten muureita tai aitarakenteita.

Rakentamislupaan yhteydessä on laadittava pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma (vähintään 0,7). Piha-alueelle tulee istuttaa suuria puita riittävillä kasvualustoilla sekä vähintään 12 pientä puuta (6–7 m) ja 2 suurta puuta (n. 9 m). Maantasopysäköinti on toteutettava nurmikivellä tai muulla puoliläpäisevällä materiaalilla. Hulevedet on viivytettävä ennen johtamista yleiseen järjestelmään, ja vierekkäisten tonttien järjestelmien tulee olla yhteensopivia. Rakentamislupaa varten vaaditaan hulevesisuunnitelma ja työaikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma, jotka hyväksytään kaupungilla.

Rakennuksissa on käytettävä osin vähähiilisiä materiaaleja, ja muuntojoustavuus on varmistettava tilojen yhdistettävyydellä ja jaettavuudella. Kaikki pysäköintipaikat on varustettava latauspistevalmiudella, ja vähintään 15 % paikoista toteutetaan latauspisteillä. Vähintään 1000 m² kattopinta-alasta on hyödynnettävä uusiutuvan energian tuotantoon.

Päijännetunnelin suoja-alueella ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantavat raakaveden tai pohjaveden laadun. Louhintaa painevesitasen +43 m alapuolelta ei sallita ilman erillisselvitystä, ja tärinätaso on rajoitettu. Polttonesteiden käsittelyalueet on suojattava, ja hulevedet johdettava öljynerotuskaivojen kautta. Maalämpökaivoja ei sallita.

Rakenteet eivät saa ylittää Helsinki-Vantaan lentoesteiden korkeusrajoja; yli 10 m esteille vaaditaan lupa. Toimistotilojen ääneneristävyyden tulee olla vähintään 35 dB, ja tuloilmanotto varustetaan tarkoituksenmukaisella suodatuksella.

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja. Pysäköinti-alueet tulee rajata istutuksin.

4.1.1 Mitoitus

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue TKT

Tontin pinta-ala:	0,5923 ha
Tehokkuusluku:	e=0,50 (rakennusoikeutta 2962 k-m ²)
Suurin sallittu kerrosluku:	kolme (III)
Pysäköinti:	Teollisuus 1 ap/200 k-m ² , varastot 1 ap/200 k-m ² , toimistot 1 ap/50 k-m ² ja liiketilat 1 ap/60 km ² .
Polkupyörät:	Teollisuus 1 pp/80 k-m ² ja liiketilat 1 pp/50 km ² .

Alueelle osoitetaan tehokkuusluvun myötä 320 k-m² lisää rakennusoikeutta.

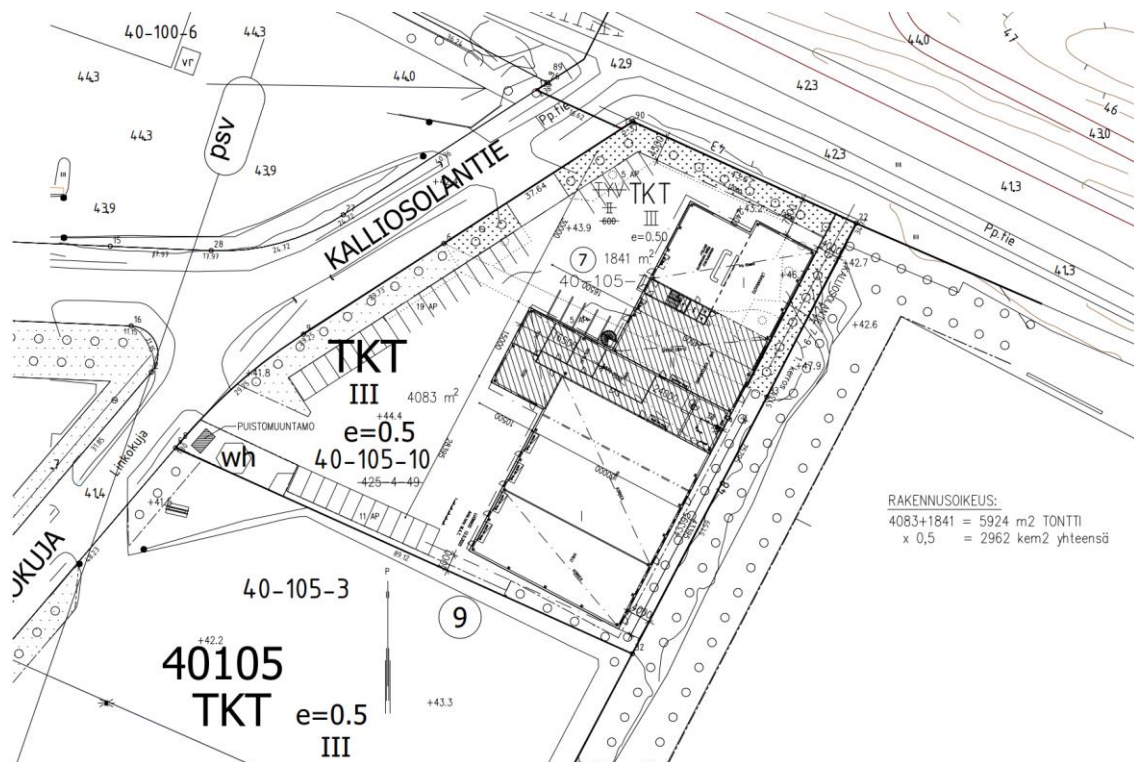
4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uusi rakentaminen noudattaa ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakentamisessa tulee huomioida rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen materiaaleiltaan yhtenäinen kaupunkikuvaan soveltuva kokonaisuus. Alue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen, erityisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Viherrakentamisesta, hulevesien käsittelystä ja hiilineutraaliudesta on annettu määräykset kaavaan. Suunnittelualueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat rakentamisluvan yhteydessä vaadittu. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakentamisluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Kaavassa määrätään istutettavien puiden määrästä ja koosta.

Kaavamääräyksissä edistetään vähähiilisten materiaalien käyttöä, tilojen muuntojoustavuutta, paikallisen uusiutuvan energian tuotantoa, sähköauton latauspisteiden toteuttamista ja puoliläpäisevien materiaaalipintojen käyttämistä tontilla.

Päijänne-tunnelin, Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja koskevat vaikutukset rakentamiseen on otettu myös kaavamääräyksissä huomioon.



Hakijan toimittama alustava luonnos asemapiirroksista, jossa on esitetty suunniteltu tontin käyttö.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on kokonaisuudessaan teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT).

Kaava-alueen länsipuolitse kulkee Päijänne-tunneli, jonka 200 metrin suoja-alueella kaava-alue sijaitsee. Kaavassa on annettu määräys raakavesitunnelin huomioon ottamiseksi aluetta rakennettaessa.

Kaava-aluetta ympäröi noin viisi metriä leveä istutusvyöhyke lukuun ottamatta tontin eteläreunassa olevaa autopaikkaa, jonka eteläpuolella istutusalue on kaksi metriä.

4.3.1 Korttelialueet

TKT, teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueen tonttitehokkuus on $e = 0,50$ ja rakennusten kerrosten lukumäärä III. Tontin istutettavaksi määrättyä alueen osaa on leveydeltään viisi metriä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,7.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

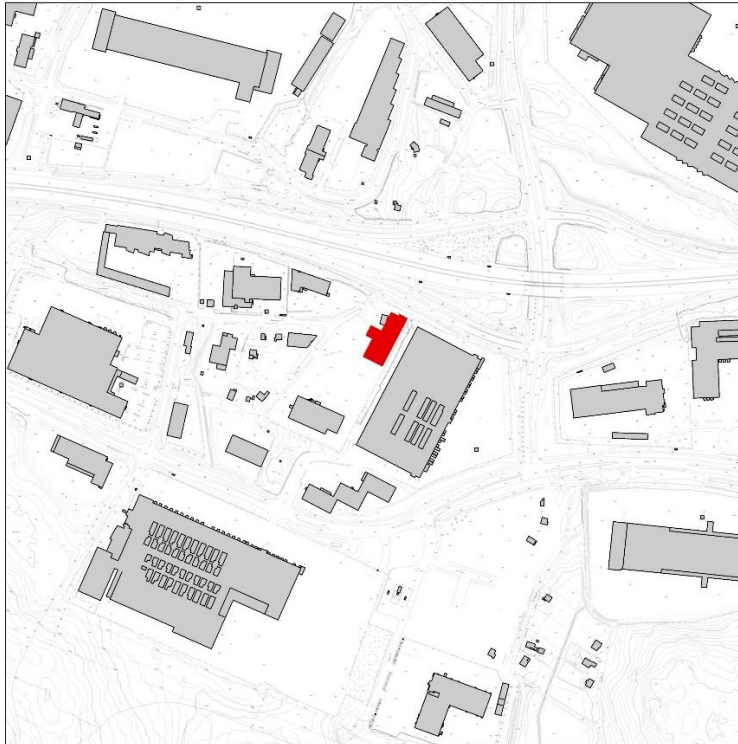
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue tulee rakennetuksi tehokkaammin ja rakennettu ympäristö täydentyy. Rakentaminen vaikuttaa positiivisesti työllisyyteen ja talouteen.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella tulee olemaan muutamia työntekijöitä. Alueelle ei tule asukkaita.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Ylästön teollisuusalueelle Kehä III:n eteläpuolelle Kalliosolantien ja Linkokujan itäpuolelle. Idässä alue rajoittuu varastorakennukseen. Ratkaisu edistää teollisuusalueen täydennysrakentamista ja tukee alueen kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakentamislupavaiheeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

Asuminen

Alueelle ei tule asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Ympäröivien kortteleiden rakennukset työpaikkoineen säilyvät alueella. Uusia työpaikkoja alueelle tulee muutamia. Kaavamuutoksella ei juurikaan ole vaikutusta alueen palveluihin ja työpaikkojen määrään.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta kaavataloudellisia vaikutuksia. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen lisääntymistä.

Virkistys

Kaavassa on annettu määräyksiä kaava-alueelle sijoitettavista puiden ja pensaiden määräistä ja koosta.

Liikenne

Lisärakentaminen lisää jonkin verran liikennettä Riistakujalla ja Kalliosolantiella. Teollisuus- ja varastoalueilla liikennemäärän lisäys riippuu tulevasta toiminnasta, joten sitä ei voida arvioida tarkasti. Asemakaavan laskennallinen liikennetuotos on enimmillään 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällä liikennemäärän lisäyksellä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröivän katuverkon toimintaan.

Vesihuolto

Uudet rakennukset ja tilat voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuololle lisäkustannuksia.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, josta määrätään kaavassa toimistotilojen ulko kuoren ääneneristävyyden määräyksellä. Tieliikenteen, lähinnä Kehä III:n aiheuttamiin pienhiukka siin on varauduttu sillä, että rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Korttelialueiden hiilineutraaliuden huomioimisella ja vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Alueelle on laadittu pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesisuunnitelma. Kaavamuutoksen myötä alueen vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy. Läpäisemättömien pintojen lisääntyessä on odotettavissa, että hulevesivirtaamat kaava-alueelta kasvavat. Kaava-alueen hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

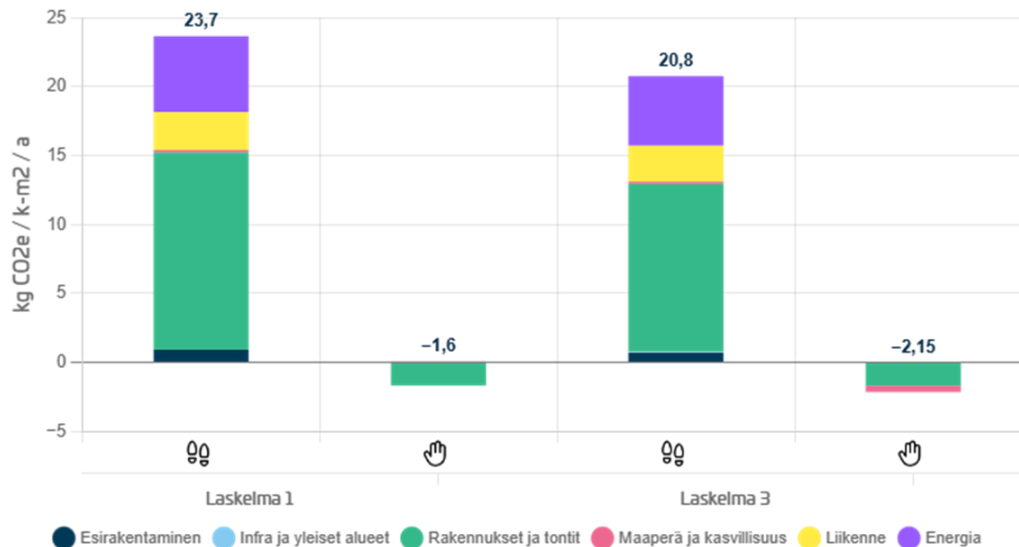
Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Rakentamisluvan yhteydessä tontille tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä työmaa-ai-kaisten hulevesien hallintasuunnitelma, jotka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.

Kaupunki on laskenut kaava-alueen ilmastovaikutukset 50 vuoden ajanjaksolle. Hiilineutraalisuusselvityksen teossa on hyödynnetty Planect-laskentatyökalua. Hiilineutraalisuusselvitys rajautui kahden toteutuskelpoisen skenaarion tarkasteluun. Laskennassa pyrittiin löytämään potentiaaliset ilmastovaikutusten hillintään ja niihin sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, jotka suunniteltu käyttötarkoitus, sijainti ja kerrosala mahdollistavat.

Tulosten yhteenveto



Hiilineutraalisuusselvityksen laskennassa verrattiin tavanomaisesti toteutettavaa BAU-skenaariota ja toteutuskelpoista minimiskenaariota. Näiden skenaarioiden hiilidioksidipäästöjen erotus on tarkastelussa asemakaavan ilmastovaikutusten hillitsemisen potentiaali.

Kokonaisuudessaan kaavan päästöjä vähennettiin tarkastelussa 12,2 % suhteessa tavanomaiseen pienteollisuusrakentamiseen. Hiilidioksidipäästöjen kokonaismäärä 50 vuoden ajalta laski 3503 tCO₂e:stä 3075 tCO₂e:hen. Selvityksen johtopäätöksenä saatiin kaavamääräyssuositukset, jotka hakija hyväksyi ja totesi toteutuskelpoisiksi.

Koska suurin osa kokonaispäästöistä syntyy rakennusmateriaaleista, tehokkain tapa vähentää kaavan päästöjä on vähentää rakennusmateriaalien päästöjä. Minimiskenaariossa asetettiin hiilijalanjäljen katoksi 16 kg CO₂e/k-m²/a. Tämä vähensi rakentamisen ja tonttien hiilijalanjälkeä 14,7 % tavanomaiseen rakentamiseen nähden. Teollisuusalueella ja -rakennuksissa muuntojoustavuus on myös potentiaalinen tapa vähentää rakentamisen ilmastovaikutuksia. Kaavamääräysten mukaan rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja ja tilat tulee toteuttaa muuntojoustavina.

Alueelle ei saa rakentaa maalämpökaivoja lähellä sijaitsevan Päijännetunnelin vuoksi, mikä osaltaan vaikeuttaa kestävien energiamuotojen hyödyntämistä. Rakennusten laaja kattopinta-ala mahdollistaa kuitenkin suuren aurinkoenergian tuotantopotentiaalin, jonka avulla energian päästöjä saatiin vähennettyä 8,4 %. Vähintään 1000 m² rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.

Sähköauton latauspisteitä rakentamalla oli mahdollista vähentää liikenteen päästöjä 5,1 %. Latauspistevalmius tulee toteuttaa tontilla kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15 %:iin pysäköintipaikoista.

Kaava-alueella ei lähtötilanteessa ole merkittävää luontoa tai muuta hiilinieluvälikäyttöä, joten vihertehokkuuden kasvattaminen on tehokas keino lisätä hiilinielun määrää ja luonnon monimuotoisuutta. Viheralueita määrittelemällä tarkastelussa kasvatettiin hiilikädenjälkeä ja -nielua, mutta pienennettiin myös esirakentamisen aiheuttamia päästöjä. Istutettavat alueet osoitettiin kaavakarttaan lopulta pienempinä kuin laskennassa tulevan toiminnan asettamien rajoitteiden vuoksi. Tämän vaikutus kaavan päästöihin on kuitenkin pieni, joten tarkastelun mukainen arvio kokonaispäästöistä on edelleen riittävän tarkka.

Kaava-alueella sovelletaan 0,7 vihertehokkuutta, mikä tukee myös ilmastonmuutokseen sopeutumista. Sään ääri-ilmiöihin sopeudutaan kaavassa vaatimalla vettä läpäiseviä pinnoitteita viilentämään aluetta sekä huomioimaan tulvariskejä. Lämpösaarekeilmiötä pyritään torjumaan istuttamalla erityisesti kadunvarsille ja parkkipaikoille puita, joiden lehvästöt heijastavat valoa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella mitoittavana melulähteenä on tie- ja lentomelu.

4.6 NIMISTÖ

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehtitoimisto M.A.T.:n viitesuunnitelmaan.

Konsultit:

Arkkitehtitoimisto M.A.T.
Vekkeli & Lemmenlehti Oy

Markku Toivakka
Mikko Vekkeli

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Johanna Rajala Ville Mäkelä Merja Häsänen Agon Shala Jukka Köykkä Seppo Niva Riikka Mattila Kimmo Kangas	aluearkkitehti asemakaavainsinööri asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavasuunnittelija arkkitehti kaavatekninen koordinaattori (OAS-vaihe) kaavatekninen koordinaattori (seurantalomake)
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen Taina Toivanen	vesihuollon suunnitteluinsinööri liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen Johanna Ojanlatva	lupa-arkkitehti kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen Eira Linko	ympäristösuunnittelija projektikoordinaattori
Mittaus- ja geopalvelut:	Riikka Pirinen Petri Rantala	kiinteistöinsinööri toimitusinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä tammikuuta 2026

Ville Mäkelä
asemakaavainsinööri

Johanna Rajala
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	17.12.2025
Kaavan nimi	002605 Kalliosolantie 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002605
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5924	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5924

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5923	99,98	2962	0,50	0,0000	320
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5923	100,0	2962	0,50	0,0000	320
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

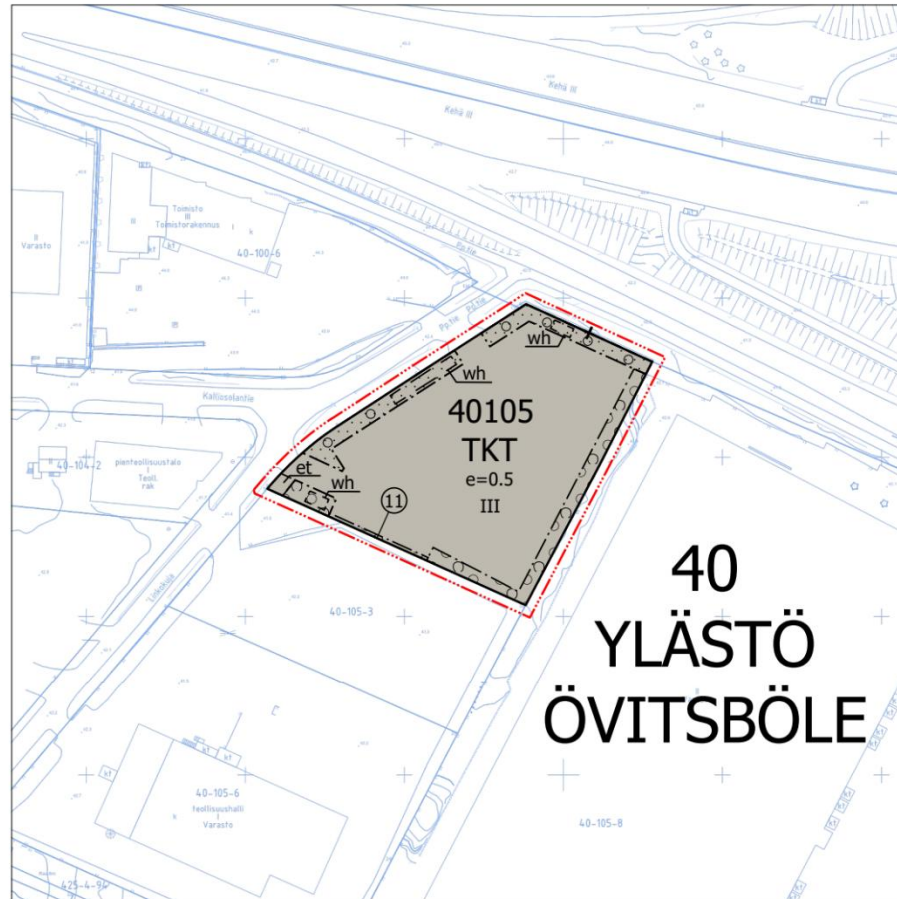
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

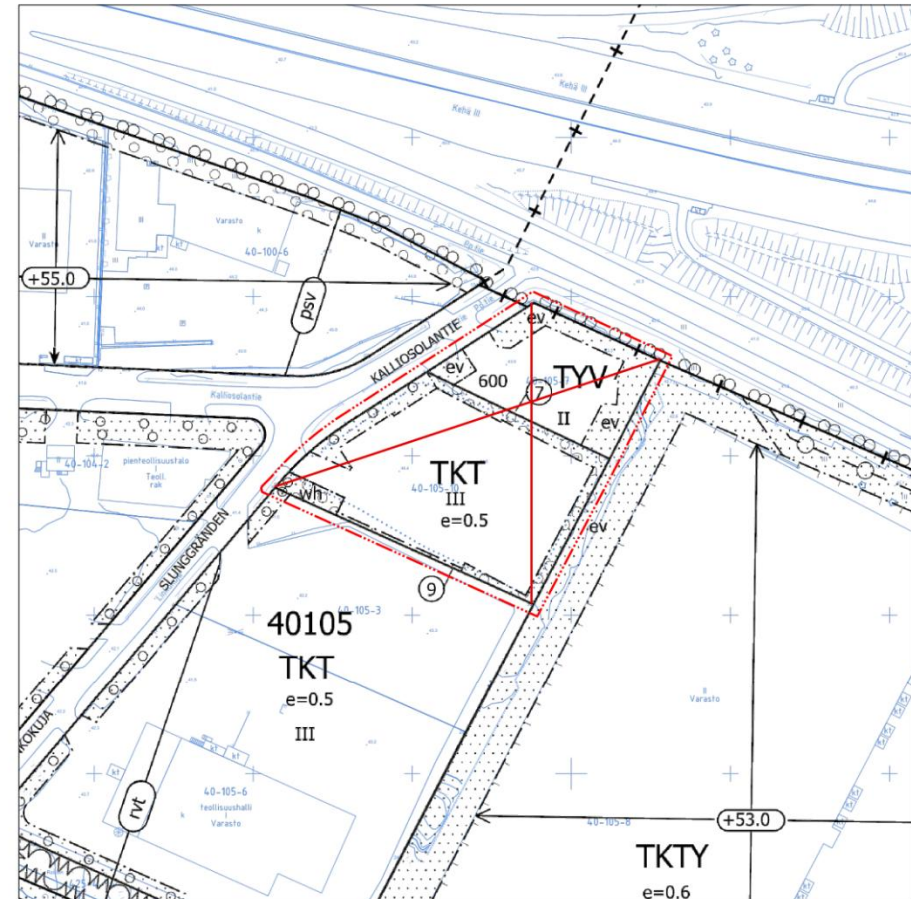
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,5923	99,98	2962	0,50	0,0000	320
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,5923	100,0	2962	0,50	0,0000	320
TKT	0,5923	100,0	2962	0,50	0,1841	920
TYV	0,0000	0,0	0		-0,1841	-600
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

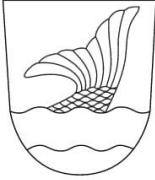
8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002605	Päiväys Datum 19.1.2026
Vantaan kaupunki Kalliosolantie 7 ja 9 Kaupunginosa 40, YLÄSTÖ Asemakaavan muutos Osa korttelia 40105. Tonttijaon muutos Osa korttelia 40105. 1:2000	 Vanda stad Bergpassvägen 7 och 9 Stadsdel 40, ÖVITSBÖLE Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 40105. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 40105. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

TKT**Teollisuus-, varasto ja toimistorakennusten korttelialue.**

Rakennusten ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialue tulee rakentaa korkealuokkaista rakennustapaa ja arkkitehtuuria noudattaen. Erytisesti tulee huomioida näkymät Kehä III:n ja Kalliosolantien suuntaan.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu katujen puoleisiin rakennusalojen rajoihin kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein, kivikorein ja aitarakentein.

Rakentamisluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,7 vihertehokkuus.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Piha-alueella tulee istuttaa vähintään 12 pienkokoista puuta, täysikasvuisena noin 6–7 m ja 2 suuri kokoista puuta, täysikasvuisena noin 9 m.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoli-läpäisevää materiaalia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee hulevesijärjestelmät suunnitella ja toteuttaa yhteensopiviksi.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.

Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inhägnader ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.

Kvartersområdet ska byggas så att det byggnadssätt och den arkitektur som används håller hög klass. Skärskilt vyerna från Ring III och Bergpassvägen ska tas i beaktande.

Om byggnaderna inte placerats intill byggytornas gränser mot gatorna, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och gröneffektiviteten beräknas, där 0,7 ska uppnås som gröneffektivitet.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. I gårdsområdet ska minst 12 småväxta träd planteras, cirka 6–7 m som fullvuxna, och 2 högväxta träd, cirka 9 m som fullvuxna.

Markparkeringen ska bestå av gräsarmering eller ett motsvarande halvgenomsläppligt material.

På området ska ordnas så att dagvatten fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. PÅtomter som gränsar till varandra ska dagvattensystemen planeras och byggas så att de passar ihop med varandra.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa.

Tilat tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että tilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa.

Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista.

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Tontilla vähintään 1000 m² rakennusten vapaasta kattopinta-alasta on hyödynnettävä paikalliseen uusiutuvan energian tuotantoon.

Päijänne-tunnelin suoja-alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa tunnelin raakaveden tai alueen pohjaveden laadun.

Päijänne-tunnelin vaikutusalueella on kielletty kaikki tunnelin rakennetta ja vedenlaatua heikentävät toimenpiteet. Alue on rakennettava ja maanmuokkaustoimenpiteet tehtävä niin, että ne eivät aiheuta haittaa Päijänne-tunnelille. Maan muokkauksesta ja rakentamisesta tulee rakennushakkeeseen ryhtyvän pyytää lausunto tunnelin omistajalta hyvissä ajoin ennen rakentamisluvan myöntämistä ja toimenpiteiden suorittamista.

Päijänne-tunnelin suoja-alueella ei saa louhia kalliota tunnelin painevesitasen +43 m alapuolelta ilman erillisestuvuutta. Suoja-alueella louhintatöissä tulee ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittu tärinataso.

Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitetut alueet, huoltoalueet sekä pysäköintialueet tulee varustaa asianmukaisin suojarakentein, jotta Päijänne-tunnelin raakavesi tai alueen pohjavesi eivät vaarannu. Edellä mainituilta alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen kautta pois tunnelin suoja-alueelta.

Alueella ei sallita maalämpökaivoja.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti läpäistä Helsinki - Vantaan lentoaseman tai varakiitotien lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.

Maanpinnan tasosta yli 10 m korkeuteen ulottuvien tilapäistenkin esteiden sijoittamiseen on haettava lentoestelupaa.

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tie- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1 ap/200 k-m ²
Varastot	1 ap/200 k-m ²
Toimistot	1 ap/50 k-m ²
Liiketilät	1 ap/60 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot	1 pp/80 k-m ²
Liiketilät	1pp/50 k-m ²

Pääsisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

För bygglov ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvattnet under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

I byggnaderna ska till viss del koldioxidsnåla material användas. Koldioxidsnålheten ska bevisas och motiveras vid ansökan om bygglov.

Utrymmena ska byggas flexibelt så att lokalerna kan slås ihop och delas upp.

På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar.

Förnybar energi ska produceras på tomten. På tomten ska minst 1000 m² av (byggnadens) fria takyta användas för lokal produktion av förnybar energi.

I Päijännetunnelns skyddsområde får inte placeras sådana funktioner som kan riskera kvaliteten på tunnelns råvatten eller kvaliteten på områdets grundvatten.

I det område som påverkas av Päijännetunneln är alla åtgärder som försvagar tunnelns konstruktioner och försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Området ska byggas och markbearbetningsåtgärder ska genomföras så att de inte orsakar olägenheter för Päijännetunneln. Den som tar sig an byggnadsprojektet ska be tunnelns ägare om ett utlåtande om bearbetningen och byggandet av marken i god tid före beviljandet av bygglov och genomförandet av åtgärder.

I Päijännetunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten i skyddsområdet ska risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas.

Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen, serviceområden och parkeringsområden ska utrustas med lämpliga skyddskonstruktioner, så att Päijännetunnelns råvatten eller områdets grundvatten inte äventyras. Dagvatten som samlas upp från ovan nämnda områden ska ledas bort från tunnelns skyddsområde via oljeavskiljningsbrunnar.

Jordvärmebrunnar tillåts inte i området.

Ingen struktur, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överskrida flyghindrens höjdbegränsningsytor på Helsingfors - Vanda flygplats eller reservstartbanan.

Flyghindertillstånd måste inhämtas även för placeringen av tillfälliga hinder som sträcker sig högre än 10 m över markytan.

Ljudisoleringen mot väg- och flygbuller i kontorslokalers ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

Byggnadernas tilluftsintag ska förses med filtrering i enlighet med lokalernas användningsändamål.

Minimiantalet bilplatser:

Industri	1 bp/200 m ² -vy
Lager	1 bp/200 m ² -vy
Kontor	1 bp/50 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/60 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Kontor	1 cp/80 m ² -vy
Affärslokaler	1cp/50 m ² -vy

Cykelplatser som är lätta att använda skall placeras vid huvudingångarna.

Parkeringsplatserna skall avgränsas med planteringar.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

—+—+—

—————

— · — · — · —

—————
11



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

40

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

YLÄS

Kaupunginosan nimi

Stadsdelsnummer

40105

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

e = 0.5

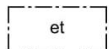
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



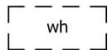
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.

Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.



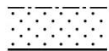
Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



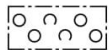
Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Istutettava alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.

TONTTIJAKO

TOMTINDELNING

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

Tuloskortti

Päivämäärä 3.11.2025

Osoite ja kaupunginosa
Kaavan numero ja kortteliKalliosolantie 9, 40.
002605 Kalliosolantie 9/ TKT

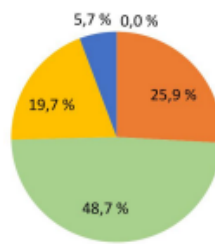
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

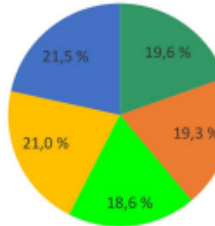
Vihertehokkuus	0,9	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,7	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
		Istutettava kasvillisuus	2	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	1	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	7	36

Hulevesimäärä m ³	
32,2	
Valuma kerroin C	
0,8	
Viivytystilavuustarve m ³	
32,2	
Jää viivytättämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	42,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
34 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

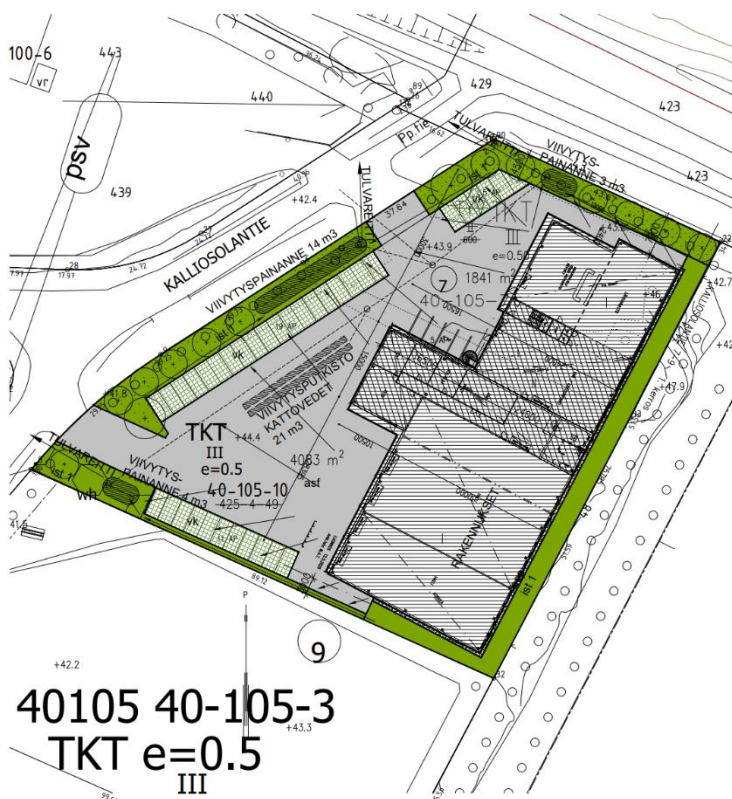


Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

- ☒ KAAVAVAIHE
☐ RAKENNUSLUPAVAIHE



MERKINNÄT

- Suurikokoinen havu-/lehtipuu, täysikasvuinen yli 9m tai laatus 40 m²/halkaisija 7,5 m. Kasvualusta 80 cm
- Pienikokoinen havu-/lehtipuu, täysikasvuinen 6-7m tai laatus 20m²/halkaisija 5m tai pylväsmäinen puu. Kasvualusta 60 cm
- Monitajainen paikalle sopiva niittysekoitus
- Vihersaumattu betonikiveys
- Kalliomurske/sepelipinta rakennuksen seinustoilla, pinta-ala
- Asfalttipinta

HULEVESIEN KÄSITTELY

Tontille on rakennettava hulevesien viivytämiseksi vähintään 33 m³ viivytystilavuutta. Suunnitelmassa on esitetty tilavaraukset viivytysrakenteille, hulevesien virtausnuolet sekä järjestelmän kaavio.

Viivytys ehdotetaan rakennettavaksi rakenteellisenä viivytysputkistona kattovesien osalta (21 m³) ja hajautettuina viivytyspaineitena (yht. 21 m³) piha-alueella muodostuvien vesien osalta.

Tontilla muodostuvat hulevedet ohjataan viivytysrakenteisiin, joista ne ohjataan mahdollisuuksien mukaan hulevesiviemäriin tai puretaan kaupungin ohjeiden mukaisesti alueen avo-ojiin.

Suunnitelmassa on ehdotettu parhaaksi purkupisteeksi tontin länsireunan ajoitettujen kohtien näiden pisteiden sijaitessa tontin matalimmissa kohdissa.

Luonnolliset tulvareitit kadulle on osoitettu suunnitelmassa tontin länsirajan yli. Tontti sijaitsee 1-2 m katualueita korkeammalla.