



VD/5606/10.02.04.00/2020

SP/MYL/MHA/ESA/VIK

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Kaavarunkotyössä hyödynnetään alueen olevia vahvuuksia, kuten yhtenäistä arkkitehtuuria, ainutlaatuista kaupunkikuvaa ja ympäröivää kulttuurimaisemaa sekä hahmotetaan alueen tulevaisuutta kokonaisuutena ja pyritään hyödyntämään ympäröivien alueiden kehityksen vaikutusta suunnittelualueeseen. Kaavarunkotyössä osoitettujen toimenpiteiden avulla kaupunki tavoittelee alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.

Kaavarunko koskee Koivukylän suuralueen kaupunginosaa 74 Havukoski.

Kaavarungon suunnittelualue on kooltaan noin 36 hehtaaria. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia tekijöitä tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabörentiehen.

Valmistelu

Kaavarunko on tehty kaupungin työnä.

Tavoitteet työlle

Koivukylän keskustaa kehitetään laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi siten, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön arvot voidaan säilyttää. Alueen kehittämisessä pyritään hyödyntämään sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä. Täydennysrakentaminen sovitetaan maisemaan ja kaupunkikuvaan ottaen huomioon suojelunäkökulma. Liikkumisen yhteyksiä, palveluita ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteitä hyödyntäen sekä ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden. Etsitään ratkaisuja alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi kaupunkisuunnittelun keinoin kuten esimerkiksi alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 3.8.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

Kaavarunkoa esitettiin Koivutorin asukastapahtumassa 26.8.2020, asukastilaisuudessa 4.4.2023 sekä Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski –charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka visualisoitiin seuraavana päivänä tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla.

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Nähtävilläolon yhteydessä toteutettiin kaavarungon sisällöstä kaikille avoin verkkopohjainen kysely, joka oli avoinna 13.6.2024–15.8.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaavarungon sisältö

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat tässä kaavarungossa ratkaistavan yhtälön. Kaavarunkoluonnos koostuu kaavarunkokartasta ja selostuksesta. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Täydennysrakentamisesta ja viherrakenteen kehittämisestä on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osaluuetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta, yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja kompaktikaupunki. Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.

1. Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartta näyttää alueen kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset.

2. Täydennysrakentamisen teemakartta

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu viihtyisän kävelykeskustan alueelle. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Kompaktikaupunkialueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten suuntaa antavia.

3. Viherrakenteen teemakartta

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävänä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa merkittiin säilyväksi ja kehitettäväksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista niin toiminnallisuuden kuin viherrakenteen osalta. Pääraitteja sekä niihin liittyviä pikku aukioita kehitetään vehreinä ja viihtyisinä. Uusia yhteystarpeita tunnistettiin Virpipuiston eteläpuolella, Rasinkadun ja Kytötien välillä sekä radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välillä.

4. Elinkeinojen ja palveluiden teemakartta



Kaavarungon alueella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin.

Kehityksen ytimessä on kaupunkikulttuuritalo, joka sijoittuu radan ja ostoskeskuksen väliselle alueelle. Kaupunkikulttuuritaloon voidaan osoittaa monipuolisia palveluita, kuten kirjasto, yhteisöllisiä tiloja, har rastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita. Kortteliin osoitetaan myös uusia liiketiloja, päivittäistavarakauppaa ja siihen liittyviä etumyymälöitä. Kaavarungon tavoitteena on toteuttaa 7 000–10 000 k-m² julkisia palveluita, 10 000–17 000 k-m² liiketiloja sekä 2 000–5 000 k-m² toimistotiloja.

5. Liikenteen teemakartta

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämishjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään.

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuin, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartassa.

Lisäksi laadittiin kaavarunkotyön toteutettavuuden arviointi SWOT- analyysimenetelmän avulla. Näin tunnistettiin toteuttamisen liittyviä vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia.

Kaupunkiympäristölautakunta 11.3.2025 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kokouksessa puheenjohtajana toiminut Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 11.3.2025 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja Anssi Aura esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Lautakunta edellytti kaavarunkotyöhön tarkempaa hypermarketin sijoittumisen vaikutusten arviointia. Vuoden 2025 syksyllä käynnistettiin Vantaan kaupungin toimesta selvitys hypermarketin sijaintivaihtoehtoista ja vaihtoehtojen vaikutuksista (Koivukylän hypermarketselvitys, Realidea 19.1.2026 ja WSP 22.12.2025). Selvitys valmistui tammikuussa 2026.

Selvityksen perusteella hypermarketille esitetään Koivukylän keskustaan kaksi mahdollista sijaintia: C1 = nykyinen ostarikortteli radan itäpuolella ja C2 = nykyisen S-Marketin ja Seljapolun päiväkodin paikka radan länsipuolella. Sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin kaupan toimijan toimintaedellytysten, liikenteen ja saavutettavuuden, luontoarvojen, kaupunkikuvan, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä segregaaation näkökulmasta. Molemmissa sijainneissa on erilaisia vaikutuksia lähiympäristöön sekä yhteensovitettavia tekijöitä ja reunaehdot jatkosuunnittelussa. Sijainnissa C2 hypermarket voi olla korkeintaan 7000 – 10 000 k-m². Tiivistelmä selvityksestä on kaavarungon liitteenä.

Koivukylän ostarin ympäristöön radan itäpuolelle esitetään kaupunkikulttuuripalveluita, erityisesti kirjastoa ja asukastilaa. Lisäksi ostarin kortteliin esitetään kehitettäväksi monipuolisia kaupallisia palveluita, riippumatta siitä, sijoittuuko hypermarket ostarin kortteliin radan itäpuolelle (C1) vai radan länsipuolelle (C2).

Kaavarungossa on lisäksi tarkennettu 1970-luvun asunkerrostalo kortteleiden yleisiä kehittämisperiaatteita. Kaavarungon selostuksessa keskeiset päivitykset on korostettu eri värillä. Lisäksi selostustekstiin on tehty pieniä teknisiä ja toiminnallisia muutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 14.4.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana pidettiin kokoustauko ajalla 19.10–19.22.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Tarja Eklund ilmoitti olevansa esteellinen asian käsittelyyn ja poistui kokouksesta asian 9 käsittelyn ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Nähtävillä olon jälkeen tarkastellaan tarkemmin rakennussuojelukysymyksiä sekä täydennysrakentamistapaa."

Merkittiin, että vihreiden ja perussuomalaisten lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Havukosken ostoskeskuksen uudistuksessa tulee turvata pikkuliikkeiden toimintamahdollisuudet niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeen. Olisi toivottavaa saada sinne esim. kauppahalli pienyrittäjille."

Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 24**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 14.4.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, ja
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:

"Nähtävillä olon jälkeen tarkastellaan rakennussuojelukysymyksiä sekä täydennysrakentamistapaa."

Nähtävilläolo

Koivukylän kaavarunko 072500 on ollut nähtävillä 13.5.2026–31.8.2026 ja siitä on pyydetty 22 lausuntoa. Määräaikaan mennessä saatiin 6 mielipidettä ja 7 lausuntoa.

Mielipiteet

Mielipiteissä kommentoitiin pääosin hypermarketin paikkaa ja suunnittelua. Yksi mielipide koski Rautkalionkatu 3:n liikekiinteistön alueen hybridikortteli-merkintää ja siinä toivottiin, että paikalle ei tulisi asuamista, vaan nykyisen toiminnan edellytykset säilytetään.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot.

Tukes haluaa kaavarunkoalueen lähellä sijaitsevan lämpökeskuksen huomioitavan jatkosuunnittelussa. Vantaan kaupunginmuseo pyytää muutamia tarkistuksia kaavakarttaan ja -selostukseen. Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteet tulisi siirtää kaavakartalle näkyviin. Kaavakartan alueille, joilla sijaitsee



rakennusperintökohteita, tulisi lisätä merkinnät, että suojelu on ratkaistava asemakaavoituksen yhteydessä. Muinaisjäännösten merkintätapa tulisi muuttaa yhdenmukaiseksi. Muinaisjäännös ja suojelumerkintä tulisi sisällyttää kaavakarttaan ja -selostukseen.

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioidaan asemakaavan muutosehdotuksissa.

HSL toivoo panostusta asemanseudun turvallisuuteen ja esteettömyyteen sekä sujuviin joukkoliikenneyhteyksiin. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ei saa nykytilasta heikentää. Taksiliikenteen ja bussien päätepysäkin toiminta tulee huomioida nykyisen taksiaukion jatkosuunnittelussa.

Uudenmaan liitto ei lausuttavaa

HSY toteaa, että suunnittelussa on varmistettava jätehuollon sujuvuus ja turvallisuus.

Lupa- ja valvontavirasto ottaa kantaa kaavarungossa osoitetun maankäytön toimintaedellytyksiin alueidenkäyttölain näkökulmasta yksittäisten asemakaavojen yhteydessä. Asemakaavavaiheessa alueiden luontoarvot tulee selvittää. Pohjavesiin ja puhtaiden hulevesien imeyttämiskäytöksiin tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen ja mielipiteiden johdosta tehdyt tarkistukset:

Kaavarunkokarttaan on lisätty museon lausuntoon perustuen merkinnät suojelluista rakennusperintökohteista, rakennusperintökohteista, joiden suojelu ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä ja muinaisjäännösalueesta. Myös arvokarttaan on lisätty muinaisjäännöksen suojelumerkintä. Mielipiteen nro 5 johdosta merkinnän C2 selitettä on tarkennettu kerrosalan osalta.

Kaavarungon selostukseen lukuun 3.5. *Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset* muinaisjäännösten merkintätapa on korjattu ja lukuun 3.6 *Suojelu* on lisätty maininta kiinteästä muinaisjäännöksestä museon antaman lausunnon johdosta.

Mielipiteen nro 5 johdosta lukuun 6.7 *Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket)* on tarkennettu hypermarketin laajuteen liittyvää lausetta: ”C2-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa max 7000–10 000 k-m² kokoinen hypermarket, jonka lisäksi liikerakennukseen saa sijoittaa 1000–3000 k-m² etumyymälätiloja ja muita mahdollisia liiketiloja.”

Lisäksi uusimman väestöennusteen ja siihen liittyvän palveluverkon tarkastelun perusteella kaavarunkokartan Y/C merkinnästä on poistettu määräyksen loppuosa: ”Tällöin yleisten rakennusten kortteli siirtyy radan itäpuolelle.” Selostuksen sivulle 74 on lisätty tieto, että uutta korvaavaa päiväkotia ei välttämättä tarvita. Kasvatuksen ja oppimisen toimiala pystyy korvaamaan Seljapolun päiväkodin paikat muissa yksiköissä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- antaa liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistukset,
- esittää kaupunginhallitukselle, että hyväksytään 6.10.2026 päivätty kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa.



Liitteet:

- Kaavarunkokartta 6.10.2026
- Kaavarunkoselostus 6.10.2026
- Koonti mielipiteistä ja vastineet 6.10.2026
- Koonti lausunnoista ja vastineet 6.10.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, p. +358 50 302 9293
asemakaava-arkkitehti Suvi Raski, p. +358 40 0487 1184
asemakaava-arkkitehti Emma Savela, p. +358 43 827 0707
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)