



Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/5286/10.02.04.00/2024
SP/JOR/VMÄ/VIK

Osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9 alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamerkinnot ja yhdistää tontit toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m² ja rakennusten sallittu korkeus muuttuu II:ta III:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Tonttijaon muutos koskee tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueen länsiosassa, Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9.

Hakija

Maarakennusliike Lehtonen Oy, hakemus saapunut 5.7.2024

Maanomistus

Maarakennusliike Lehtonen Oy

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T. konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TT).

Asemakaavamuutos

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). Tonttitehokkuus 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-alueetta ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana on vihertehokkuuden alueellisen tavoitteluvun saavuttaminen ja tulevan toiminnan asettamat ehdot. Hiili-neutraalisuusselvityksen tuloksena on osoitettu päivitettyt asemakaavamääräykset, joiden myötä valittu



asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen. Asemakaavamuutoksella edistetään myös kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista. Asemakaavamuutos edistää alueen käyttöä yhtenäisenä ja toimivana tuotanto- ja varastotoiminnan kokonaisuutena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2025.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2025 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteiden koonti löytyy listatekstin liitteestä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002605 ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutostkustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 19.1.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2026
- Mielipiteet ja vastineet 19.1.2026

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
asemakaavainsinööri Ville Mäkelä, p. +358 40 355 3067
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)