



Asemakaavamuutos 002483 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 26 Petikko / Etelä-Koivurinne - Ehdotus nähtäville / SP

VD/3120/10.02.04.00/2021

SP/MYL/TKA/J-VH/VIK

Etelä-Koivurinteen asemakaavamuutos mahdollistaa olemassa olevan pientaloalueen laajentamisen. Alueella on voimassa oleva asemakaava, jota ei ole toteutettu yhdyskuntataloudellisista syistä. Alueelle mahdollistuu noin 135 uutta pientaloasuntoa noin 360 asukkaalle. Alueelle varataan lisäksi tontti uudelle päiväkodille sekä yritystontti tuleviin palvelutarpeisiin. Kaava-alueesta valtaosa osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Vihdintien eritasoliittymävaraus muutetaan kiertoliittymäksi, mikä yksinkertaistaa katuverkkoa, jolloin kallis Hieskoivuntie voidaan poistaa tulvivalta pehmeiköltä.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26201, 26202, 26210, 26212–26222, 26224–26226 ja osia kortteleista 26203–26206 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita kaupunginosassa 26 Petikko.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 26200–26202, 26209–26227 ja osia kortteleista 26203, 26206 ja 26208 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueita.

Tonttijako

Korttelit 26205 ja 26206 ja osat kortteleista 26201, 26202, 26204, 26210, 26212–26222, 26224, 26225 ja 26226.

Tonttijaon muutos

Kortteli 26203 ja osat kortteleista 26201, 26202, 26204, 26210, 26212–26222, 26224, 26225 ja 26226.

Alue sijaitsee Vihdintien itäpuolella ja ympäröi nykyistä Koivurinteen pientaloaluetta. Aluetta rajaavat pohjoisessa metsäalueet ja Kotikoivuntie, idässä Friimetsän metsäalueet ja pientaloasutus.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Pääosin Vantaan kaupunki, osin yksityiset.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Tiesuunnitelman on tehnyt Sitowise Oy, meluselvityksen Akukon Oy, luontoselvitykset Faunatica Oy ja arkeologisen tarkkuusinventoinnin Ark-Byroo Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymän oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti kasvu ohjataan nykyisen rakenteen yhteyteen, tiivistäen, täydentäen ja uudistaen. Yleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueita AP, lähivirkistysaluetta VL, lentomeluvyöhykettä L3 (Lden 50–55 dB) ja alueella kulkee ulkoilureitti. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Voimassa oleva asemakaava

Etelä-Koivurinteelle Vihdintien varrelle on vuonna 2010 kaavoitettu pientaloalue, joka ei ole toteutunut. Sen liikenne oli tarkoitettu järjestettäväksi uutta ohikulkukatua, Hieskoivuntietä pitkin, mutta tämä



sijaitsee pehmeikkö- ja tulva-alueella, mistä syystä kaavaa ei ole voitu toteuttaa. Nykyinen kaavaratkaisu on perustunut siihen, että Askiston kohdalle on suunniteltu eritasoliittymä ja läpiajoa Koivurinteentien kautta haluttiin välttää.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta AO, asuinpientalojen korttelialuetta AP, asuinrakennusten korttelialuetta A, lähivirkistysaluetta VL, suojaviheraluetta EV, liiketilojen korttelialuetta KL, maantien aluetta LT, yleisten rakennusten korttelialuetta Y, lähivirkistysalueita VL ja katualueita.

Alueen keskelle jäävällä Etelä-Koivurinteentien pientaloalueella on nyt 44 omakotitaloa.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa tarkoitus on luopua tulvivalle pehmeikölle kaavoitetusta kalliista ohikulkukadusta. Samoin pehmeikölle suunniteltu Askiston eritasoliittymä on tarkoitus toteuttaa kiertoliittymänä, mikä säästää maata, yksinkertaistaa katujärjestelyjä ja on halvempi. Muutoin kaava perustuu suurelta osin Koivurinne 1 -asemakaavaan 2010, mutta kaavaa muutetaan ja ajanmukaistetaan tarvittavilta osin.

Muutosalue tukeutuu nykyiseen Koivurinteentien kunnallistekniikkaan ja hyödyntää nykyistä katuverkkoa. Kaavamuutosalue on nykytilassaan pääosin peltoa ja metsää. Asemakaava mahdollistaa pientaloalueen täydentämisen ja laajentamisen noudattaen Vantaan strategista tavoitetta pientaloasumisen lisäämistä.

Pientaloalueen laajennuksen merkittävin osa sijoittuu Vihdintien itäpuoliselle peltoaukealle. Pohjoinen osa nousee metsäiselle rinteelle. Idässä asuinalue rajautuu metsärinteessä peltomaisemaan. Eteläisin asuinpientalokortteli sijoittuu Vihdintien kiertoliittymän läheisyyteen, itään viettävään rinteeseen, lähimmäksi Askiston liikekeskusta ja bussipysäkkejä. Luontoselvityksen ja arkeologisen inventoinnin mukaan alue on kaavoitettavissa esitetyllä tavalla.

Alueelle varataan yleisten rakennusten korttelialueet uutta päiväkotia ja nykyistä Marttatupaa varten. Päiväkodin sijaintia muutetaan ylemmäksi rinteeseen, keskeiselle paikalle alueen kaupunkirakenteessa ja lähemmäksi Vihdintien pysäkkejä. Alueen sisääntuloa kohtaan kaavoitetaan toimitilarakennusten kortteli, joka palvelee tulevaisuudessa myös yleiskaavan Friimetsän pientaloaluetta.

Koivurinne-tietä levennetään ja sille lisätään jalkakäytävä, koska se on alueen kokoojakatu. Nykyisen asutuksen kohdalla levennys mahtuu nykyiselle katualueelle. Vihdintien, Askistentien ja Koivurinteentien risteykseen varataan tila kiertoliittymälle. Meluselvityksen mukaan alue on rakennettavissa asemakaavan osoittamalla tavalla.

Alueelle voidaan rakentaa 89 tontille noin 135 uutta pientaloasuntoa. Pientaloasumista on yhteensä 21 204 k-m², toimitilarakentamista 1 200 k-m² ja yleistä rakentamista 2 180 k-m². Suurin kerrosluku on pääosin kaksi, osittain maisemallisista syistä 1/2/3. Tonttitehokkuudet erillispientalotonteilla ovat keskimäärin $e = 0,23$ ja asuinpientalotonteilla $e = 0,26$.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta pientaloasumisesta, työpaikoista sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Alueen kaavoituksessa noudatetaan kokonaisuheikentymättömyyden mallia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat tehtiin 10.3.2023 ja 1.4.2026.



Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatilaisuudet pidettiin 22.3.2023 ja 1.4.2026. Mielipiteitä saatiin vuoden 2023 OAS:iin 36 kappaletta ja vuoden 2026 OAS:iin ja siihen liittyvään valmisteluaineistoon 32 kappaletta. Mielipiteiden tiivistelmä vastineineen on kaavaselostuksessa ja kokonaisuudessaan liitteenä. Erityisesti vastustettiin Hieskoivuntien poistamista ja liikenteen johtamista Koivurinne-tietä pitkin.

Viranomaisneuvottelu

AKL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 29.4.2026.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu pääosin kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa asuntokerrosalaa 21 204 k-m², noin 135 asuntoa, päiväkotitontin ja työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maakaupan esisopimus, mutta ei maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 15.9.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2026 päivätty asemakaavaehdotus 002483 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 26 Petikko / Etelä-Koivurinne,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:

- Asemakaavan muutosehdotus 15.9.2026
- Asemakaavan selostus 15.9.2026
- Mielipiteet ja vastineet, vuorovaikutusraportti 15.9.2026
- Asiaan liittyvä muu aineisto

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132,
asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, p. 040 825 2578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)