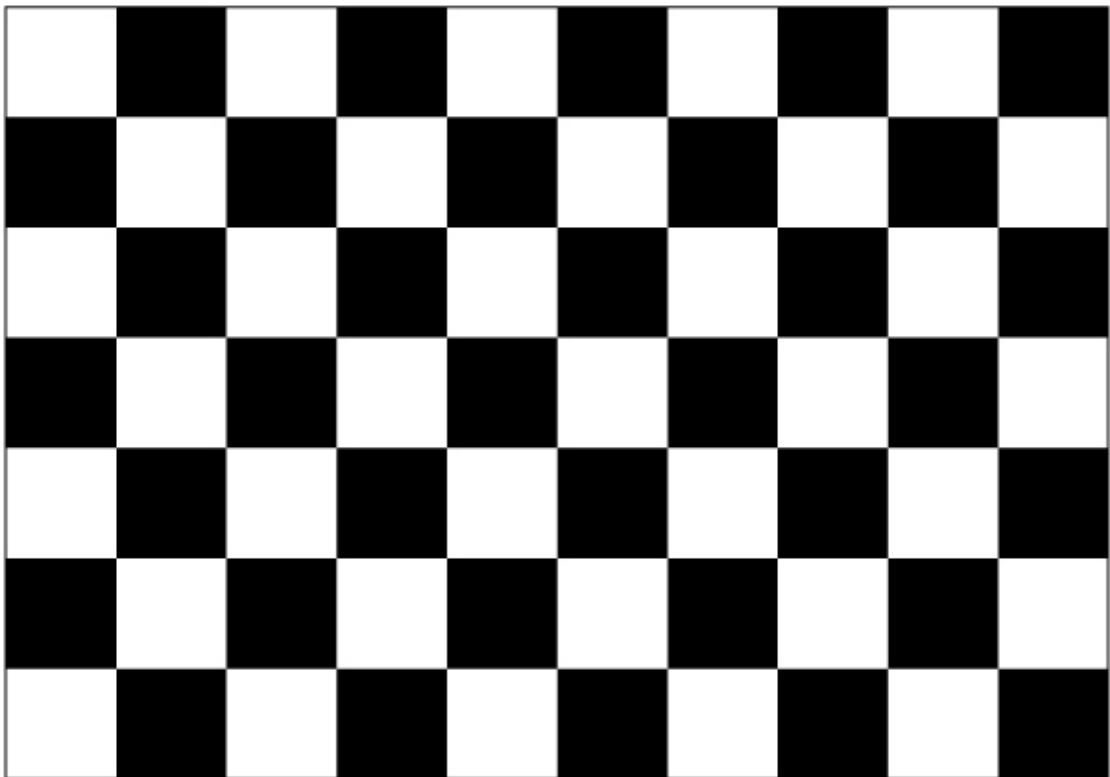




Vantaa

002634 - KEIMOLAN RUUTU- LIPPU

KEIMOLA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002634. Selostusta on tarkistettu 15.9.2026. Kaavoitus on tullut vireille 4.9.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 22009 ja kortteleiden 22009 ja 22010 välistä Ruutulipunpuiston osaa kaupunginosassa 22 Keimola.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 10 ryhmäisen päiväkodin rakentaminen Keimolanmäen alueelle. Asemakaavamuutoksella asuinkerrostalojen korttelialue (AK) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Rakennusoikeus muutetaan 3400 k-m²:stä 2800 k-m²:iin ja suurin sallittu kerrosluku lasketaan IV kerroksesta III kerrokseen.

Asemakaavamuutos on käynnistetty maanomistajan eli Vantaan kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttö- tai toteuttamissopimuksia.

Kaavan laatija: Kujala Panu-Petteri (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 312 4370

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Keimolanmäessä Ajolenkin ja Lincolnin aukion risteyksessä, osoitteissa Ajolenkki 3-5. Alue rajautuu lännessä Ruutulipunpuistoon ja pohjoisessa Ruutulipunpuistoon sekä asuinkerrostalokortteliin 22010. Idässä ja etelässä alue rajautuu Ajolenkin katualueeseen. Kaavoitettava alue on rakentamaton. Alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehäradan Kivistön juna-asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 25.8.2025.
- Kaavoitus tuli vireille 4.9.2025 ja sai numeron 002634.
- Hankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin 13.9.2025 Kivistön kyläjuhlilla.
- Mielenpitoet pyydettiin 5.10.2025 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 3 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 11.12.2025, kun kaava-alueeseen lisättiin osa Ruutulipunpuistosta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.3.2026 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.
- Asemakaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 25.3. - 23.4.2026 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 15 kappaletta ja vastaanotettiin 7 kappaletta. Muistutuksia saatiin 0 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	22
4.6 Nimistö	22
5. Asemakaavan toteutus	23
6. Kaavatyöhön osallistuneet	23
7. Asemakaavan seurantalomake	24
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	26
9. Muu suunnitelma-aineisto	31

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Liite 1: Pihasuunnitelma
- Liite 2: Vihertehokkuus, tuloskortti

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- 002634 Ilmastoviisas asemakaava -selvitys 10.3.2026
- 002634 Mielenpaineet ja vastineet 10.3.2026
- 002634 Lausunnot ja vastineet 15.9.2026
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. Faunatican raportteja 1/2020 (Manninen, O. & Nieminen, M., 2020)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 26.5.2022)
- Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutoksella Keimolanmäen korttelin 22009 käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Ruutulipunpuiston (VP) Ajolenkin puoleiseen osaan korttelin 22009 pohjoispuolella osoitetaan ajo -merkintä, jolla varmistetaan kortteliin 22009 huoltoliikenteen toiminta. Kortteli 22009 sijoittuu Ajolenkin katualueen varteen. Ajolenkin katualue on rakennettu ja sen alle on toteutettu kunnallistekniikka, jota korttelin tuleva rakentaminen voi hyödyntää. Korttelin pinta-ala on 4207 m² ja sille osoitetaan yksi tontti päiväkodin rakentamista varten. Päiväkotitontin rakennusoikeudeksi osoitetaan 2800 kerrosalaneliömetriä (tonttitehokkuus e=0,67) ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3.

Asemakaavalla määrätään rakentaminen kiinni Ajolenkin katualueen reunaan. Korttelin huoltopiha- ja toiminnot voivat hyödyntää Ruutulipunpuiston ajo/ur -merkinnällä osoitettua aluetta huoltoajoneuvon kääntymistilana. Ruutulipun puiston osa, jota hyödynnetään korttelin huoltoliikenteen käytössä, tulee toteuttaa ympäröivien yleisten alueiden laatutasoa mukaillen. Päiväkodin leikki-piha tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella aidalla. Korttelin puiston puoleiselta rajalta tulee toteuttaa kulkuyhteys Ruutulipunpuistoon.

Päiväkodin tontille tulee sijoittaa yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka. Kaavatyön yhteydessä on tehty tarkasteluja, joissa korttelin 22009 pysäköintipaikkoja sijoitetaan Vantaan kaupungin omistaman Keimolanmäen koulun käytössä olevan korttelin 22013 alueelle. Päiväkodin pysäköintipaikkojen sijainti ja määrä tarkentuu päiväkodin toteutussuunnittelun yhteydessä. Polkupyörä-pysäköintipaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 pp / 85 k-m². Kaikki polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukitusmahdollisuudella ja vähintään 30 % paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan.



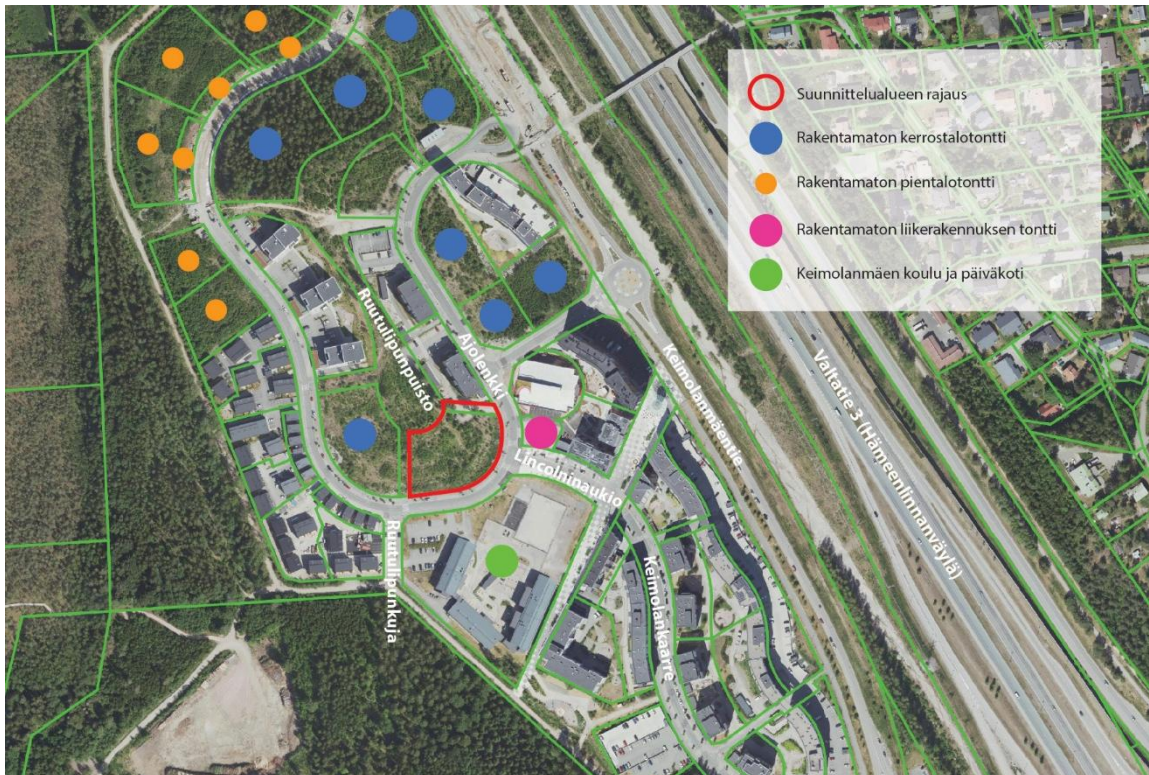
Asemakaavaratkaisun pohjana käytetyn vaihtoehto VE2 asemapiirros.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Keimolanmäessä entisen Keimolan moottoriurheilukeskuksen alueella. Alue sijaitsee Valtatie 3:n länsipuolella Kehäradan Kivistön asemalta noin yksi kilometri linnuntietä luoteeseen. Keimolanmäki on kerrostalovaltaista asuinalueita, jonka länsireunalla on myös pientalorakentamista. Alue on osin rakentamaton. Suunnittelualueen eteläpuolella olevalla tontilla toimii väliaikaisissa tiloissa peruskoulu (1.–6. luokat) ja päiväkoti.



Karttaesitys suunnittelualueen nykytilasta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keimolanmäen asuinalueen keskivaiheille Lincolnin aukion ja Ajolenkin risteykseen. Suunnittelualue lähiympäristöineen on esirakennettu ja osin rakennettu valmiiksi. Keimolanmäen eteläosa on pääosin toteutunut kerrostalovaltaisena asuinalueena. Alueen länsireunalla on toteutunut pientalorakentamista ja itäreunalla kerrostaloja. Kerrostalojen korkeudet vaihtelevat 5-8 kerroksen välillä. Suunnittelualueen eteläpuolella on yleisten rakennusten korttelialue (Y), jossa väliaikaisissa paviljonkitiloissa toimivat Keimolan koulu- ja päiväkoti.

Alue rajautuu pohjois- ja länsireunalta Ruutulippupuistoon, jonka rakennussuunnitelma on hyväksytty 2025. Osa Ruutulippupuistosta sisältyy asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen.

Luonnonympäristö

Asemakaavamuutosalue on puustoinen ja pensoittunut alue, jonka alkuperäinen puusto on poistettu vuoden 2019 aikana. Alue on muokattua ja esirakennettua aluetta, joka ei ole enää luokiteltavissa luonnon luontotyyppiä. Alueen luonto kuuluu rakennetun ympäristön luontotyyppisiin. Alue on ollut esirakentamisvaiheen jälkeen aluksi joutomaa, ruderaatti, joka on suksession myötä kehittynyt rakennetun ympäristön luontotyyppinä kohti puustoista puistoa. Alueen

kadunpuoleiset reunat ovat rakennetun ympäristön luontotyyppiltään enemmän ruderaattia, mutta on selkeä osa kokonaisuutta ja luettavissa alueen vallitsevaan luontotyyppiin, puustoiseen puistoon.

Puustoiset puistot ovat melko kattava rakennetun ympäristön luontotyyppi, joka sisältää erilaisia puustoisia viheralueita. Rakennetun ympäristön luontotyyppinä puustoiset puistot käsittävät erilaiset metsittymät, jotka ovat syntyneet viher-, jouto- tai muulle rakennetulle alueelle, mutta joita ei voida laskea metsäluontotyypeiksi.

Kaavamuutosalueen puustoisien puiston luontotyyppin kasvillisuus on suhteellisen monilajista melko tiheästä puustoisuudesta huolimatta. Ruohovartinen kasvillisuus on osin tyypillistä joutomaiden ja pientareiden kasvilajistoa ja puustoisimmissa osissa esiintyy myös yleisiä metsämaan kasvilajeja. Kasvillisuus ei kuitenkaan täytä luontotyyppin ideaalitalanteen kaikkia ominaispiirteitä tai edustavaa kerroksellisuutta. Puusto on melko samanikäistä ja nuorta, alle kymmenvuotiaista taimikkoa, ja suhteellisen monilajista. Puustossa esiintyy yleisiä lehtipuita ja pensaita. Puusto on tiheä, peittäen lähes koko alueen. Lahopuuta alueella ei ole, pois lukien pieniläpimittaiset lehtilähopuut, jota alueella tiheässä puustossa on jonkin verran paikoittain syntynyt. Pieniläpimittaisella lehtilähopuulla ei ole sitä monimuotoisuusvaikutusta kuin esimerkiksi järeällä ja monilajisella lahopuulla on.

Alueen luontoarvot ovat selvästi heikentyneet ja rakennetun ympäristön luontotyyppin, puustoisien puiston, ekologinen tila on huomattavasti alentunut tilamittariston arvoon 0,4 (asteikolla 0,1-1). Puustoisien puiston luontotyyppin luonnonarvoa kaavamuutosalueella on yhteensä 0,16 luonnonarvohehtaaria (luontotyyppin ollessa ideaalitalassa alueen luonnonarvo olisi 0,421 luonnonarvohehtaaria).

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavamuutosalue on esirakennettua aluetta. Alue ei ole pohjavesialuetta. Kaava-alueen ollessa nykytilanteessa kokonaan nuorta, hoitamatonta kasvillisuutta, tulee vettä läpäisemättömän pinnan osuus alueella kasvamaan. Sitä kautta myös muodostuvien hulevesien määrä kasvaa. Vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla hulevesiä tontti- tai korttelikohtaisesti.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiviemäriissä vedet ohjataan pohjoisessa sijaitsevaan ojaan.

Maaperä

Alue on Vantaan kaupungin maalajikartan mukaan kokonaisuudessaan täyttöaluetta. Pohjatutkimusten mukaan maaperä on täyttöä, hiekkaa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet syvimmillään 3,35 m syvyydelle maanpinnasta päättyen tiiviiseen maakerroksen, kiveen tai kallioon.

Kaava-alueella ei ole mitattu pohjaveden tasoa. Kaava-alue ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella.

Topografia

Alueen topografia hahmottuu tasaisena. Alueen pohjoislaidalla Ajolenkin reunalla korkoasema on enimmillään +62,8 ja alueen länsireunalla Ajolenkin katualueen puoleinen korkoasema on alimmillaan +60,8.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Keimolanmäki kuuluu Keimolan kaupunginosaan (kaupunginosa 22), jossa asui vuonna 1980 173 asukasta, vuonna 2015 183 asukasta. Keimolanmäen asemakaava hyväksyttiin vuonna 2009, joka on mahdollistanut kaupunginosan asukasmäärän voimakkaan kasvun. Keimolan kaupunginosan väkiluvun suhteellisen voimakas kasvu on alkanut vuoden 2015 jälkeen. 2024 Keimolassa asui

2566 asukasta. Keimolanmäen alueella on vielä rakentamattomia asuintontteja, joten kaupungin-osan väkiluku tulee nousemaan myös lähivuosina.

Asuminen

Asemakaavamuutoksen suunnittelualueella ei ole asuntoja. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (Keimolanmäki 220200) asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella ei ole rakennuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2024 vain 5 % Keimolan väestöstä oli yli 65-vuotiaita, kun alle 15-vuotiaita oli 16 % ja 16–29-vuotiaita 30 %. Perheväestön osuus Keimolan alueella oli 2024 61 %.

Palvelut ja työpaikat

Keimolanmäki on asuntovaltaista aluetta eikä siellä ole juurikaan työpaikkoja koulu- ja päiväkotipalveluihin liittyvien työpaikkojen lisäksi.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Keimolanmäen keskeisellä sijainnilla Lincolnin aukion ja Ajolenkin kulmauksessa. Ajolenkin eteläpuolella sijaitsee Keimolanmäen koulu ja itäpuolella pysäköintilaitos, jonka vieressä oleva rakentamattoman tontin asemakaava mahdollistaa mm. kaupallisten palveluiden toteuttamisen. Korttelialueesta pohjoiseen sijaitsee rakentamaton lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on mukana 2026 asemakaavoituksen kaavoitussuunnitelmassa alueen muuttamiseksi asuinrakentamisen kortteliksi. Muuten lähialueet ovat asuinkerrostaloille ja erilaisille asuinpientaloille kaavoitettuja alueita, joista etenkin alueen länsi- ja pohjoispuolella olevilla alueilla on rakentamattomia tontteja. Suunnittelualueen pohjoispuolella on 5-kerroksinen asuinkerrostalo. Suunnittelualueeseen osin sisältyvän ja alueeseen rajautuvan Ruutulipunpuiston rakentamissuunnitelma on hyväksytty vuonna 2025.

Kaupunkikuva

Keimolanmäen alueen kaavaratkaisun katuverkko on saanut inspiraationsa alueella aikaisemmin toimineesta Keimolan moottoriurheiluradasta. Rakentaminen sijoittuu pääkatujen varsille. Alueen erityispiirteinä ovat moottoriurheiluradan linjauksia mukaileva katuverkko ja Valtatie 3:n reunalla mutkitteleva kerrostalolamelli. Alueen koillisreunalla kerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat 5-8 välillä, Ajolenkin sisälle jäävällä alueella rakentamisen korkeus vaihtelee 4-6 kerroksen välillä ja alueen länsi- sekä lounaisreunalla rakentaminen on pääosin kaksi kerroksista.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia eikä tiedossa olevia muinaismuistoja.

Virkistys

Alue rajautuu Ruutulipunpuistoon, joka kytkeytyy osaksi alueen laajempaa viheralueverkostoa. Keimolanmäen länsipuolella on Petikon luontovirkistysalue, jossa on monipuolisesti virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Ajolenkin katualueeseen. Kadun pohjoispuolella on jalkakäytävä ja eteläpuolella kulkee yhdistetty jalankulun- ja pyöräilyn väylä. Keimolanmäen alueen jalankulku- ja pyöräily yhteydet ovat laadukkaita ja kattavat, ja alueella on hyvät yhteydet sekä alueen sisällä että Kivistön alueelle. Ruutulipunpuiston toteuttaminen monipuolistaa Keimolanmäen sisäistä jalankulkuympäristöä ja parantaa alueen virkistysyhteyksiä.

Suunnittelualueelta on kävelyn ja pyöräilyväylää pitkin noin 1,5 kilometrin etäisyys Kivistön juna-asemalle. Kivistön juna-aseman ja Keimolanmäen välillä liikennöi bussilinja 434 arkisin kello 6–21, 3–6 vuorokauden tunnin. Lähin bussipysäkki sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta,

mikä mahdollistaa joukkoliikenteen sujuvan käytön. Suunnittelualue sijaitsee Valtatien 3 välittömässä läheisyydessä, minkä asioista alue on hyvin saavutettavissa myös yksityisautolla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Yleiseen vesihuoltoon liittyminen tapahtuu Ajolenkiltä.

Keimolan alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä, Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Kivistön paineenkorotusaseman kautta.

Painevälivaihtelu alueella +98 m...-+99m..., tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Yleiseen vesihuoltoon liittyminen tapahtuu Ajolenkiltä.

Jätevedet johdetaan etelässä sijaitsevalle jätevedenpumppaamolle, joka sijaitsee noin osoitteessa Ajolenkki 22b. Sieltä jätevedet pumpataan Vanhalle Hämeenlinnantielle, josta viettoviemärillä itään Ruusumäentielle ja kehäradan ali Tikkurilantien jäteveden pumppaamolle. Tikkurilantien viemäri johtaa jätevesiä lounaan suuntaan, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n alitse kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Blominmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Yleiseen hulevesiviemäriin liittyminen tapahtuu Ajolenkiltä.

Hulevedet johdetaan putkessa pohjoiseen, jossa ne puretaan ojaan noin osoitteessa Ajolenkki 22b. Ojasta vedet johdetaan Keimolan isosuolle, josta edelleen etelään Kynikenojaan, josta lopulta Pitkälänjärven. Pitkälänjärvi purkaa vetensä lopulta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Kaukolämpöverkkoon liittyminen tapahtuu Ajolenkiltä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Ajolenkin katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (LDEN 50-55dB).

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

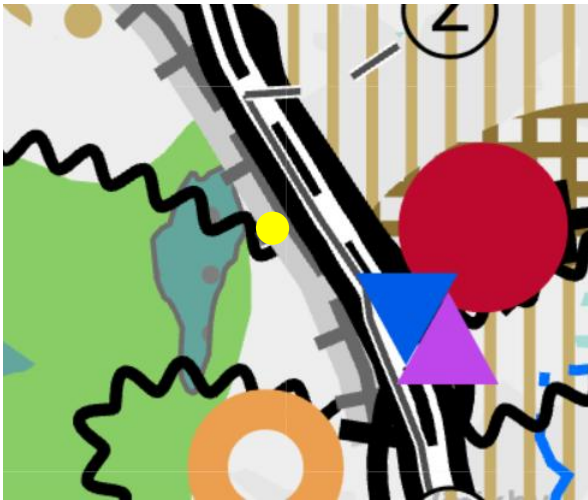
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



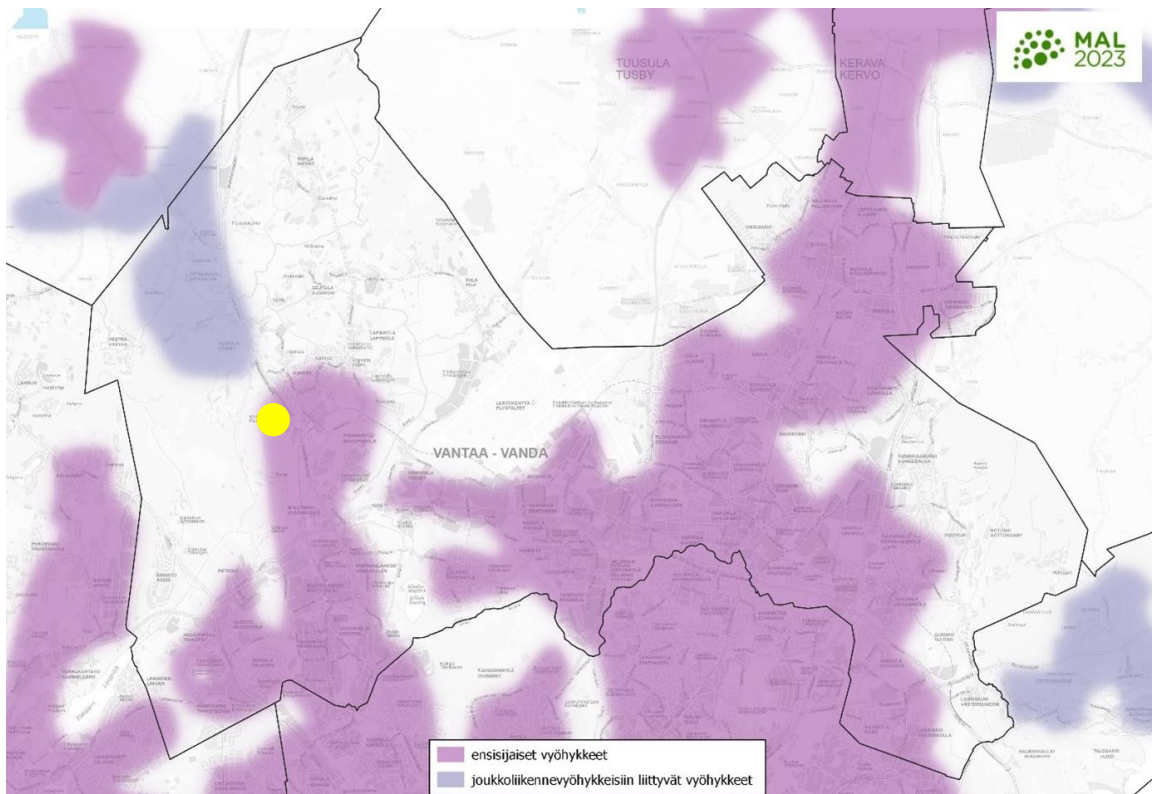
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Keltainen piste osoittaa suunnittelualueen likimääräisen sijainnin.

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

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihe-maakuntakaavassa asemakaava-aluetta koskee maakuntakaavan yleismääräykset.

MAL 2023 -suunnitelma

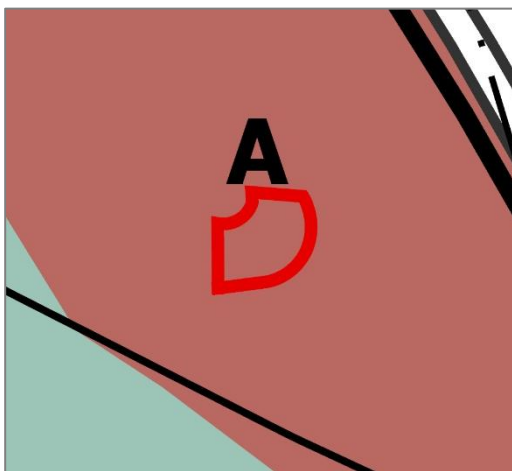
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, 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 ensisijaiset vyöhykkeet ja joukkoliikennevyöhykkeisiin liittyvät vyöhykkeet. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella pisteellä.

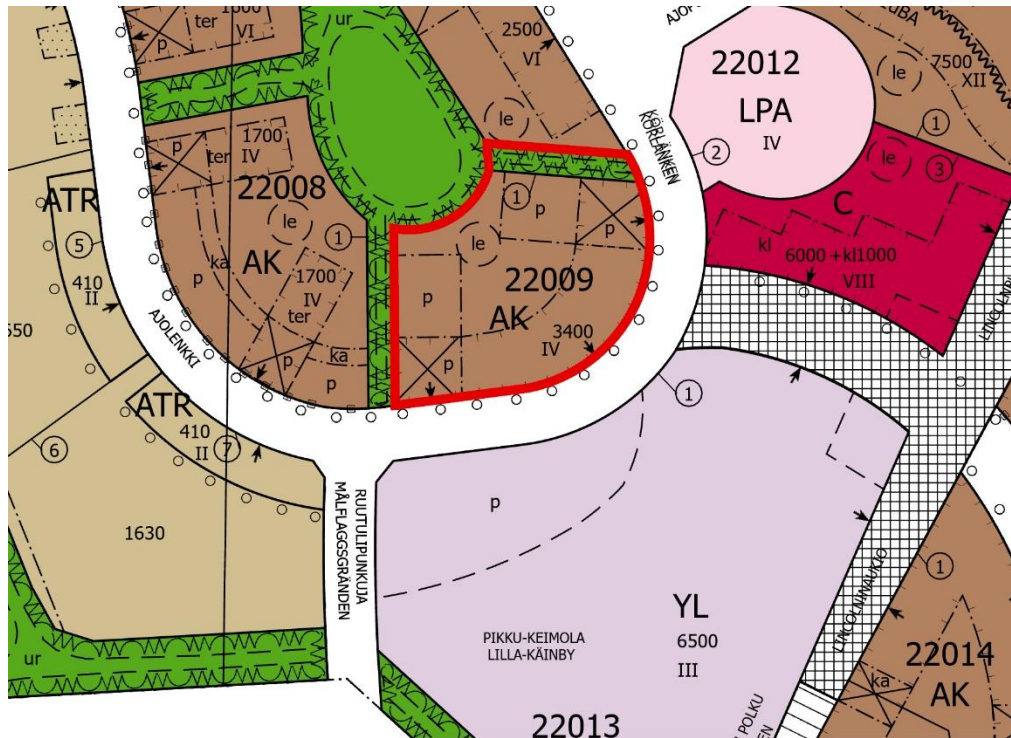
Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla 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.

Yleiskaava



Alue on merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Yleiskaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön sopivia palveluita ja asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa palveluverkon riittävyys.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Keimolanmäki asemakaava 220200 (lainvoimainen 9.2.2011). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja puistoaluetta (VP). Korttelialueen rakennusoikeus on 3400 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on 4. Rakennus tulee rakentaa kiinni Ajolenkin katualueeseen ja pysäköinti tulee sijoittaa korttelialueen pohjois- ja länsireunoille. Puistoalueella kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (ur).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavatyö on mukana vuonna 2025 julkaistussa kaavoitusohjelmassa. Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 25.8.2025. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002634 ja kaavoitus tuli vireille 4.9.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 11.12.2025. Aluerajausta on muutettu siten, että kortteleiden 22009 ja 22010 väliin jäävä osa Ruutulipunpuistosta (VP) on otettu osaksi asemakaavamuutoksen suunnittelualueetta.

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: Lupa- ja valvontavirasto, HSL, HSY, Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia Sähköverkko Oy, tietoliikenneverkkoa ylläpitävät yhtiöt.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläoloaikana (4.9.2025-5.10.2025) kolme mielipidettä.

Finavia Oyj muistutti mielipiteessään, että suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaa lentoaseman 50-55 dB lentokonemelualueella ja kiitotien 22R lentoonlähtöreitien välittömässä läheisyydessä. Finavia katsoo, että alueella päiväkodin ulkokuorelle tulee asettaa vähintään 35 dB ääneneristävyyksvaatimus.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa mielipiteessään, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja asemakaavamuutos ei edellytä niiden siirtämistä.

Vantaan Energia Sähköverkko Oy ja Vantaan Energia Oy toteavat yhteisessä mielipiteessään, että alueelle on rakennettu kaukolämpöverkko ja keski- ja pienjännitekaapelit. Yhtiöt haluavat, että asemakaavamuutosehdotuksessa huomioidaan toteutetut kaukolämpö- ja sähköverkot.

Hankeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin 13.9.2025 Kivistön kyläjuhilla.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.3.2026 asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 25.3. - 23.4.2026 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 15 kappaletta ja vastaanotettiin 7 kappaletta. Muistutuksia saatiin 0 kappaletta.

Lausunnot ja vastineet:

Fingrid Oyj:ltä saatiin kaksi lausuntoa, joissa molemmissa todettiin, että Fingrid Oyj:llä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toi esiin lausunnossaan, että alueelle on rakennettu vesijohdot ja viemäri eikä kaavaratkaisu edellytä niiden siirtämistä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toi esiin lausunnossaan, että kestävän liikkumisen huomioinen myös jatkosuunnittelussa sisältäen sujuvat yhteydet bussipysäkeiltä. Kestävän liikkumisen kannalta on hyvä, ettei pysäköintiä tai saattoa sijoiteta tontille. Pyöräpysäköinti on kaavaselostuksen aineistossa toteutettu hyvin, runkolukittavuus ja paikkojen kattaminen parantaisi palvelutasoa. Myös lastenvaunuvarastojen huomioiminen jatkosuunnittelussa helpottaisi matkakettujen suunnittelua.

Vastine: Asemakaavaratkaisu mahdollistaa lausunnossa esitetyt suunnitteluratkaisut. Kaavamääräysten mukaan polkupyöräpaikat on toteutettava runkolukittuina. Sisäänkäyntien ja pyöräpysäköinnin tarkempi sijoittuminen sekä vaunuvaraston tarve ja sijoittuminen ratkaistaan jatkosuunnittelussa päiväkodin toteutukseen tähtäävän suunnittelun yhteydessä.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV) toi esiin lausunnossaan, että kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen. Lisäksi LVV nosti esiin kaavaselostuksen alussa olevat virheelliset tiedot koskien kaavaratkaisun rakennusoikeutta ja voimassa olevan asemakaavan suurinta sallittua kerroslukua.

Vastine: Lausunnossa esitetyt virheelliset tiedot korjataan asemakaavaselostukseen.

Suomen luonnonsuojeluliton Vantaan yhdistys ry:llä ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy toi esiin lausunnossaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit.

Vastine: Asemakaavaratkaisussa on huomioitu maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit.

Lausuntojen ja muistutusten pohjalta tehdyt muutokset kaavaratkaisuun ja kaavaselostukseen

Lausuntojen pohjalta ei tehty muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta on tarkistettu asemakaavaselostuksen perus- ja tunnistetiedot kohtaa. Asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku laskee neljästä kerroksesta kolmeen, mutta selostuksessa oli virheellisesti ilmoitettu kerrosluvun laskevan kuudesta kerroksesta kolmeen. Samassa kohdassa oli virheellisesti ilmoitettu kaavan rakennusoikeudeksi 3000 k-m². Kirjaus on korjattu kaavaratkaisun mukaiseksi 2800 k-m².

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET**3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa 10 ryhmäisen päiväkodin eli noin 2800–2900 k-m² laajuisen päiväkotirakennuksen toteuttamisen tarvittavine piha-alueineen kortteliin 22009. Puistoalueelle on tavoitteena mahdollistaa päiväkodin huoltoliikennettä palveleva ajoyhteys. Tavoitteena on, että puistoalueen rajoja ei muuteta.

Tarve päiväkodin kaavoittamiselle aiheutuu alueen lapsimäärän kasvusta. Suunnittelun pohjoispuolella Varikkokaarten varressa on lähipalvelurakennusten tontti korttelissa 22005, jolle päiväkotia on alueella alun perin suunniteltu. Tätä tonttia ei voida toistaiseksi ottaa päiväkotikäyttöön, koska sen pihamelun ohjeavot eivät mahdollista päiväkotitoimintaa ennen Keimolanmäentien varrelle sijoittuvien asuinrakennusten rakentamista. Kortteli 22009 on katsottu sopivaksi päiväkotikäyttöön sen sijainnin tarjotessa mm. synergiaetuja viereisen kaupungin koulutontin toimintojen ja pysäköintijärjestelyjen suhteen.

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategian mukaan tulevaisuudessa asukkaat, yritykset ja ideat löytävät kotinsa Vantaalta. Uudet ratkaisut asumisessa, liikkumisessa, kestävässä kehityksessä, oppimisessa ja elinvoiman rakentamisessa ovat parantaneet ihmisten arkea, kaupungin ilmettä ja maanetta. Tulevaisuuden Vantaa on turvallinen, viihtyisä ja jatkuvasti kehittyvä ympäristö elää, opiskella ja tehdä töitä. Strategiassa on määritetty kolme tärkeää päämäärää: Hyvän elämän Vantaa, Vetovoimainen Vantaa ja Tasapainoisen kasvun Vantaa.

Hyvän elämän Vantaan päämäärän osalta tavoitellaan muun muassa sitä, että Vantaa antaa lapsille ja nuorille vahvat eväät elämään. Vetovoimainen Vantaa päämäärän osalta strategiassa tavoitellaan muun muassa päiväkotien ja oppilaitosten tarjoavan yhtä hyvät ja turvalliset ympäristöt kasvamiseen ja oppimiseen joka puolella kaupunkia. Tasapainoisen kasvun Vantaa päämäärän tavoitteena on muun muassa alueellisen eriytymisen pysäyttäminen, ekologisen kestävyysvarmistaminen ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen varautuminen.

MAL-tavoitteet:

Asemakaavalla edistetään muun muassa seuraavaa MAL-tavoitetta:

- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuu paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot. Asemakaavan kannalta keskeisiä tavoitteita on:

Edistetään kollektiivisten tarinoiden kaupunkia eli vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.

- Arkkitehtuuri sopeutuu paikan kaupunkimaisemaan ja ympäristöön.

Tuetaan kävelijän vauhdilla koettavaa kaupunkia eli luodaan liikenteeltään hidastettuja paikkoja.

- Liikkuminen on suunniteltu jalankulkijan ja pyöräilijän ehdoilla.

Suunnitellaan rakennuksia ja kortteleita, jotka tuovat "silmiä kaduille" – eli mahdollistavat kohtaamisia, luonnollista valvontaa ihmisten läsnäolon kautta sekä moninaista toimintaa, joka synnyttää liikettä ja näkyy kadulle.

- Rakennuksen maantasokerros on avoin, joustava ja toiminnallisesti monipuolinen.
- Suunnitelma kytkeytyy toiminnallisesti ja visuaalisesti ympäröivään julkiseen tilaan.

Edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia eli luodaan visuaalista ja toiminnallista vaihtelua.

- Suunnitelma on sidottu alueen identiteettiin ja olemassa olevaan rakenteeseen selkeällä ja johdonmukaisella tavalla.
- Suunnitelman rakennukset ovat mittakaavaltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopivia.
- Suunnitelmassa on visuaalista ja toiminnallista vaihtelua rakennus- ja korttelitasolla, esimerkiksi massoittelu, julkisivut, värit, toiminnot.

Luodaan joustavuutta taloihin ja tiloihin eli huomioidaan rakennusten ja kaupunkitilojen jatkuva käyttö ja muuttuvat tarpeet.

- Suunnitelman uudisrakennus mahdollistaa osin tai kokonaan erilaisia käyttäjäryhmiä tai käyttötarkoituksia tulevaisuudessa.
- Suunnitelmassa on huomioitu vuorokäyttö. Suunnitelma tuottaa sisä- ja/tai ulkotilaa muiden toimijoiden tai asukkaiden käyttöön.

Huomioidaan kaupunkiympäristössä käytön jäljet eli korostetaan kerroksellista kaupunkia.

- Suunnitellaan ilmastomuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvilliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivyttämiseksi on varattu tilaa.
- Tonttikohtaisen vihertehokkuuden minimiarvot täyttyvät.
- Suunnitelma sopeutuu osaksi päästötöntä energiajärjestelmää eli se parantaa energiatehokkuutta tai edistää uusiutuvan energian tuotantoa.

Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvointille lajeille ja ihmisille.

- Kaava-alueen viheralueet ovat saavutettavia.
- Luonnon kokonaisuheikentymättömyys on huomioitu.

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 resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastomuutoksen 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

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Hyödynnetään olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja vältetään verkoston siirtotarpeet. Huomioidaan lentoliikenteestä aiheutuva melu rakennuksen ulkokuoren ääneneristyksessä.

Vihertehokkuus

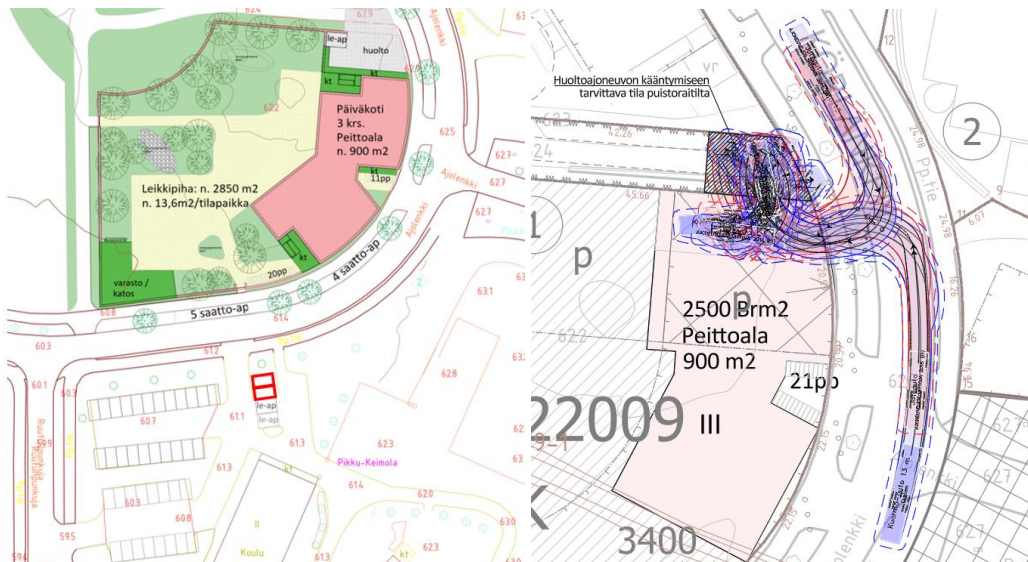
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Yleisten alueiden korttelialueella vihertehokkuuden tavoitetasona Kivistön suuralueella on 0,9–1,0.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin. Kaavaratkaisulla ei muuteta viheralueiden rajoja, eikä käytettävyyttä, joten SAAVU-analyysejä ei ole tarpeen tehdä tämän asemakaavan osalta.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavatyön tavoitteena on mahdollistaa 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttaminen. Tarkempi päiväkodin suunnittelu tehdään kaavan vahvistumisen jälkeen, joten vaihtoehtotarkasteluissa päiväkotirakennusta on käsitelty karkeana tilavarauksena. Kaavatyön yhteydessä tehdyissä vaihtoehtotarkasteluissa on tutkittu erityisesti päiväkodin huoltopihan toimintaa ja pysäköinnin sijoittelua, joilla on merkittävä vaikutus päiväkodin leikkipihan kokoon ja siten päiväkotitoiminnan soveltumiseen asemakaava-alueelle.



Kuva vasemmalla: Pysäköinnin tarkastelu. Kuva oikealla: Huoltoajoneuvon ajouratarkastelu. Kuvat: Vantaan kaupunki

Pysäköintiä on tarkasteltu kahden vaihtoehtotarkastelun kautta. Vaihtoehdossa VE1 kaikki pysäköinti on esitetty sijoitettavaksi päiväkodin tontille kortteliin 22009. Vaihtoehdossa VE2 (katso pysäköintitarkastelu yllä) korttelialueelle on esitetty sijoitettavan yksi liikuntaesteisten autopaikasta huoltopihan yhteyteen ja muut autopaikat on esitetty korttelialueen ulkopuolelle. Korttelialueen ulkopuolelle sijoitettavia autopaikkoja on esitetty Ajolenkin kadunvarteen (9 saattoliikenteen autopaikkaa) ja kortteliin 22013 (11 saattoliikenteen ja 14 henkilökunnan autopaikkaa). Tarkastelun perusteella kortteliin 22013 tulee toteuttaa kaksi uutta autopysäköintipaikkaa, joiden suuntaa antava sijoittuminen on esitetty yllä olevassa kuvassa punaisella viivalla.

Huoltopihaa on tarkasteltu vaihtoehtotarkasteluin (katso huoltoajoneuvon ajouratarkastelu yllä). Tilatehokkain huoltotaskuratkaisu ei ole liikenneturvallisuuteen liittyvistä syistä mahdollinen korttelialueelle, koska huoltotaskun käyttö edellyttäisi huoltoajoneuvon peruuttamista Ajolenkin jalkakäytävän yli. Vaihtoehtoina on tutkittu huoltopihaa Ajolenkin kadun varteen (VE1) sekä huoltotaskua, jonka ajoyhteytenä hyödynnetään Ruutulipunpuiston Ajolenkin puoleista osaa korttelien 22009 ja 22010 välisellä alueella (VE2).

Vaihtoehdossa VE1 kaikki päiväkodin toiminnot on esitetty sijoitettavaksi päiväkodin tontille kortteliin 22009. Päiväkodin pihan kooksi muodostuu 3-kerroksisella päiväkotirakennuksella toteutettuna noin 1750 m² eli noin 8,3 m² päiväkodin tilapaikkaa kohden. Vaihtoehdossa VE2 huoltoajoneuvo hyödyntää Ruutulipunpuiston osaa ajoyhteytenä ja päiväkodin tontille on osoitettu vain 1 liikuntaesteisten autopysäköintipaikka ja 31 polkupyöräpysäköintipaikkaa. Muut autopysäköintipaikat on esitetty sijoitettavaksi korttelialueen ulkopuolelle. Päiväkodin leikkipihan kooksi muodostuu noin 2850 m² eli 13,6 m² / päiväkodin tilapaikka.



Vaihtoehdossa VE1 (kuva vasemmalla) päiväkodin kaikki toiminnot on esitetty sijoitettavaksi korttelialueelle, jolloin leikkipihan koko muodostuu melko pieneksi. Vaihtoehdossa VE2 (kuva oikealla) Osa Ruutulipun puistosta hyödynnetään huoltoajoneuvon kääntöpaikkana ja korttelialueelle osoitetaan vain yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun pohjaksi esitetään vaihtoehtoa VE2, koska vaihtoehdolla päiväkodin leikkipihan koko pystytään toteuttamaan lähes päiväkotimitoitushjeen mukaisen tavoitetason (15–20 m² / tilapaikka) kokoisena.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton asuinkerrostalojen korttelialue yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla mahdollistetaan päiväkodin rakentaminen kortteliin 22009. Ruutulipunpuiston puistoalueen (VP) rajoja ei muuteta ja kortteleiden 22009 ja 22010 väliin Ajolenkin katualueen reunaan osoitetaan ajoyhteys ja ulkoilureitti -merkintä (ajo/ur) sekä ohjeellinen ulkoilureitti -merkintä (ur), joilla mahdollistetaan puiston osan hyödyntäminen päiväkodin huoltoajoneuvon kääntöpaikkana ja huomioidaan Ruutulipun puiston ulkoilureitit laadittujen suunnitelmien mukaisina. Korttelin 22009 autopysäköintipaikkojen osalta asemakaavassa velvoitetaan toteutettavan yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka korttelialueelle. Kaavatyön yhteydessä on tehty tarkasteluja pysäköinnistä. Tarkasteluilla on osoitettu, että Vantaan pysäköinnin mitoitusohje (kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025) ja Päiväkotitonttien mitoitusohje maankäytönsuunnittelua varten 25.10.2024 (päivitys hankejohtoryhmä 23.1.2025) huomioituna Keimolanmäen koulun tontilla ja Ajolenkin katualueella on löydettävissä riittävästi tilaa pysäköintipaikkojen toteuttamiseksi sekä Keimolanmäen koulun, että uuden Ruutulipun päiväkodin käyttöön. Pysäköintipaikkojen tarkempi määrä ja sijainti ratkaistaan päiväkodin toteutussuunnittelun yhteydessä.

4.1.1 Mitoitus

Kaavassa osoitetaan yksi noin (Y) 0,42 hehtaarin kokoinen yleisten rakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on 2800 k-m² ja tehokkuusluku noin e= 0,67.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä.

Asemakaavalla määrätään vihertehokkuuden tavoitetasoksi 0,9. Tavoitetasoa on havainnollistettu kaavaselostuksen liitteenä olevassa pihasuunnitelmassa ja vihertehokkuuslaskelmassa. Rakentamislupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa asemakaava-alueesta on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Asemakaava-alueeseen sisältyvä Ruutulipunpuiston (VP) osa säilyy puistoalueena.

4.3.1 Korttelialueet

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Ajolenkin katualueen ja Ruutulipun puiston rajaama kortteli 22009 osoitetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alueen rakennusalueena on koko korttelialue. Asemakaava ohjaa rakentamista sijoittumaan kiinni Ajolenkin katualueen rajaan.

Korttelialueen rakennusoikeus on 2800 kerrosalaneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on 3, jonka lisäksi rakennuksen katolle saa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita.

Kaupunkikuvallisilla tavoitteilla ohjataan korttelialueen rakentamista Keimolanmäen ympäristöön sopivaksi. Keskeisen sijaintinsa vuoksi Lincolninaukion päätteenä sijaitseva korttelialue on erityisen tärkeässä asemassa alueen kaupunkikuvallisessa kokonaisuudessa. Tavoitteena on, että alueelle toteutettava julkinen rakennus soveltuu kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä siten, että se tuo kaupunkikuvallista ja toiminnallista vaihtelua asuinrakennusvaltaiselle alueelle.

Korttelialueelle tulee toteuttaa yksi liikuntaesteisten pysäköintipaikka. Korttelialueelle ei saa sijoittaa muita autopysäköintipaikkoja. Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 1pp / 85 k-m² ja vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

Piha-alueelle istutetaan monilajista, kerroksellista ja kukkivaa kasvillisuutta. Päiväkodin leikkipiha tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella suoja-aidalla. Korttelialueen puiston puoleiselta rajalta tulee rakentaa korttelin haltijan toteutus- ja hoitovastuulla kulkuyhteys Ruutulipunpuistoon. Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9.

Asemakaavassa on mm. melunsuojausta ja arkkitehtuurin laatua koskevia määräyksiä. Päiväkodin ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Kaavamuutosalueeseen kuuluu kortteleiden 22009 ja 22010 välinen osa Ruutulipunpuistoa. Ruutulipunpuiston rajausta pysyy nykyisellään. Asemakaavamuutoksessa Ruutulipunpuistoon osoitetaan ajoyhteys ja ulkoilureitti -merkintä (ajo/ur) sekä ohjeellinen ulkoilureitti -merkintä (ur), joilla mahdollistetaan puiston osan hyödyntäminen päiväkodin huoltoajoneuvon kääntöpaikkana ja huomioidaan Ruutulipun puiston ulkoilureitit laadittujen suunnitelmien mukaisina. Tarvittavat muutostyöt Ruutulipunpuiston alueella tulee toteuttaa ympäröivien kaupunkitilojen laatutason mukaisesti.

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

Yhdyskuntarakenne

Päiväkotitontti sijoittuu keskeiselle paikalle Keimolanmäen alueella. Alueella ei sijaitse rakennuksia. Esitetty rakentaminen sopeutuu alueen kaupunkikuvaan ja ympäristöön. Asemakaavaratkaisu huomioi ympäröivän rakennuskannan mittakaavan.

Kaupunkikuva

Asemakaavamuuotos mahdollistaa päiväkodin rakentamisen keskeiselle paikalle ja tuo alueelle asuinrakennuksista poikkeavana rakennustyyppinä kaupunkikuvallista vaihtelua. Asemakaavamääräyksillä ohjataan rakennus sijoittumaan Ajolenkin katualueen rajaan, jolloin se liittyy luontevasti Keimolanmäen kaupunkirakenteeseen ja jäsentää katutilaa selkeästi. Rakentamisen mittakaava on sovitettu ympäröivään rakennuskantaan määräämällä suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3.

Kaupunkikuvallista laatua varmistetaan kaavamääräyksillä, jotka ohjaavat rakennuksen arkkitehtuuria, mittakaavaa ja värien käyttöä siten, että ne ovat ilmeeltään eloisia mutta ympäristöönsä sopeutuvia. Korttelille asetettu vihertehokkuusvaatimus 0,9 varmistaa vehreän ja viihtyisän ympäristön toteutumisen. Maantasokerroksen avoin ja toiminnallinen toteutus sekä pihan luonteva kytkeytyminen Ruutulipunpuistoon parantavat alueen käytettävyyttä ja kaupunkitilan jatkuvuutta. Rakentamisen pienimittakaavaisuutta korostetaan katoksilla, kuisteilla ja muilla vastaavilla rakennusosilla, mikä tukee lapsille soveltuvaa mittakaavaa ja alueen kokonaisilmettä.

Asuminen

Asemakaavamutoksen myötä alueelta poistuu 3400 k-m² asuinkerrostalojen rakennusoikeutta, joka mahdollistaisi alueelle rakennettavan koteja noin 68 asukkaalle.

Palvelut ja työpaikat

Kaavaratkaisu mahdollistaa 10-ryhmäisen päiväkodin rakentamisen alueelle, mikä parantaa alueen julkisia palveluita merkittävästi. Päiväkotitoiminta työllistää noin 30 henkilöä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kunnallisteknisiä investointeja. Kustannuksia aiheutuu päiväkodin rakentamisesta.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaava mahdollistaa alueen julkisia palveluita parantavan merkittävän investoinnin toteuttamisen alueelle. Uudet palvelut kohdistuvat etenkin alueen nykyisille ja tuleville lapsiperheille, mutta yleensä päiväkodit tarjoavat iltakäytön mahdollisuuksia kaiken ikäisille. Palveluiden parantuminen voi lisätä alueen houkuttelevuutta erilaisissa asukasryhmissä ja tuoda pidemmällä aikavälillä alueen asukaspohjaan monipuolisuutta. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyyttä. Toteutuessaan päiväkotitoiminta vastaa Kivistön suuralueen varhaiskasvatusta paikkatarpeeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Asemakaavamuutoksen myötä Ruutulipunpuiston rajat eivät muutu. Asemakaavalla mahdollistetaan Ruutulipunpuiston osan hyödyntämistä ajoyhteytenä. Asemakaavaratkaisulla ei ole vaikutusta puiston käyttöön, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Koska puistoalueen kokoon tai käytettävyyteen ei tule muutoksia ei asemakaavalla ole vaikutuksia alueen viheralueiden saavutettavuuteen tai mitoittamiseen. Siksi asemakaavatyön yhteydessä ei ole laadittu SAAVU-analyysejä.

Liikenne

Asemakaavalla mahdollistetaan 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttaminen alueelle, mikä lisää alueen liikennettä erityisesti arkaamuisin ja -iltpäivisin. Laskennallisesti 10-ryhmäisen päiväkodin käyttöön tullaan osoittamaan yhteensä 35 autopaikkaa, joista 15 palvelee henkilökuntaa ja 20 saattoliikennettä. Nykytilanteessa alue mahdollistaa 3400 k-m² laajuisen asuinkerrostalon toteuttamisen, jota varten voimassa oleva asemakaava määrää arviolta noin 45–50 autopaikkaa (1ap/asunto). Korttelissa 22013 sijaitsee nykyisellään päiväkotiki sekä koulu. Asiantuntija-arvion mukaan Keimolanmäen oleva katuverkko on riittävä hankkeen synnyttämän liikenteen välittämiseen.

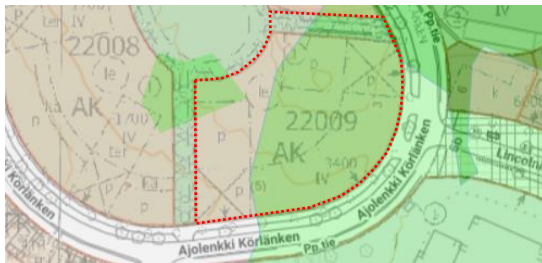
Päiväkodin saattoliikennettä on kaavatyön yhteydessä tutkittu sijoitettavaksi Ajolenkin kadunvarsis-pysäköintipaikoille, ja henkilökunnan pysäköintiä on tarkasteltu Keimolanmäen koulun pysäköintialueelle. Päiväkodin tontille tulee sijoittaa yksi liikuntaesteisen pysäköintipaikka. Lopullinen autopysäköintipaikkojen määrä ja sijainti tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksille. Huoltoliikenteen liikenneturvallisuutta parannetaan osoittamalla Ruutulipunpuistosta alue huoltoliikenteen kääntymistä varten, jolloin huoltoajoneuvojen ei tarvitse peruuttaa Ajolenkin jalkakäytävän yli.

Vesihuolto

Kaava-alue sijaitsee rakennetun vesihuollon piirissä, yleisestä vesihuollosta ei siis synny kustannuksia. Liittyminen yleiseen vesihuoltoon tapahtuu Ajolenkiltä.

Ympäristöhäiriöt

Alue on lentomeluvyöhykettä 3 (LDEN 50-55dB). Tieliikenteen osalta potentiaalinen melun lähde on Valtatie 3. Valtatien 3 melu ei ulotu kaava-alueelle melumuurina toimivan kerrostalorivistön ansiosta. Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Melu huomioidaan asemakaavamääräyksiin. Päiväkotiki- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Suunnittelualue on osa kaupunkihiljaiset alueet lentomelun laajenemisvyöhykkeellä -aluetta.



Suunnittelualueen päiväaikainen tiemelutaso on alle 50 dB (Tiemelu päivällä 2021). Tiemelu ei muodostu mitoittavaksi melulähteeksi suunnittelualueella. Suunnittelualueen raja merkitty kuvaan punaisella pisteiviivalla.

Alueella on toiminut Keimolan moottorirata vuosina 1966–1978. Alueella on ollut aikaisemman toiminnan takia pilaantuneita maita. Pilaantuneet maa-ainekset on kunnostettu.

Merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava tekijä alueella on Valtatien 3 autoliikenne. Etäisyys suunnittelualueelta Valtatien 3 liikennealueelle on yli 200 metriä. Valtatien 3 ja suunnittelualueen välissä on lisäksi melumuurina toimiva asuinkerrostalorivistö, joka estää osin myös pienhiukkasten kulkeutumista alueelle. Kaavamuutosalue on riittävällä etäisyydellä merkittävimmistä päästölähteistä (Valtatie 3) HSY:n ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden perusteella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan mukaisen rakentamisen luontovaikutukset rajoittuvat pääosin vain kaavan alueelle, eikä merkittäviä negatiivisia muutoksia luonnon tilassa synny, sillä alue on aikaisemman maankäytön ja esirakentamisen myötä muuttunut oleellisesti luonnonympäristöstä. Kaava-alueella ei ole lain nojalla suojeltavia lajeja tai luontotyyppejä.

Kaavan mukaisen rakentamisen myötä vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvat pääosin vain alueen rakennetun ympäristön luontotyyppiin puustoiseen puistoon. Luontohaittaa alueen rakentamisesta syntyy puustoisen puiston luontotyyppiin yhteensä 0,16 luonnonarvohehtaaria. Kaavan mukaisen rakentamisen myötä osa rakennetun ympäristön luontotyyppien luonnonarvoista saadaan tuotettua alueen vihertehokkuuden mukaisen viherrakentamisen myötä, jolloin kokonaishaitta rakennetun ympäristön luonnonarvoihin jää pienemmäksi kuin 0,16 luonnonarvohehtaaria.

Laadittujen selvitysten perusteella alueen rakentamisella ei ole vaikutuksia liito-oravan tai lahokaviosammalen elinympäristöihin.

Asemakaavassa määrätään vihertehokkuuden tavoitetasoksi 0,9. Lisäksi asemakaavamääräysten mukaan piha-alueelle on istutettava monilajista, kerroksellista ja kukkivaa kasvillisuutta.

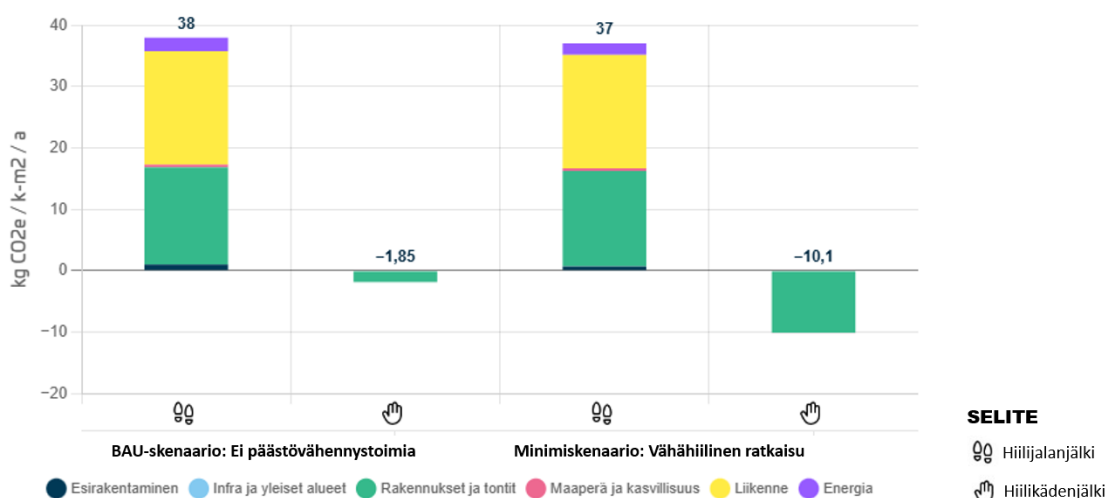
Vesistöt ja vesitalous

Kaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen lisää vettä läpäisemättömän pinnan määrää alueella. Asemakaavassa määrätään, että tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa voimassa olevia vaatimuksia. Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Näin pyritään välttämään mahdollisia hulevesitulvia.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmista Planect-laskentatyökalulla laaditun ilmastoviisas asemakaavaselvityksen perusteella. Arviointi kattaa kaavan toteuttamisen aikaiset elinkaarivaikutukset 50 vuoden ajanjaksolla. Selvityksessä on tarkasteltu kahta toteuttamiskelpoista skenaariota: tavanomaista rakentamista kuvaavaa BAU-skenaariota sekä vähähiilisiä ratkaisuja sisältävää minimiskenaariota. Merkittävimmät kasvihuonekaasupäästöt syntyvät liikenteestä, jonka osuus kokonaispäästöistä on noin puolet, sekä rakennuksista ja tonteista, joiden osuus on noin 40 prosenttia.

Tulosten yhteenveto



Ilmastovaikutusten arvioinnin tulosten yhteenveto ilmastoviisas asemakaava selvityksen mukaan. Kuva: Vantaan kaupunki.

Alue on esirakennettu ja se tukeutuu olemassa olevaan infraan, mikä vähentää infra- ja esirakentamisen päästöjä merkittävästi. Rakentamisen päästöjä voidaan hillitä materiaalitehokkaalla suunnittelulla ja vähähiilillä rakennusmateriaaleilla, kuten puurakentamisella. Hiilipäästöjä voidaan

vähentää myös asettamalla päiväkotihankkeelle hiilijalanjäljen tavoite 16 kg CO₂e/k-m²/a jatko-suunnittelussa.

Energian osalta päästöjä vähennetään tiukalla energiatehokkuusvaatimuksella, josta kaupunki on tehnyt erillisen linjauksen päiväkotien osalta. Myös uusiutuvan energian tuottaminen vähentää energian hiilipäästöjä. Tätä on mahdollista tutkia tarkemmin toteutusvaiheessa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään vihertehokkuusvaatimuksella 0,9, hulevesien viivytteisellä tonteilla sekä kaavamääräyksellä monilajisesta kasvillisuudesta, jotka parantavat pienilmastoa, vähentävät tulvariskejä ja lieventävät lämpösaarekeilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaava-alue on esirakennettu. Korttelin rakentaminen käynnistyy toimitilajohtamisen määrittelemän aikataulun mukaan asemakaavan saatua lain voiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Tuomas Eskola	aluearkkitehti
	Panu-Petteri Kujala	asemakaava-arkkitehti
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekninen koordinaattori
	Veli-Pekka Ristimäki	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Kai Zukale	asemakaavainsinööri
Yleiskaavoitus:	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti (31.12.2025 saakka)
	Jonna Kurittu	yleiskaavasunnittelija (1.1.2026 alkaen)
Kadut ja puistot:	Aapeli Turunen	liikenteen alueinsinööri (16.11.2025 saakka)
	Laura Kilpeläinen	liikenteen alueinsinööri 17.11.2025 alkaen)
	Satu Kauppila	liikenneinsinööri
	Juuso Smolander	vesihuollon suunnittelu (28.02.2026 saakka)
	Marja Kivelä	vesihuollon suunnittelu (01.03.2026 alkaen)
Rakennusvalvonta:	Petri Isokoski	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Eira Linko	ympäristöinsinööri
Toimitilajohtaminen:	Merja Ryytty	rakennuttaja-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä syyskuuta 2026

Panu-Petteri Kujala
asemakaava-arkkitehti

Tuomas Eskola
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	16.2.2026
Kaavan nimi	002634 Keimolan Ruutulippu 22 Keimola		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.9.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002634
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4560	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4560

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

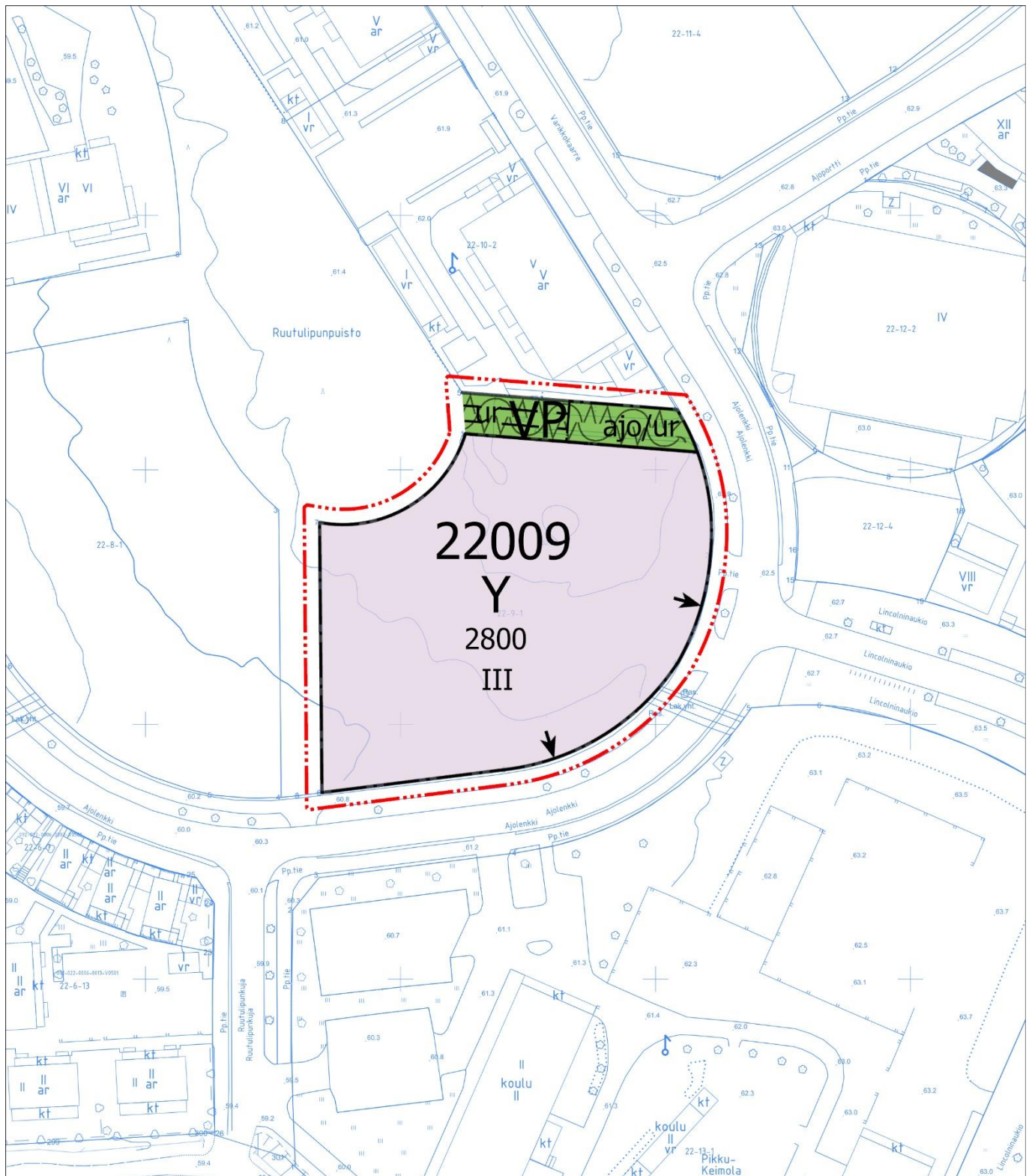
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4560	100,00	2800	0,61	0,0000	-600
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4207	-3400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4207	92,3	2800	0,67	0,4207	2800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0353	7,7	0	0,00	0,0000	0
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

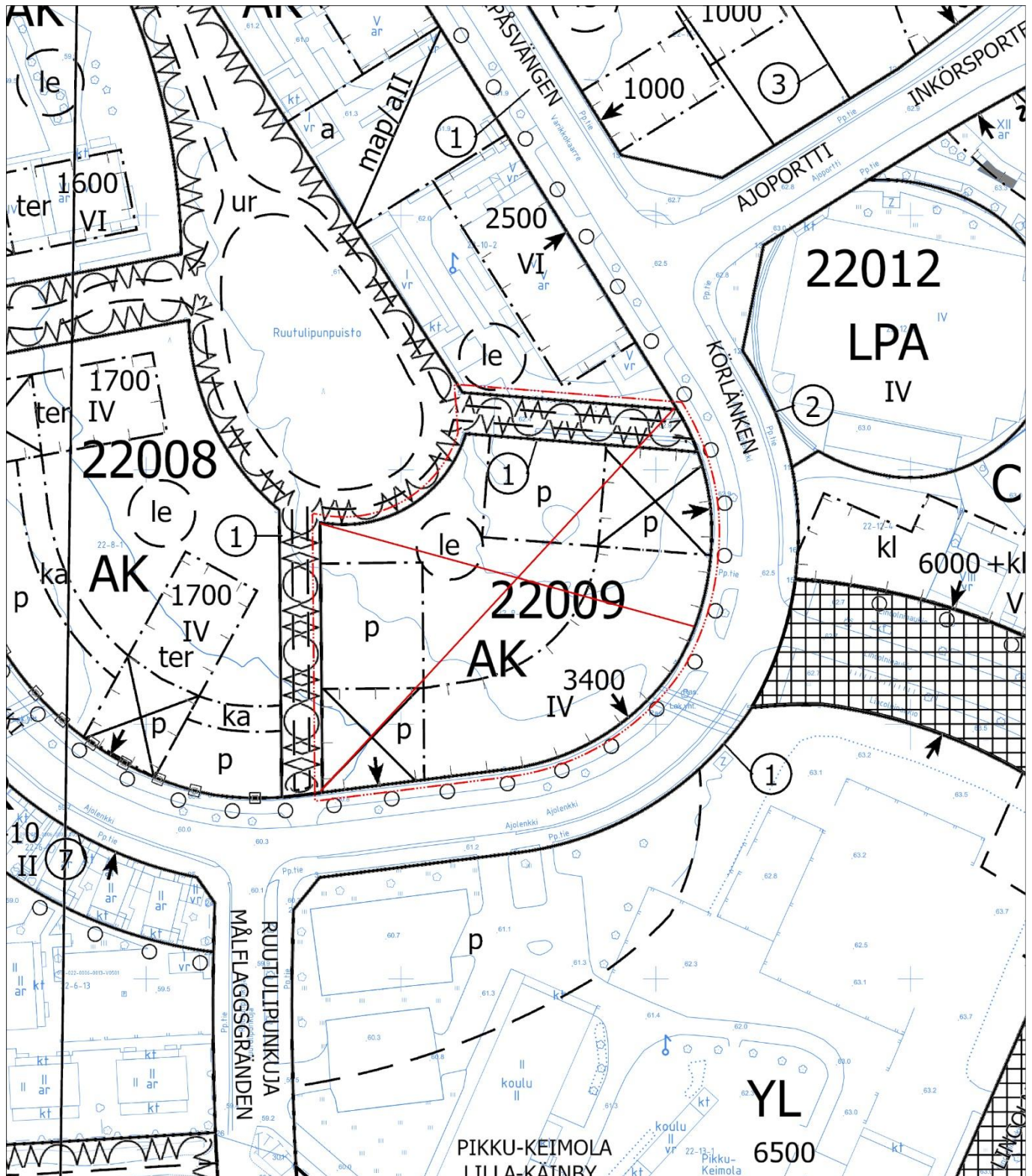
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4560	100,00	2800	0,61	0,0000	-600
A yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4207	-3400
AK	0,0000	0,0	0		-0,4207	-3400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4207	92,3	2800	0,67	0,4207	2800
Y	0,4207	100,0	2800	0,67	0,4207	2800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0353	7,7	0	0,00	0,0000	0
VP	0,0353	100,0	0	0,00	0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:1000

0 12,5 25 50
m



POISTUVAT KARTTAMERKINNÄT

1:1000



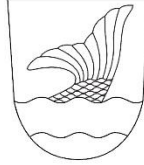
Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002634

Päiväys
Datum

10.3.2026

Vantaan kaupunki
KEIMOLAN RUUTULIPPU



Kaupunginosa 22, KEIMOLA

Asemakaavamuutos

Kortteli 22009 sekä virkistysaluetta.

Vanda stad
KÄINBY S MÅLFLAGGA

Stadsdel 22, KÄINBY

Ändring av detaljplan

Kvarter 22009 samt rekreatjonsområde.

1:1000

1:1000



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Y**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:****Yleisten rakennusten korttelialue.**

Rakennusten arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä ja leikkisää.

Rakennuksen maantasokerroksen tulee olla avoin ja toiminnallinen.

Rakennusten tulee ilmentää lapsille sopivaa pienipiirteistä mittakaavaa esimerkiksi katosten kuistien tai muiden pienimittakaavaisien rakennusosien avulla.

Julkisivujen tulee olla värikkäitä. Päävärinä ei voi käyttää valkoista, mustaa tai harmaaa sävyä. Julkisivuvärit tulee sovittaa yhteen lähialueen rakennusten värien kanssa.

Julkisivuissa ei sallita näkyviä vaakasuuntaisia elementtisaumoja. Mahdollisten pystysuuntaisten elementtisaumojen on oltava oleellinen osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Päiväkodin pääsisäänkäynti tulee osoittaa Ajolenkin puoleiselle julkisivulle. Pääsisäänkäynnin yhteyteen saa toteuttaa sisäänkäyntiä korostavan sisäänkäyntipihan.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Huolto on näkö- ja melusuojattava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti esim. katoksia, aitoja, muureja ja viherrakenteita hyödyntäen.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, aitojen ja muiden rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Kvartersområde för allmänna byggnader.**

Byggnadernas arkitektur ska vara av hög kvalitet, färggrann och lekfull.

Byggnadens markplansvåning ska vara öppen och funktionell.

Byggnaderna ska ha en småskalig utformning som lämpar sig för barn, till exempel genom skärmtak, verandor eller andra byggnadsdelar i liten skala.

Fasaderna ska vara färgglada. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg. Fasad-färgerna ska anpassas till färgerna på byggnaderna i närområdet.

I fasaderna tillåts inga synliga vågräta elementfogar. Eventuella lodräta elementfogar ska utgöra en väsentlig del av byggnadens arkitektur.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel. Daghemmets entréer ska i mån av möjlighet placeras på fasaden mot Körilänken.

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Den plats som är avsedd för underhåll ska insyns- och bullerskyddas på ett stadsbildmässigt högklassigt sätt, t.ex. med hjälp av takkonstruktioner, staket, murar och grönkonstruktioner.

De byggnader, förråd, skärmtak, stängsel och andra konstruktioner som finns på tomten ska till material och utförande bilda en enhetlig arkitektonisk helhet.

Päiväkoti- ja muiden vastaavien tilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔL lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Piha-alue

Piha-alueelle istutetaan monilajista, kerroksellista ja kukkivaa kasvillisuutta.

Päiväkodin leikkipiha tulee aidata kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella suoja-aidalla.

Pihan pääportin tulee sijoittua Ajolenkin vastaiselle tontin reunalle. Pääportin on oltava arkkitehtonisesti korkealaatuinen ja sen on erotuttava muista pihan porteista.

Korttelialueen puiston puoleiselta rajalta tulee rakentaa korttelin haltijan toteutus- ja hoitovastuulla kulkuyhteys Ruutulipunpuistoon. Yhteyden suunnittelu ja toteutus tulee yhteensovittaa Ruutulipunpuiston suunnitelmien kanssa siten, että puiston olemassa olevaa kasvillisuutta ei turhaan vahingoiteta eikä puiston maanpinnan korkoja turhaan muuteta.

Huoltopiha on suunniteltava siten, että huoltopihan käyttö ei edellytä peruuttamista Ajolenkin jalkakäytävän ylitse.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tontikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Pyöräliikenne ja -pysäköinti

Vähintään 30% polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 85 k-m².

Autoliikenne ja -pysäköinti

Kortteliin 22009 tulee sijoittaa yksi liikuntaesteisten autopysäköintipaikka.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa muita autopysäköintipaikkoja.



Puisto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkin päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22

Kaupunginosa numero.

KEIM

Kaupunginosa nimi.

22009

Korttelin numero.

2800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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



Rakennusala.

I daghemslokaler och motsvarande utrymmens ytterhölje ska ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara minst 35 dB.

Gårdsområdet

På gårdsområdet ska blommande växtlighet med flera arter och skikt planteras.

Daghemmens gårdsplan skall inhägnas med ett skyddsstaket som är av hög klass med avseende på stadsbilden.

Gårdens huvudport ska placeras vid den tomtgräns som vetter mot Körlänken. Huvudporten ska hålla hög arkitektonisk kvalitet och den ska skilja sig från gårdens övriga portar.

Från kvartersområdets gräns som vetter mot parken ska en gångförbindelse till Målflaggsparken an-läggas, och den som innehar kvarteret ansvarar för både utförande och skötsel. Planeringen och ge-nomförandet av förbindelsen ska samordnas med planerna för Målflaggsparken så att parkens befintliga växtlighet inte skadas i onödan och parkens marknivåer inte ändras i onödan.

Servicegården ska utformas så att dess användning inte kräver backning över gångbanan på Körlänken.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattenssystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Cykeltrafik och -parkering

Minst 30 procent av cykelplatserna ska placeras i ett täckt utrymme. Alla cykelplatser ska vara ramläsbara.

Cykelplatser ska byggas så att det är minst 1 cp / 85 m²-vy.

Biltrafik och -parkering

För den parkering som reserverats för rörelsehindrade ska en bilplats byggas i kvarteret 22009.

Andra bilparkeringsplatser får inte placeras på kvartersområdet.

Park.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Ajoyhteys ja ulkoilureitti.

Alue tulee toteuttaa ympäröivien julkisten alueiden laatutasoa vastaavasti.

Körförbindelse och friluftsled.

Området ska utföras med en kvalitet som motsvarar de omgivande offentliga områdena.



Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljerplanering

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__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

9.1. Pihasuunnitelma, Vantaan kaupunki



9.2. Vihertehokkuus tuloskortti, Vantaan kaupunki

Tuloskortti

Päivämäärä 16.2.2026

Osoite ja kaupunginosa

Ajolenkki 3-5, Keimola

Kaavan numero ja kortteli

002634 / Keimolan Ruutulippu / Y

Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Vihertehokkuus	1,1	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl
Tavoiteluku	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
		Istutettava kasvillisuus	5	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8
		Pinnoitteet	3	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	13	36

Hulevesimäärä m ³	
14,5	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
14,5	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettujen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	17,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
11 %	

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE
VARATULLE VÄLILEHDELLE

- ☒ KAAVAVAIHE
☐ RAKENNUSLUPAVAIHE

