SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta esityslista 06.10.2026


Esityslistan kansilehti ... 1

1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA ... 2

2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA ... 3

3 Selostukset / TeA ... 4

4 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA ... 5

5 Asemakaavamuutos 002563 sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Ohtolankatu 17 - Ehdotus nähtäville / SP ... 6

- 002563 asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Ohtolankatu 17 ... 9

- 002563 selostus, asemakaavamuutos 6.10.2026, Ohtolankatu 17 ... 10

- 002563 Mielipiteet ja vastineet 6.10.2026, Ohtolankatu 17 ... 48

6 Asemakaavamuutos 002571, 52 Veromies / Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen - Ehdotus nähtäville / SP ... 52

- 002571 asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Asumista Äyritien ja Rälssitien risteykseen ... 55

- 002571 selostus, asemakaavamuutos 6.10.2026, Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen ... 56

- 002571 Koonti mielipiteistä 6.10.2026, Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen ... 117

- Asiaan liittyvä muu aineisto ... 121

7 Asemakaavamuutos 002583 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Variston Sortti - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 122

- 002583 asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Variston Sortti ... 125

- 002583 selostus, asemakaavamuutos 6.10.2026, Variston Sortti ... 126

- 002853 Lausuntojen koonti 6.10.2026, Variston Sortti ... 164

8 Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 168

- 002565 asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Teknobulevardi 7, 9 ja 11 ... 172

- 002565 selostus, asemakaavan muutos 6.10.2026, Teknobulevardi 7, 9 ja 11 ... 173

- 002565 Lausunnot ja vastineet 6.10.2026, Teknobulevardi 7, 9 ja 11 ... 237

9 Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 243

- 251500 asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Vehkalan länsipuoli 2 ... 249

- 251500 selostus, asemakaava ja asemakaavamuutos 6.10.2026, Vehkalan länsipuoli 2 ... 250

- 251500 Muistutukset ja vastineet 6.10.2026 ... 309

- 251500 Lausunnot ja vastineet 6.10.2026 ... 343

- Asiaan liittyvä muu aineisto ... 356

10 Kehityskuva 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta - Hyväksymiskäsittely / SP ... 357

- 015100 Kehityskuvan kartat 6.10.2026, Martinlaakson kestävä keskusta ... 363

- 015100 Kehityskuvan selostus 6.10.2026, Martinlaakson kestävä keskusta ... 374

- 015100 Koonti lausunnosta ja mielipiteestä 6.10.2026, Martinlaakson kestävä keskusta ... 413

11 Asemakaavamuutos 002414 sekä tonttijako, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP ... 418

- 002414 asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026, Martinlaaksontie 26 ... 422

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta esityslista 06.10.2026


- 002414 selostus, asemakaavamuutos 6.10.2026, Martinlaaksontie 26 ..... 423
- 002414 lausunnot ja vastineet 6.10.2026, Martinlaaksontie 26 ..... 461
12 015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma, 15 Myyrmäki - Nähtäville / SP ..... 470
- 015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma 6.10.2026 ..... 473
- 015200 mielipiteiden koonti ja vastineet 6.10.2026, Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma ..... 510
- Asiaan liittyvä muu aineisto ..... 543
13 Kehityskuva 015000, 14 Vapaala, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) - Luonnos nähtäville / SP ..... 544
- 015000 Kehityskuva 6.10.2026, Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) ..... 546
- 015000 Mielipiteiden koonti 06.10.2026, Myyrmäen innovaatiokaava ..... 594
14 Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Hyväksymiskäsittely / SP ..... 610
- 072500 Kaavarunkokartta 6.10.2026, Koivukylän kaavarunko ..... 617
- 072500 Kaavarunkoselostus 6.10.2026, Koivukylän kaavarunko ..... 618
- 072500 Mielipiteet ja vastineet 6.10.2026, Koivukylän kaavarunko ..... 699
- 072500 Lausunnot ja vastineet 6.10.2026, Koivukylän kaavarunko ..... 713
15 Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmasta vuosille 2026–2035 / TeA ..... 726
- Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmasta 2026–2035 ..... 728
- Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma 2026–2035 ..... 731
- Vaikuttamistoimielimien kannanotot ..... 883
16 Tiedoksi merkittävät asiat / TeA ..... 886
17 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP ..... 887
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia ..... 888

**Kaupunkiympäristölautakunnan kokous**

Aika 6.10.2026 klo 16.30
Paikka Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Joki, Tikkurila

**Kutsutut**

| **Jäsenet** | | **Varajäsenet** | |
|---|---|---|---|
| Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja | | Laaksonen Saija | |
| Lahti Timo, varapuheenjohtaja | | Alanne Irina | |
| Ahava Marja | | Lepistö Matti | |
| Ahokas Siri | | Lundström Kenneth | |
| Eklund Tarja | | Mynttinen Antti | |
| Godlewski Filip | | Mutanen Tuomas | |
| Hartikainen Janne | | Linnansalmi Sari | |
| Hristov Johanna | | Forsberg Magnus | |
| Joki Vincent | | Paukku-Sani Sari | |
| Jääskeläinen Jari | | Suursalmi-Seppälä Riikka | |
| Kotiranta Matti | | Pitkänen Niko | |
| Luukkonen Hanna | | Järvinen Jussi | |
| Norrena Vaula | | Tilli Sanna | |
| Rahkala Ville | | Laakso Saara | |
| Uskali Niina | | Iivarinen Oskari | |
| | | | |
| **Kaupunginhallituksen edustaja** | | **Kaupunginhallituksen varaedustaja** | |
| Kivimäki Otso | | Nummela Nina | |
| **Nuorisovaltuuston edustaja** | | **Nuorisovaltuuston varaedustaja** | |
| Pyrrö Annika | | Lehtovirta Elmeri | |

**Muut osallistujat**

| | |
|---|---|
| Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja | |
| Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja | |
| Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja | |
| Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö | |
| Kotiranta Laura, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä | |
| | |
| | |

## 1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

## 2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Siri Ahokas (varalla Johanna Hristov ja Vincent Joki) ja Filip Godlewski (varalla Jari Jääskeläinen ja Matti Kotiranta).

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) valita pöytäkirjan tarkastajat, ja
b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 9.10.2026 klo 12.00 mennessä.

## 3 Selostukset / TeA

Kokouksessa kuullaan seuraavat selostukset:

Asia 12 / 015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma, 15 Myyrmäki / asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää

Kaavoitussuunnitelmaluonnos 2027–2029 / asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi, aluearkkitehdit Tuomas Eskola, Milja Halmkrona, Timo Kallaluoto, Kerttu Kurki-Issakainen ja Johanna Rajala

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden/esittelijöiden selostukset.

## 4 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA

**15.9.2026 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset**

**Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.**

Kaupungin verkkosivuilla julkaistut viranhaltijapäätökset ovat luettavissa osoitteessa:
https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/dbisa.dll/ktwebscr/vparhaku_tweb.htm

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5 **Asemakaavamuutos 002563 sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Ohtolankatu 17 - Ehdotus nähtäville / SP**

VD/6272/10.02.04.00/2025
SP/MYL/KKI/SGU/VIK

**Asemakaavan muutoksella muutetaan osa korttelia 68030 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja suojaviheralueeksi (EV). KTY-korttelialueelle osoitetaan 3 000 k-m² rakennusoikeutta. Korttelialueen pinta-ala on 3124 m2, jolloin korttelitehokkuus e= 1,04. Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelia 68030 sekä katu- ja erityisalueita, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68006 sekä katualueita, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

**Tonttijaon muutos** koskee osaa korttelia 68030, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

**Alue sijaitsee** Tikkurilan suuralueella Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Ohtolankatu 17. Alue rajoittuu lännessä Ohtolankatuun, idässä Niittyvillankujaan, pohjoisessa yksityiseen yrityskiinteistöön ja etelässä yksityisiin asuinkiinteistöihin.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Kaavaan liitetyt hakemukset**
VD/6272/10.02.04.00/2025 Asemakaavan muutoshakemus, 68. Koivuhaka, Ohtolankatu 17/ Niittyvillankuja 12

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on monipuolista työpaikka-aluetta TP. Kaavamuutosalue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alue rajautuu länsipuolella kaupallisten palveluiden alueeseen (KM). Alueen pohjoispuolella on virkistysalueyhteys. Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3 (LDEN 50-55 dB).

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Se myös sijaitsee yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä lähellä tulevan Vantaan ratikan linjausta. Yleiskaavan virkistysalueyhteys on esitetty alueen pohjoispuolelle, joka toteutuu kaavamuutosalueella. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi

luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontopositiivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytetään suurelta osin luonnonmukaisena.

Alueen luoteisosa asemakaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sen lounais- sekä itäosa luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Suojavihera-lue toimii uuden korttelialueen ja eteläpuolen pientaloalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Rakennusten on sopeuttava lähiympäristön rakennuskantaan korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua ja mahdollista valohäiriöitä lähiasumiselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Voimassa oleva asemakaava sallisi koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle, vaikka rakennusoikeus samalla kasvaa. Näin mahdollistetaan yritystontin tehokas maankäyttö ja myös pyritään parantamaan alueen ja sen lähiympäristön viihtyisyyttä.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia *Vetovoimainen Vantaa* houkuttelemalla osaajia ja yrityksiä, *Hyvän elämän Vantaa* parantamalla Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen sekä *Tasapainoisen kasvun Vantaa* suojelemalla ja vahvistamalla monimuotoista luontoa ja turvaamalla ilmastokestävän tulevaisuuden.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.2.2026.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 11.2.2026 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteiden kuulemisen (10.2.2026–12.3.2026) yhteydessä saatiin kymmenen mielipidettä. Kaavamuutoksesta pidettiin maastotapaaminen suunnittelijoiden kanssa 10.3.2026. Tapaamiseen osallistui yhdeksän henkilöä, jotka olivat pääosin lähialueen asukkaita tai kiinteistönomistajia.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002563 ja tonttijaon muutosehdotus, 68. Koivuhaka / Ohtolankatu 17,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Mielipiteet ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- 002563 Ilmastoviisas asemakaava -selvitys 7.9.2026.pdf
- 002563 Luontotyyppiselvitys 17.9.2026.pdf

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran (6.10.2026 asti), p. 040 564 0039
Katariina Sewón (7.10.2026 lähtien), p. 050 310 4267
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002563

Päiväys
Datum

6.10.2026

Vantaan kaupunki

# OHTOLANKATU 17

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 68030 sekä katu- ja erityisalueet.

**Tonttijaon muutos**
Kortteli 68030.

1:2000

Vanda stad

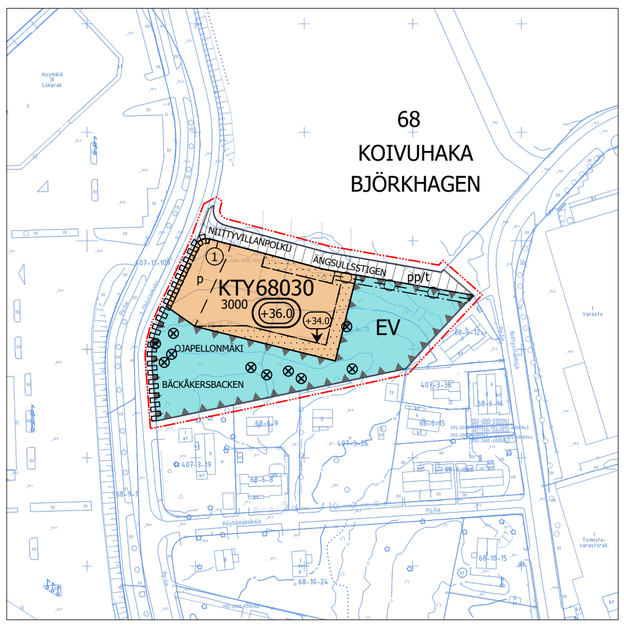
# BJÖRNSGATAN 17

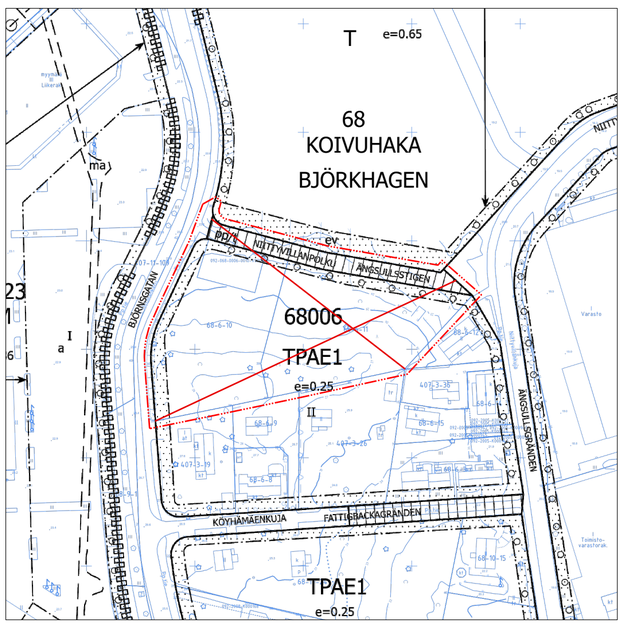
Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteret 68030 samt gatu- och specialområden.

**Ändring av tomtindelningen**
Kvarteret 68030.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

**Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus**

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Rakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua lähiympäristön rakennuskantaan.

Pientaloalueeseen rajautuvien toimitilarakennusten julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää huomiota. Rakennusten visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin ja viherrakentamisen keinoin.

Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava korttelialueen puolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan.

Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä metallisella verkkoaidalla. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana.

**Viherrakentaminen**

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä autojen pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä.

Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida istutuksin.

Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahopuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahopuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä.

Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä.

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä.

**Grönbyggande**

Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På de delar av tomten ej bebyggs och som ej används för bilparkering eller trafik, skall det finnas träd och buskar.

I valen av arter till de områden som ska planteras ska inhemska och europeiska växtslag och -bestånd prioriteras. Artvalen ska stödja pollinatörer.

Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar.

Murkna och fällda träd på de delar av tomten som ska bebyggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten. De murkna träden kan också flyttas till det intilliggande skyddsgrönområdet. För flytten av de murkna träden ska en plan utarbetas, vilken ska godkännas av stadens underhållsenhet i samband med bygglovet.

Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar på gården.

På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar.

**Hulevedet**

Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin.

**Liikenne ja pysäköinti**

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuushalli 1 ap/200 k-m2, 1 pp/400 k-m2;

Liiketilat - 1 ap / 60 k-m2, 1 pp / 50 k-m2;

Toimistot - 1 ap / 50 k-m2, 1 pp / 80 k-m2;

Varastot ja muut 1 ap/400 k-m2, 1pp/1200 k-m2.

Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

**Ympäristöhäiriöt**

Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB.

Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.

Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

**Hiilineutraalisuus**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

Rakennusten energian kulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia.

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

**Dagvatten**

Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.

Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem.

**Trafik och parkering**

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Industrihall 1 ap/200 m²-vy, 1 pp/400 m²-vy;

Affärslokaler - 1 ap / 60 m²-vy, 1 pp / 50 m²-vy;

Kontor - 1 ap / 50 m²-vy, 1 pp / 80 m²-vy;

Lager och övrigt 1 ap/400 m²-vy, 1pp/1200 m²-vy.

Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning.

Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykel platserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.

**Miljöstörningar**

I ett område som används för boende utanför kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 45 dB.

Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas.

Ljudnivåskillnaden ΔLA i kontors- och affärslokalers ytterhöljet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB.

Om en gasfarlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 68026 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av.

I byggnadernas räddningsplaner ska det finnas instruktioner för hur man går till väga vid gasfara och söker skydd inomhus.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

**Klimatneutralitet**

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara.

I byggnaderna ska koldioxidsnåla material användas till viss del. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in.

Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads eller kvartersspecifika.

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

EV

**Suojaviheralue.**

**Skyddsgrönområde.**

Alue on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena, jolla sille ominaiset luonnonarvot säilyvät.

Området ska bevaras som ett skogigt och naturenligt område där de för området karakteristiska naturvärdena bevaras.

**KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET**

**BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET**

**Ekologinen kompensaatio**

Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnassaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

**Ekologisk kompensation**

Naturskadorna som orsakas av planområdets byggande ska kompenseras fullt annanstans genom att genomföra ekologisk kompensation i enlighet med kapitel 11 i naturvårdslagen.

Byggandet får börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut gällande den slutförda kompensationen.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

1

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

68

**Kaupunginosan numero.**

**Stadsdelsnummer.**

KOIVU

**Kaupunginosan nimi.**

**Stadsdelens namn.**

68030

**Korttelin numero.**

**Kvartersnummer.**

OJAPEL

**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

3000

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

+34.0

**Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.**

**Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.**

+36.0

**Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.**

**Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.**

**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**

**Istutettava alueen osa.**

**Del av område som skall planteras.**

pp/t

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**

p

**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**

**Riktgivande parkeringsplats.**

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

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.

Kerttu Kurki-Issakainen, Aluearkkitehti, 22.9.2026 15.20

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

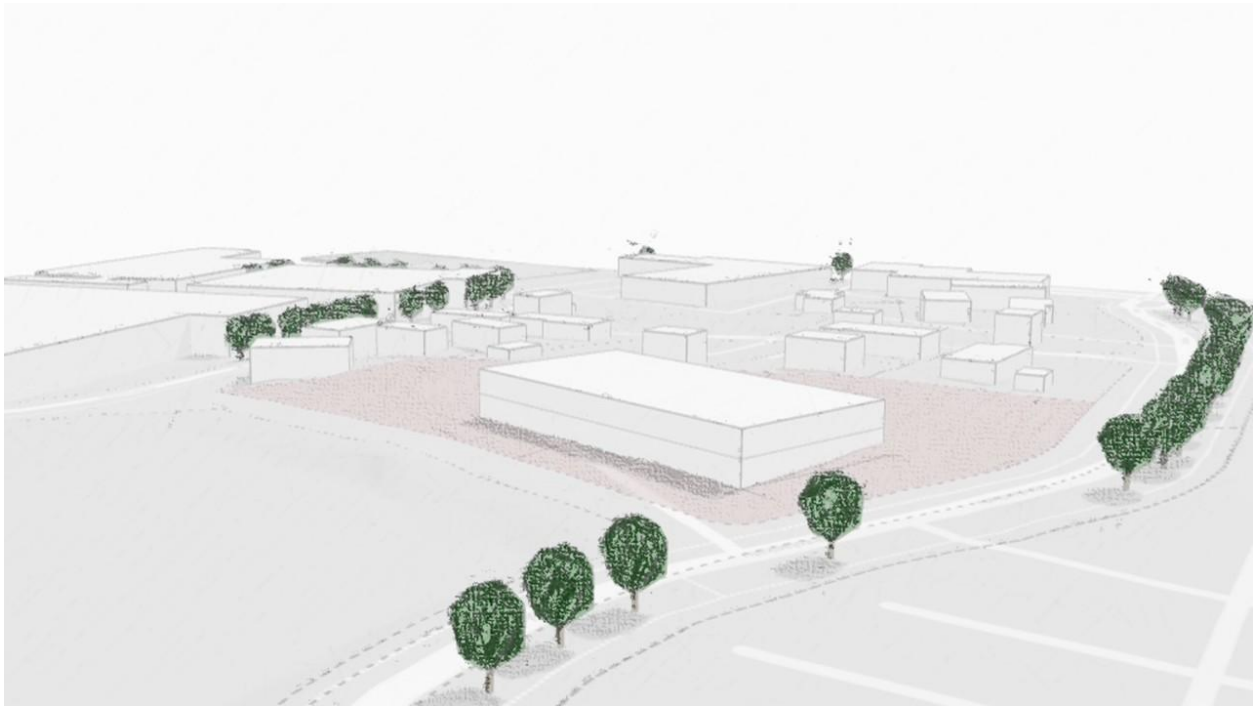
Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002563 OHTOLANKATU 17

## KOIVUHAKA



*Havainnekuvassa esitetty rakennus on korkeudeltaan kahdeksan metriä. Kaavassa pyritään sovittamaan uudisrakentamisen koko ympäröivään rakennettuun ympäristöön.*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002563. Kaavoitus on tullut vireille 10.2.2026.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

osa korttelia 68030 sekä katu- ja erityisalueet kaupunginosassa 68 Koivuhaka. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 68006 sekä katualueet, kaupunginosassa 68 Koivuhaka).

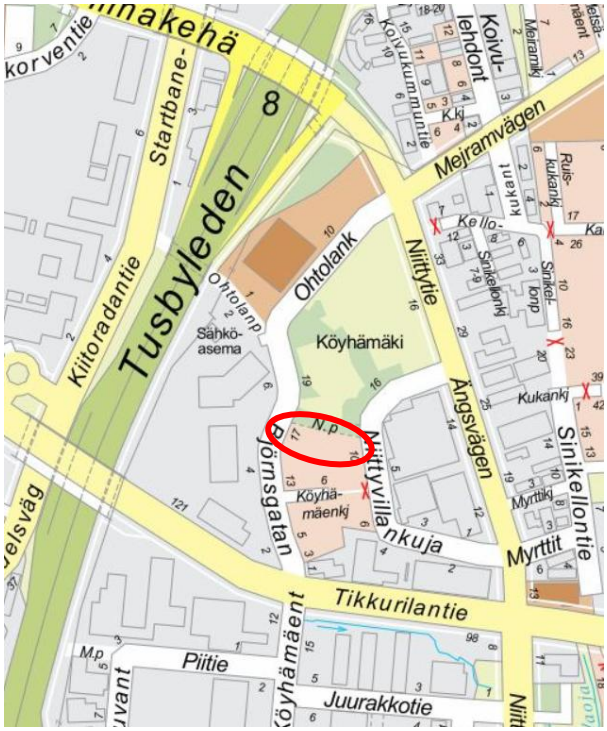
**Tonttijaon muutos**:

Osa korttelia 68030 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

**Asemakaavan muutoksella muutetaan osa korttelia 68030 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja suojaviheralueeksi (EV). KTY-korttelialueelle osoitetaan 3 000 k-m² rakennusoikeutta. Korttelialueen pinta-ala on 3124 m², jolloin korttelitehokkuus e= 1,04. Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).**

**Kaavan laatijat:** Gunasekaran Sudar (Asemakaava-arkkitehti), puh +358 40 564 0039 (6.10.2026 asti); Sewón Katariina (Asemakaava-arkkitehti), puh +358 50 310 4267 (7.10.2026 lähtien)**;** Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilantien pohjoispuolella ja Tuusulanväylän itäpuolella. Alue rajoittuu lännessä Ohtolankatuun, idässä Niittyvillankujaan, pohjoisessa yksityiseen yrityskiinteistöön ja etelässä yksityisiin asuinkiinteistöihin. Alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut 5.9.2025 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta. Kaavoitus tuli vireille 10.2.2026 ja sai numeron 002563.
- Mielipiteet pyydettiin 12.3.2026 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 10 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin maastotapaaminen 10.3.2026. Siihen osallistuivat yhdeksän henkilöitä, jotka olivat pääosin lähialueen asukkaita.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 4**
**2. Lähtökohdat ..... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.2 Suunnittelutilanne ..... 14
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 17**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 17
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 20
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 21**
4.1 Kaavan rakenne ..... 21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 22
4.3 Aluevaraukset ..... 22
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 23
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 29
4.6 Nimistö ..... 29
**5. Asemakaavan toteutus ..... 29**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 30**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 31**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 33**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 002563 Ohtolankatu 17, selvitys, 7.9.2026, Vantaan kaupunki.
- Luontotyyppiselvitykset Ohtolankatu 17:n asemakaava-alueella vuonna 2026, selvitys, 17.9.2026, Henna Saviharju/Faunatica.

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- Vantaan kaupan alueiden nykytila ja kehitysnäkymät, selvitys, 2.3.2026, WSP.
- Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitykset 2020–2021, selvitys, 2021, Faunatica.
- Maaperä- ja pohjavesiolosuhteet, lausunto, 11.8.2026, Mittaus- ja geopalvelut, Vantaan kaupunki.
- Alustava PIMA-tutkimus, raportti, 2026, Mittaus- ja geopalvelut, Vantaan kaupunki.

# 1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan työpaikka-alueella, jolla on kysyntää pientuotanto- ja varastopainotteisille rakennuksille. Kaavatyössä pyritään parantamaan yritystonttien tarjontaa Vantaalla ja siten edistämään elinkeinomahdollisuuksia. Kaavamuutos edistää kaupungin strategian päämääriä *Vetovoimainen Vantaa* houkuttelemalla osaajia ja yrityksiä, *Hyvän elämän Vantaa* parantamalla Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen sekä *Tasapainoisen kasvun Vantaa* suojelemalla ja vahvistamalla monimuotoista luontoa ja turvaamalla ilmastokestävän tulevaisuuden.

Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Se myös sijaitsee yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeellä lähellä tulevan Vantaan ratikan linjausta. Yleiskaavan virkistysalueyhteys on esitetty alueen pohjoispuolelle, joka toteutuu kaavamuutosalueella. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontopositiivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytettään suurelta osin luonnonmukaisena.

Alueen luoteisosa asemakaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sen lounaissekä itäosa luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Suojaviheralue toimii uuden korttelialueen ja eteläpuolen pientaloalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Rakennusten on sopeuttava lähiympäristön rakennuskantaan korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua ja mahdollista valohäiriöitä lähiasumiselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Voimassa oleva asemakaava sallisi koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle, vaikka rakennusoikeus samalla kasvaa. Näin mahdollistetaan yritystontin tehokas maankäyttö ja myös pyritään parantamaan alueen ja sen lähiympäristön viihtyisyyttä.




*Kaavaratkaisuun perustuva esimerkki asemapiirros*

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,85 ha. Korttelialue (KTY) on noin 0,3 ha ja suojaviheralue (EV) on noin 0,4 ha. Korttelialueen rakennusoikeus on 3000 k-m$^2$, jolloin korttelitehokkuus e =

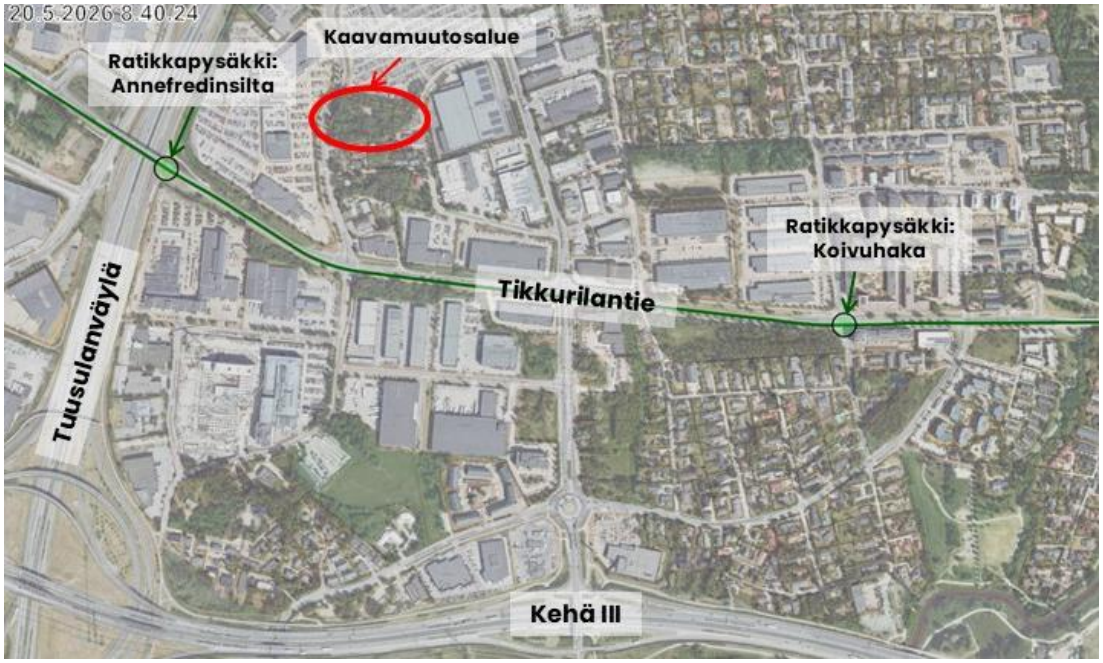
1,04. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on 1880 k-m$^2$. Alueen liiketilojen osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään 150 k-m$^2$. Asemakaavalla asetetaan nykyvaatimusten ja -tavoitteiden mukaiset määräykset erityisesti hiilineutraaliuden, hulevesien hallinnan sekä vihertehokkuuden osalta. Kaavassa vaaditaan ekologista kompensaatiota. Asemakaavaan liittyy tonttijaon muutos.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien pohjoispuolella ja Tuusulanväylän itäpuolella Koivuhaan kaupunginosan länsiosassa. Koivuhaan työpaikka-alueella sijaitsee pääosin autokauppoja ja autoalan palveluita. Tikkurilan rautatieasemalle on matkaa noin 3,7 kilometriä ja lentoasemalle noin kolme kilometriä. Tikkurilantie on alueellinen pääkatu, johon kokoojakadut liittyvät. Tulevan ratikan linja on Tikkurilantiellä. Lähin ratikkapysäkki on Annefredinsilta, joka sijaitsee noin 600 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta.




*Kaavamuutosalueen sijainti ja tulevan ratikan linja, Vantaan kaupunki*

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Historiallisesti Koivuhaan kaupunginosa on ollut pääosin avointa ja tasaista viljelymaata. Paikoitellen maastokorkeudet ovat olleet vaihteleva. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alueen lounaisosassa, jossa kaavamuutosalue sijaitsee, maasto on ollut viettävä. Alue on kuulunut Suuren Rantatien vaikutuspiiriin. Nykytilassa kaupunginosan alueet on suurelta osin rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Kaavamuutosalueella on ollut aikaisempien karttojen mukaan pientalomaista asutusta. Alueen viimeinen rakennus oli purettu noin 15 vuotta sitten, jonka jälkeen se on jäänyt rakentamattomaksi.



*Kaavamuutosalue on rakentamaton ja osalla alueesta on runsaasti lahopuita. Kuva 09/2025.*

Vantaan ratikan kaavarunkoalueen luontoselvitys 2020–2021

Kaavamuutosalue on tunnistettu paikallisesti merkittäväksi luontoarvokohteeksi lehdoksi. Alueella kasvaa enimmäkseen nuorta–varttunutta koivua ja raitaa mutta lisäksi alikasvosta ja muutamia suuria yliskoivuja ja -mäntyjä. Sivupuina on yksittäisiä kuusia sekä alikasvoksessa pihlajaa ja vaahteraa. Vaahteraa on myös ilmeisesti aikoinaan istutettu tien varrelle, jossa niitä kasvaa rivissä.




*Ote kaupunkikartasta. Lehdon aluerajaus on esitetty vihreällä ja kaavamuutosalueen rajaus tummanpunaisella.*

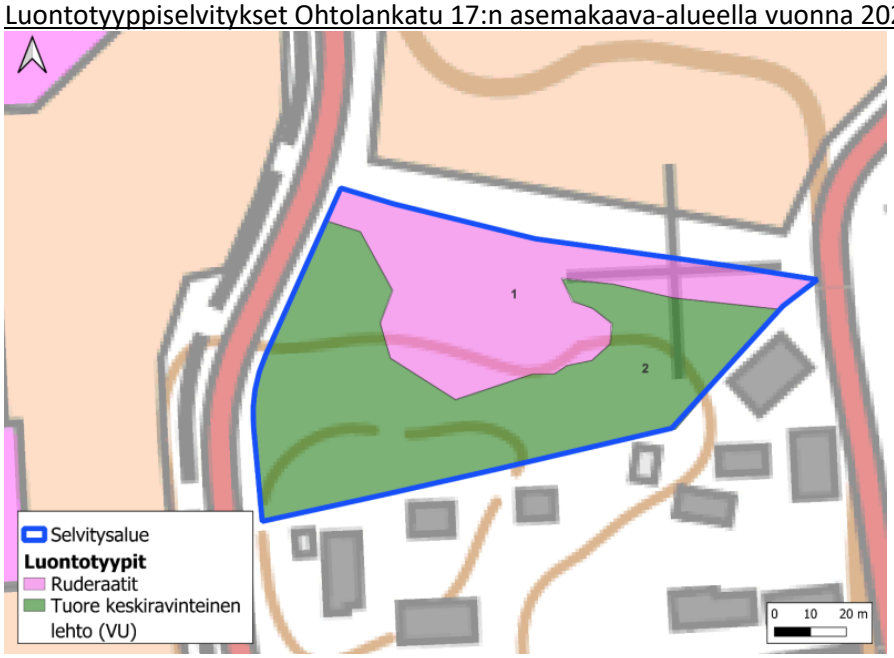
Puuston tilarakenne on kuitenkin pääosin luonnontilaisen kaltainen. Kohde on runsaslahopuustoinen, esimerkiksi kookkaita maapuita, vanhoja lahoja monihaaraisia raitoja ja koivupökkelöitä on lukuisia. Pensaskerroksessa kasvaa vadelmaa, tuomea ja taikinamarjaa. Kenttäkerroksessa tavataan eräitä kulttuurinsuosijoita ja puutarhakarkulaisia, mutta lehtokasvit vallitsevat kuitenkin selvästi aluskasvillisuudessa. Kielo ja valkovuokko ovat runsaimmat lajit. Pohjakerros on hyvin niukka, siellä tavattiin lähinnä vain vähän suikerosammalia. Kohteen keskeltä on jätetty rajauksen ulkopuolelle hiekkakenttä / varastoalue. Kohteen arvoluokka on III ja sen luonnontila on vähän heikentynyt.





*Vuoden 2025 havaintojen mukaan alueella on esiintynyt luvattomia rakennelmia ja kaivantoja, jotka saattavat heikentää alueen luontoarvoa. Kuvat 9/2025.*

Luontotyyppiselvitykset Ohtolankatu 17:n asemakaava-alueella vuonna 2026




*Kaavamuutosalueelta tunnistetut luontotyypit. Kuvan lähde: Kaavamuutosalueen luontotyyppiselvitys 2026*

Kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehto. Alueen kokonaispinta-ala on 0,856 hehtaaria, ja sille laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta (0,338 luonnonarvohehtaaria) sijoittuu lehtoalueelle, joka kattaa selvitysalueesta yli puolet. Kohteet ovat ekologiselta laadultaan hyvin tasavahvoja, sillä ruderaatin ekologisen tilan arvo on 0,633 ja lehdon 0,636. Ruderaattialue koostuu kasvillisuuden osittain peittämästä tienpohjasta ja varastokentästä. Vaikka sen kasvillisuus on monilajista, alueella on runsaasti haitallisia vieraslajeja, kuten kanadankoiransilmää, komealupiinia ja valkokarhunköynnöstä. Lehtoalue on ekologisesti arvokkaampi, sillä se on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) luontotyypiksi. Lehdon puuston rakenne on luonnontilaisen kaltainen, ja alueella kasvaa muutamia erittäin suuria ylispuita. Kohteen merkittävänä luonnonarvona on runsas lahopuun määrä, jota on luontaisesti syntynyt yli 10 $m^3$/ha. Vaikka lehdon reunoilla ja kenttäkerroksessa näkyy merkkejä ihmisen toiminnasta ja puutarhakarkulaisista, aluskasvillisuutta vallitsevat selvästi tyypilliset ja elinvoimaiset lehtokasvit, kuten kielo ja valkovuokko.

| ID | Luontotyyppi | Ekologisen tilan arvo | Pinta-ala (ha) | Luonnonarvohehtaarit |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Ruderaatit | 0,633 | 0,323 | 0,205 |
| 2 | Tuoreet keskiravinteiset lehdot | 0,636 | 0,532 | 0,338 |
| **Yht.** | | | 0,855 | 0,543 |

*Luontotyyppikohteiden pinta-alat, ekologisen tilan arvot ja luonnonarvohehtaarit kohteittain.*

### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisellään vettä läpäisevää luonnontilaista metsäpohjaa ja alue kuuluu Palo-ojan pienvaluma-alueeseen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

### Maaperä

Kaavamuutosalueelta on olemassa pintamaalajikartta, jossa maalajit on kartoitettu noin 1 metrin syvyyteen asti. Pintamaalajikartan mukaan rakennuksen ja pihamaan alueella on silttialuetta (Si), moreenialuetta (Mr) ja pienehkö kallioalue. Pintamaalajikartta on yleispiirteinen.



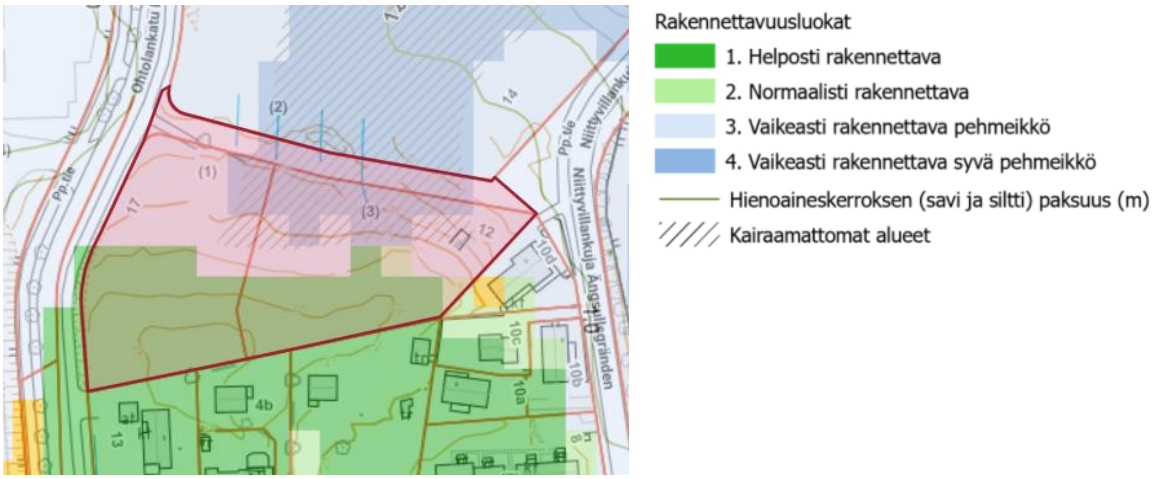

*Ote maalajikartasta. Kaavamuutosalue on merkitty tummanpunaisella.*

*Si = Siltti*

*Mr = Moreeni*

*Tumma rasteri = kallio-pinta noin metrin syvyydessä maanpinnan-tasosta.*

Kaavamuutosalueelta on olemassa myös Vantaan rakennettavuuskartta. Rakennettavuuskartan mukaan kaavamuutosalueella on helposti rakennettavaa aluetta, pieneltä osin normaalisti rakennettavaa aluetta, vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä (kairaamaton alue).




*Ote rakennettavuuskartasta. Kaavamuutosalue on merkitty tummanpunaisella.*




*Ortoilmakuva alueesta vuodelta 1954*

Vuoden 1954 ortoilmakuvan mukaan alueella on sijainnut rakennuksia. Ohtolankadulla on tehty vuosina 1987 ja 1999 kairauksia. Kaavamuutosalueelle on tehty yleispiirteinen lisäpohjatutkimus vuonna 2026. Maaperätutkimuksen yhteydessä on tehty 9 kpl painokairauksia ja otettu kahdesta tutkimuspisteestä häiriintyneitä maanäytteitä laboratoriotutkimuksia varten. Kalliopinnan sijaintia ei ole tutkittu porakonekairauksilla. Lähiympäristössä ei sijaitse kaupungin pohjavesiputkia.

Maaperä vaihtelee rakennuspaikalla. Kairauspisteiden kohdilla on ollut noin 0,3–2,6 metrin syvyinen hienoaineskerrostuma (siltti/savi, savinen siltti) ennen kovempaa pohjamaakerrostumaa. Hienorakeisessa kerrostumassa on maanäytteiden mukaan ollut rautasaostumia (saattaa indikoida sulfidisavien olemassaoloa). Pohjakerrostuma voi olla pinnastaan tai osittain hiekkaista silttiä. Alueella kallio voi olla paikallisesti lähellä maanpintaa (vrt. maalajikartan kallioalue). Alueella on sijainnut rakennuksia, joiden perustuksia voi olla jäänyt maaperään.

**Rakennettavuus maaperän suhteen**

Rakennusten todennäköisin perustamistapa tulee olemaan sekaperustus. Alueen eteläosassa perustamistapa on maanvaraisesti joko pintakerrostumien (siltti/savi/humus/täyttö) alapuolisen tiiviin kitkamaan varaan tai massanvaihdon tai louhitun kallion varaan. Mikäli kallio on lähellä maanpintaa paikallisesti, rakennukset on mahdollista perustaa tasaiseksi louhitun kallion varaan murskearinan välityksellä. Jos rakennukseen tehdään maanalaisia tiloja, tulee varautua myös louhintaan. Alueen pohjoisosassa mahdollinen perustapa on paalutus.

Alueen pohjoispuolella sijaitsee laaja-alainen pysäköintialue (Lentoparkki), joka on aikanaan tehty leikkaamalla ja luiskaamalla luonnollinen maanpinta noin tasolle +20. Rakennuspaikan stabiliteetti tulee selvittää pysäköintialueen suhteen. Hienorakeinen kerrostuma (Sa/Si, savinen siltti) on kiilamainen ja syvenee kohti pysäköintialuetta.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan rakentaa maanvaraisina. Alueella muodostuu pohjavettä lähialueen savikoille. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla. Puhtaat hulevedet tulisi pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävät rakennuspaikkakohtaiset pohjatutkimukset, kun rakennuksen tarkempi sijainti on selvillä.

**Topografia**

Alueella on jonkin verran tasoeroja. Maaston korot vaihtelevat +22 ja +28 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa ja asuminen**

Koivuhaassa asui vuoden 2025 alussa 3 754 asukasta. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti vuodesta 2015 lähtien. Yli 70 prosenttia väestöstä kuuluu työikäisiin, ja noin puolet alueen perheistä on lapsiperheitä. Lapsista valtaosa on kouluikäisiä.

Kaava-alueella ei sijaitse asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat alueen eteläpuolella, jossa on vähäisessä määrin pientalovaltaista asutusta. Kaupunginosaa kehitetään sekä asuin- että työpaikka-alueena. Kaava-alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueelle, kun taas asuminen on keskittynyt pääosin kaupunginosan itäosiin Kylmäojan läheisyyteen.

**Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutosalue kuuluu Koivuhaan työpaikka-alueeseen. Alueelle sijoittuu pääosin autokauppoja ja autoalan palveluita. Kaavamuutosalueen pohjoispuolen tontilla toimii Lentoparkki, joka on yksityinen liityntäpysäköintipalvelu lentokentälle. Jonkin verran pienimuotoisempaa kaupan toimintaa löytyy Ohtolankadun itäpuolella. Koivuhaassa oli vuoden 2023 lopussa 5309 työpaikkaa. Suurin osuus Koivuhaan työpaikoista sijoittuu tukku- ja vähittäiskauppaan. Seuraavaksi suurimmat toimialat ovat teollisuus ja rakentaminen.

Alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Koivuhaka tukeutuu pääasiassa Viertolan ja Tikkurilan palveluihin.




*Koivuhaan liiketilat toimialoittain, WSP kartoitus 2025, Vantaan kaupan alueiden nykytila ja kehitysnäkymät 2026. Kaavamuutosalueen sijainti on merkitty punaisella.*

**Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Kaavamuutosalueen ympäristön rakennettu kaupunkikuva muodostuu pääosin suurista varasto- ja toimitilarakennuksista sekä niitä ympäröivistä laajoista pysäköintialueista. Rakennukset ovat pääosin matalia, ja niiden värimaailma on hillitty sekä harmaan sävyjen hallitsema. Alueen eteläpuolella sijaitsee pientaloasutusta, jonka rakennuskanta on pääosin 1950–2010-luvuilta.

Kaavamuutosalue on nykyisin rakentamaton. Alueen puustoinen luonne on tunnistettu lähiasukkaille tärkeäksi ominaisuudeksi.



*Koivuhaka on autokauppavaltainen työpaikka-alue, jonka rakennukset ovat pääosin matalia ja niiden värimaailma on hillitty sekä harmaan sävyjen hallitsema.*



*Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitseva liityntäpysäköinti Lentoparkki.*

**Virkistys**

Alueen kaakkoispuolella sijaitseva Keravanjoen jokiranta ja koillispuolella sijaitseva Tikkurilan keskuspuisto tarjoaa monipuolisia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia. Tikkurilantien varrella sijaitsee lisäksi jonkin verran liikunta- ja hyvinvointipalveluja, kuten kuntosaleja.

**Liikenne**

Tikkurilantie on toiminnalliselta luokaltaan pääkatu, joka yhdistää Koivuhaan Veromiehen ja Viertolan kaupunginosiin. Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva Niittytie on alueellinen kokoojakatu, joka yhdistää Kehä III:n ja lentoaseman. Ohtolankatu on kaava-aluetta palveleva tonttikatu, joka yhdistyy etelässä Tikkurilantiehen ja pohjoisessa Niittytiehen.

Autoliikenne

Tikkurilantie ylittää kaavamuutosalueen länsipuolella Tuusulanväylän, jossa on eritasoliittymä. Alueelle on hyvä yhteydet autolla idästä Tikkurilan keskuksesta, etelästä Niittytietä pitkin Kehä III:lta ja Tuusulanväylältä, sekä pohjoisesta Ilmakehän ja Niittytien kautta lentoasemalta.

Julkinen liikenne

Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Tikkurilantien ja Niittytien risteyksien tuntumassa sekä Tuusulanväylän vieressä. Bussilinjoja kulkee alueelta pysäkin mukaan Tikkurilan, Lentoaseman, Mellunmäen, Korson, Helsingin ja Tuusulan suuntaan. Tikkurilan asemalle matkaa on noin 3,7 km. Tulevan ratikan linja kulkee Tikkurilantien varrella. Kaava-alueelta on tulevalle ratikkapysäkille n. 550 m kävelymatka.

Kävely ja pyöräily

Ohtolankadun varrella on molemmin puolin kävely- ja pyörätiet. Tikkurilantien varrella kulkee pyöräilyn baanareitti. Tuusulanväylän vieressä sekä Niittytiellä kulkee pyöräilyn pääreitit.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 84. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Koivuhaan halki Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkostossa Koivuhaan halki Palo-ojaan.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ohtolankadun, Niittyvillankujan ja Niittyvillanpolun katualueilla.

**Sähköverkko**

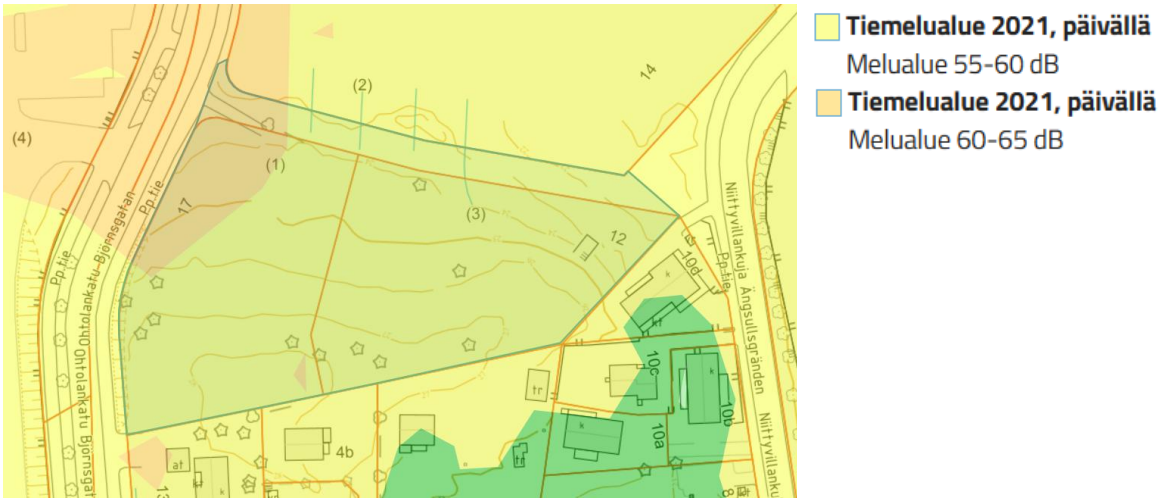
Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita on Ohtolankadun ja Niittyvillanpolun varressa.

**Ympäristöhäiriöt**

Lentomelu

Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun L3 (LDEN 50-55 dB) meluvyöhykkeellä, jossa asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Toimitilarakennukset eivät kuulu herkkiin toimintoihin.

Liikennemelu



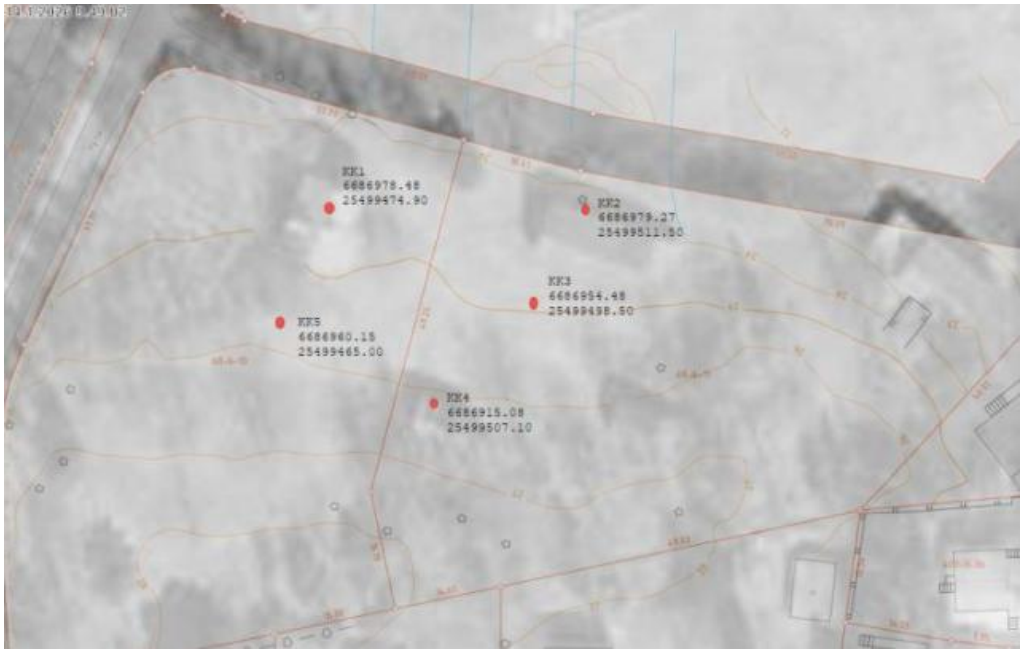

*Kaavamuutosalueen (merkitty sinisellä) tiemelutilanne 2021, päivällä.*

Kaavamuutosalueen merkittävin meluhäiriö aiheutuu Tuusulanväylän tieliikennemelusta. Kaavamuutosalueen länsiosaan kantautuu tieliikennemelua (klo 7–22) Tuusulanväylän nykyisen ajoradan reunasta noin 300 m etäisyydelle itään suuntaan 60–65 dB ja n. 300–440 m etäisyydelle 55–60 dB.

Saastunut maaperä

Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittävä metallipitoisuus (vanadiini) yhdessä tutkimuspisteessä (KK5/0,0–0,5 m).

Alustava kunnostustarpeen arviointi perustuu ympäristöhallinnon ohjeen 6/2014 (Pilaantuneen maa-alueen riskinarviointi ja kestävä riskinhallinta) mukaisiin suosituksiin. VNa:ssa 214/2007 esitettyjen kynnysarvopitoisuuksien ylittyessä on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Pilaantuneisuuden arvioinnissa voidaan käyttää asetuksen mukaisia ohjearvoja tai kohdekohtaista riskitarkastelua. Riskien kannalta tavanomaiselle maankäytölle, kuten asuin-, puisto- ja virkistysalueilla voidaan käyttää alempia ohjearvoja niiden soveltamisperusteiden täyttyessä. Tätä epäherkemmillä alueilla, kuten teollisuus-, varasto- tai liikennealueilla voidaan tyypillisesti käyttää ylempiä ohjearvoja.




*Tutkimuspisteet kartalla. Kuvan lähde: Vantaan kaupunki*

Tutkimusalueen asemakaavanmukainen käyttö yritystonttina ja tulevat suunnitelmat ohjaavat käyttämään alueen kunnostustavoitteena alempaa ohjearvotasoa. Näin ollen, aluetta ei katsota pilaantuneeksi kaavamuutokseen esitetyllä käyttötarkoituksella. Ennen alueen rakentamista on hyvä teettä tarkentava PIMA-tutkimus. Jatkosuunnittelun vaiheessa on hyvä huomioida PIMA-tutkimuksen tulokset toimintojen sijoittelussa.

Seveso-laitokset

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta, joka sijaitsee osoitteessa Piitie 2. Kyseisen laitoksen suurimmat riskit liittyvät aineiden kaasuuntumiseen onnettomuustilanteissa. Merkittävin onnettomuusskenaarion vaikutukset ovat tehtaan alueella mutta joissain tuuliolosuhteissa kaasu voi kulkeutua lähialueille ihmisen terveydelle haitallisissa pitoisuuksissa. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen mahdollistama toimitila ei ole herkkä kohde eikä toimitilarakennuksen rakentaminen alueelle lisää merkittävästi laitoksen mahdollisen onnettomuuden seurausten vaikutuksia.

### 2.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen kokonaan.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

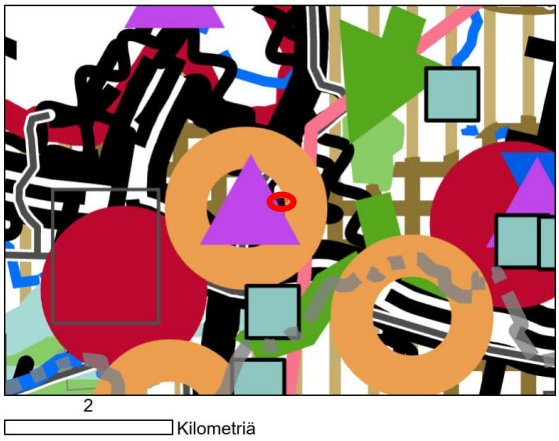
### 2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

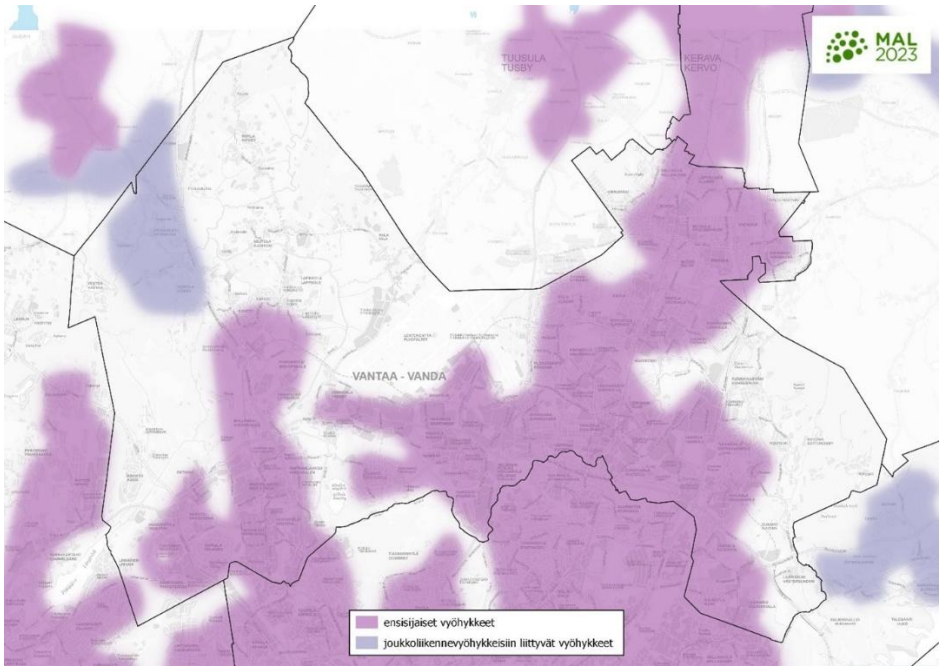



*Ote maakuntakaavayhdistelmästä, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.*

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jolle osoitetaan tehokasta maankäyttöä (ruskea ruuturasteri). Alue on kaavoitettu kaupan alueeksi (keltainen rengas) ja joukkoliikenteen vaihtopaikaksi (violetti kolmio). Alueen eteläpuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie Kehä III, jonka varrella kulkee voimajohtolinja. Alueen koillispuolella on lentomelualue L3 (Lden 55 60 dBA). Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

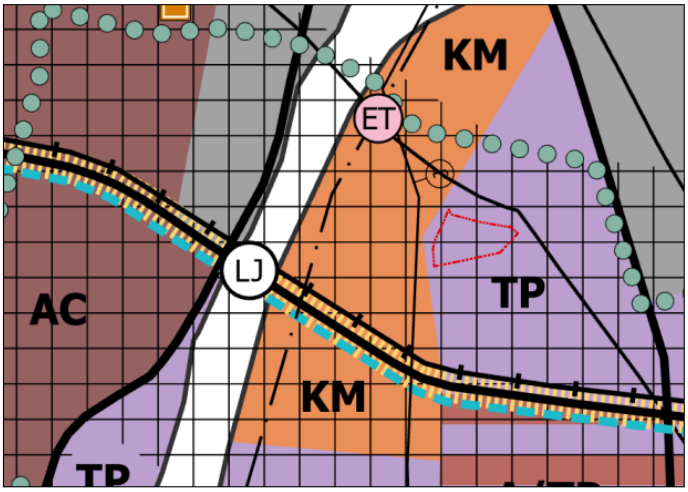
**MAL 2023 -suunnitelma**

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




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 kaupunkiuudistuksen 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.

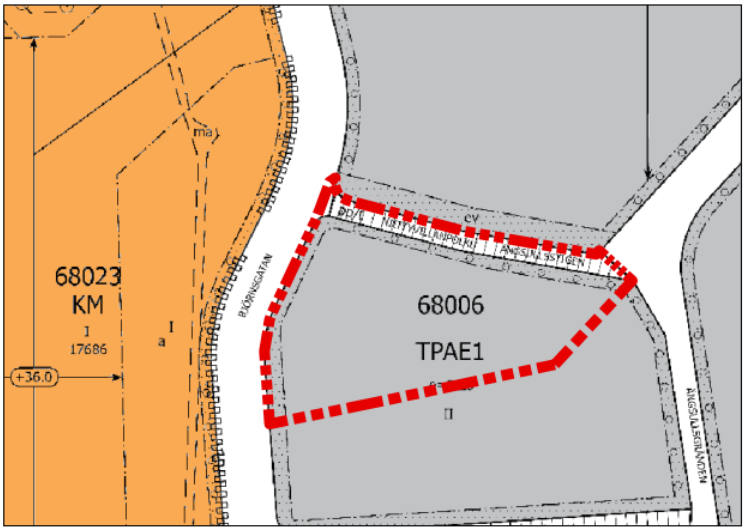
**Yleiskaava**




*Ote yleiskaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.*

Yleiskaavassa alue on monipuolista työpaikka-aluetta TP (violetti alue). Kaavamuutosalue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alue rajautuu länsipuolella kaupallisten palveluiden alueeseen (KM). Alueen pohjoispuolella on virkistysalueyhteys. Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3 (LDEN 50-55 dB). Tikkurilantien ja Tuusulanväylän risteys on merkitty tärkeäksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

**Asemakaava**

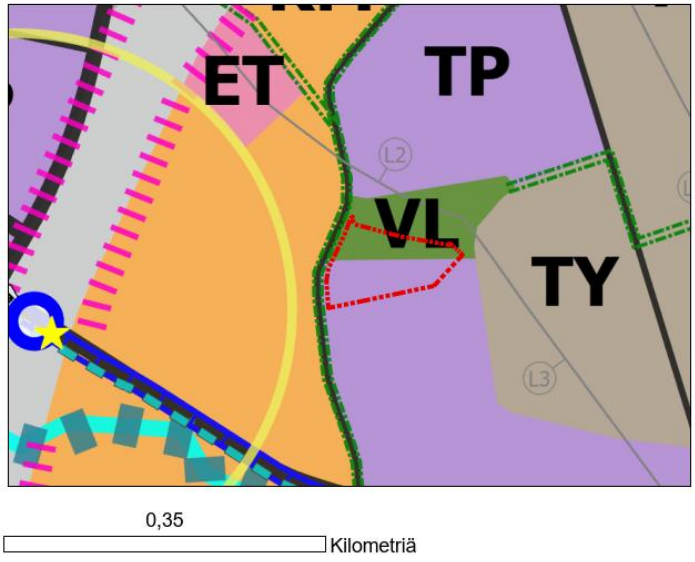



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.*

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten sekä pientalojen korttelialuetta (TPAE1) ja katualuetta. Alueella on voimassa 680200 Koivuhaka 1 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 13.6.1978) ja 000200 Koivuhaka 1 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 12.10.1981). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja sen tonttitehokkuus on 0,25. Kaavan sallima rakennusoikeus on 1880 k-m$^2$. Kaavassa on osoitettu istutettavat alueet Ohtolankadun varteen ja istutettava puurivi Niittyvillanpolun varteen. Niittyvillanpolun alueet on osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualuetta (pp) ja osittain jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualuetta, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Ratikan kaavarunko




*Ote ratikan kaavarungon kartasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.*

Ratikan kaavarungossa (KV 19.6.2023) alue on osittain monipuolista työpaikka-aluetta (TP) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Se sijaitsee Tuusulanväylän pysäkinseudun läheisyydessä ja lentomeluvyöhykkeellä L3 (LDEN 50-55 dB).

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.9.2025. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002563 ja kaavoitus tuli vireille 10.2.2026.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa 11.2.2026 sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteiden kuulemisen (10.2.2026–12.3.2026) yhteydessä saatiin kymmenen mielipidettä, josta yksi tuli kuulemisajan jälkeen.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti.
Uudenmaan liitto, Uudenmaan elinvoimakeskus (liikenneosasto), Itä-Uudenmaan poliisilaitos ja Fingrid Oy ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa.
Turvallisuus ja kemikaalivirasto (TUKES): Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta (Piitie 2). Kyseisen laitoksen suurimmat riskit liittyvät aineiden kaasuuntumiseen onnettomuustilanteissa. Merkittävin onnettomuusskenaarion vaikutukset ovat tehtaan alueella mutta joissain tuuliolosuhteissa kaasu voi kulkeutua lähialueille ihmisen terveydelle haitallisissa pitoisuuksissa. Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutoksen mahdollistama toimitila ei ole herkkä kohde eikä toimitilarakennuksen rakentaminen alueelle lisää merkittävästi laitoksen mahdollisen onnettomuuden seurausten vaikutuksia. Tukes suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota mahdollisuuteen suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.
Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (HSY): Suunnittelualueen tuleva toimitilarakennus voi kytkeytyä rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Tarvetta johtosiirroille tai johtokujalle ei ole.

Asukkaiden mielipiteet (2kpl): Asukkaat muistuttivat, että suunnittelussa otetaan huomioon luonnontilaisen viheralueen ympäristöarvot. He ehdottivat, että rakentamiseen tarkoitetun alueen etäisyys etelänpuoleisiin kiinteistöihin on vähintään 20 m. He myös pyysivät kiinnittämään suunnittelussa huomiota tulevan rakennuksen julkisivumateriaaliin, jonka olisi hyvä soveltua ainakin asutuksen suunnalla oleviin pienpuutaloihin. Verhoilussa olisi hyvä hyödyntää luonnonmukaisia

materiaaleja sekä hillittyjä värejä. Asukas piti erityisen tärkeänä valaistuksen huomioimista suunnittelussa. Muutenkin on syytä huolehtia siitä, että melu- ja valosaaste eivät nykyisestä lisäänny. Maaperä alueella on osittain kalliota, joten yhtenä huolenaiheena oli rakennusaikainen räjäytys.

Kaavamuutoksesta pidettiin maastotapaaminen suunnittelijoiden kanssa osoitteessa Ohtolankatu 17 10.3.2026 klo 16.30–17.30. Tapaamiseen osallistuivat yhdeksän henkilöitä, josta pääosin olivat lähialueen asukkaita/kiinteistönomistajia. He esittivät huolia uudisrakentamisen myötä pienentyvästä lähiluonnosta ja rakentamisen aikana syntyvistä häiriöistä. Suunnittelijat selittivät, miten näitä asioita huomioidaan kaavatyössä. Keskustelu oli positiivinen. Asukkaat toivoivat, että uudisrakentamisen myötä syntyvää valaistuksen muutosta pyritään huomioida kaavamääräyksissä. He myös esittivät toiveet julkisivun pehmentämisestä viherkeinoin tai materiaalimääräyksiin. He toivoivat, että lähiluonnon laatu on säilytettävä myös rakentamisen aikana.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2026–2029 strategia (Kv 26.1.2026):

*Tulevaisuus asuu Vantaalla* –strategian visiona on hyvän elämän Vantaa, tasapainoisen kasvun Vantaa sekä vetovoimainen Vantaa. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuin-, opiskelu- ja työpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Hyvän elämän Vantaa
Tavoitteet:

- Parannamme Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen.

Vetovoimainen Vantaa
Tavoitteet:

- Työllistävien yritysten määrä kasvaa, kun työpaikka-alueiden tonttitarjonta paranee.
- Säilytämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta.

Tasapainoisen kasvun Vantaa
Tavoitteet:

- Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä.

Ratikkakaupunki strategisena hankkeena

Ratikan reittiä ympäröivät alueet Hakunilassa, Tikkurilassa ja Aviapoliksessa ovat merkittävä kasvusuuntamme tulevina vuosikymmeninä sekä työpaikkojen, palveluiden että asuntojen suhteen. Ratikka lisää Vantaan vetovoimaa: laadukas ja esteetön joukkoliikenneyhteys uudistaa katukuvaa ja tekee arjesta sujuvaa.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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

Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan ja täydennetään. Rakentamista ohjataan erityisesti joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä vetovoimaisille

yritys- ja työpaikka-alueille. Yritystoimintaa suunnataan alueille, joilla on parhaimmat edellytykset toiminnan harjoittamiseen, ja jotka muodostavat muiden yritysten kanssa menestymisen mahdollisuuksia.

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:
- Vahvistetaan alueellisia erityispiirteitä.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.

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 ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Kaupungin tavoitteena on saada alueelle yleiskaavan mukainen asemakaava, joka mahdollistaisi alueen rakentamisen toimitila-, pienteollisuus- ja varastokäyttöön. Kaavatyössä pyritään parantamaan yritystonttien tarjontaa Vantaalla ja siten edistämään elinkeinomahdollisuuksia.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen.

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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vihertehokkuus lasketaan muokattavalta alueelta.

Kokonaisheikentymättömyys

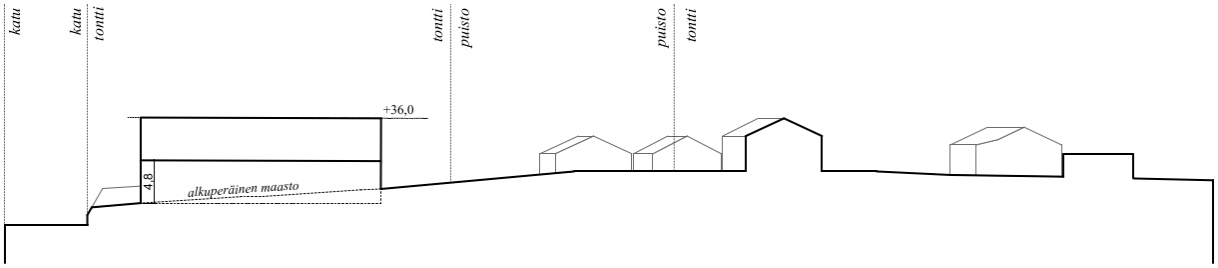
Osana Vantaan kaupungin luontopositiivisuus 2030 tavoitetta on pyrkimys maankäytön suunnittelussa kokonaisheikentymättömyyteen. Maankäytön kokonaisheikentymättömyyden avulla kyetään sovittamaan yhteen sekä hankkeiden toteuttaminen että luonnon monimuotoisuuden turvaaminen. Tavoitteen saavuttamiseksi asemakaavahankkeissa selvitetään luontohaittaa lieventävien ja välttävien toimenpiteiden jälkeen menetetyt luontoarvot. Nämä menetetyt luontoarvot hyvitetään täysmääräisesti ekologisella kompensaatiolla.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Seuraavissa kuvissa on esitetty vaihtoehtoisia sijaintikaavioita. Rakentaminen keskitetään jo muokatulle alueelle. Rakennuksen koko on 3000 k-m$^2$ ja se on esitetty kahteen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa on samankaltainen huoltoajon ratkaisu. Ensimmäisessä vaihtoehdossa esitetty rakennus on kokonaan pienteollisuuskäytössä ja sillä on tasakatto. Toisessa vaihtoehdossa teollisuustoiminnan lisäksi on esitetty noin 150 k-m² toimistotilaa, mikä lisää autopaikkojen tarvetta kaupungin pysäköintimitoitusohjeen mukaisesti. Tässä vaihtoehdossa katon kaltevuus on säädelty, niin että sen lopullinen korkeus sopii lähiympäristön pientaloalueelle paremmin. Rakennuksen muoto ja sijainti vaikuttavat suoraan lastausalueen ratkaisuun ja istutettavan alueen kokoon, joten rakennus suositellaan sijoitettavan mahdollisimman lähelle katualuetta. Lisäksi lastausalueen sijainti saattaa aiheuttaa meluhäiriötä lähialueelle. Tontille on mahdollista sijoittaa rakentaminen siten, että kalliolouhinnalta voidaan välttyä. Tämä olisi sekä lähiasukkaiden kannalta suotavaa että hankkeen toteutuksen kannalta taloudellisesti kannattavampi ratkaisu.



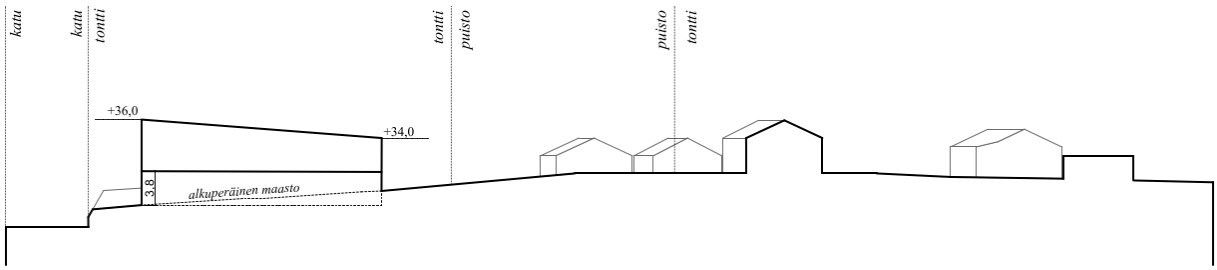

*Asemapiirros vaihtoehto 1: Perus suorakulmainen ratkaisu - varastorakennus; Lastausalue ulkona.*




*Leikkaus VE A vaihtoehto 1*




*Asemapiirros vaihtoehto 2: Porrastettu ratkaisu - Varasto + toimisto; Lastausalue sisällä.*




*Leikkaus VE B vaihtoehto 2*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisu mahdollistaa muitakin ratkaisuja sillä rakennusala on esitetty väljästi. Kaavamääräyksissä on edellytetty rakentamisen sopeutumista lähiympäristön rakennuskantaan ja on myös määrätty rakentamisen enimmäiskorkeus. Korttelialueen reunoihin on osoitettu istutettavia alueita ja kaavamääräykset panostavat korkeatasoiseen maisemakuvaan, siten että alueen vehreä ilme säilyy. Yleiskaavan virkistysalueyhteys toteutuu Niittyvillanpolun kautta. Lisäksi määräyksissä on erityisesti huomioitu lähiasuinalueen viihtyisyys.

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen rakentamaton alue toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Kaavamuutoksessa varataan aluetta myös luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Ajoyhteydet sekä korttelialueelle että puistoalueelle toimivat Niittyvillanpolun kautta, mikä muutetaan kokonaisuudessaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Korttelialueen rakentamiselle on määrätty enimmäiskorkeus, jotta uudisrakentamisen mittakaava sopeutuisi lähialueen pientaloympäristöön. Pysäköinnin sijainti on esitetty ohjeellisena. Istutettavat alueet osoitetaan korttelialueen reunoihin, jotta alueen puustoinen ilme säilyy ja liittyminen puistoalueeseen olisi visuaalisesti sujuva. Suojaviheralueen rajalla Niittyvillanpolun varteen on varattu alue maanalaista johtoa varten.

### 4.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,85 ha. Korttelialue (KTY) on n. 0,3 ha ja suojaviheralue (EV) on noin 0,4 ha. Kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on noin 1880 k-$m^2$ ja uuden asemakaavan kokonaisrakennusoikeuden määrä on 3 000 k-$m^2$, jolloin tonttitehokkuus e = 1,04. Alueen liiketilojen osuus rakennetusta kerrosalasta saa olla yhteensä enintään 150 k-m2. Päivittäistavarakaupan tiloja eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä sallita.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat

Teollisuushalli 1 ap/200 k-m2, 1 pp/400 k-m2;

Varastot ja muut 1 ap/400 k-m2, 1 pp/1200 k-m2;

Liiketilat - 1 ap / 60 k-m2, 1 pp / 50 k-m2;

Toimistot - 1 ap / 50 k-m2, 1 pp / 80 k-m2.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa varataan osa-aluetta suojaviheralueeksi ja näin luodaan puustoista suojavyöhykettä asutuksen suuntaan. Rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Asemakaavamuutoksen mahdollistamien uusien rakennusten, rakennelmien, mainoslaitteiden yms. arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä, mukaan lukien sijoittelu ja valaistus. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö luo toimitilakorttelille esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja edistää hulevesien hallintaa. Korttelin reunoihin on istutettava puita ja pensaita. Kaavamääräykset edistävät Vantaan kaupungin hulevesiohjelmaa, arkkitehtuuriohjelmaa sekä resurssiviisautta.

Korttelialueella käytetyt vihertehokkuusratkaisut ovat puiden ja pensaiden istuttaminen ja lahopuiden hyödyntäminen, läpäisevät tai puoliläpäisevät pinnoitteet ja kasvillisuuspintaiset hulevesipainanteet. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojelluiksi puiksi. Kaavassa vaaditaan myös ekologista kompensaatiota.

Asemakaavan kokonaisratkaisulla, asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä sekä niiden huomioimisella rakennuslupia myönnettäessä edistetään rakentamisen ja lähiympäristön hyvän laatutason toteutumista.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaava-alue sisältää yhden korttelialueen (KTY) korttelissa 68030 sekä katu- ja suojaviheralueen (EV).

### 4.3.1 Korttelialueet

**KTY, toimitilarakennusten korttelialue**

Korttelialue muodostaa korttelin 68030 tontin numero 1. Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä. Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta. Rakennusten, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema on +36.0. Suurin sallittu räystäskorkeus pientalojen suuntaan on +34.0, mikä mahdollistaa noin 8–10 m korkuisen rakennuksen toteuttamisen. Pysäköinnin alueet on esitetty ohjeellisena. Korttelialueelta Ohtolankadun suuntaan on ajoliittymäkielto. Istutusvyöhykkeet reunustavat rakennuksille ja liikennöintipihoille tarkoitettua rakennusalaa. Ne jäsentävät aluetta ja ovat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeitä. Rakennuksista, tontteja rajaavista rakenteista ja huoltoalueiden sekä jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava

korttelialueen puolelle. Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

### 4.3.2 Muut alueet

**EV, Suojaviheralue (Ojapellonmäki – Bäckåkersbacken)**

Alue on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena, jolla sille ominaiset luonnonarvot säilyvät. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojeltaviksi puiksi. Puita ja niiden juuristoa ei saa vahingoittaa. Alueen rajalla Niittyvillanpolun varteen on varattu alue maanalaista johtoa varten.

**Katualueet (Niittyvillanpolku, pp/t)**

Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

**Koko kaava-aluetta koskevat määräykset**

Kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Kaava alueen rakentamisesta aiheutuvat luontohaitat tulee hyvittää täysmääräisesti toisaalla toteuttamalla luonnonsuojelulain 11. luvun mukainen ekologinen kompensaatio. Rakentaminen voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Asemakaavaa varten on laadittu selvitykset alueen luonnosta, maaperästä, maan pilaantuneisuudesta, sekä vihertehokkuudesta, joka sisältää myös hulevesien hallintaa koskevia asioita.

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

Vaikutusten arviointi on ollut osa kaavan laadintaa ja vaikutusten arviointia on tehty kaavoituksen eri vaiheissa. Arvioinnin tarkoituksena on tunnistaa kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön ja siihen liittyvien toimintojen merkittävät vaikutukset. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu kaupungin omana työnä. Viranomaisten lausunnot ja muiden osallisten kannanotot ovat osa vaikutusten arviointia.

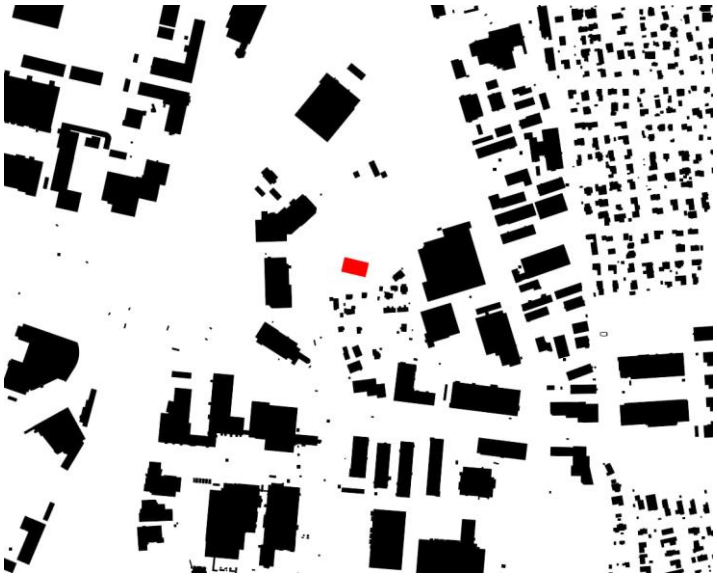
### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Asemakaava ei sisällä asumiseen tarkoitettuja alueita eikä korttelialueita eikä asemakaavalla siten

suoraa vaikutusta Vantaan väestön rakenteeseen ja kehitykseen.

**Yhdyskuntarakenne**



*Alueen rakeisuuskuva. Ehdotettu rakennusmassa on esitetty punaisena*

Alue sijoittuu Koivuhaan työpaikka-alueelle, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Ympäröivät alueet on pääosin asemakaavoitettu suurista rakennuksista koostuvaksi teollisuus-, varasto- ja liiketoimintapainotteiseksi työpaikka-alueeksi ja asemakaava täydentää tätä rakennetta yleiskaavan mukaisesti. Uudet korttelialueet sijaitsevat olevassa yhdyskuntarakenteessa siihen tukeutuen.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit noin 550 metrin etäisyydellä.

**Kaupunkikuva**

Alue on nykyisellään rakentamaton ja hyvin puustoinen. Uusi rakentaminen muuttaa alueen vehreää ilmettä. Voimassa oleva asemakaava sallisi koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle. Lisäksi kaavamääräyksillä pyritään sovittamaan uudisrakentamisen koko, korkeus, väritys ja julkisivujen mittasuhteet ympäröivään rakennettuun ympäristöön. Näin edistetään ihmisen mittakaavaista kaupunkia, joka on yksi kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoitteista.

Pientalojen suuntaiselle julkisivulle on annettu tarkempia määräyksiä: sen visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin tai viherrakentamisen keinoin. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön soveltuvalla läpinäkyvällä metalliverkkoaidalla. Rakennuksista ja tonttia rajaavista rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat ja korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan.

Kaavassa pyritään edistämään myös korkeatasoista maisemakuvaa, sillä korttelialue liittyy suoraan luonnonmukaiseen suojaviheralueeseen. Korttelin vehreyttä vahvistetaan osoittamalla istutettavia alueita ja määräämällä vihertehokkuudesta. Tontille rakennettavat luiskaukset sekä rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai liikenteeseen, tulee maisemoida istutuksin. Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja.

**Asuminen**

Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja. Voimassa oleva asemakaava sallii pientalon rakentamista, mutta alue ei sopi niiden toteuttamiseen lentomelun takia. Näin käytännössä, kaavamuutos ei vähene pientalojen kaavavarantoa. Uuden kaavaratkaisun mukaan rakennusala ulottuu lähimmillään noin 20 metrin etäisyydelle olemassa olevista asuin rakennuksista. Voimassa oleva asemakaava mahdollista rakentamista pientalojen läheisyyteen. Kaavamuutoksen myötä muodostuva suojaviheralue toimii viherpuskurina ja pehmentää toimitilakorttelin vaikututusta pientaloalueeseen. Uutta korttelialuetta koskee myös kaavamääräys *”Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7)*

*45 dB.”*

**Palvelut ja työpaikat**

Alue on rakentamaton, eikä alueella ole rakennuksia tai palvelu- ja työpaikkatiloja. Uusi asemakaava mahdollistaa toimitilarakentamisen ja siihen liittyvien työpaikkojen sijoittumisen alueelle. Alueelle arvioidaan sijoittuvan toimintojen toteutuksesta riippuen yhteensä noin 15–20 työpaikkaa. Mikäli tontilla toteutuisi autokorjaamo tai vastaava palvelutoiminta, se parantaisi alueen palvelun tarjontaa myös.

Kaavamuutosalue sijaitsee jo toiminnassa olevalla työpaikka-alueella. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä alueen työpaikkamäärä kasvaa siten maltillisesti. Samalla uuden toiminnan käyttäjät tukeutuvat alueen olemassa oleviin palveluihin ja vahvistavat niiden käyttöä.

**Taloudelliset vaikutukset**

Asemakaava-alue sijaitsee nykyisessä yhdyskuntarakenteessa ja yhdyskuntateknisten verkostojen alueella, mikä on yhdyskuntataloudellisten kustannusten kannalta edullisempaa kuin uuden, yhdyskuntarakenteesta irrallisen alueen toteuttaminen. Hanke hyödyntää suurelta osin olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavamuutos ei edellytä uusia palveluinvestointeja, sillä se ei välttämättä lisää alueen asukasmäärää.

Kaupunki saa tontin luovutuksesta tuloja. Hanke toteuttaa vesihuollon liitokset rakentamisen aikana. Kaavavaiheessa laadittu esisuunnitelma on tarkennettava tulevan toiminnan tarpeiden mukaisesti. Näin ollen, hanke on taloudellisesti kannattava.

**Sosiaalinen ympäristö**

Kaavatyön Osallistumis- ja arviointivaiheessa järjestettiin kaavakävely, johon osallistuivat lähialueen asukkaat. Näin edistettiin kaupungin arkkitehtuuriohjelman tavoite *Kollektiivisten tarinoiden kaupunkia*. Osallistujat esittivät toiveita ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioimisesta sekä vehreyden säilyttämisestä. Kaavatyössä on huomioitu esitettyjä aiheita.

**Virkistys**

Uusi asemakaava muodostaa alueelle uutta suojaviheraluetta n. 0,3 ha., joka toimii asutusta suojaavana metsäisenä viheralueena. Yleiskaavan virkistysalueyhteys kulkee kaavamuutosalueen pohjoisreunalla sijaitsevan Niittyvillanpolun kautta ja siten hanke edistää VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Liikenne**

Kaavamuutosalueen rakentamiseen liittyy maa-ainesten kaivamista, louhimista ja täyttöjä, mitkä aiheuttavat korttelialueiden rakentamisvaiheessa liikennettä. Kaavamuutosalueen tuleviin liikennemääriin vaikuttavat uuden korttelialueen käyttötarkoitukseen liittyvä tavaraliikenne sekä tulevassa rakennuksessa työskentelevien työntekijöiden ja heidän autojensa määrä sekä vähäisessä määrin asiakasliikenne. Korttelialueelle arvioidaan toteutuvan n. 15–20 työpaikkaa. Kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärän kasvu on työpaikka-alueen luonteeseen nähden kohtuullista, ja olemassa olevat katuyhteydet ovat riittäviä ennustetun liikenteen kasvun vastaanottamiseen. Kaava-alueen tuottama liikennemäärä jää siis vähäiseksi, ja sillä ei ole vaikutusta valtion tieverkon toimivuuteen.

Alue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilantiestä ja sinne tuleva ratikkalinja parantaa alueen saavutettavuutta myös joukkoliikenteellä. Kaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn eikä pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ennallaan. Alue on saavutettavissa auton lisäksi julkisella liikenteellä,

pyörällä ja kävellen, joten kaavaratkaisu tukee kaupungin liikennepoliittisia tavoitteita.

**Vesihuolto**

Muodostettavan tontin vesi- ja viemäriliitospaikat sijaitsevat Niittyvillanpolun ja Niittyvillankujan risteyksessä. Kaavamuutoksen suojaviheralueen läpi Niittyvillanpolun varteen muodostetaan rasitealue, mitä pitkin tontti voi rakentaa tarvittavat vesihuoltoliitokset yleiseen verkostoon. Uusista vesihuoltoverkoista on laadittu vesihuollon esisuunnitelma missä on esitetty alustavat vesihuollon linjaukset, mitoitukset sekä alustava kustannusarvio. Hulevesiviemäri on rakennettu muodostettavan tontin rajalle. Vesiliitokset rakennetaan vasta rakennushankeen lähtiessä liikkeelle hankkeen kustannuksella. Tällöin hankkeen toteuttaja tietää parhaiten, minkä kokoiset putket tarvitaan. Samalla vältyttäisiin tilanteelta, jossa alueelle rakennetaan yleistä vesihuoltoverkostoa, joka voisi pahimmassa tapauksessa jäädä pitkäksikin aikaa käyttämättömäksi, mikäli tontille ei lopulta toteudukaan suunniteltua toimintaa.

**Ympäristöhäiriöt**

Lentomelu

Yleiskaavan mukaan kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelun 3 (LDEN 50-55 dB) meluvyöhykkeellä. Niin toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Liikennemelu

Korttelialueen länsipuolella Ohtolankadun varrella liikennemelun aiheuttama häiriö ylittää sallitun ohjearvon, joten alue ei ole sopiva oleskelualueeksi. Kyseiselle alueelle osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Toiminnan aiheuttama melu

Pientalojen läheisyyden takia korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 45 dB. Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta.

Saastunut maaperä

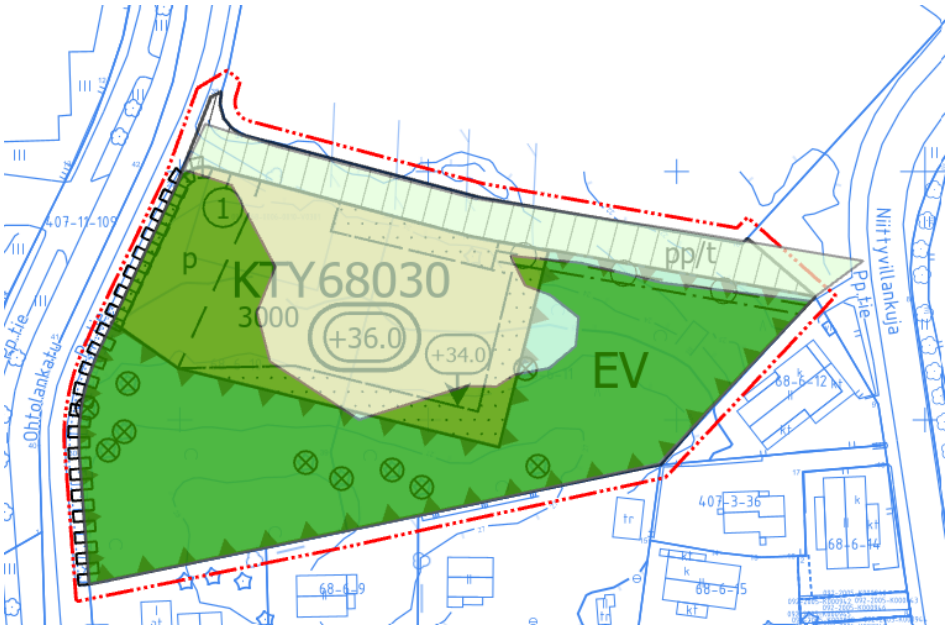
Tutkimuksissa todettiin alemman ohjearvon ylittävä metallipitoisuus (vanadiini) yhdessä tutkimuspisteessä. Näin ollen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Seveso-laitokset

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta. Osallistumis- ja arviointivaiheesta saadun TUKES:n mielipiteen perusteella on lisätty määräyksiä, *”Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä.”* ja *”Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.”*

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

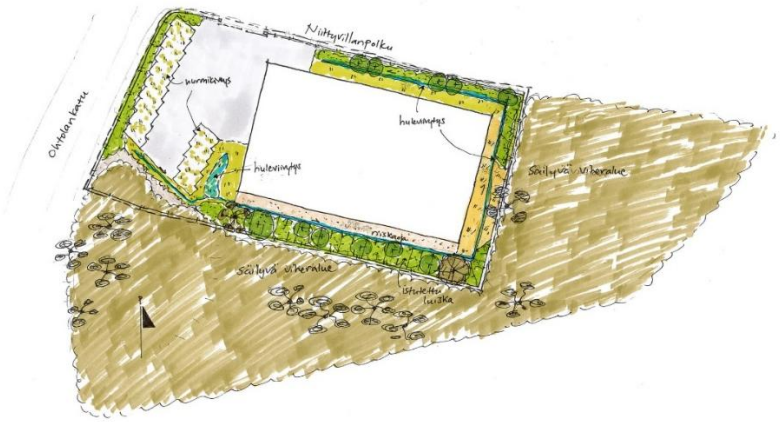
Kaavamuutosalueella on tunnistettuja luontoarvoja, jotka voidaan huomioida voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontopositiivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytettään suurelta osin luonnonmukaisena. Suojaviheralueen arvopuut ovat merkitty suojelluiksi puiksi.




*Kuvassa on esitetty kaavaratkaisun pohjalla luontotyyppiselvityksessä tunnistettuja alueita. ihmisen muokkaama ruderaattialue on merkitty keltaisella ja luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehtoalue on merkitty vihreällä. Keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Lehtoalueen ja korttelialueen päällekkäisyys on pinta-alaltaan noin 0,12ha.*

Yleiskaavan virkistysalueen yhteys toteutuu kaavamuutosalueella Niittyvillapolun kautta. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueen vesiliitokset on kuitenkin järjestettävä suojaviheralueen kautta, jonka takia on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alue Niittyvillanpolun viereen. Kaavaratkaisussa on huomioitu luonnon kokonaisheikentymättömyys. Ekologisen kompensaation määräys koskee koko kaava-aluetta.

Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Pihasuunnitelmaluonnos (kuva alla) on laadittu asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskennan pohjaksi. Vihertehokkuus lasketaan muokattavalta tontin alueelta. Keinoja vihertehokkuuden edistämiseksi ovat mm. olemassa olevan puuston säilyttäminen, istutettavat puut ja pensaat, läpäisevät tai puoliläpäisevät pinnoitteet ja kasvillisuuspintaiset hulevesipainanteet. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 0,8. Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahopuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahopuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä. Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä. Lisäksi kaavassa määrätään ekologisen kompensaation toteuttamisesta hankkeen yhteydessä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.




*Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 1.9.2026.*

**Vesistöt ja vesitalous**

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä verrattuna rakentamattomaan tilanteeseen.

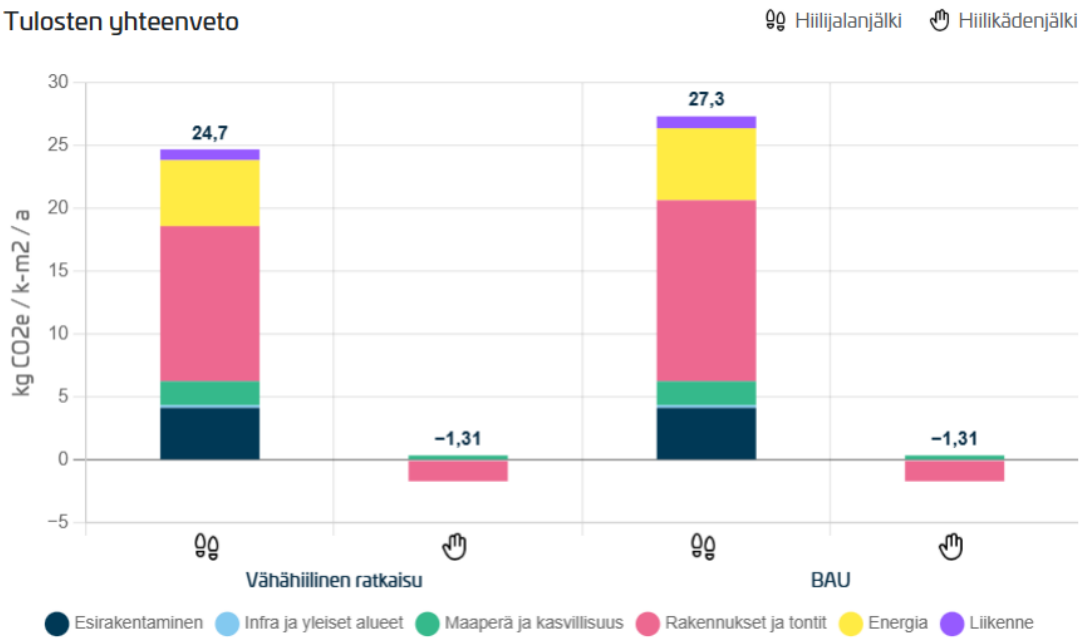
Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Tontin suunnittelussa tulee huomioida ympäröiviltä alueilta tontille valuvat luonnontilaiset vedet. Hulevesisuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien hallintasuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina. Kaupunki on laskenut kaava-alueen ilmastovaikutukset 50 vuoden ajanjaksolle. Hiilineutraalisuus selvityksen teossa on hyödynnetty Planect-laskentatyökalua. Hiilineutraalisuusselvitys rajautui kahden toteutuskelpoisen skenaarion tarkasteluun. Laskennassa pyrittiin löytämään potentiaaliset ilmastovaikutusten hillintään ja niihin sopeutumiseen liittyvät toimenpiteet, jotka suunniteltu käyttötarkoitus, sijainti ja kerrosala mahdollistavat.




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

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan työpaikka-alueella. Kaavamuutosalueen sisällä on huolehdittu laadukkaista jalankulun ja pyöräilyn reiteistä sekä laadukkaasta pyöräpysäköinnistä.

Kokonaisuudessaan kaavan päästöjä vähennettiin tarkastelussa 9,5 % suhteessa tavanomaiseen pienteollisuusrakentamiseen. Hiilidioksidipäästöjen kokonaismäärä 50 vuoden ajalta laski 1366,9 tCO2e:stä 1235,7 tCO2e:hen.

Kaavassa velvoitetaan toteuttamaan 15 % pysäköintipaikoista sähköautojen latauspaikkoina, mikä luo hyvät edellytykset vähäpäästöisten ajoneuvojen käyttöön alueella ja vähentää liikenteestä aiheutuvia päästöjä 8,7 % verran.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä arviolta 14,5 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Kaavassa on osoitettu suojaviheralue, joka säilytetään luonnonmukaisena. Rakentamiseen varattu alue on rajattu mahdollisimman pieneksi, jotta alueen luontoarvoja voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. Jos kaavaratkaisua verrataan skenaarioon, jossa koko kaava-alue osoitettaisiin korttelialueeksi (voimassa olevan asemakaavan mahdollistama tilanne), nykyinen ratkaisu säästää 41,7 % alueen hiilivarastosta ja 86,1 % alueen hiilinielusta. Lisäksi alueelle muodostuu uusia hiilinieluja, joiden yhteenlaskettu hiilikädenjälki on −158 $tCO_2e$. Näin kaavaratkaisulla pyritään parantamaan voimassa olevan asemakaavan tilanne hiilinielujen ja hiilivaraston kannalta.

KTY-korttelialueella sovelletaan 0,8 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä. Korttelialueen olemassa olevaa puustoa joudutaan kaatamaan, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa. Suojaviheralueen puita säilytetään suurelta osin.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Kirkonkylän isojaon kartassa 1700-luvun lopulta paikalla ollut mäki on nimetty muotoon ”Bäckåkers backan”. Myöhemmin samaa mäkeä on kutsuttu nimellä ”Fattigbacka”, mutta tämä nimi on jo kartalla aluenimenä *Köyhämäki, Fattigbacka*. Näin uuden suojaviheralueen nimeksi ehdotettiin *Ojapellonmäki- Bäckåkersbacken.* Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 1.9.2026.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Kaupunki aikoo luovuttaa tontin yrityskäyttöön, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Kerttu Kurki-Issakainen | aluearkkitehti |
| | Sudar Oli Gunasekaran | asemakaava-arkkitehti (6.10.2026 asti) |
| | Katariina Sewón | asemakaava-arkkitehti (7.10.2026 lähtien) |
| | Jukka Köykkä | kaavasuunnittelija |
| | Kimmo Kangas | kaavatekninen koordinaattori |
| | Jaakko Raunamaa | nimistönsuunnittelija |
| Yleiskaavoitus: | Eeva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| | Ville Selonen | ympäristösuunnittelija |
| | Anna-Mari Kangas | yleiskaavasuunnittelija |
| | Eeva-Maria Niemi | yleiskaavasuunnittelija |
| | Asta Tirkkonen | yleiskaava-arkkitehti |
| Kadut ja puistot: | Petra Tammisto | maisema-arkkitehti |
| | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Heidi Hellgren-Suomalainen | liikenneinsinööri |
| Geopalvelut: | Heikki Kangas | geotekniikkapäällikkö |
| | Anna-Leena Karhunen | suunnitteluinsinööri |
| | Petra Piironen | projekti-insinööri |
| Kunnossapito: | Sanna Ervasti | kaupunginmetsänhoitaja |
| Rakennusvalvonta: | Ilkka Laitinen | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Jouni Ahtiainen | ympäristöinsinööri |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Sudar Oli Gunasekaran
asemakaava-arkkitehti
Katariina Sewón
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

# 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake
### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 10.9.2026 |
| **Kaavan nimi** | 002563 Ohtolankatu 17 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 10.2.2026 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002563 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,8508 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,8508 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,8491** | **99,80** | **3000** | **0,35** | **0,0000** | **3000** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,3124 | 36,8 | 3000 | 0,96 | 0,3124 | 3000 |
| **T yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,7475 | 0 |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0996 | 11,7 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,4371 | 51,5 | 0 | 0,00 | 0,4351 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

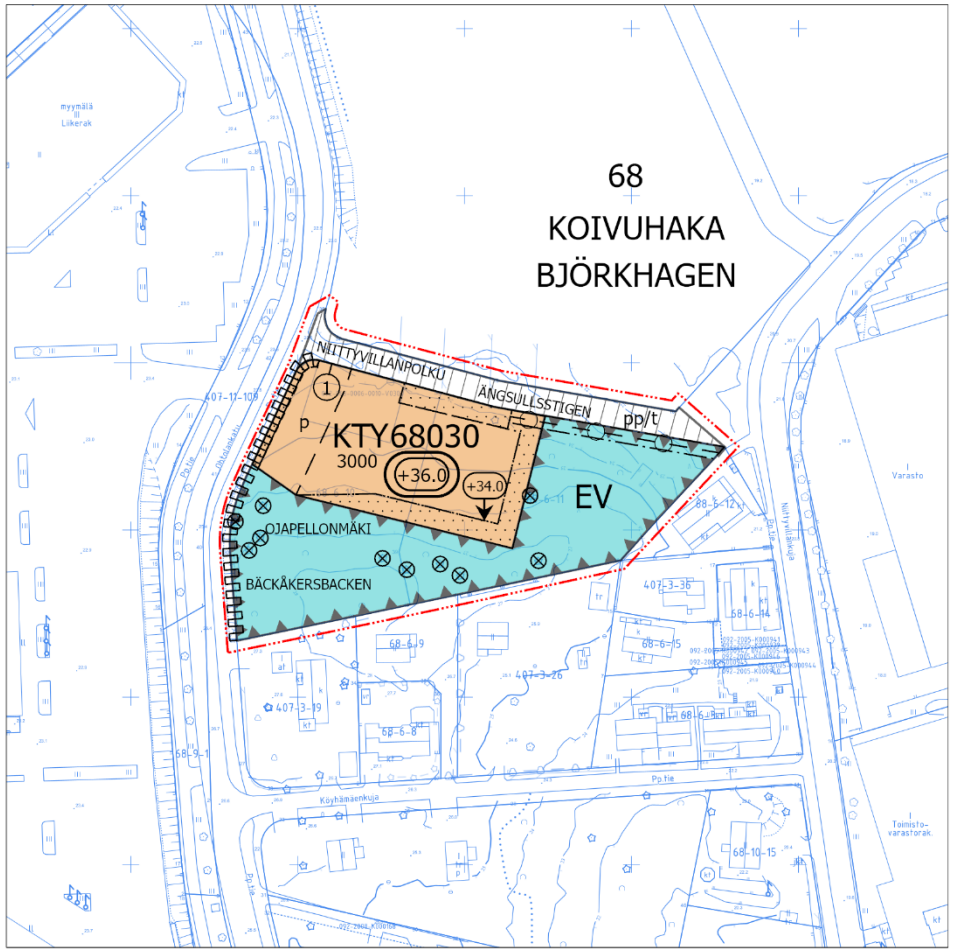
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

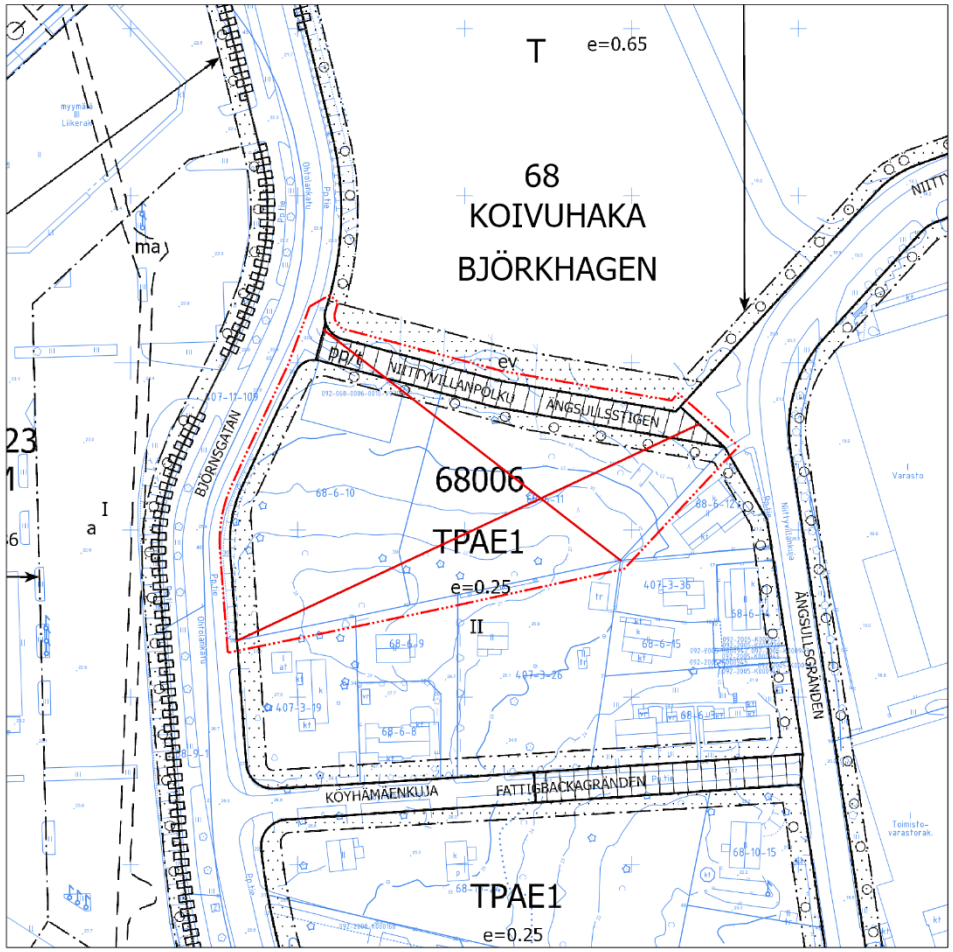
| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,8491** | **99,80** | **3000** | **0,35** | **0,0000** | **3000** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,3124 | 36,8 | 3000 | 0,96 | 0,3124 | 3000 |
| KTY | 0,3124 | 100,0 | 3000 | 0,96 | 0,3124 | 3000 |
| **T yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,7475 | 0 |
| TPAE1 | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,7475 | 0 |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,0996 | 11,7 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,0996 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| **E yhteensä** | 0,4371 | 51,5 | 0 | 0,00 | 0,4351 | 0 |
| EV | 0,4371 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,4351 | 0 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




0 20 40 80 120 Metriä

*1/4* 002563

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002563 | 6.10.2026 |

Vantaan kaupunki

# OHTOLANKATU 17

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Vanda stad

# BJÖRNSGATAN 17

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 68030 sekä erityisalueet.

**Tonttijaon muutos**
Kortteli 68030.

1:2000

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteret 68030 samt specialområden.

**Ändring av tomtindelningen**
Kvarteret 68030.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

**Käyttötarkoitus ja rakennusoikeus**

Korttelialueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimitila-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennuksia, autojen korjaamo- ja huoltotiloja sekä niiden yhdistelmiä.

Rakennukseen saa sijoittaa toimisto- tai myymälätiloja enintään 5 % rakennusoikeudesta.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Moottoriajoneuvojen pesu-, huolto- ja korjaustoiminnot sekä niihin liittyvä kemikaalien käsittely ja varastointi on sijoitettava rakennuksiin.

Aurinkopaneelit, mainoslaitteet yms. eivät saa aiheuttaa lentoliikennettä vaarantavia heijastuksia ja häikäisyä.

**Användningsändamål och byggrätt**

I kvartersområdet får det byggas verksamhets-, kontors-, industri- och lagerbyggnader, reparationsverkstads- och underhållslokaler för bilar som inte orsakar miljöstörningar samt kombinationer av dessa.

I byggnadernas får kontors- eller butikslokaler på 5 % av tomtens byggrätt placeras.

Dagligvaruaffärer eller centruminriktade specialaffärer får inte placeras i området.

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Funktioner för tvätt, underhåll och reparation av motor fordon samt tillhörande behandling och lagring av kemikalier ska placeras i byggnader.

Solpaneler, reklamanordningar o.dyl. får inte orsaka sådana reflektioner och bländningseffekter som äventyrar flygtrafiken.

**Kaupunkikuva ja arkkitehtuuri**

Rakennusten tulee koon ja korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta sopeutua lähiympäristön rakennuskantaan.

Pientaloalueeseen rajautuvien toimitilarakennusten julkisivujen arkkitehtoniseen laatuun tulee kiinnittää huomiota. Rakennusten visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin ja viherrakentamisen keinoin.

**Stadsbild och arkitektur**

Byggnaderna ska i fråga om storlek och höjd, färgsättning och fasadernas proportioner anpassas till byggnadsbeståndet i den närmaste omgivningen.

Uppmärksamhet ska fästas vid den arkitektoniska kvaliteten på verksamhetsbyggnadernas fasader som gränsar till småhusområdet. Byggnadernas visuella uttryck ska mjukas upp genom arkitektur och grönbyggande.

| | |
|---|---|
| Rakennuksista ja tontteja rajaavista rakenteista sekä huoltoalueiden ja jätetilojen rakenteista tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. | Byggnaderna och de konstruktioner som avgränsar tomterna samt underhållsområdenas och soprummens konstruktioner ska utgöra en sammanhängande helhet. |
| Korttelialueen ja puiston välisen mahdollisen tasoeron edellyttämät luiskat, muurit, aidat ja muut rakenteet on sijoitettava korttelialueen puolelle. | Ramper, murar, staket och andra konstruktioner som förutsätts av en eventuell nivåskillnad mellan kvartersområdet och parken ska placeras på kvartersområdets sida. |
| Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. | Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. |
| Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. | Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas. |
| Korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan. | Utförandet och riktningen av kvartersområdets belysning får inte orsaka störande ljus eller bländning i småhusens riktning. |
| Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä metallisella verkkoaidalla. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. | Tomten får avgränsas med ett transparent stängsel av metallnät som passar in i miljön. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. |
| **Viherrakentaminen** | **Grönbyggande** |
| Korttelialueen vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Gröneffektivitet i kvartersområdet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet via planen över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä autojen pysäköintiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita. | På de delar av tomten ej bebyggs och som ej används för bilparkering eller trafik, skall det finnas träd och buskar. |
| Istutettavien alueiden lajivalinnoissa tulee suosia kotimaisia ja eurooppalaisia kasvilajeja ja -kantoja. Kasvivalintojen tulee tukea pölyttäjiä. | I valen av arter till de områden som ska planteras ska inhemska och europeiska växtslag och -bestånd prioriteras. Artvalen ska stödja pollinatörer. |
| Tontille rakennettavat luiskaukset tulee maisemoida istutuksin. | Slänter som byggs på tomterna ska anpassas till landskapet med planteringar. |
| Tontin rakennettavilla osilla olevaa lahopuuta ja tontilta kaadettua puustoa on hyödynnettävä tontin rakentamattomilla osilla. Lahopuut voidaan siirtää myös viereiselle suojaviheralueelle. Lahopuiden siirtämisestä tulee laatia suunnitelma, jonka kaupungin kunnossapitoyksikön tulee hyväksyä rakennusluvan yhteydessä. | Murkna och fällda träd på de delar av tomten som ska bebyggas ska utnyttjas på de obebyggda delarna av tomten. De murkna träden kan också flyttas till det intilliggande skyddsgrönområdet. För flytten av de murkna träden ska en plan utarbetas, vilken ska godkännas av stadens underhållsenhet i samband med bygglovet. |
| Olevaa/poistettavaa pintamaata, maamassoja ja kivilouhetta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontilla ja piha-alueen täytöissä. | Befintlig/avlägsnad ytmassa, jordmassor och stenbrott bör, i möjligaste mån, utnyttjas på tomten och i fyllningar på gården. |
| Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä. | På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar. |
| **Hulevedet** | **Dagvatten** |
| Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | Dagvattnet ska fördröjas på tomten. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |
| Raskaan liikenteen alueiden hulevedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotusjärjestelmin. | Dagvatten i områden med tung trafik ska behandlas i sand- och oljeavskiljningssystem. |
| **Liikenne ja pysäköinti** | **Trafik och parkering** |
| Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: | Minimiantalet bil- och cykelplatser: |
| Teollisuushalli 1 ap/200 k-m2, 1 pp/400 k-m2; | Industrihall 1 ap/200 m²-vy, 1 pp/400 m²-vy; |
| Liiketilat - 1 ap / 60 k-m2, 1 pp / 50 k-m2; | Affärslokaler - 1 ap / 60 m²-vy, 1 pp / 50 m²-vy; |
| Toimistot - 1 ap / 50 k-m2, 1 pp / 80 k-m2; | Kontor - 1 ap / 50 m²-vy, 1 pp / 80 m²-vy; |
| Varastot ja muut 1 ap/400 k-m2, 1pp/1200 k-m2. | Lager och övrigt 1 ap/400 m²-vy, 1pp/1200 m²-vy. |
| Rakennuksesta tulee järjestää luonteva ja turvallinen kulku joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan. | Från byggnaden ska en naturlig och säker förbindelse ordnas i kollektivtrafikhållplatsernas riktning. |
| Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääsisäänkäynnin yhteyteen. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia. | Cykelplatser ska placeras vid huvudingången. Av cykel platserna ska minst hälften vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning. |
| **Ympäristöhäiriöt** | **Miljöstörningar** |
| Korttelialueen toiminnan ja liikenteen aiheuttama melutaso ei saa korttelialueen ulkopuolella asumiskäytössä olevalla alueella ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB. | I ett område som används för boende utanför kvartersområdet får bullernivån som orsakas av verksamhet och trafik i kvartersområdet inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån för buller (LAeq) (kl. 7–22) 55 dB eller nattriktvärdet (kl. 22–7) 45 dB. |

*3/4* 002563

| | |
|---|---|
| Rakennuslupaan on liitettävä selvitys melusta ja suunnitelma sen torjumisesta. | Till bygglovet ska bifogas en utredning över bullret och en plan för hur det bekämpas. |
| Toimisto- ja liiketilojen ulkokuoren äänitasoeron ΔLA lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Ljudnivåskillnaden ΔLA i kontors- och affärslokalers ytterhöljet mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 35 dB. |
| Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä. | Om en gasfarlig situation uppstår i industrianläggningen i kvarteret 68026 måste byggnadens ventilationssystem kunna stängas av. |
| Toiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. | I byggnadernas räddningsplaner ska det finnas instruktioner för hur man går till väga vid gasfara och söker skydd inomhus. |
| Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä. | Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas. |
| **Hiilineutraalisuus** | **Klimatneutralitet** |
| Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. | Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. |
| Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. | I byggnaderna ska koldioxidsnåla material användas till viss del. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in. |
| Rakennusten energian kulutus tulee osittain tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetun uusiutuvan energian avulla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- tai korttelikohtaisia. | Byggnadernas energiförbrukning ska delvis eller helt täckas med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads eller kvartersspecifika. |
| Tontilla latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi tulee toteuttaa sähköauton latauspisteitä vähintään 15%:iin pysäköintipaikoista. | På tomten ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av parkeringsplatserna ha laddningspunkter för elbilar. |
| EV **Suojaviheralue.** Alue on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena, jolla sille ominaiset luonnonarvot säilyvät. | **Skyddsgrönområde.** Området ska bevaras som ett skogigt och naturenligt område där de för området karakteristiska naturvärdena bevaras. |
| **KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET** | **BESTÄMMELSER SOM GÄLLER HELA PLANOMRÅDET** |
| **Ekologinen kompensaatio** Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnassaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla. Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta. | **Ekologisk kompensation** Naturskadorna som orsakas av planområdets byggande ska kompenseras fullt annanstans genom att genomföra ekologisk kompensation i enlighet med kapitel 11 i naturvårdslagen. Byggandet får börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut gällande den slutförda kompensationen. |
| **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 1 **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 68 **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| KOIVU **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 68030 **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| NIITTYVIL **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 3000 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| +34.0 **Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.** | **Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.** |

*4/4* 002563




**Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.**

**Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.**



**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**



**Istutettava alueen osa.**

**Del av område som skall planteras.**




**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.**

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.**




**Ohjeellinen pysäköimispaikka.**

**Riktgivande parkeringsplats.**



**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**



**Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**

**Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.**

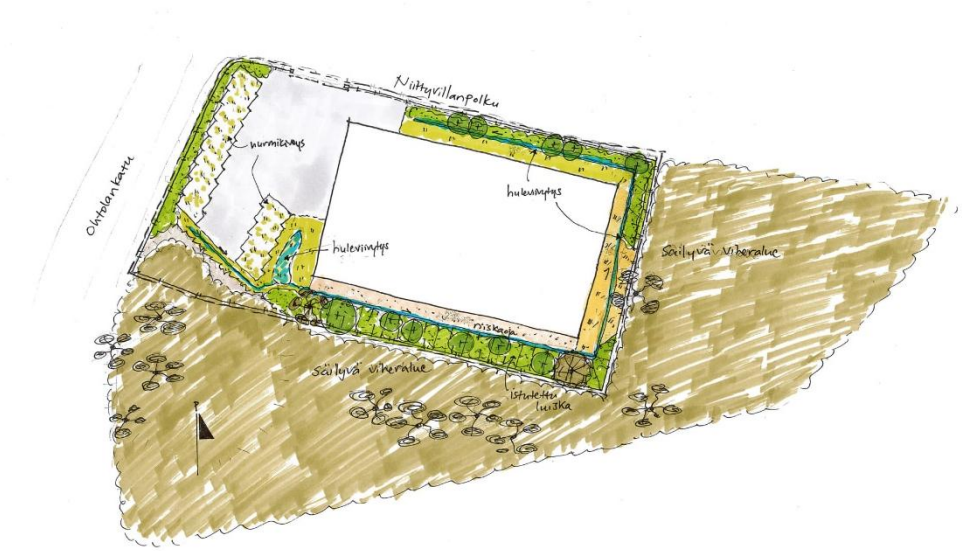
TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO




*Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 1.9.2026.*

## Tuloskortti

**Päivämäärä** 1.9.2026

**Osoite ja kaupunginosa** Ohtolankatu 17, Koivuhaka

**Kaavan numero ja kortteli** 002563 Ohtolankatu

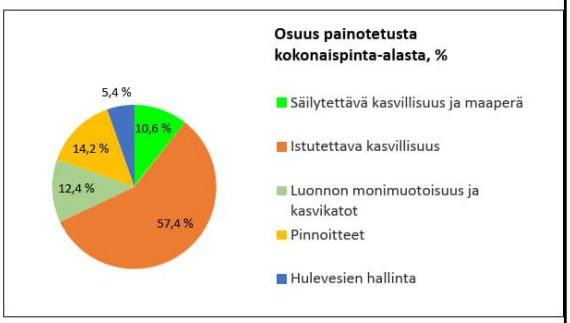
**Vihertehokkuuslaskelma**

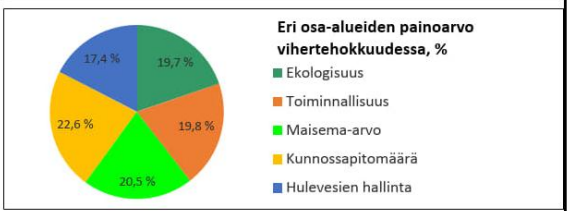
| Viher-tehokkuus | 1,0 |
|---|---|
| Tavoiteluku | 0,8 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | 1 | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 3 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **12** | **36** |

| Hulevesimäärä m³ | |
|---|---|
| 15,1 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve m³ | |
| 15,1 | |
| Jää viivyttämättä m³ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³ |
| 0,0 | 15,2 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 16 % | |




**LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE**

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

*Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 1.9.2026.*

**Asemakaavoitus / Tikkurila**

**Mielipiteiden luettelo 10.2.2026 – 12.3.2026. / Asemakaavamuutos nro 002563, 68. Koivuhaka, Ohtolankatu 17**

**Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Sudar Oli Gunasekaran (Asemakaava-arkkitehti).**

Suulliset mielipiteet vastaanottivat Sudar Oli Gunasekaran (Asemakaava-arkkitehti) ja Katariina Sewon (Asemakaava-arkkitehti).

Mielipiteitä saatiin 10 kpl, josta yksi tuli kuulemisajan jälkeen.

| **Mielipiteen antaja** | **Mielipide** | **Vastine** |
|---|---|---|
| NRO 1<br>Vantaan kaupunginmuseo<br>13.3.2026 | Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. | - |
| NRO 2<br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy<br>5.3.2026 | Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainti. | Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti on huomioitu kaavatyössä. |
| NRO 3<br>Uudenmaan liitto<br>6.3.2026 | Emme anna lausuntoa asemakaavan muutoksesta 002563 | - |
| NRO 4<br>Uudenmaan elinvoimakeskus liikenneosasto<br>18.2.2026 | Ei ole lausuttavaa | - |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 5<br>Turvallisuus ja kemikaalivirasto (TUKES)<br>12.3.2026 | Kaavamuutosalue sijaitsee noin 300 m etäisyydellä Tukesin valvonnassa olevasta laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavasta kohteesta, joka sijaitsee osoitteessa Piitie 2. Kyseisen laitoksen suurimmat riskit liittyvät onnettomuustilanteissa aineiden kaasuuntumiseen. Merkittävin onnettomuusskenaarion vaikutukset ovat tehtaan alueella mutta joissain tuuliolosuhteissa kaasu voi kulkeutua lähialueille ihmisen terveydelle haitallisissa pitoisuuksissa. Kaavamuutoksen mahdollistama toimitila ei ole herkkä kohde. Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle, mutta suosittelee, että rakentamisen ohjaamisessa kiinnitetään huomiota mahdollisuuteen suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupilven leviäminen sisätiloihin esim. ilmanvaihdon pysäyttämisellä. Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa. | Mielipide on otettu huomioon määräämällä, ”*Korttelissa 68026 sijaitsevan teollisuuslaitoksen mahdollisen kaasuvaaratilanteen sattuessa rakennuksen ilmanvaihdon on oltava pysäytettävissä*.” ja ”*Toimiminen kaasuvaaratilanteessa ja sisälle suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa*.” |
| NRO 6<br>Asukas 1<br>11.3.2026 | - Kiitän että suunnittelussa otetaan huomioon luonnontilaisen viheralueen ympäristöarvot | - Alueen luontoarvot otettiin huomioon säilyttämällä osa-alueesta suojaviheralueeksi. |

| | | |
|---|---|---|
| | - Ehdotan, että rakentamiseen tarkoitetun alueen etäisyys etelänpuoleisiin kiinteistöihin on vähintään 20 m.<br>- Pyydän kiinnittämään suunnittelussa huomiota tulevan rakennuksen julkisivumateriaaliin, jonka olisi hyvä soveltua ainakin asutuksen suunnalla oleviin pienpuutaloihin. Verhoilussa olisi hyvä hyödyntää luonnonmukaisia materiaaleja sekä hillittyjä värejä.<br>- Erityisen tärkeänä pidän valaistuksen huomioimista suunnittelussa | - Uuden korttelin rakennusalan rajan etäisyys asuinkiinteistöihin on enemmän kuin 20 m.<br>- Kaupunkikuvaan liittyvät asiat huomioitiin määräämällä korkeatasoista julkisivun laatua pientaloalueen suuntaan. Rakennusten visuaalista ilmettä tulee pehmentää arkkitehtuurin ja viherrakentamisen keinoin.<br>- Kaavamääräyksien mukaan korttelialueen valaistus tulee toteuttaa ja suunnata siten, ettei siitä aiheudu häiritsevää valoa tai häikäisyä pientalojen suuntaan. |
| NRO 7<br>Asukas 2<br>12.3.2026 | Rakentamiseen varatun tarkastelualueen kulma tulee hyvin lähelle naapuritontin pohjoisrajaa. Esitän, että rajausta muutetaan siten, että viheralueeksi suunniteltu alue on kauempana rajasta. Myös viheralueen lehto ja puusto tulisi säilyttää monipuolisen linnuston ym eläimistön elinympäristönä. Maaperä alueella on osittain kalliota, joten huolena on rakennusaikainen räjäytys. Muutenkin on syytä huolehtia siitä, että melu- ja valosaaste eivät nykyisestä lisäänny. | Pyrittiin maksimoimaan uudisrakentamisen etäisyys asuinkiinteistöihin. Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen rakennusalan raja on yli 20 metrin etäisyydellä asuinkiinteistöistä. Osa-alueesta on varattu suojaviheralueeksi, joka on säilytettävä metsäisenä ja luonnonmukaisena alueena. Suojeltavat puut ovat merkitty kaavakarttaan. Toiminnan aiheuttamasta melusta ja korttelialueen valaistuksesta on lisätty määräyksiä, etteivät ne häiritse asumisen viihtyisyyttä. |
| NRO 8<br>Itä-Uudenmaan poliisilaitos | Ei ole lausuttavaa. | - |

| | | |
|---|---|---|
| 25.2.2026 | | |
| NRO 9<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä<br>12.3.2026 | Suunnittelualueen tuleva toimitilarakennus voi kytkeytyä rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Tarvetta johtosiirroille tai johtokujalle ei ole. | - |
| NRO 10<br>Fingrid Oy<br>10.2.2026 | Fingrid ei lausu asiasta asemakaavan muutos 002563 | - |

6 **Asemakaavamuutos 002571, 52 Veromies / Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen - Ehdotus nähtäville / SP**

VD/8108/10.02.04.00/2024
SP/JOR/CÖ/VIK

**Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalokorttelin, yhden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, pysäköintilaitoksen sekä suojaviher- ja katualueiden muodostamisen Äyritien ja Rälssitien risteysalueelle Veromieheen. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä noin 31 100 k-m² asumista ja 13 320 k-m² toimitilarakentamista, mikä mahdollistaa arviolta n. 660 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle sekä jopa 250 työpaikkaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka laajentaa Annefredin uutta keskustaa.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 52300, 52336-52338 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueita, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52300, kaupunginosassa 52 Veromies.

**Alue sijaitsee** Veromiehen kaupunginosassa osoitteessa Äyritie 4-6. Aluetta rajaa pohjoisessa Äyritie, idässä Auramon alue, lännessä Rälssitie ja etelässä Kehä III.

**Hakija**
Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa/ Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj kaavamuutoshakemus on kirjattu 19.9.2023.

**Maanomistus**
Suunnittelualueen maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri / Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-arkkitehdit sekä HELMA konsulttina.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC), monipuolista työpaikka-aluetta (TP) ja kestävän kasvun vyöhykettä.

**Asemakaavamuutos**
Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka jatkaa Annefredin uutta keskustaa. Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalokorttelin, yhden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, pysäköintilaitoksen sekä suojaviher- ja katualueiden muodostamisen Äyritien ja Rälssitien risteysalueelle Veromieheen. Kaava tukeutuu tulevaan raitiotieyhteyteen ja muihin joukkoliikenneyhteyksiin, ja se jatkaa Annefredin viihtyisän ja käveltävän korttelirakenteen laajentumista. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä noin 31 100 k-m² asumista ja 13 320 k-m² toimitilarakentamista, mikä mahdollistaa arviolta n. 660 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle sekä jopa 250 työpaikkaa. Asumisesta korkeintaan 6 000 k-$m^2$ saa käyttää erityisasumisen tiloihin. Pysäköinti keskitetään Rälssitien varrelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa autottomat ja vehreät sisäpihat. Asemakaavan viitesuunnitelman on laatinut L-arkkitehdit.

Kaava-alueen keskelle sijoittuva suojaviheralue muodostaa viheryhteyden ja varauksen tulevalle Filmipuistolle. Puisto erottaa asuinkorttelit Kehä III:n varren K-korttelista. Viheralueet, Filmipolku ja kadunvarsi-istutukset toteuttavat yleiskaavan viherrakenteen tavoitteita ja luovat vihreän kevyen liikenteen yhteyden Jumbolta Annefrediin.

Meluselvityksen mukaan Kehä III:n ja Rälssitien liikennemelua hallitaan massoittelulla ja julkisivujen ääneneristävyydellä; parvekkeet lasitetaan julkisivuilla, joille kohdistuu yli 52 dB. Kehä III:n varren voimalinjan reunavyöhykkeen vuoksi osa aluskasvillisuudesta korvataan matalilla puulajeilla.

Luontotyyppiselvityksen mukaan alueen luontoarvot ovat vähäiset ja luonnontila heikentynyt. Arvokkaita puita säilytetään viher- ja puistoalueilla. Luonnonmukainen hulevesien hallinta, vihertehokkuus ja monilajinen kasvillisuus parantavat alueen ekologista laatua. Ekologinen kompensaatio voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2020 valmistuneen asemakaavaluonnoksen Grand Wing + Auramo (nro 053000) pohjalta. Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta sekä työpaikoista.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.12.2024.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava tuottaa asuinkerrostalojen kerrosalaa 31 420 k-m2 sekä liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa 13 000 k-m², yhteensä 44 420 k-m².

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa/ Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (60 000 €).

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002571, 52 Veromies / Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj maksaa muutoskustannukset (60 000 €).

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026

- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Mielipiteet ja vastineet 25.2.2025
- Asiaan liittyvä muu aineisto

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Carina Ölander, p. 043 8267039
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002571

Päiväys
Datum

6.10.2026

Vantaan kaupunki

# ASUMISTA RÄLSSITIEN JA ÄYRITIEN RISTEYKSEEN

Kaupunginosa 52, VEROMIES

**Asemakaavan muutos**

Korttelit 52300, 52336-52338 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet.

1:2000

Vanda stad

# BOENDE I FRÄLSEVÄGENS OCH ÖREVÄGENS KORSNING

Stadsdel 52, SKATTMANS

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteren 52300, 52336-52338 samt gatu-, trafik- och specialområden.

1:2000


52
VEROMIES
SKATTMANS
52336
LPA
52300, 52336, 52337, 52338
52337
AK
52338
AK
52300
K
V
13000
Ritsiläntie
Ritsiläntie
Ritsiläntie

# 002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen

## VEROMIES



*Havainnekuva (L-arkkitehdit)*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002571. Kaavoitus on tullut vireille 11.12.2024.

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

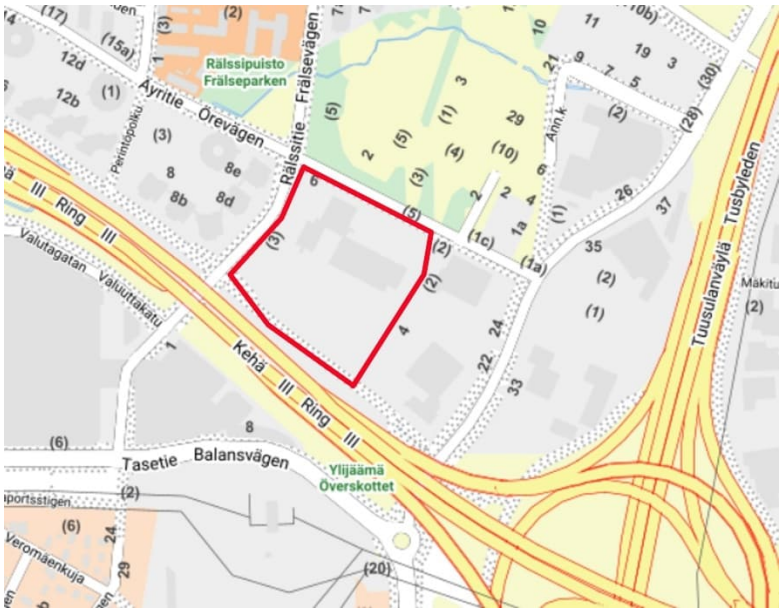
Korttelit 52300, 52336–52338 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet kaupunginosassa 52 Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 52300 kaupunginosassa 52 Veromies.)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kolmen uuden kerrostalokorttelin, yhden Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen Kehä III:n varteen, näitä palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamisen Äyritien ja Rälssitien risteykseen. Kaavalla muodostuu myös suojaviheralue. Kortteleihin tulee asumista noin 660 asukkaalle sekä liike, toimisto- ja huoltotilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka liittyy Annefredin uuteen keskustaan.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Carina Ölander (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 826 7039, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Äyritie, idässä Auramon alue, lännessä Rälssitie ja etelässä Kehä III.

*Kartalla asemakaava-alueen rajaus punaisella viivalla.*

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Alueelle laadittiin Grand Wing + Auramo 053000 asemakaavaluonnos vuonna 2020.
- Maanomistaja jätti kaavamuutoshakemuksensa. Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavoitushakemus on kirjattu 19.9.2023.
- Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutos tuli vireille 11.12.2024 ja sai numeron 002571.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 31.1.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. TIIvistelmä ..... 5
2. Lähtökohdat ..... 7
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 7
2.2 Suunnittelutilanne ..... 14
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 19
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 19
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 19
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 20
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 22
4. Asemakaavan kuvaus ..... 28
4.1 Kaavan rakenne ..... 28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 29
4.3 Aluevaraukset ..... 32
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 36
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 46
4.6 Nimistö ..... 46
5. Asemakaavan toteutus ..... 47
6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 48
7. Asemakaavan seurantalomake ..... 49
8. Asemakaavakartta ja -määräykset ..... 51

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma, 27.2.2026, L-arkkitehdit
- Maisemasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma, 16.1.2026, Helma Oy
- Meluselvitys, 5.2.2026, Promethor Oy
- Ilmanlaatuselvitys, 16.2.2026, Promethor Oy
- Tärinä ja runkomelutarkastelu, 9.2.2026, Promethor Oy
- Luontotyyppiselvitys, 14.11.2025, Sitowise
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, 4/2026, Sustera Oy
- Alustava katusuunnitelma, 4/2026, WSP Oy
- Koonti Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä, 28.2.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Asemakaavan muutosluonnos 053000 Grand Wing + Auramo, 9.9.2020 (kaavakartta ja selostus)
- Vantaan kaupunki, Asemakaavoitus: Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet. 13.12.2022. (Nähtävillä 1.2.–30.4.2023.)

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalokorttelin, yhden liike- ja toimistorakennusten korttelialueen, pysäköintilaitoksen sekä suojaviher- ja katualueiden muodostamisen Äyritien ja Rälssitien risteysalueelle Veromieheen. Kaava tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikenneyhteyksiin ja tulevaan raitiotieyhteyteen, ja se jatkaa Annefredin keskustamaisen korttelirakenteen laajentumista. Kaava-alueelle sijoittuu yhteensä noin 31 100 k-m² asumista ja 13 320 k-m² toimitilarakentamista, mikä mahdollistaa arviolta n. 660 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle sekä jopa 250 työpaikkaa. Pysäköinti keskitetään Rälssitien varrelle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen, mikä mahdollistaa autottomat ja vehreät sisäpihat.

Kaavaratkaisun vaihtoehtoja tarkasteltiin suunnittelun alkuvaiheessa erityisesti puiston sijainnin, K-korttelin käyttötarkoituksen ja palveluasumisen sijoittumisen osalta. Korttelirakenne perustuu tiiviisiin, umpikorttelimaisiin lamellitaloihin, joiden massoittelu ja kerrosluvut vaihtelevat (IV–VIII). Kivijalkakerroksiin toteutetaan liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja, jotka elävöittävät kävelyreittejä ja kiinnostavuuden kehää. Puiston suuntaan sijoittuvat maantasokerroksen asunnot saavat omat etuterassinsa ja sisäänkäyntinsä. Suunnittelu painottaa laadukkaita sisäänkäyntejä, monimuotoista arkkitehtuuria, luonnonvaloa ja vaihtelevia kattomuotoja. Rakennusten julkisivut koostuvat rappaus- ja tiilipinnoista, joiden sävyt ja ladonnat vaihtelevat rakennuskohtaisesti.

Kaava-alueen keskelle sijoittuva suojaviheralue muodostaa viheryhteyden ja varauksen tulevalle Filmipuistolle. Puisto erottaa asuinkorttelit Kehä III:n varren K-korttelista, joka toimii samalla melusuojaavana rakennusmassana. Viheralueet, Filmipolku ja kadunvarsi-istutukset toteuttavat yleiskaavan viherrakenteen tavoitteita ja luovat vihreän kevyen liikenteen yhteyden Jumbolta Annefrediin.

Meluselvityksen mukaan Kehä III:n ja Rälssitien liikennemelua hallitaan massoittelulla ja julkisivujen ääneneristävyydellä; parvekkeet lasitetaan julkisivuilla, joille kohdistuu yli 52 dB. Kehä III:n varren voimalinjan reunavyöhykkeen vuoksi osa aluskasvillisuudesta korvataan matalilla puulajeilla.

Luontotyyppiselvityksen mukaan alueen luontoarvot ovat vähäiset ja luonnontila heikentynyt. Arvokkaita yksittäispuita säilytetään viher- ja puistoalueilla. Luonnonmukainen hulevesien hallinta, vihertehokkuus ja monilajinen kasvillisuus parantavat alueen ekologista laatua. Ekologinen kompensaatio voidaan toteuttaa kaava-alueella.

Ilmastoviisaan asemakaavan selvityksen mukaan vähähiilinen vaihtoehto pienentää hankkeen elinkaaren hiilijalanjälkeä noin 20 %. Kaava mahdollistaa maalämmön, aurinkopaneelit ja muut uusiutuvan energian ratkaisut. Pyöräpysäköinti mitoitetaan tukemaan kestävää liikkumista, ja kaikille autopaikoille toteutetaan latausvalmius.

Toteutus etenee vaiheittain siten, että Kehä III:n suuntaan sijoittuva K-kortteli rakennetaan ensin toimimaan melusuojaavana massana. Kaava tukee tiivistyvää kaupunkirakennetta, laadukasta jalankulkuympäristöä ja Annefredin keskuksen kasvua.



*Näkymä Rälssitieltä kohti kaava-aluetta (L-arkkitehdit)*

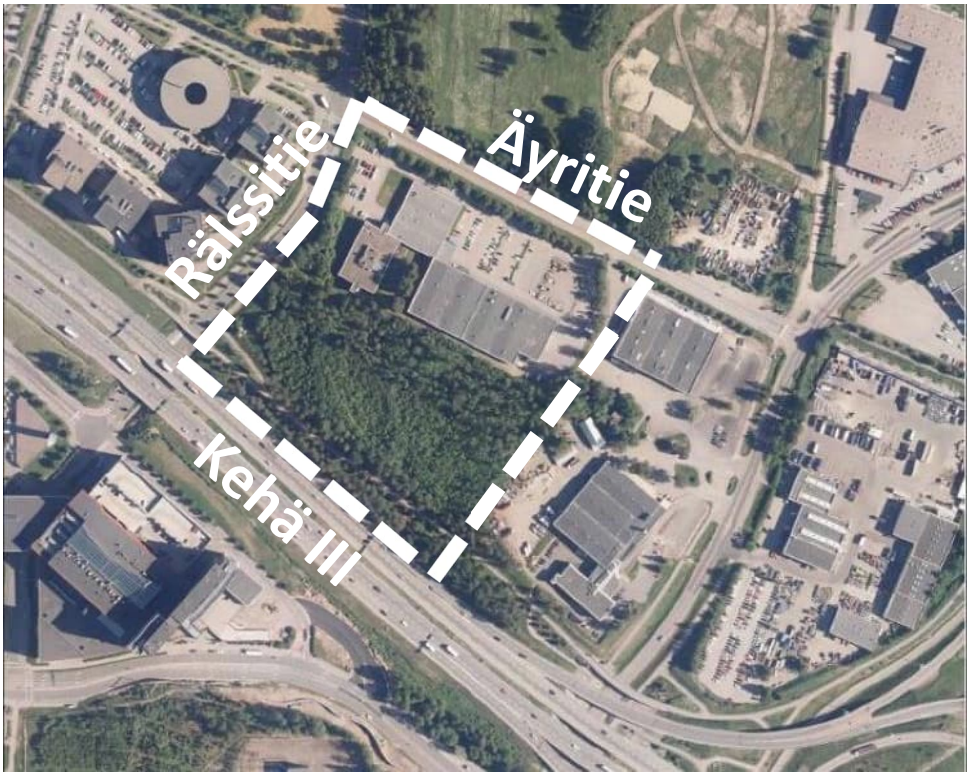
# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Rälssitien ja Kehä III:n kulmauksessa. Rälssitielle, suunnittelualueen eteläpuolelle, rakentuu Vantaan ratikan pysäkki. Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, jossa yhdistyy työpaikkarakentaminen ja uudet asuinkorttelit. Alue liittyy osaksi Annefredin uutta keskustaa. Suunnittelualueelta on alle puolen kilometrin kävelymatka kauppakeskus Jumboon. Aviapoliksen rautatieasemalle on matkaa n. 1,5 km ja lentoasemalle n. 2,5 km.

Kaavamuutos koskee kortteleita 52300, 52336, 52337 ja 52338. Alueella sijaitsee 1970-luvulla rakennettu tuotantorakennus, joka on tarkoitus purkaa. Piha-alue on pääosin asfaltoitu. Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 4,7 ha.




*Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2023. Suunnittelualue on merkitty valkoisella katkoviivalla.*

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Äyritie 6 on pääosin puustoa. Osa puustosta on kartoitettu Vantaan kaupungin arvopuurekisteriin, nämä puut ovat pääosin mäntyjä ja haapoja. Äyritietä pitkin on sijainnut koko kaava-alueen reunalla kulkeva istutettu puurivi, joka sittemmin on kaadettu, ja tilalle on istutettu uudet puuntaimet.

Tuotantorakennuksen pysäköinti on asfalttikentällä.

Veromiehen alueelle on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat tielinjaukset ovat ajan kuluessa laajentuneet ja muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi sekä äänimaailmaltaan että

tilavaraukseltaan. Kaupunginosan ennen peltoalueina hyödynnetyt savikot ovat vuosien varrella täyttyneet suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista sekä maanpäällisistä pysäköintitaloista ja -alueista. Alueen katuverkko on harva ja korttelikoko suuri. Rakentamatta jääneet maa-alueet ovat osittain vehreitä, luonnonvaraisia metsiköitä. Alue on hyvin tasainen.

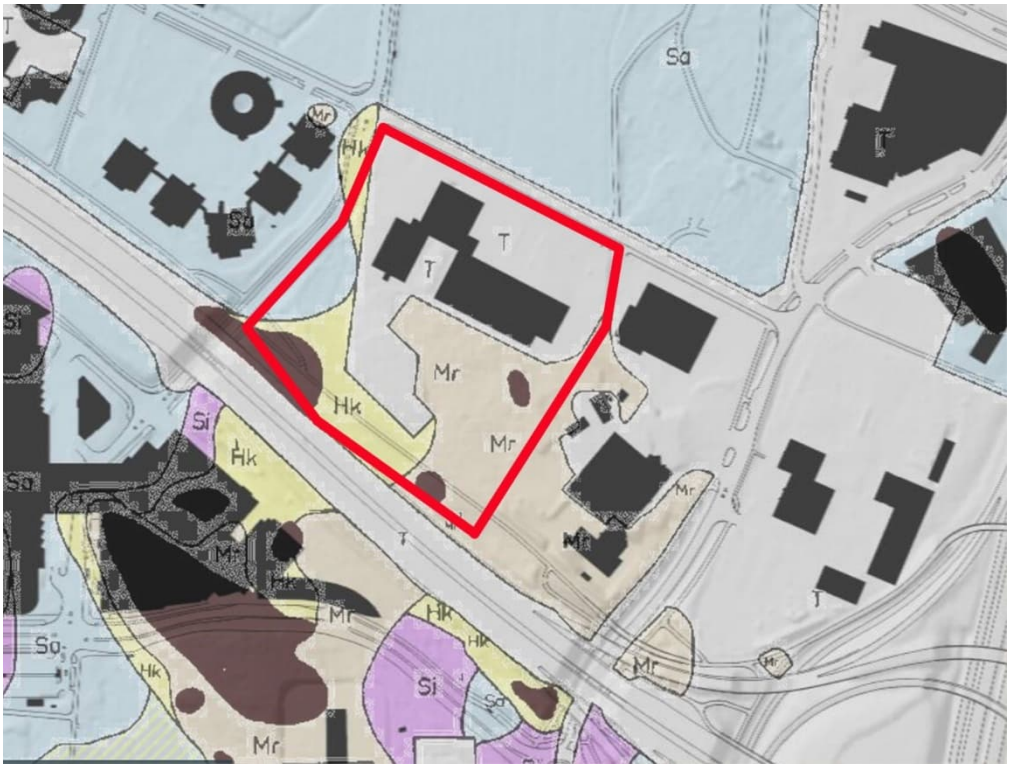
Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijoittuu Palo-ojan läheisyyteen ja on osa Palo-ojan valuma-aluetta. Nykyisin alue on osin rakennettua pintaa ja osin rakentamatonta nuorehkoa metsää missä sijaitsee vanhoja metsäojia. Aluetta ei ole luokiteltu pohjavesialueeksi.

Maaperä

Maalajikartan mukaan suunnittelualue sijaitsee pääosin rakennetulla täyttöalueella. Lisäksi alueen maaperänä on moreenia, hiekkaa, savea ja turvetta. Vantaan kaupungin tietokannasta ei löydy pohjatutkimustietoja alueelta.

Kamerakadun ja Auramonkadun osalta kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa todetaan että pohjamaan oletetaan olevan päältä silttiä, silttistä hiekkaa ja hiekkaista moreenia. Alustavan katusuunnitelman yhteydessä on laadittu pohjatutkimusohjelma.




*Maalajikartta (ei mittakaavassa)*

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti.

Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Kaava-alueella maaston korot vaihtelevat +25,4 ja +28,4 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2024 jo reilut 21 600 henkeä. Veromiehessä asukkaita oli vuonna 2024 vain 2 370 henkeä. Vantaan väestöennusteen 2024 mukaan Aviapoliksen ennustetaan kasvavan seuraavan kymmenvuotiskauden aikana noin 8 600 henkilöllä. Suurin väestönkasvu kohdistuu runsaan uudisrakentamisen myötä Veromiehen kaupunginosaan. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi. Vuoteen 2050 mennessä Veromieheen voidaan saada jopa 20 000 uutta asukasta.

Tällä hetkellä Veromiehen väestössä korostuu 19–64-vuotiaiden aikuisten (81 %) sekä yksin asuvien (56 %) suuri osuus. Myös vieraskielisten osuus (38 %) on korkeampi kuin Vantaalla keskimäärin. Suomen jälkeen puhutuimpia kieliä ovat viro (5,4 %), venäjä (5,0 %) ja arabia (3,5 %). Asukkaiden työllisyysaste on pysynyt melko tasaisena (68,2 %). Asukkaiden koulutus- ja tulotaso ovat kuitenkin matalampia kuin Vantaalla keskimäärin. Lapsia ja lapsiperheitä sekä eläkeläisiä Veromiehessä asuu suhteessa vähemmän kuin muualla Vantaalla.

Veromies on rakenteilla oleva kaupunginosa, jonka rakennuskannasta valtaosa (96 %) on kerrostaloja. Asuntokannasta suurin osa on yksiöitä ja kaksioita (73 %), mikä osaltaan selittää lapsiperheiden vähäistä määrää alueella. Vuonna 2022 asuntokannasta vuokra- ja asumisoikeusasuntoja oli 75 % ja omistusasuntoja vain 25 %. Vantaan vuonna 2022 päivitetyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tulevat monipuolistamaan sekä asuntojen hallintamuotoja että asuntojen kokoa uusissa asemakaavahankkeissa.

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Perintötiellä, Pyhtäänkorvenkujalla ja Pyhtäänkorventiellä. Suunnittelualueen läheisyyteen, Annefred eteläisen alueelle sekä Tikkurilantien varteen on valmistunut uusia asumista mahdollistavia asemakaavoja, mutta näitä asuinrakennuksia ei vielä ole rakennettu.

#### Palvelut ja työpaikat

Osoitteessa Äyritie 4 sijaitsee vuonna 1973 rakennettu tuotantorakennus, joka puretaan kaavamuutoksen myötä.

Kaavalla mahdollistetaan jopa 250 työpaikan sijoittuminen alueella.



*Kaava-alueen olemassa oleva rakennus osoitteessa Äyritie 4*

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa vuonna 2022 oli 41 700 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, noin 16 000. Vieressä olevat Pakkala ja Lentokenttä ovat myös merkittäviä työpaikka-alueita. Veromiehen työpaikkamäärä on kasvanut vuodesta 2012 vuoteen 2022 mennessä n. 9 900 työpaikalla. Tähän myötävaikutti noin 4 800 työpaikan siirtyminen Lentokentän kaupunginosasta Veromiehen

kaupunginosaan vuonna 2014. Aviapoliksen työpaikoista suurin osuus on kuljetuksen ja varastoinnin (29 %) toimialalla. Muita merkittäviä toimialoja mm. ovat on tukku- ja vähittäiskauppa sekä ilmaliikenne.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000–60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle.

Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, joille on tarjolla toimitiloja Veromiehen toimistokokonaisuuksissa, mm. Technopoliksessa ja Kehä III:n pohjoispuolella. Alueella on myös hotelleja ja erityiskauppoja. Kehä III:n eteläpuolella sijaitsevat Jumbon liikekeskus ja Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Lentoaseman läheisyydessä on Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia Collegessa, jossa annetaan koulutusta eri ilmailuammatteihin, sekä helikopterikoulutuskeskus. Veromiehessä on myös ilmailun valtakunnallinen erikoismuseo, Suomen Ilmailumuseo.

Lähimmät peruskoulut ovat Veromäen koulu sekä Vantaan kansainvälinen koulu Pakkalassa. Perintökujalla toimii jo yksityinen päiväkoti ja Lentolan päiväkoti valmistuu loppuvuodesta 2025. Veromiehen ensimmäisen koulu valmistuu todennäköisesti Muuraan vuonna 2028. Aviapoliksen lukio on rakenteilla Aviapoliksen keskustaan juna-aseman viereen ja sen on tarkoitus valmistua vuonna 2027.

Yhdyskuntarakenne

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Reilun kahden kilometrin päässä sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoasema mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille. Alueelta on sujuvat ajoyhteydet sekä pääkaupunkiseudulle että valtakunnallisesti merkittävään tieverkkoon. Kehärata yhdistää suunnittelualueen pääkaupunkiseudun raideverkkoon. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen.



*Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä.*

Kaupunkikuva

Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Veromiehen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret liikenneväylät, metsäiset alueet niiden varressa, mittakaavaltaan suuret, mutta väljästi rakennetut tontit sekä laajat pysäköintialueet. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä alueella, kuten Perintötien varrelle rakentuvissa asuinkerrostaloissa.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Rälssitien kulmauksessa. Rälssitielle rakennetaan Vantaan ratikan pysäkki ja sen ympärille Annefredin alueen uusi ja elävä kaupunkikeskusta.

Kaupunkikuvan uudistumista ohjaavat Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (2024) sekä Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnos (2018). Aviapolis Urban Blocks-kaavaluonnoksen pohjalta vuonna 2020 Annefred eteläisen alueelle laadittiin asemakaavamuutos (nro 002373), johon sisältyy rakentamistapaohje. Annefred eteläisen rakentamistapaohjetta on hyödynnetty Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutoksessa. kaupunkikuvallisten tavoitteiden lähtökohtana.



*Rakeisuuskartta, L-arkkitehdit*

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen läheisyydessä Tikkurilantien ja Perintötien tien varressa sijaitsevat Huberin kaarikattoiset varastohallit, jotka on Vantaan kaupunginmuseon inventoinnissa arvioitu kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviksi (R1). Kurt Simbergin suunnittelemat hallit on rakennettu vuosina 1964–66 ja ne ovat maisemallisesti merkittäviä alueen identiteettirakennuksia.

Toinen kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä (R1) kohde on Tikkurilantien pohjoispuolella sijaitseva Aerola. Alvar Aallon suunnittelemat rakennukset rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle ja ne on suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Rälssipuisto ja Annefredinpuisto, joiden rakentaminen on aloitettu ja työt valmistuvat arviolta vuonna 2026. Tikkurilantien pohjoispuolelle on

kaavoitettu Aerolankenttä, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2027. Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Muutoin virkistysmahdollisuudet ovat vähäiset ja etäisyydet ovat pitkiä sekä virkistysreitit laajempiin metsiin tai Vantaanjoen varrelle ovat katkonaiset.

Liikenne

Jalankulku ja pyöräily

Alueen nykyinen jalankulku- ja pyöräliikenteen verkko on melko harva, sillä valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen. Teollisuuspainotteisella alueella tarve tiheälle jalankulku- ja pyörätieverkolle on ollut pieni ja usealla alueen kadulla jalankulun ja pyöräilyn yhteys onkin vain kadun toisella puolella.

Merkittävin yhteys itä-länsisuunnassa kulkee Tikkurilantietä ja pohjois-eteläsuunnassa Rälssitietä ja Tammiston kauppatietä pitkin. Tikkurilantietä pitkin pääsee esimerkiksi Tikkurilan ja Kivistön kaupunkikeskuksille ja Rälssitien sekä Tammiston kauppatien kautta Jumbon ja Tammiston alueen kaupan palveluille.

Joukkoliikenne

Kehärata yhdistää alueen raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän vuorovälin junayhteydet Tikkurilan ja Myyrmäen suuntiin 10 minuutin vuorovälein. Matka-aika Tikkurilaan on alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Lähimmälle Aviapoliksen asemalle on kaava-alueelta noin 1,3 kilometrin kävelymatka.

Alueella on hyvät bussiyhteydet. Vieressä sijaitsevilta Rälssitien ja Tikkurilantien pysäkeiltä kulkee runkolinja 570 välillä Lentoasema – Mellunmäki ja Aviabulevardin pysäkeiltä runkolinja 600 välillä Lentoasema – Rautatientori. Lisäksi kaavamuutosalueen läheisiltä Pyhtäänkorvenkujan ja Perintökujan pysäkeiltä kulkee linjat 561 välillä Kivistö – Itäkeskus ja 562 välillä Lentoasema – Itäkeskus.

Lentoyhteyksien osalta Helsinki-Vantaan lentoasema sijaitsee vain muutaman kilometrin päässä.

Autoliikenne

Alueen sisäiset pääautoliikenneyhteydet tukeutuvat Tikkurilantiehen, Rälssitiehen ja Tammiston kauppatiehen, joista ensimmäinen yhdistää alueen Tikkurilan ja Kivistön kaupunkikeskuksiin. Rälssitie ja Tammiston kauppatie palvelevat erityisesti Jumbon ja Tammiston kaupan alueita.

Pitkämatkaisempaa liikennettä palvelevat lähellä olevat Kehä III ja Tuusulanväylä. Kehä III:lle pääsee kätevästi Lentoasemantien kautta ja Tuusulanväylälle pystyy liittymään joko Kehä III:n, Ilmakehän tai Junkersintien kautta.

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 74 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan yleiseen jätevesiviemäriverkkoon. Jätevedet johtuvat lopulta verkoston kautta jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu HSY:n huleveden viemäröintialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemäröintiin ja osin tontilla imeytymiseen. Hulevedet johtuvat ojissa sekä hulevesiviemäriverkossa Palo-ojaan ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Tikkurilantien ja Rälssitien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa.

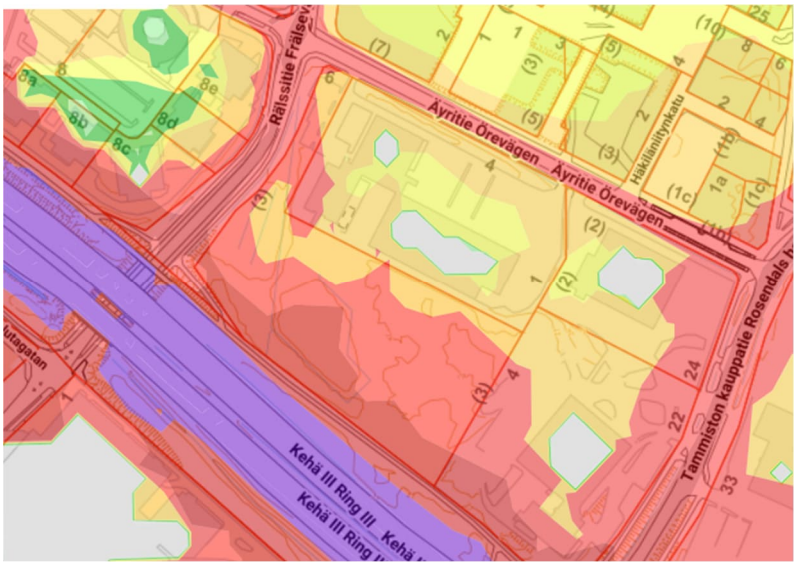
Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakennusjärjestyksen mukaan asuinhuoneiden sekä kokoontumis-, ja majoitustilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava tällöin vähintään 32 dB ja toimistotilojen vähintään 28 dB.

Liikennemelu

Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2021 -kartan mukaan kaava-alueelle kohdistuva liikennemelu on suurimmillaan 70-75 dB Kehä III:n reunalla. Rälssitien reunalla päiväajan liikennemelu on suurimmillaan 65–70 dB ja Äyritien reunalla 60-65dB. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys Promethor Oy:n toimesta.




*Ote Vantaan karttapalvelun Tiemelu päivällä 2021 -kartasta*

Pienhiukkaset

Tikkurilantien liikennemäärät kaava-alueen kohdalla ovat nykytilanteessa 10 580 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL) ja vuoden 2050 ennusteessa 11 640 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL). Rälssitien liikennemäärät ovat nykytilanteessa 4860 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL) ja vuoden 2050 ennusteessa 5 350 ajoneuvoa/vuorokausi (KAVL). HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan Tikkurilantiellä minimietäisyys asuinrakennuksille on 7 m ja suositusetäisyys 20 m. Rälssitiellä suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 m.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta.

Äyritie 4:ssa sijaitsee vuonna 1973 rakennettu teollisuuden tuotantorakennus, muu alue on ollut rakentamatonta. Pintamaa tulisi tutkia Äyritie 4 alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Kiinteistö Oy Äyritie 4 Vantaa ja Kiinteistö Oy Vantaan Äyri/ Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj.

## 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle (ruskea ruudukko). Alueelle osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Kaava-alueen lähistölle on osoitettu kaupan alue ja joukkoliikenteen vaihtopaikka.




*Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.*

MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

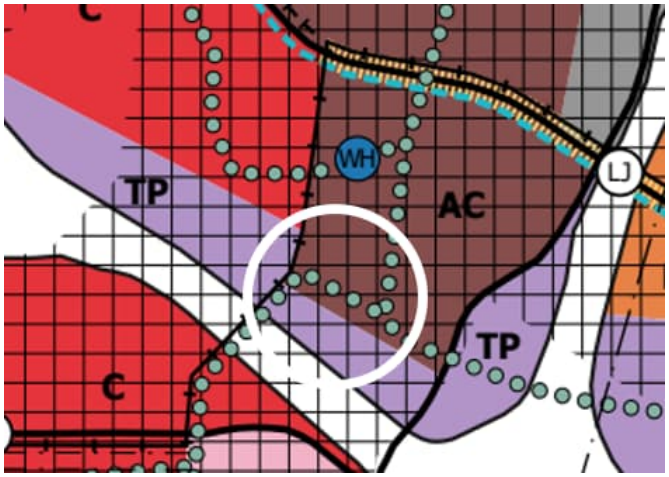
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. Asemakaavoitettava alue sijoittuu MAL:n mukaiselle ensisijaiselle vyöhykkeelle.



*Ote Helsingin seudun MAL-sopimuksen 2020 liitteestä 1: ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty keltaisella pisteellä.*

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 (voimaantullut 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan asuinaluetta AC, monipuolista työpaikka-aluetta TP ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen halki kulkee virkistysalueyhteys ja Rälssitietä pitkin kulkee raitiotie. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).




*Ote Vantaan yleiskaavasta 2020. Kaava-alueen rajaus keltaisella viivalla.*

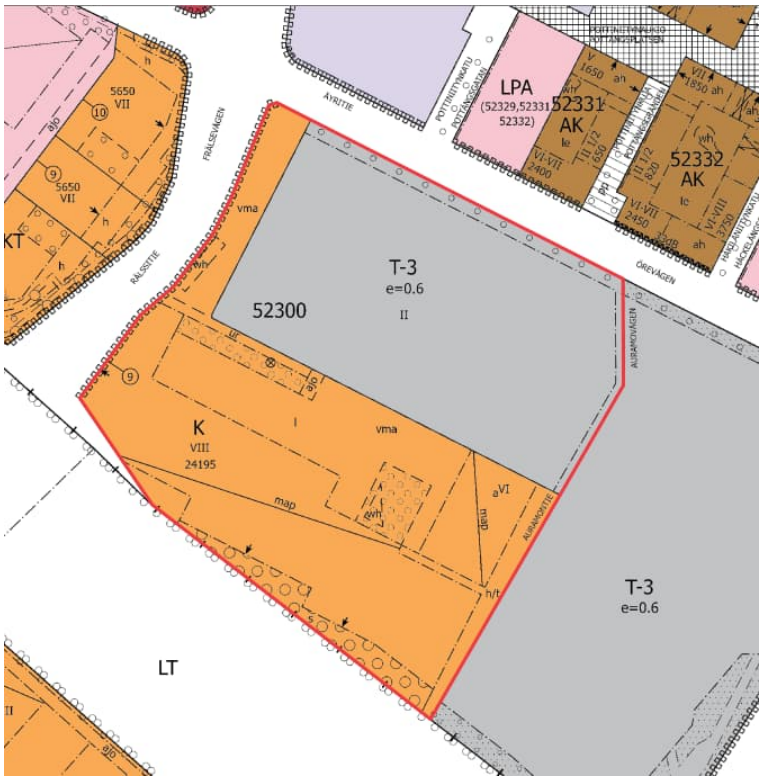
Vantaan ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)
Suunnittelualue on monimuotoista asuinaluetta A, tiivistä työpaikka-aluetta K ja kaupunkikuvallisesti tärkeää kaupunkitilaa. Alueen halki kulkee viherkatu tai muu vehreä kulkureitti sekä tärkeä käveltävä kaupunkitila ja alueen keskellä sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeä avoin kaupunkitila. Rälssitien ja Äyritien kulmaan tulee toteuttaa maamerkki, Rälssitietä pitkin kulkee raitiotie ja Kehä III:n varteen tulee luoda vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna.




*Ote Vantaan ratikan kaavarungosta.*

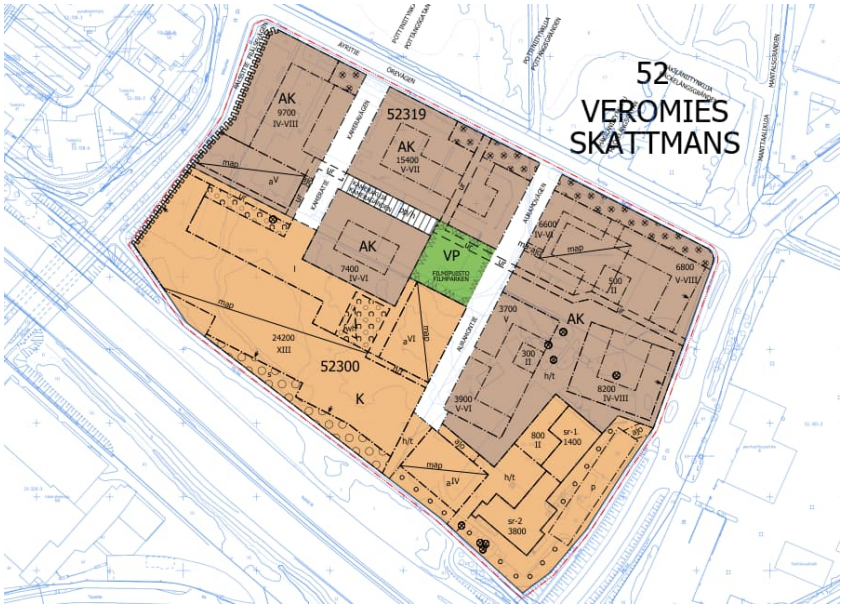
Asemakaava
Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T3 (e=0,6) rakennusoikeus n. 12 600 k-m2 sekä Liike ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) rakennusoikeus 24 195 k-m2.

Lisäksi asemakaavassa on istutettava puurivi, istutettava alueen osa, hulevesialue ja säilytettävä puu.



*Ote ajantasa-asemakaavasta.*

Asemakaavaluonnos
Suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Alueella on katualueita ja puisto sekä kaksi pysäköintilaitosta. Rakennusoikeus on yhteensä 56 700 k-m2, josta asumista 32 500 k-m2.




*Kaavaluonnoskartta*

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (KH 8.4.2024)

Suunnittelualue sijaitsee kiinnostavuuden kehän varrella. Kiinnostavuuden kehästä muodostuu Aviapoliksen kaikkia osia yhdistävä kävelyreitti, jonka maisemat vaihtuvat matkan edetessä.

Teemassa käveltävä kaupunki todetaan, että erityisesti kiinnostavuuden kehän varrella mutta myös muualla Aviapoliksessa on panostettava erityisen paljon viihtyisän kävely-ympäristön luomiseen. Alueen halki kulkee viheryhteys. Tähdet kuvaavat laadun paikkoja rakentamisessa.




*Ote Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteista.*

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassan kaavamuutoshakemus on kirjattu 1.2.2018 ja se jätettiin Aviapolis Urban Blocks asemakaavaluonnoksen (nro 052500) valmistumisen yhteydessä. Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen kaavamuutosta alettiin valmistella myöhemmin ja se sai vuoden 2024 työohjelmassa numeron 002586. Asemakaavamuutos tuli vireille 7.11.2024.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos,
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Muut: esim. Finavia

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 31.1.2025 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 viranomaiskommenttia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut kommentit

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes), Caruna Oy:n, Fingrid Oyj:n sekä Vantaan kaupunginmuseon kommenteissa ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy toteaa myös, että asemakaavan alueelle tarvitaan tilavaraukset muuntamoille K-kortteliin, LPA-kortteliin, kortteliin 52336 ja kortteliin 52337 tai 52338. Lisäksi tarvitaan betonirakenteisen muuntamon tilavaraus suojaviheralueelle.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy suunnittelee uuden 110 kV voimajohdon rakentamista Kehä III:n ja suunnitellun asemakaava-alueen väliseen tilaan. Tämä voimajohto rajoittaa osin kaava-alueen eteläosan maankäyttöä, joten sen tarve on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Marraskuussa 2024 tehdyn voimajohdon esi- ja reittiselvityksen suunnitelmat on toimitettu Vantaan kaupungille kommenteille.

Helsingin seudun liikennekuntayhtymä HSL kannustaa tarkastelemaan katusuunnitelmassa esitettyjä yhdistettyjä jalankulun ja pyörätien ratkaisuja, erityisesti Kehä III:n alittavalla katuosuudella, mutta ymmärtää, että muun muassa tilankäyttöön liittyvät reunaehdot saattavat rajoittaa muunlaisten kävely- ja pyöräteiden ratkaisujen toteuttamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY toteaa, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jotka tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa. Maankäytön muuttuminen edellyttää vesihuollon uudisrakentamista. Suunnittelualueen edellyttämän uuden vesihuollon ratkaisuja pohdittaessa on huomioitava, että niiden tulee olla saumattomasti yhteensovitettavissa korttelin 52300 muuhun uuteen vesihuoltoon. Alustava vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää osana kaavaselostusta.

Muuntamoja koskeva palaute on huomioitu asemakaavassa määräyksillä:

- AK-korttelialueelle: Kortteleihin 52336 ja 52337 tai 52338 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.
- K-korttelialueelle ja LPA-korttelialueille: Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot.
- EV Suojaviheralueelle: Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten.

110 kV voimajohtoa koskeva palaute on huomioitu suunnitteluratkaisussa yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot kanssa.

Kaavaa varten on laadittu vesihuollon esisuunnitelma.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):</u>

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

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

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

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää aluetta asumiskäyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Vantaan kaupunki

Kaupungin tavoitteena on rakentaa kaupunkimainen, elävä, sekoittuneiden toimintojen alue. Rälssitie on osa Aviapolista kiertävää kiinnostavuuden kehää, jonka varrella panostetaan erityisesti jalankulkuun ja pyöräilyyn. Kaava-alueen kohdalla luodaan Aviapoliksesta sujuva kävely-yhteys Jumbon alueelle. Tämän takia tavoitteena on myös tuoda toimintaa, sisäänkäyntejä ja ihmisvirtoja Rälssitien kivijalkakerrokseen. Alue linkittyy Annefredin kaupunginosaan, joka rakentuu Aviapolis Urban Blocks kilpailun perusteella, jatkaen samankaltaista mittakaavaa ja rakentamistapaa.

Vantaan kaupunki tavoittelee luontopositiivisuutta vuoteen 2030 mennessä yhdessä kaupungin asukkaiden ja yritysten kanssa. Luontopositiivisuustavoitteena on kaupungin alueiden luonnon tilan ja monimuotoisuuden sekä alueiden ekologisen tilan parantaminen.

Alueen halki kulkeva ulkoilureitti suunnitellaan osaksi alueen vihreää verkostoa ja korttelipuistoa.

Asemakaavatyö on kaupungin viimeisimmässä kaavoitusohjelmassa 2024–2026.

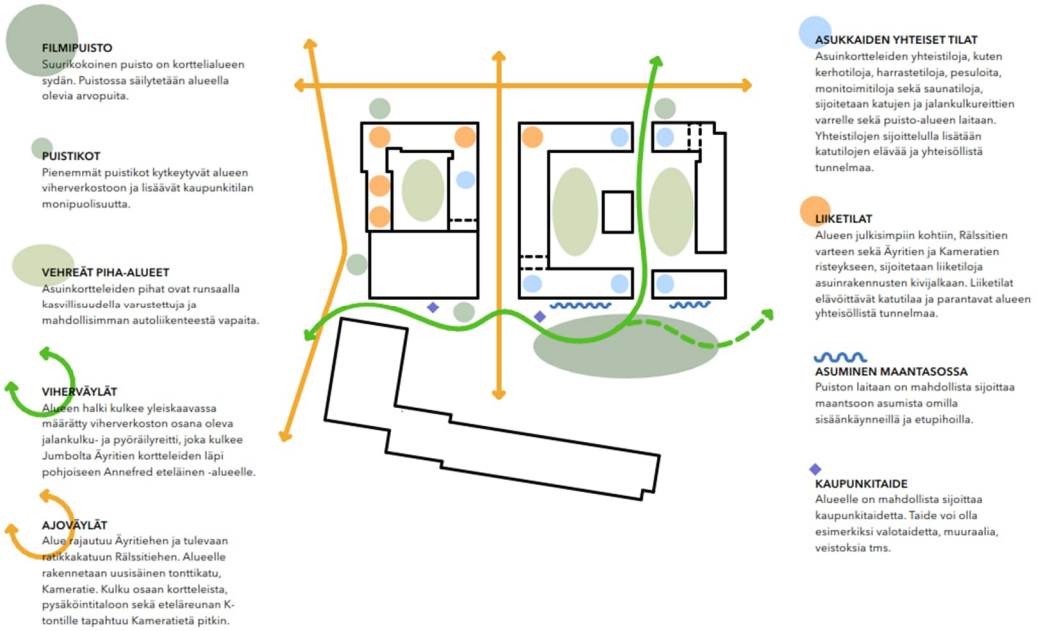
Vihertehokkuus

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

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Äyritien varteen muodostetaan kaupunkimainen korttelialue, joka jatkaa Annefred eteläisen kaava-alueen kaupunkimaista ilmettä. Kaava-alueen eteläreunaan, Kehä III:n varteen, muodostetaan rakentamisella melusuojausta asuinkortteleille. Uusi puistoalue sijoittuu asuinkortteleiden ja eteläisen K-tontin väliin.

Alla olevassa kaaviossa esitetään viitesuunnitelman konsepti. Ajoneuvoliikenne kulkee Rälssitietä, Äyritietä ja Kamerakatua pitkin, ja erillinen kevyen liikenteen reitti kulkee Filmipuiston halki, sekä kahden korttelin väliä. Aktiivisimpien jalankulkureittien kivijalkakerroksia elävöitetään liiketiloilla ja asukkaiden yhteistiloilla. Puiston suuntaan rakennetaan asuntoja, joilla on omat asuntokohtaiset etupihat ja sisäänkäynnit. Asuinkortteleiden pihat ovat isot ja vehreät.

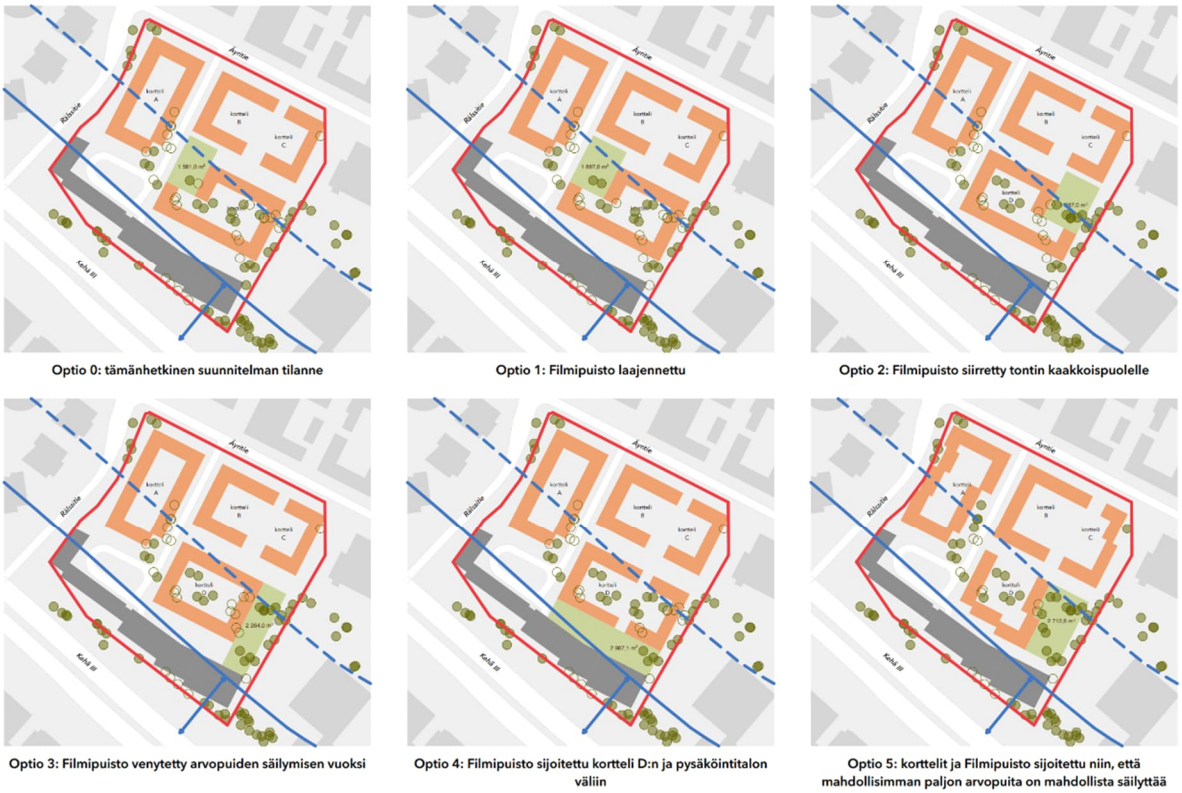



*Ote viitesuunnitelmasta (L-arkkitehdit)*




*Ensimmäinen viitesuunnitelman versio (L-arkkitehdit)*

*Suunnittelun ensimmäisessä vaiheessa pidättäydyttiin kaavaluonnoksen rakenteessa, jonka mukaan K-tontille tulisi hotelli ja toimistorakentamista. Filmipuisto oli liki alkuperäisessä paikassaan, suurkorttelin keskellä. Tämänlaiseen toteuttamiseen ei kuitenkaan ole löytynyt toteuttajaa, ja sitä jouduttiin kehittämään edelleen.*




*Puiston sijaintivaihtoehtojen tarkastelua (L-arkkitehdit). Suunnittelun aikana tutkittiin vaihtoehtoisia sijainteja Filmipuistolle. Lopullinen puiston koko on näitä laajempi.*




*Palveluasumisen sijaintivaihtoehtojen tarkastelua (L-arkkitehdit)*

Kaava-alueelle toivottiin monipuolisia toimintoja, ja palveluasumista tutkittiin osaksi asuinkortteleita. Todettiin, että sopivin paikka olisi korttelissa 52336, yllä olevissa kuvissa on tutkittu kahta vaihtoehtoista sijaintia korttelin sisällä.

Vaiheistus

Tontin kehittäminen aloitetaan rakentamalla Kehä III:n läheisyyteen uusi toimisto-, huolto- ja varastorakennus voimassa olevan kaavan mukaisesti. Tämä suojaa asuinkortteleita melulta.

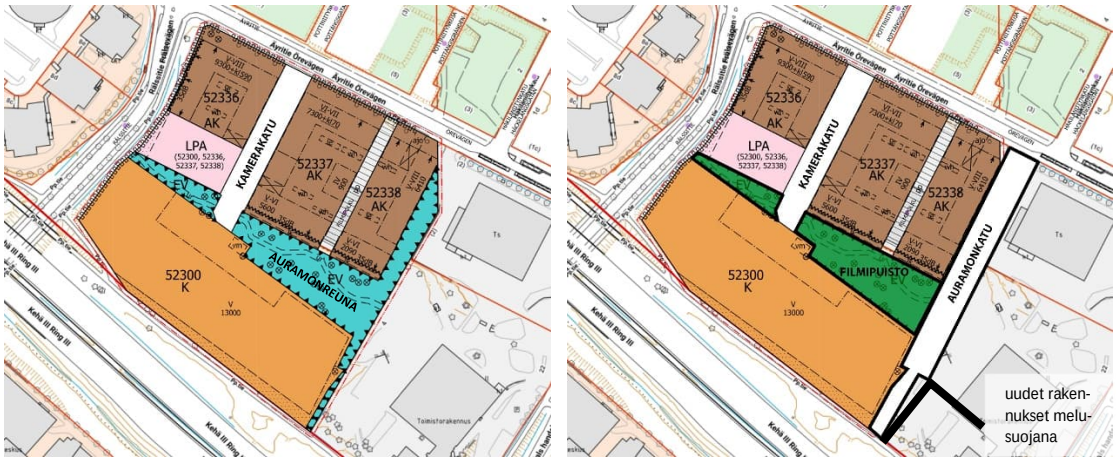
### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

K-tontille löydettiin hotellitoimijan sijaan bussioperaattoritoimija, jonka toimistot, showroom ja huolto sijaitsevat K-tontilla. Bussioperaattorin ja asuinkortteleiden välille haluttiin Filmipuistolla luoda suojavyöhyke, jonka takia Filmipuiston alue osoitetaan viitesuunnitelmassa pitkulaisena, ja aiempaa laajempana. Ulkoilureitti kulkee puiston läpi koko länsi-itä-suuntaisen matkan, ja nousee siitä kortteleiden 52337 ja 52338 välistä, josta se jatkaa Annefredin alueelle.

Pysäköintilaitos, joka palvelee kaava-alueen kaikkia kortteleita, sijoittuu Rälssitien varrelle, korttelin 52336 eteläpuolelle, ja siihen on kulku Kamerakadulta.

Kaavaluonnoksessa ja viitesuunnitelmissa Filmipuistona osoitettu alue on kaavakartalla esitetty suojaviheralueena. Toistaiseksi, kun viereinen Auramon alue ei vielä ole rakentunut kaavaluonnoksen pohjalta, puistoalueelle kantautuu ajoneuvoliikenteen melua sen verran, ettei sitä vielä voida kaavoittaa puistoksi. Meluselvityksen liitekartat osoittavat, että puistoalueen melua ei voida rajata pelkästään tämän kaava-alueen ratkaisuilla. Kyseinen suojaviheralueen osa kaavoitetaan tulevaisuudessa, kun Auramon alue lähtee rakentumaan, Filmipuistoksi.

Myös tulevan Auramonkadun alue esitetään tässä kaavassa suojaviheralueena. Auramon alueen kaavoituksen yhteydessä, muodostetaan Auramonkatu. Alla olevassa kaaviossa esitetään, kuinka EV-alue Auramonreunasta tulevissa kaavamuutoksissa muodostetaan Filmipuisto ja Auramonkatu. Tämä vaatii, että kaavaluonnoksen itäpuoli, Auramon alue, rakentuu ja muodostaa melusuojan puistoalueelle.




*Tässä kaavassa suojaviheralue Auramonreuna kaavoitetaan tulevissa kaavoissa Filmipuistoksi ja Auramonkaduksi.*




*Ote viitesuunnitelman asemapiirroksesta (L-arkkitehdit)*




*Viitesuunnitelman vaihtoehto, jossa Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevassa korttelissa osa on erityisasumista. (L-arkkitehdit)*

Alueella noudatetaan omatoimisen pelastautuminen periaatteita. Pelastusajoneuvoja ajaa katuja sekä kevyen liikenteen väyliä pitkin päästäkseen asuinkorttelitonttien läheisyyteen. Kortteleissa 52337 ja 52338 pelastusajoneuvo ajaa sisäpihalle ja peruuttaa samaa reittiä.

Sammutuspaikat sijaitsevat pääosin katualueilla sekä asuinkorttelitonttien pohjoisreunoilla Äyritien varrella. Kortteleissa 52337 ja 52338, yksi sammutuspaikka on sisäpihalla.



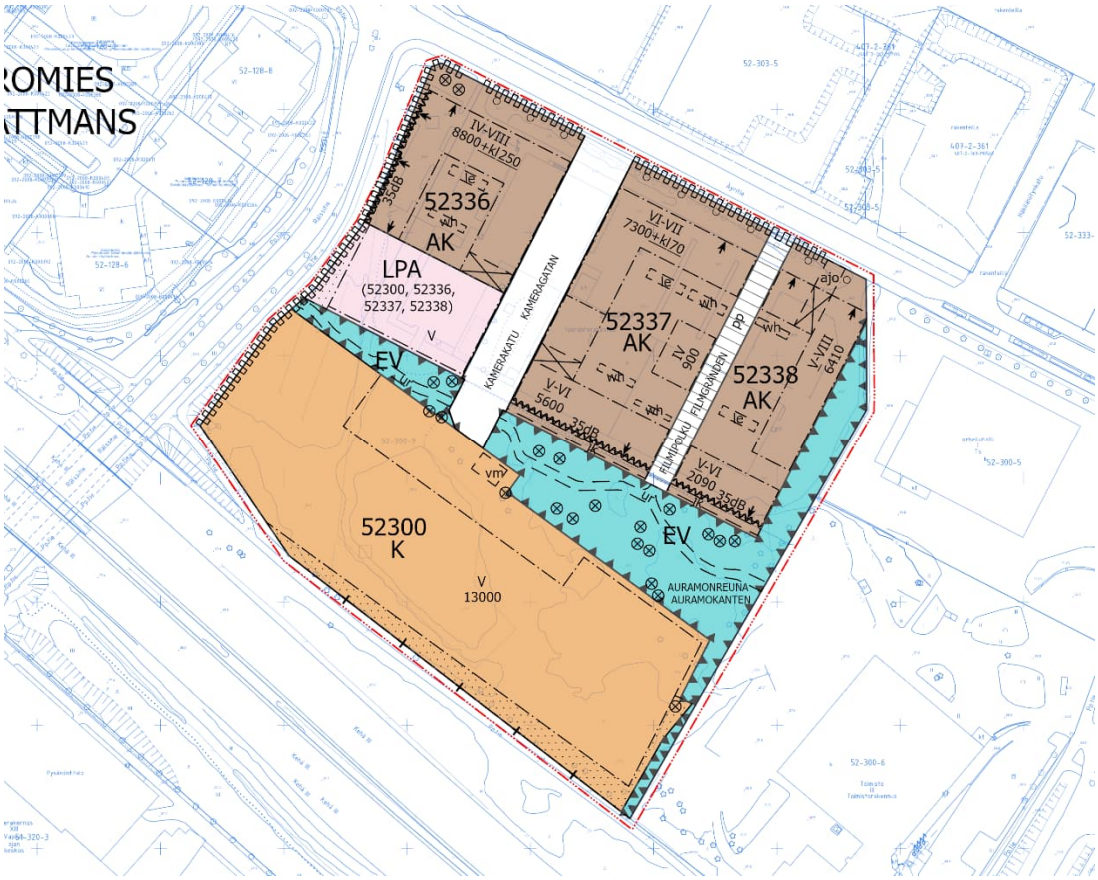

*Pelastusajoreitit (L-arkkitehdit)*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen Teollisuus- ja varastorakennusten (T3) tontti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla olemassa oleva rakennus puretaan. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) rajoja ja rakennusoikeutta päivitetään. Lisäksi muodostetaan suojaviheralue (EV), joka myöhemmin kaavoitetaan puistoksi ja katualueeksi, autopaikkojen korttelialue (LPA) ja katualuetta.

Kaava osoittaa kolme AK-korttelia Äyritien suuntaisesti, eteläreunan K-korttelin Kehä III:n varteen, keskelle suojaviheralueen ja vihreän jalankulku-/pyöräreitin (Filmipolku) sekä uuden tonttikadun (Kamerakatu). Pysäköinti keskitetään pysäköintitaloon (LPA). Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat IV–VIII; kivijalkoihin sijoitetaan liiketiloja ja yhteistiloja.




*Ote kaavakartasta*

### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueiden (AK) pinta-ala on yhteensä 1,64 ha. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 31 100 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä 320 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueelle muodostuu 31 420 k-m². Asumisesta korkeintaan 6000 k-m² saa olla erityisasumista. Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus kasvaa alueella n. 19 720 k-m².

Korttelin 52336 pinta-ala on 4 685 m$^2$, rakennusoikeus 8 800 k-m$^2$+kl250 k-m$^2$, yhteensä 9 050 k-m$^2$ ja tehokkuusluku on e=1,9.

Korttelin 52337 pinta-ala on 7 181 m$^2$, rakennusoikeus 13 800 k-m$^2$+kl70 k-m$^2$, yhteensä 13 870 k-m$^2$ ja tehokkuusluku on e=1,9.

Korttelin 52338 pinta-ala on 4 611 m$^2$, rakennusoikeus 8 500 k-m$^2$ ja tehokkuusluku on e=1,8.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) pinta-ala on 17 162 m$^2$. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 13 000 k-m² ja tehokkuusluku on e=0,8. Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus laskee alueella n. 11 195 k-m$^2$.

Autopakkojen korttelialue (LPA), 2583 m$^2$.

Suojaviheralue (EV), yhteispinta-ala 7058 m$^2$.

Katualue yhteispinta-ala 3944 m$^2$.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 45 260 k-m². Arvio asuntojen määrästä n. 497 kpl. Pysäköinti yhteensä n. 324 ap (valtaosin pysäköintitalossa).

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 660 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 48 km2 / asukas). Alueen työpaikkamäärä riippuu siitä, minkälaisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja päätetään toteuttaa.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 ap / 110 k-m²

palveluasuminen 1ap/450 k-m²

ympärivuorokautinen palveluasuminen 1ap/700 k-m²

liiketilat 1 ap / 100 k-m²

toimistot 1 ap / 80 k-m²

palvelut 1 ap / 150 k-m²

vieraspysäköinti 1 ap / 1 500 k-m²

Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 pp / 30 k-m2, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto

liiketilat 1 pp / 40 k-m²

toimistot ja palvelut 50 k-m²

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Koko kaava-alueen halki kulkeva viheralue yhdessä Filmipolun kanssa toteuttavat laadukasta, vehreää ja käveltävää yleiskaavan määrittelemää kevyen liikenteen yhteyttä. Reitti jatkaa pohjoiseen Annefred eteläisen alueelle kulkien asuinkortteleiden välistä. Arvokkaat yksittäispuut voidaan säilyttää osana suojaviheralueen viherrakennetta, mikä parantaa alueen maisemallista laatua. Istutukset ovat monipuolisia ja vuodenaikoja huomioivia. Rälssitien ja Äyritien varren liiketilat puolestaan luovat urbaania käveltävää ympäristöä Kiinnostavuuden reitin varteen.

Kaupunkikuva

Alueen ilme perustuu monimuotoiseen arkkitehtuuriin. Rakennusten korkeudet, värit ja materiaalit vaihtelevat lamellikohtaisesti muodostaen elävää kaupunkikuvaa. Rakennusten kattomuodot vaihtelevat luoden rakennuksiin ilmeikkään viidennen julkisivun.

Rakennusten kerrosluvut madaltuvat pääpiirteissään etelään ja puistoa kohti, jolloin sisäpihat muodostuvat mahdollisimman valoisiksi. Korttelikohtaisesti kerrosluvuissa on kuitenkin vaihtelevuutta siten, ettei yksikään kameli ole kerrosluvultaan sama kuin viereinen lamelli. Tällöin korttelit muodostuvat kerroskorkeuksiltaan vaihteleviksi.

Kivijalkakerros voi olla yksi- tai kaksikerroksisen korkuinen. Liiketilat sekä asukkaiden yhteistilat elävöittävät katutiloja ja luovat osaltaan miellyttävää kävelijäystävällistä ympäristöä.

Kadun puolen parvekkeet on toteutettu sisäänvedettynä parvekkeina tai parvekevyöhykkeenä, joiden julkisivu käsitellään aukkomaisena osana muuta julkisivua. Kadun puolella olevien parvekevyöhykkeiden alapuolet on toteutettu arkadimaisia.

Sisäänkäyntejä korostetaan erilaisiin materiaaleihin, pintakäsittelyyn, tiililimityksin tai väreihin. Sisäänkäynnit ja porttikäytävät luovat elävyyttä katutilaan.

Pysäköintilaitoksen julkisivu sovitetaan sävyiltään alueen muuhun arkkitehtuuriin.

Asemakaavassa annetaan ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista ja monimuotoisuudesta, kivijalkakerroksen toiminnoista ja avoimuudesta, hulevesien käsittelystä sekä mm. pihan toteuttamisesta. Asemakaavamääräyksissä edellytettävällä korttelei den kokonaissuunnitelmalla tähdätään mahdollisimman laadukkaisiin, tasapanoisiin ja yhtenäisiin kortteleihin, joissa kaavan laadulliset tavoitteet tulee huomioitua kokonaisuutena yksittäisten hankkeiden sijaan.



*Näkymä Rälssitieltä kohti toimisto-, tuotanto- ja varastorakennusta (L-arkkitehdit)*

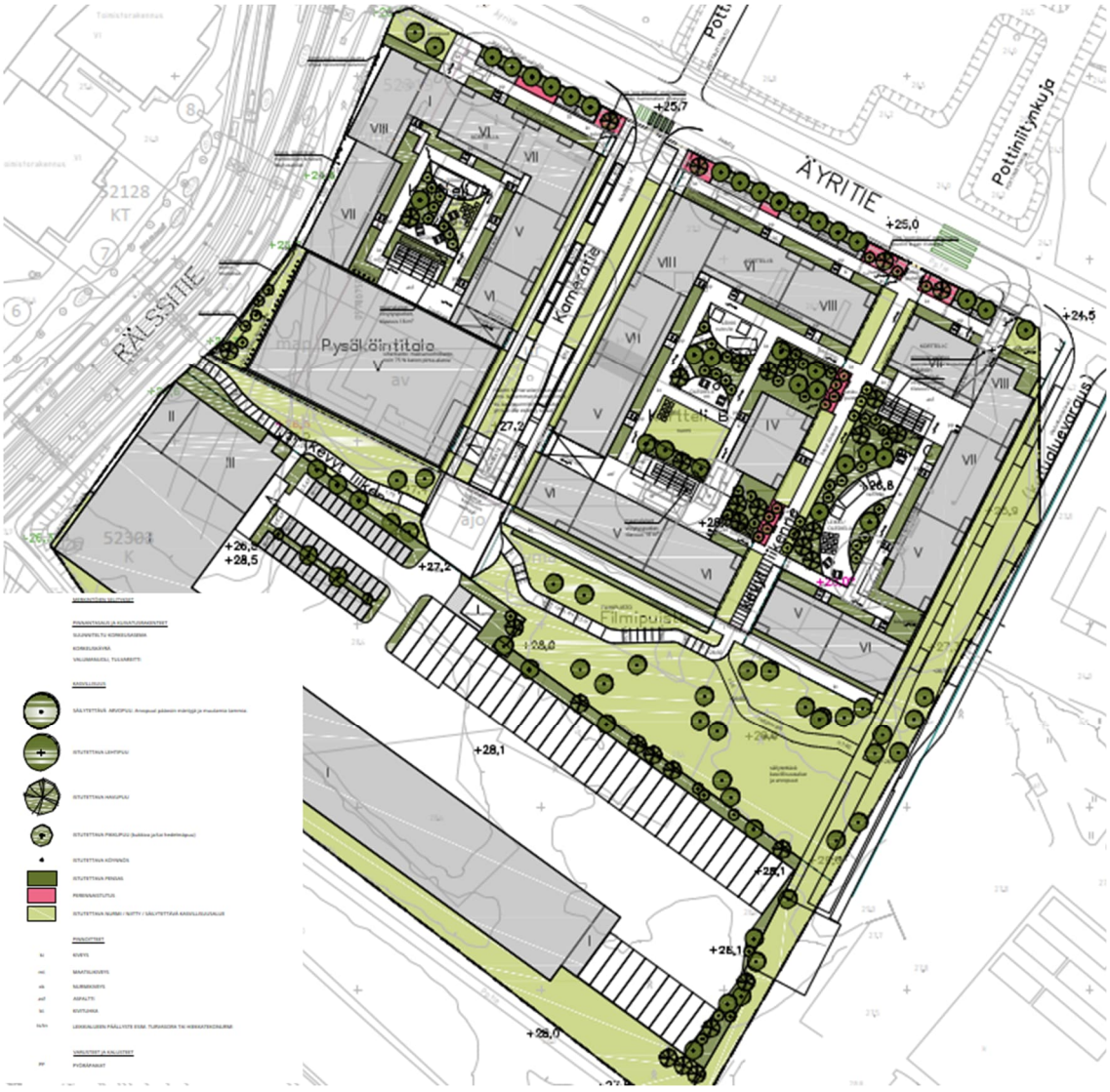
Vehreys ja vihertehokkuus

Viherrakentamisesta ja vihertehokkuudesta on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutos-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Asuinkorttelin pihat ovat maanvaraisia ja ne suunnitellaan mahdollisimman vihreiksi. Sisäpihoille istutetaan mahdollisimman runsaasti puustoa: isoja puita sekä pieniä kukkivia ja hedelmäpuita. Rakennuksen seinustaa ja leikkialueita rajaavat pensasalueet. Hulevesien hallinta toteutetaan mahdollisimman pitkälti istutettuja pintoja ja läpäiseviä puoli läpäiseviä pintoja sekä kasvillisuuspintaisia paineita hyödyntäen.

Pysäköintilaitoksen sekä toimisto-, tuotanto- ja varastorakennuksen julkisivuihin tulee integroida kasvillisuutta.

Kamerakadun ja kevyen liikenteen reitin ylityskohtaa Äyritiellä korostetaan runsaammalla istutuksilla ja puuriveistä erottuvilla porttipuilla risteyskohdassa. Reitin varrella kukkivat puut luovat tunnelmaa, ja reittiä rytmitetään taskupuistoin.




*Maisema- ja pihasuunnitelma (HELMA)*

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

AK – asuinkerrostalojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan asuinkerrostalojen korttelit 52336, 52337 ja 52338. Kortteleissa rakennusalat sijoittuvat tonttien reunoille muodostaen tiiviin ja suojaisan korttelirakenteen, jonka sisäosiin syntyy melulta ja liikenteeltä suojattuja piha- ja oleskelualueita. Kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Filmipolku kulkee kortteleista 52337 ja 52338 muodostuvan kokonaisuuden läpi.

Kortteli 52336 sijoittuu Äyritien ja Rälssitien kulmaukseen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 8 800 k-m$^2$. Siitä korkeintaan 6000 k-m$^2$ saa käyttää erityisasumisen tiloihin. Lisäksi on 250 k-m$^2$ rakennusoikeutta liiketiloja varten, jotka tulee sijoittaa kivijalkaan, pääosin Rälssitien varteen.

Kortteli 52337 sijoittuu Äyritien varteen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 13 800 k-m$^2$. Lisäksi on 70 k-m$^2$ rakennusoikeutta liiketiloja varten, jotka tulee sijoittaa kivijalkaan, Äyritien varteen.

Kortteli 52337 sijoittuu Äyritien varteen. Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 8 490 k-m$^2$.

Noin 20 metrin välein tulee rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Rälssitien ja Äyritien kulmaus tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotoiloja, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston ja reittien varrelle.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Viereisten rakennusten on pääosin oltava erikorkuisia.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.

Kortteleissa 52337 ja 52338, maantasokerrokseen tulee sijoittaa viheralueen suuntaan avautuvia asuntoja, joilla on asuntokohtaiset terassit. Asuntokohtaiset terassit tulee rakentaa viihtyisiksi ja rajata viherrakentamisen keinoin. Näillä asunnoilla tulee olla sisäänkäynnit sekä etupihan että porraskäytävän kautta.

Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen jalankulkureittien varsille. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee pääosin olla erilaisia eri rakennuksissa. Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murrettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä.

Kadun varrelle maantasoon tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; materiaaleilla, väreillä ja rakennusosilla, ja joka avautuu suurin ikkunoin ja ovin kadulle ja/tai jalankulkureittien suuntaan. Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevan rakennuksen maantasojulkisivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella mahdollisimman laadukas ja viihtyisä ulkotila.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4,5 m korkea.

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto. Tasakattojen tulee olla pääosin niittykattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Rälssitien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

AK-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 1. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Isoksi kasvavien istutettavien suurten puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 16–18 cm. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

K – liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Kortteli 52300 sijoittuu Kehä III:n ja Rälssitien kulmaukseen muodostaen kaupunkikuvallisesti jäsennellyn reunan ja meluasuojaavan massan asuinrakentamiselle.

Tontilla on pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta 13 000 k-m$^2$, jonka saa käyttää liike- ja toimistotiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, käyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja varten.



*Näkymä Kehä III:lta (L-arkkitehdit)*

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

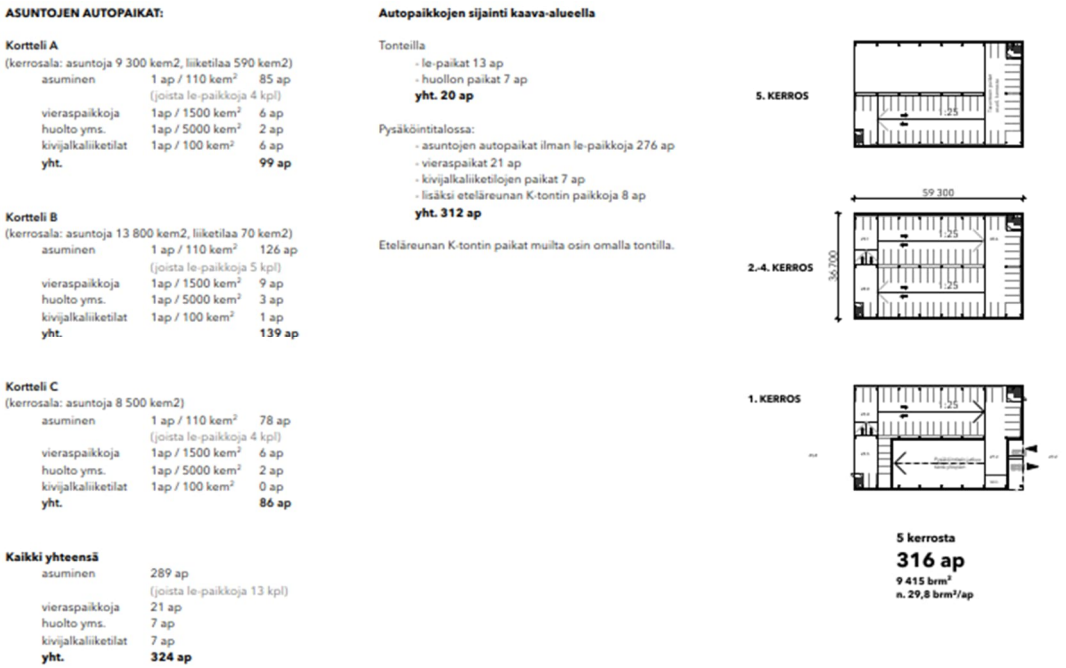
Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8. Pihan istutusten tulee olla korkeatasoisia ja runsaita. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja. Rakennuksen idän suuntaista julkisivua tulee elävöittää köynnöksin.

LPA – lähipysäköintialue

Autopaikkojen korttelialue sijaitsee Rälssitien varressa, korttelin 52336 eteläpuolella, muodostaen tämän kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Korttelialueelle saa rakentaa V-kerroksisen pysäköintilaitoksen, johon saa pysäköidä korttelien 52300, 52336, 52337 ja 52338 autoja.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 316 autopaikkaa. Näiden tarkempi jakautuminen kortteleille esitetään alla olevassa kuvassa.



**ASUNTOJEN AUTOPAIKAT:**

**Kortteli A**
(kerrosala: asuntoja 9 300 kem2, liiketilaa 590 kem2)

| | | |
|---|---|---|
| asuminen | 1 ap / 110 kem² | 85 ap |
| | (joista le-paikkoja 4 kpl) | |
| vieraspaikkoja | 1ap / 1500 kem² | 6 ap |
| huolto yms. | 1ap / 5000 kem² | 2 ap |
| kivijalkaliiketilat | 1ap / 100 kem² | 6 ap |
| **yht.** | | **99 ap** |

**Kortteli B**
(kerrosala: asuntoja 13 800 kem2, liiketilaa 70 kem2)

| | | |
|---|---|---|
| asuminen | 1 ap / 110 kem² | 126 ap |
| | (joista le-paikkoja 5 kpl) | |
| vieraspaikkoja | 1ap / 1500 kem² | 9 ap |
| huolto yms. | 1ap / 5000 kem² | 3 ap |
| kivijalkaliiketilat | 1ap / 100 kem² | 1 ap |
| **yht.** | | **139 ap** |

**Kortteli C**
(kerrosala: asuntoja 8 500 kem2)

| | | |
|---|---|---|
| asuminen | 1 ap / 110 kem² | 78 ap |
| | (joista le-paikkoja 4 kpl) | |
| vieraspaikkoja | 1ap / 1500 kem² | 6 ap |
| huolto yms. | 1ap / 5000 kem² | 2 ap |
| kivijalkaliiketilat | 1ap / 100 kem² | 0 ap |
| **yht.** | | **86 ap** |

**Kaikki yhteensä**

| | |
|---|---|
| asuminen | 289 ap |
| | (joista le-paikkoja 13 kpl) |
| vieraspaikkoja | 21 ap |
| huolto yms. | 7 ap |
| kivijalkaliiketilat | 7 ap |
| **yht.** | **324 ap** |

**Autopaikkojen sijainti kaava-alueella**

Tonteilla
- le-paikat 13 ap
- huollon paikat 7 ap

**yht. 20 ap**

Pysäköintitalossa:
- asuntojen autopaikat ilman le-paikkoja 276 ap
- vieraspaikat 21 ap
- kivijalkaliiketilojen paikat 7 ap
- lisäksi eteläreunan K-tontin paikkoja 8 ap

**yht. 312 ap**

Eteläreunan K-tontin paikat muilta osin omalla tontilla.



*Autopaikkalaskelma (L-arkkitehdit)*

LPA-korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,6.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuriin sopiviksi. Etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/ tai kapeakasvuisia puita.

Pysäköintilaitoksen ylimmän kerroksen alasta tulee vähintään 70 % olla kasvikattoa ja/tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja tai energiantuotantoon tarkoitettuja laitteita.

### 4.3.2 Muut alueet

EV – suojaviheralue

Kehä III:n suuntaisesti sijoittuvat suojaviheralueet muodostavat melua vaimentavan ja ilmanlaatua parantavan vihervyöhykkeen sekä osan alueen ekologista yhteyttä. Suojaviheralueeksi kaavoitetaan alueet, joka tulevaisuudessa tulee olemaan puistoa ja katualuetta.

Filmipuistoksi kaavoitetaan myöhemmin, meluolosuhteiden niin salliessa, kaava-alueen keskelle jäävä alue, joka erottaa asuinkerrostalokorttelit liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta. Alueen halki kulkee ulkoilureitti ja alueella suojellaan arvopuurekisterin arvokkaita puuyksilöitä. Alue säilyy suojaviheralueena metsäisenä, ja sille laaditaan myöhemmin puistosuunnitelma. Tavoitteena on, että suuri osa tulevasta puistosta myös tulisi olemaan melko luonnontilaisena ja metsäisenä.

Auramonkatua kaava-alueen itäosassa ei voida tällä kaavalla muodostaa, koska katualue ei kuulu kokokaan yhdelle maanomistajalle. Alue kaavoitetaan tässä vaiheessa suojaviheralueeksi, ja siitä muodostetaan myöhemmin katu, kun Auramon alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa.

Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten. Muuntamo ei saa sijoittua kaavassa merkittyjen arvopuiden tai puistoreitin alueelle. Muuntamon julkisivussa tulee käyttää puuverhousta ja se tulee maisemoida pensailla ja puilla.

Katualueet

Asemakaavamuutoksella alueelle kaavoitetaan kaksi uutta katua, Kamerakatu ja Filmipolku.

Kamerakatu toimii alueen tonttikatuna ja yhteytenä pysäköintilaitokseen. Kadulle tulee kadunvarsipysäköintiä ja puuistutuksia.

Filmipolku on jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka jatkaa puiston läpi kulkevaa ulkoilureittiä osana yleiskaavan viheryhteyttä Jumbolta Annefrediin. Huberilasta Annefrediin reittiä koristaa kukkivat puut. Filmipolulle tulee istutettavat puurivit. Katupuiden tulee olla näyttävästi kukkivaa lajia. Polun varteen tulee myös taskupuistoja.

## 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 osittain 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

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Kaavamuutos täydentää Annefredin rakenteilla olevaa alueetta ja jatkaa kaupunkirakennetta Kiinnostavuuden kehää pitkin Jumboon. Veromiehen vetovoimaa asuinalueena parantavat erityisesti ratikan rakentaminen sekä uudet koulut ja päiväkodit, puistot ja laadukas kaupunkitila sekä päivittäistavarakaupat ym. palvelut. Alueelle tarvitaan myös lisää omistus- ja perheasuntoja, mikä on huomioitu Vantaan asuntopolitiikassa. Uusista asuinalueista tulee suunnitella viihtyisiä ja monipuolisia, jotta asukkaat saadaan jäämään ja juurtumaan alueelle.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos on Vantaan ratikan kaavarungon sekä Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukainen. Ratkaisu edistää Annefredin alueen uudistumista ja luo tiivistä ja kaupunkimaista ympäristöä. Rakentaminen sijoittuu Aviapolista kiertävän Kiinnostavuuden kehän varteen, elävöittäen sitä.

Kaupunkikuva

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (selvitys nro 053100) on tutkittu Veromiehen eri alueiden kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteena on luoda alueille kaupunkikuvaltaan omaleimainen ja tunnistettava ilme.

Kaava-alue on lainannut mittakaavansa Annefredin alueesta, jota on suunniteltu Aviapolis Urban Blocks kilpailun perusteella. Tavoitteena on ihmisen mittakaavaan sopivat, käveltävät korttelit.

Rakennusten korkeus sekä kattomuodot ja -materiaalit vaihtelee rakennuksittain muodostaen vaihtelevaa kaupunkikuvaa.



*Asuinkortteleissa mittakaava on yhteensopiva Annefredin suunnitelmien kanssa. Kattomuodot ja rakennusten korkeudet tuovat vaihtelevuutta kaupunkikuvaan. (L-arkkitehdit)*



*Jos palveluasuminen toteutuu korttelissa 52336, massoittelu ja kaupunkitila muttuu hieman Kamarakadun varrella. (L-arkkitehdit)*

Kehä III:n suuntaan K-kortteli muodostaa laadukkaan reunan, jossa julkisivut tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti. Rakennuksen ilmettä Kehän suuntaan pehmennetään matalilla istutuksilla.



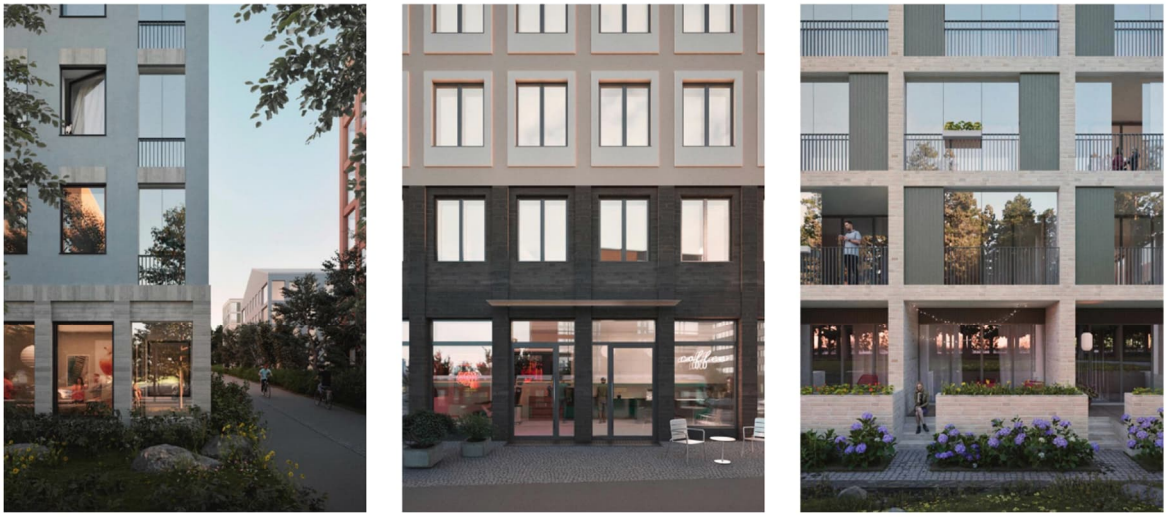
*Näkymä Kehä III:n pyörätieltä (L-arkkitehdit)*



*Näkymä Kamerakadulta (L-arkkitehdit)*

Asemakaavan viitesuunnitelmassa rakennukset muodostavat tiiviit umpikorttelit, joissa rakennusten korkeudet ovat vaihtelevia ja julkisivut on jaoteltu pystysuuntaisesti erilaisiin osiin. Kattomuodoissa vaihtelevat tasakatot ja viistetyt katot kattolyhtyineen. Viistettyä ominaismuotoa on hyödynnetty myös mm. rakennusten sisäänkäynneissä, katoksissa, porttikongeissa ja kivijalan yksityiskohdissa. Rälssitien varressa rakennusten edustalla on arkadi tai katos, joka tarjoaa säältä suojatun kulkureitin. Rakennusten julkisivut ovat tiiliverhotut ja parvekkeiden

kehykset ja muut metalliosat on maalattu samalla sävyllä. Niittykukkien värejä on käytetty rakennusten yksityiskohdissa, sisäänkäynneissä, puitteissa ja kattolyhdyissä.



***Asukkaiden yhteistilat***
*Asukkaiden yhteistiloja sijoitetaan asuintalojen ensimmäisiin kerroksiin tärkeisiin kortteleiden solmukohtiin, kuten risteyksiin ja pääkatujen varteen sekä alueen läpi kulkevan viherreitin varteen.*

***Liiketilat***
*Alueen kivijalkaliiketilat sijoitetaan Rälssitien varteen, Rälssitien ja Äyritien risteyskohtaan sekä Kameratien liittymäkohtaan.*

***Asunnot***
*Puiston puolelle jalankulkureitin varrelle on mahdollista sijoittaa asuntoja ensimmäiseen kerrokseen. Asuntojen terassit ja jalankulkureitti erotellaan korkeuserolla.*

*Maantasokerroksen elävöittämisen periaatteet (L-arkkitehdit)*

## Julkisivujen värit

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murrettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä. Sävyt on esitetty alla olevassa värikartassa.




*Julkisivujen värit (L-arkkitehdit)*

Asuminen

Asemakaava mahdollistaa asumista enintään 31 100 k-m$^2$, mikä tarkoittaa laskennallisesti 660 uutta asukasta (1 asukas / 48 k-m$^2$). Asumisesta korkeintaan 6000 k-m$^2$ saa olla erityisasumista.

Kaavamuutoksen yhteydessä kaupunki tekee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jossa ohjataan myös alueen asuntopolitiikkaa (asuntojen hallintamuotoja ja asuntojen kokoa) Vantaan maa- ja asuntopoliittisten linjausten mukaisesti. Hanke noudattaa myös valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Asuinympäristöjen turvallisuus

Asuinkerrostalojen korttelit muodostavat asuinkokonaisuuden, jota ympäröi virkistysalue sekä käveltävät kadut. Maantasokerrokseen esitetään liiketiloja sekä asukkaiden yhteistiloja, mikä elävöittää katutilaa ja tekee siitä samalla turvallisemman.

Viheralueen suuntaan maantasokerroksen asunnoilla on omat pienet pihat sisäänkäynteineen, mikä lisää alueen viihtyisyyttä ja tuo samalla omistajuutta ja silmiä kadulle.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen nykyisessä kiinteistössä toimii tällä hetkellä useampi yritys, joista Crossfit Vantaa on suurin. Asemakaava mahdollistaa alueelle työpaikkarakentamista 13 000 k-m$^2$ sekä lisäksi kivijalkaliiketiloja 320 k-m$^2$. Kaava-alueen työpaikkamäärä voi olla laskennallisesti jopa 250 työpaikkaa. Työpaikkamäärä kaavassa on 30 % kokonaiskerroneliömäärästä, joka mahdollistaa elävän ja sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostumisen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa nykyinen työpaikka- ja varastoalue muuttuu Aviapoliksen suunnitteluperiaatteiden ja yleiskaavan mukaiseksi sekoittuneiden toimintojen alueeksi, jossa yhdistyvät asuminen, työpaikat, palvelut ja virkistys. Kaava tehostaa keskeisellä sijainnilla olevan alueen maankäyttöä ja mahdollistaa noin 660 uuden asukkaan sekä noin 250 työpaikan sijoittumisen alueelle. Ratkaisu tukee Veromiehen ja Aviapoliksen keskustan vaiheittaista kehittymistä monipuoliseksi kaupunkikeskukseksi.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntataloudellisesti edullisella paikalla olemassa olevan katuverkon, kunnallistekniikan, palveluiden ja joukkoliikenteen yhteydessä. Alue tukeutuu nykyisiin bussiyhteyksiin sekä tulevaan Vantaan ratikkaan, minkä vuoksi rakentaminen voidaan toteuttaa pääosin olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Kaava edistää myös kaupungin aikaisempien liikenne- ja yhdyskuntainvestointien tehokasta käyttöä.

Kaavan toteuttaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan sekä katu- ja yleisten alueiden rakentamista. Alueelle toteutetaan Kamerakatu, Filmipolku sekä suojaviheralueen läpi kulkeva puistoreitti. Lisäksi alueelle rakennetaan uutta vesihuolto- ja hulevesiverkostoa. Investoinneilla parannetaan alueen saavutettavuutta, kävely- ja pyöräilyolosuhteita sekä luodaan edellytykset alueen suunnitellulle täydennysrakentamiselle.

Nykyisen tuotanto- ja varastokäytössä olevan alueen muuttaminen asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueeksi kasvattaa alueen käyttöastetta ja maankäytöllistä tehokkuutta. Rakentaminen tukee Aviapoliksen elinvoiman kehittämistä, vahvistaa palveluiden kysyntäpohjaa sekä luo edellytyksiä uusille liiketoiminnoille. Kaavaan liittyy maankäyttö- ja toteuttamissopimus, jolla maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kokonaisuutena arvioiden kaavan taloudelliset vaikutukset ovat myönteiset.

Uudet kadut ja reitit sekä niiden kustannusarviot on esitetty tarkemmin asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä alustavassa katusuunnitelmassa.

Vesihuolto

Asemakaavamuutosaluetta varten tarvitaan uutta vesijohtoa ja jätevesiviemäriä noin 140 metrin matkalle ja hulevesiviemäriverkostoa noin 230 metrin matkalle. Uudet verkostot ja niiden kustannusarviot on esitetty tarkemmin asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyssä alustavassa katusuunnitelmassa.

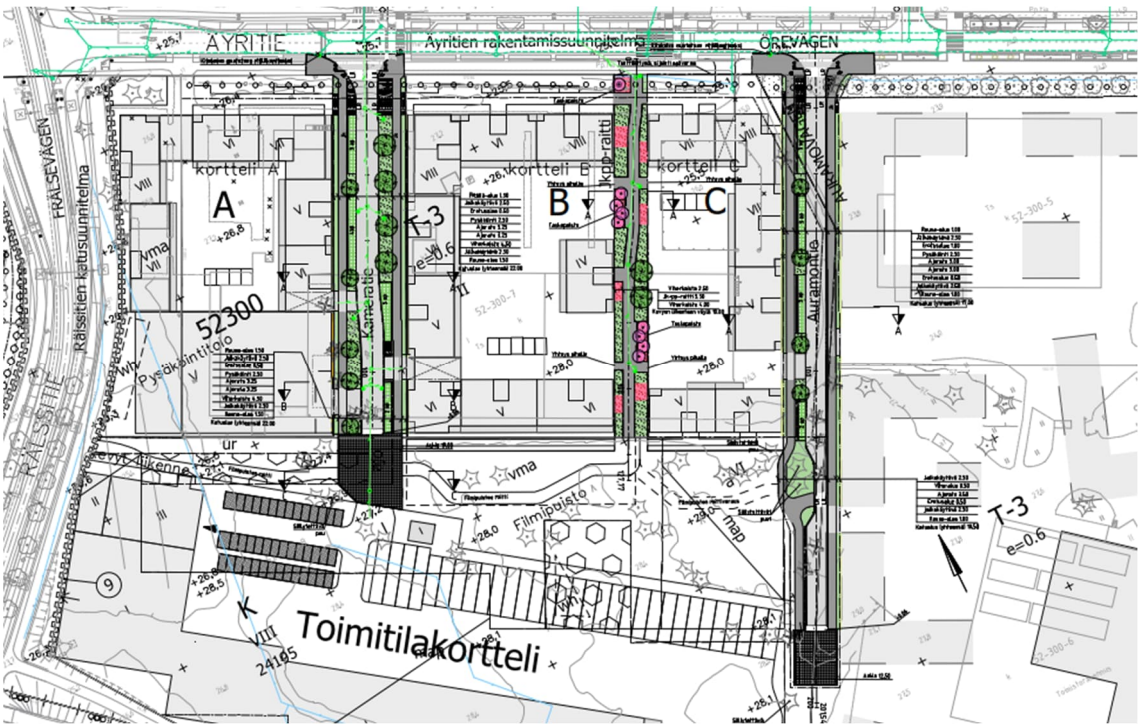
Korttelin 52338 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tuleville tonteille suoraan Äyritieltä. Korttelin 52337 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä tai Kamerakadulta.

Virkistys

Kaavamuutoksella kaavoitetaan alueen keskelle laaja suojaviheralue, joka on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa puistoksi. Olemassa olevia arvopuita on kaavassa suojeltu kaikkialla, jossa mahdollista. Lisäksi asuinkortteleiden pihat on suunniteltu vihreiksi, ja kadunvarsille runsaasti istutuksia. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla. Kokonaisuutena kaavamuutos luo monipuolisesti vehreää tilaa virkistykselle.

Liikenne

Kaavamuutos on yhteensovitettu Vantaan ratikan katusuunnitelmien kanssa. Kaavan yhteydessä on laadittu alustavat katusuunnitelmat Kamerakadulle, Filmipolulle ja puistoraitille sekä kevyemmin Auramonkadulle, joka jää tämän kaava-alueen ulkopuolelle. Bussioperaattorin toiminnan takia, Kamerakadun ajokaistat ovat hieman leveämmät. Kaava-alueen pysäköinti on keskitetty laitokseen, johon on ajo Kamerakadun kautta.




*Ote alustavasta katusuunnitelmasta (WSP)*

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään alueen ympärillä sekä kaava-alueen läpi kulkevan ulkoilureitin myötä. Ulkoilureitti kulkee osittain viheralueella ja jatkuu Filmipolkua pitkin. Tulevaisuuden tavoitteena on muodostaa kattava, sujuva, viihtyisä ja turvallinen liikkumisympäristö.

Joukkoliikenne

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan reitti välillä Lentoasema – Mellunmäki kulkee alueen vierestä Rälssitietä pitkin. Lähin pysäkki on tulossa kaavamuutosalueen eteläpuolelle lähelle Jumboa. Rälssitietä pitkin kulkee myös linja-autoja.

Autoliikenne

Asemakaavamuutoksessa on huomioitu tarve uudelle tonttikadulle, Kamerakadulle, joka palvelee alueen kiinteistöjen pysäköintipaikoille ajoa sekä huoltoliikennettä. Lisäksi kadunvarteen on suunniteltu kadunvarsipysäköintipaikkoja.

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Promethor Oy on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (5.2.2026). Meluselvityksessä tarkasteltiin lento-, tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset kaavaluonnoksen mukaisiin rakennuksiin ja oleskelualueille.

Asuinkortteleiden osalta selvityksen perusteella, tie- ja raitioliikenteen melun keskiäänitasoa sekä raitioliikenteen enimmäisäänitasoa vastaan lasketut äänitasoerovaatimukset

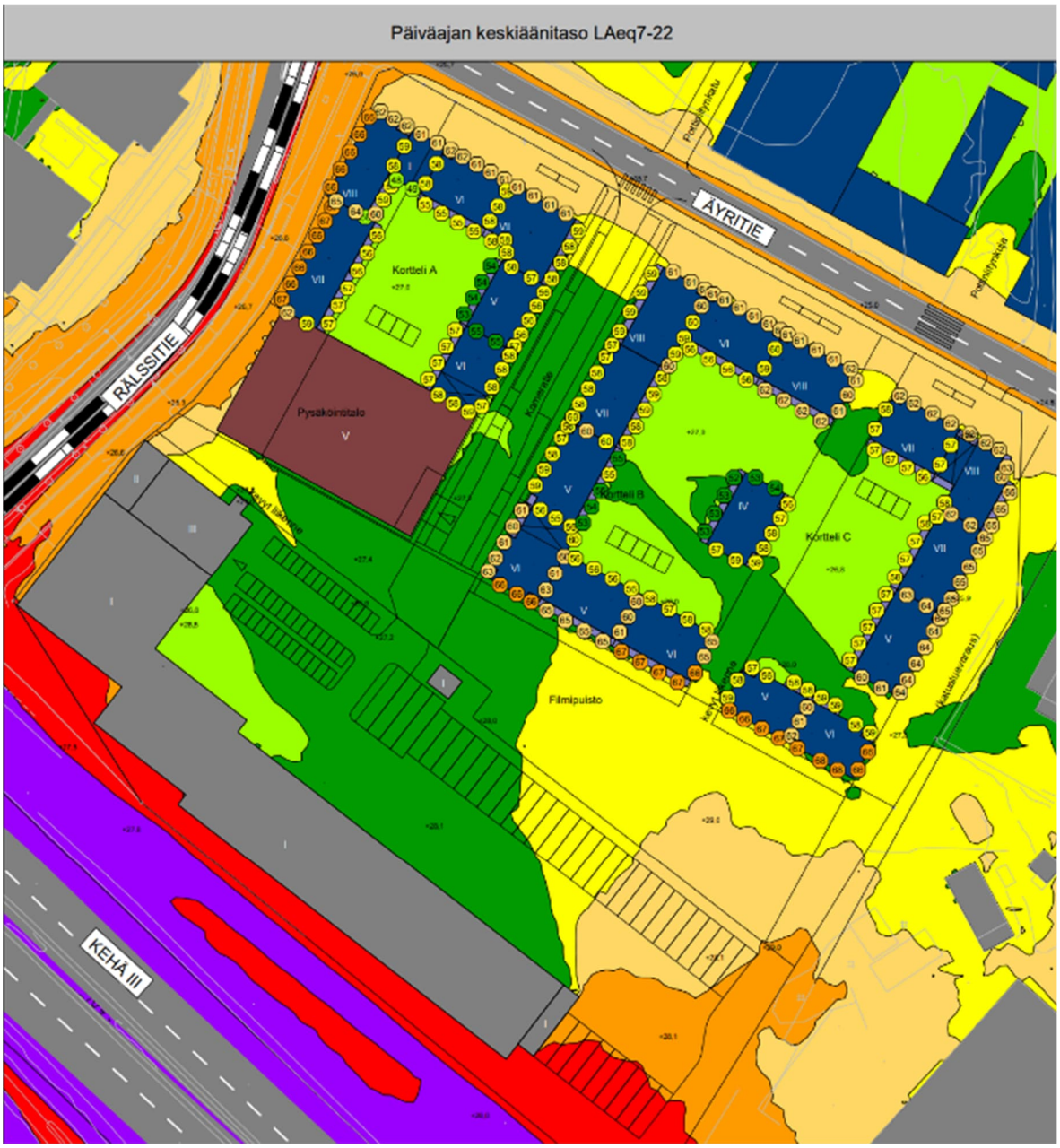
nousevat yli lentomelua vastaan käytettävän vähimmäisvaatimuksen Rälssitien varressa sekä virkistysalueen suuntaisilla julkisivuilla kortteleissa 52337 ja 52338. Näille julkisivuille annetaan äänitasoerovaatimus ΔLA 35 dB, muille julkisivuille ΔLA 32 dB.

Toimistotilojen osalta annetaan äänitasoerovaatimus ΔLA 30 dB, paitsi julkisivuilla Kehä III:n suuntaan ΔLA 32 dB.

Selvityksessä tutkittiin myös kortteleiden rakentumista vaiheittain ja pihojen melusuojausta. K-kortteli tulee rakentaa muurimaisesti Kehä III:n suuntaisesti, ennen asuinkortteleiden rakentamista. Suunnitelmassa rakennusten massoittelu muodostaa suojaisia sisäpihoja, joilla ulkooleskelualueiden melutason ohjearvot alittuvat.

Puistoalueen melu

Liikennemeluselvitysyksistä tehdyn tarkastelun perusteella Kamerapuiston meluntorjunta siten, että puistoalueella Valtioneuvoston päätöksen melutason päiväohjearvo 55 dB(A) täytettäisiin (alitettaisiin), on erittäin haastavaa, eikä onnistu yksittäisellä suoralla meluesteellä. Etelän Kehä III suunnan lisäksi merkittävä osa alueen melusta tulee idän suunnalta Tuusulanväylältä. Kun Auramon alue rakentuu kaavaluonnoksen mukaisesti, virkistysalueen melutasot laskevat puistolle soveltuviksi. Tässä vaiheessa tulevan Filmipuiston alue kaavoitetaan suojaviheralueeksi, ja se kaavoitetaan ja rakennetaan puistoksi vasta tulevien kaavahankkeiden myötä.




*Päiväajan (7–22) A-keskiäänitaso $L_{Aeq7-22}$*

Tärinä ja runkomelu

Tärinä- ja runkomelutarkastelun (Promethor Oy, 9.2.2026) perusteella ratikan aiheuttama värähtely ja runkomelu eivät ylitä asuinrakentamisen ohjearvoja kaava-alueella. Laskennassa värähtelyn v_w,95-tasot alittavat selvästi 0,30 mm/s ja runkomelun riskivyöhyke jää alle 10 metriin ratikkaraiteesta. Rakennuksille ei tarvita erityisiä tärinän tai runkomelun torjuntatoimia.

Pienhiukkaset

Ilmanlaatuselvityksen (Promethor Oy, 16.2.2026) mukaan suunnittelualueen ilmanlaatu täyttää sekä nykyiset että tiukentuvat EU:n raja-arvot. $PM_{10}$-, $PM_{2.5}$- ja $NO_2$-pitoisuudet alittuvat selvästi koko alueella. Asuinrakentamisen sijoittuminen Kehä III:n vähimmäisetäisyyden ulkopuolelle varmistaa ilmanlaadullisesti turvalliset olosuhteet. Viherrakentaminen Kehä III:n ja rakennuksen välillä tukee ilmanlaatua. Raitisilman otto tulee sijoittaa rakennusten suojaisille julkisivuille. Suunnitelma on HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden suositusetäisyyksien mukainen.

Vantaan energian voimalinja

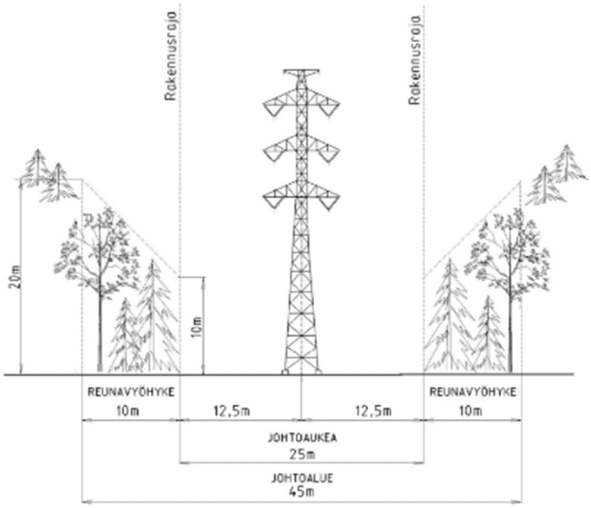
Alueelle suunniteltu voimalinja kulkee suunnittelualueen etelä reunan vierestä. Toimisto-, huolto- ja varastorakennus osuu 10 m reunavyöhykkeelle ja suurin osa arvopuista jää rakentamisrajan sisäpuolelle.

Voimalinjan takia arvopuita ei voida säilyttää tällä alueella, ja uusi istutus on oltava matalaa puustoa ja kasvillisuutta.

Vantaan energian mukaan rakennus voi olla osittain reunavyöhykkeellä sähköturvallisuuden puolesta. Voimajohdon maadoitusjärjestelmä suunnitellaan siten että raja arvot ylittäviä väärä jännitteitä ei pääse siirtymään kiinteistölle.




*Voimalinjan johtoaukea (oranssi) ja reunavyöhyke (vihreä), (L-arkkitehdit)*




*Voimalinjan poikkileikkaus*

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kehä III:n läheisyydessä sijaitseva tontti (Äyritie 6) on rakentamaton ja metsäinen kun taas Äyritien puoleisella tontilla (Äyritie 4) sijaitsee 2 kerroksinen toimisto-, tuotanto- ja varastorakennus, joka suunnitelman mukaisesti puretaan, sekä asfalttikenttää.

Metsikköä varten on laadittu luontotyyppiselvitys (Sitowise 2025), jonka perusteella alueen luontoarvot ovat kokonaisuutena vähäiset ja luonnontila selvästi heikentynyt. Selvitysalueelta tunnistettiin kolme nuorta ja ihmistoiminnan muovaamaa luontotyyppiä, joiden ekologisen kompensaation tilamittariston pisteet sijoittuivat välille 0,1–0,8. Alueella ei esiinny suojeltuja luontotyyppejä tai METSO I–II-luokan kohteita.

Kaavahankkeella ei arvioida olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Paikallisesti arvokkaat yksittäispuut voidaan mahdollisuuksien mukaan säilyttää puistoalueilla. Ekologinen kompensaatio voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan kaava-alueella muun muassa luonnonmukaisilla hulevesiratkaisuilla, monikerroksisen kasvillisuuden lisäämisellä ja arvopuiden säilyttämisellä.

Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on nykyisellään suurimmaksi osaksi asfaltti- ja kattopäällysteistä vettä läpäisemätöntä pintaa. Alueen vesitaloutta tulee pyrkiä palauttamaan lähemmäs luontaista hallitsemalla muodostuvia hulevesiä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Alueelle on laadittu pihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskennan myötä hulevesien käsittelyperiaatteet, joita tulee pyrkiä noudattamaan jatkosuunnittelussa. Hulevesisuunnitelman

laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma sekä hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Rakentaminen tulee tehdä niin, että siitä ei aiheudu Palo-ojan merkittävää vedenlaadun heikentymistä, kuten samentumista ja kiintoaineksen kulkeutumista. Rakentamisen aikana työmaalta ei tule laskea kiintoainesta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä suoraan vesistöön. Työmaan on laadittava rakentamisaikainen suunnitelma, jossa hulevesien hallinta on huomioitu.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Nyt rakennettavat korttelit kuitenkin tiivistävät yleiskaavan mukaisesti olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Hanke tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Kaavassa asetetaan vihertehokkuuden taso, jolla edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista ja voidaan lieventää tiiviistä rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvaa lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräysten mukaan rakennusten tasakattoja tulee hyödyntää mm. kasvikattoina tai energian tuotantoon. Pysäköintitalon julkisivuun eteläjulkisivun puolella, sekä toimisto-, huolto- ja varastorakennuksen itäpuolen julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta.

Kaavan liitteeksi on laadittu Ilmastoviisaan asemakaavan selvitys (Sustera, 2026), jonka perusteella Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen -hankkeen merkittävimmät ilmastovaikutukset liittyvät rakennusmateriaalien valmistukseen sekä rakennusten ja alueen käytönaikaiseen energiankulutukseen. Vähähiilinen ratkaisu pienentää hankkeen elinkaaren hiilijalanjälkeä noin 20 %. Keskeisiä päästövähennyskeinoja ovat vähähiilisen betonin käyttö, energiatehokas (A-luokan) rakentaminen, uusiutuvien energialähteiden hyödyntäminen sekä uusiutuvalla energialla toimiva työmaa. Alueen sijainti joukkoliikenteen ja tulevan ratikkareitin varrella sekä pyöräilyn edellytyksiä parantavat ratkaisut voivat vähentää henkilöautoliikennettä noin 10 %.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tie- ja lentoliikenteen aiheuttama melu sekä pilaantuneet maat on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi uutta katua, jotka Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 5.5.2026 nimetä *Kamerakaduksi (Kameragatan) ja Filmipoluksi (Filmstigen)*.

Lisäksi muodostuu yksi uusi suojaviheralue, jonka Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 5.5.2026 nimetä *Auramonreunaksi (Auramokanten).*

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa yksityinen maanomistaja. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja kuulutettu voimaan. Asemakaavan toteuttamisessa tulee huomioida Vantaan ratikan rakentaminen, katualueiden rakentaminen ja niiden aikataulut sekä rakentamisen vaiheistus.

Toteutuksen vaiheistus

Rakennusten toteutus etenee vaiheittain siten, että Kehä III:n suuntaan sijoittuva K-kortteli tulee rakentaa ensin muurimaisesti, toimimaan melusuojaavana massana. Asuinrakennusten massoittelu muodostaa suojaisia sisäpihoja, joilla ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot alittuvat.

Filmipuistoksi tarkoitettu alue kaavoitetaan ensin suojaviheralueeksi. Myöhemmin Auramon alueen rakentuessa ja meluolosuhteiden niin salliessa, kaava-alueen keskelle jäävä alue kaavoitetaan Filmipuistoksi. Puisto erottaa asuinkerrostalokorttelit liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta ja toimii virkistysalueena ja ulkoilureittinä.

Auramonkatua kaava-alueen itäosassa ei voida tällä kaavalla muodostaa, koska katualue ei kuulu kokokaan yhdelle maanomistajalle. Alue kaavoitetaan tässä vaiheessa suojaviheralueeksi, ja siitä muodostetaan myöhemmin katu, kun Auramon alueelle aletaan laatimaan asemakaavaa.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen L-arkkitehtien viitesuunnitelmaan.

| | | |
|---|---|---|
| Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj: | Anne Tiainen | |
| L-arkkitehdit: | Jari Lonka | |
| | Anu Pahkala | |
| | Eugenia Gurina | |
| HELMA: | Annaleena Puska | |
| Vantaan kaupunki: | | |
| Kaupunkisuunnittelu: | Johanna Rajala | aluearkkitehti |
| | Merja Häsänen | aluearkkitehti vs. |
| | Carina Ölander | asemakaava-arkkitehti |
| | Agon Shala | asemakaava-arkkitehti |
| | Riikka Mattila | kaavatekn.koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Jonna Kurittu | yleiskaavasuunnittelija |
| | Ville Selonen | yleiskaavasuunnittelija |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Kuntatekniikan keskus : | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| | Taina Toivanen | liikenneinsinööri |
| | Petra Tammisto | Viheralueiden suunnittelu |
| Rakennusvalvonta: | Johanna Ojanlatva | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Timo Tamminen | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Eira Linko | projektikoordinaattori |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen: | Elisa Ranta | asumisasiain päällikkö |
| Kiinteistöt ja tilat: | Ilari Airikkala | projektijohtaja |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Carina Ölander
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 16.9.2026 |
| **Kaavan nimi** | 002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 11.12.2024 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002571 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 4,7228 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 4,7228 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

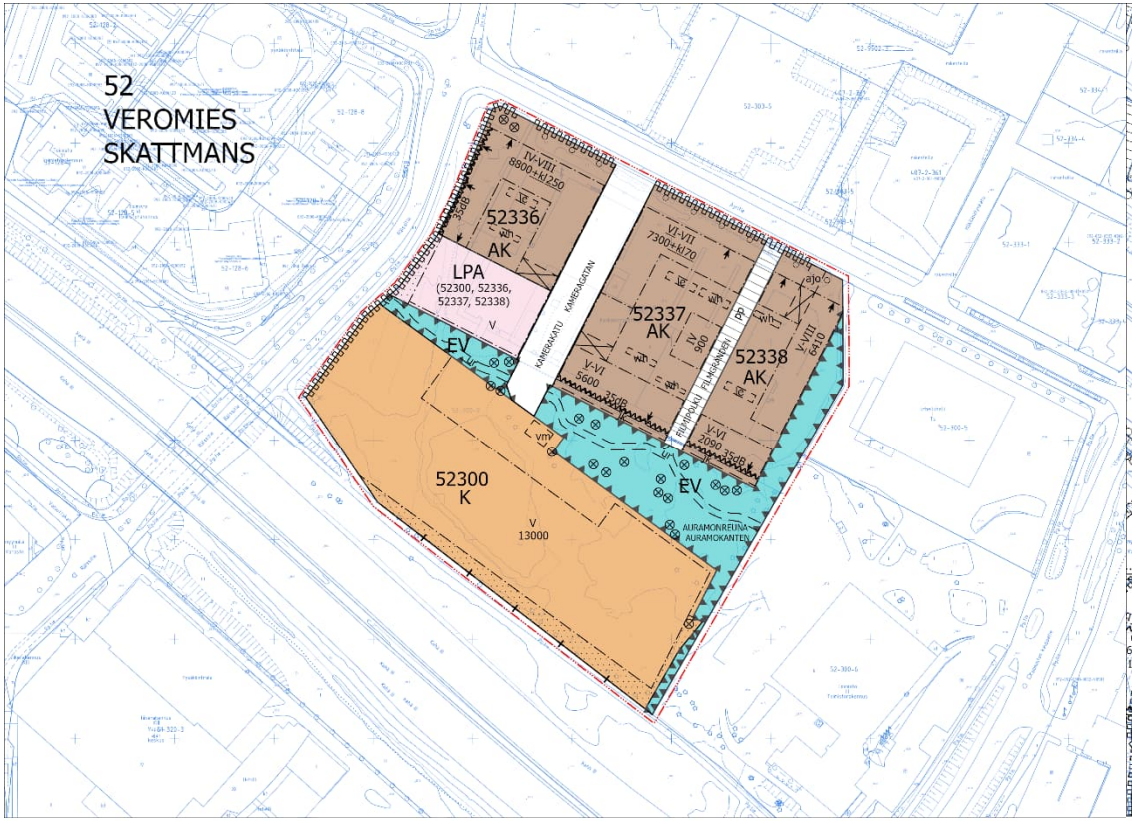
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,7228** | **100,00** | **44920** | **0,95** | **1,9013** | **8048** |
| A yhteensä | 1,6480 | 34,9 | 31920 | 1,94 | 1,6480 | 31920 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 1,7162 | 36,3 | 13000 | 0,76 | -0,8940 | -11195 |
| T yhteensä | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2113 | -12677 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,6528 | 13,8 | | | 0,6528 | |
| E yhteensä | 0,7058 | 14,9 | | | 0,7058 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

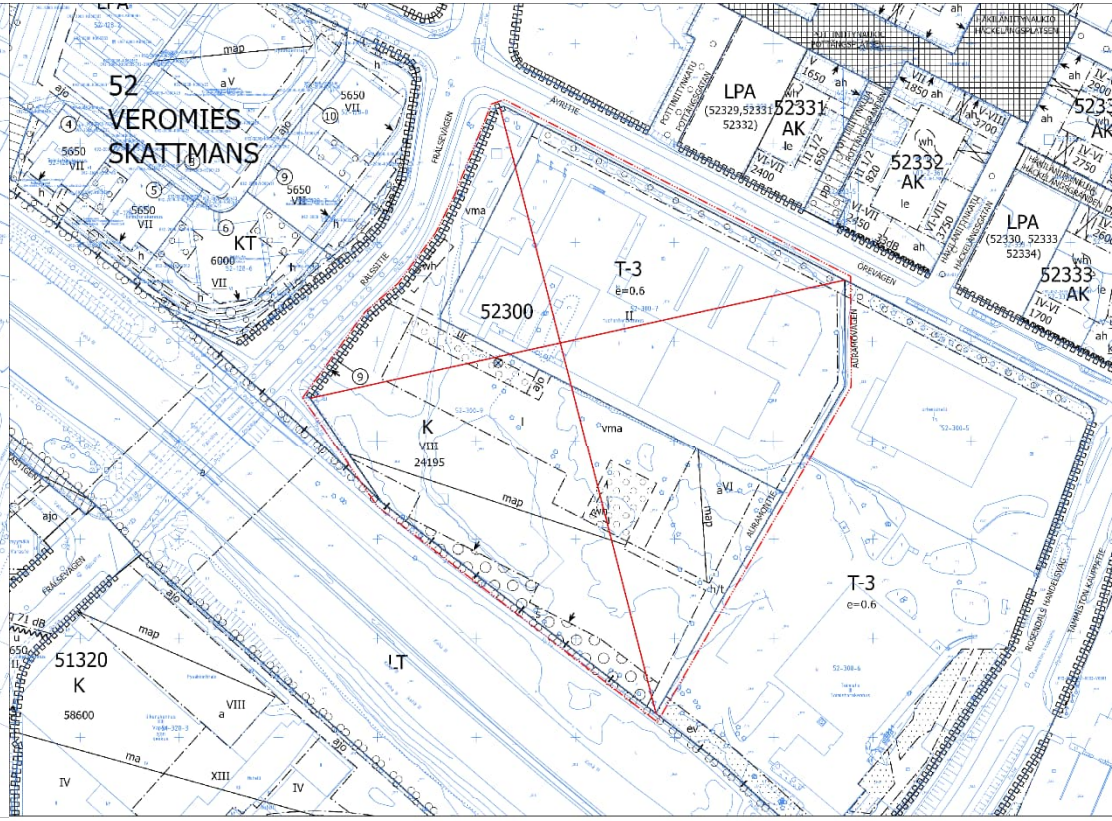
# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,7228** | **100,00** | **44920** | **0,95** | **1,9013** | **8048** |
| **A yhteensä** | 1,6480 | 34,9 | 31920 | 1,94 | 1,6480 | 31920 |
| AK | 1,6480 | 100,0 | 31920 | 1,94 | 1,6480 | 31920 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 1,7162 | 36,3 | 13000 | 0,76 | -0,8940 | -11195 |
| K | 1,7162 | 100,0 | 13000 | 0,76 | -0,8940 | -11195 |
| **T yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2113 | -12677 |
| T-3 | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,2113 | -12677 |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,6528 | 13,8 | | | 0,6528 | |
| Kadut | 0,2805 | 43,0 | | | 0,2805 | |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,1140 | 17,5 | | | 0,1140 | |
| LPA | 0,2583 | 39,6 | | | 0,2583 | |
| **E yhteensä** | 0,7058 | 14,9 | | | 0,7058 | |
| EV | 0,7058 | 100,0 | | | 0,7058 | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:2000

0 75 15




POISTUVAT MERKINNÄT
1:2000

0 75 1

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002571 | 6.10.2026 |

Vantaan kaupunki

# ASUMISTA RÄLSSITIEN JA ÄYRITIEN RISTEYKSEEN

Vanda stad

# BOENDE I FRÄLSEVÄGENS OCH ÖREVÄGENS KORSNING

Kaupunginosa 52, VEROMIES

Stadsdel 52, SKATTMANS

**Asemakaavan muutos**

Korttelit 52300, 52336-52338 sekä katu- ja eritysalueet.

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteren 52300, 52336-52338 samt gatu- och specialområden.

1:2000

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns**

**AK**

**Asuinkerrostalojen korttelialue**

Korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Noin 20 metrin välein tulee rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Rälssitien ja Äyritien kulmaus tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, taiteen, valaistuksen ja/tai ympäristörakentamisen keinoin.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

**Rakennusoikeus**

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, palveluja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja maantasokerrokseen katujen, puiston ja reittien varrelle.

Rälssitien ja Äyritien varsille kivijalkakerrokseen tulee rakentaa vähintään 320 k-m² liiketilaa. Liiketilojen tulee avautua suurin ikkunoin kadulle.

Korttelissa 52336 sallitaan erityisasumista enintään 6000 k-m².

Kortteleiden osana saa rakentaa myös lyhyitä, matalampia I-II-kerroksisia osuuksia, kunhan sisäpihan äänivaatimukset täyttyvät.

Jokaiseen asunto-osakeyhtiöön on toteutettava asukkaiden yhteiset saunatilat.

Asukkaiden yhteistiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

**Kvartersområde för flervåningshus**

Av kvarteret och byggnaderna ska en stadsbildsmässig helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska ha en urban och högklassig prägel och utförandet ska hålla en hög nivå.

I byggnadens fasad eller kanten av kvarteret ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller genom miljöbyggande.

Hörnet mellan Frälsevägen och Örevägen ska utformas som en särskilt högklassig plats med hjälp av arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

I området iakttas räddning på egen hand.

**Byggrätt**

I kvartersområdet för flervåningsbostadshus får affärs- och kontorslokaler, service samt arbetslokaler som inte orsakar miljöstörningar placeras i markplanet längs gator, park och stråk.

Längs Frälsevägen och Örevägen ska minst 320 m²-vy affärslokaler byggas i stenfotsvåningen. Lokalerna ska öppna sig mot gatan med stora fönster.

I kvarteret 52336 tillåts högst 6000 m²-vy specialboende.

Som en del av kvarteren får även korta, lägre delar i I–II våningar uppföras, förutsatt att ljudkraven för innergården uppfylls.

I varje bostadsaktiebolag ska gemensamma bastuutrymmen för de boende anordnas.

Gemensamma utrymmen för de boende och förråd får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

rakennusoikeuden lisäksi.

Viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/ kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrasta.

Silloin, kun asukkaiden yhteiset saunatilat sijoitetaan ylimpään kerrokseen, ne saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat, aputilat, yhteistilat ja viherhuoneet eivät mitoita autopaikkoja tai väestönsuojia.

**Korttelit**

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa väliaikaisesta käytöstä. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakennuslupien yhteydessä.

Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä laatia kokonaissuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty kattomuotojen ja kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma.

Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kulkuaukkoja. Korttelit tulee suunnitella ja rakentaa siten, että ne pystytään toteuttamaan myös pienempinä hankekokonaisuuksina.

Kunkin korttelijulkisivun on pääasiassa muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Viereisten rakennusten on pääosin oltava erikorkuisia.

Korttelissa 52336, Kamerakadun varrella, asuinrakennuksen on oltava eri korkuinen kuin viereinen pysäköintilaitos, tai sen on kattomuotojen avulla luotava vaikutelma eri korkuisuudesta.

Kortteleihin 52336 ja 52337 tai 52338 tulee varata tila kiinteistömuuntamoa varten.

**Rakennukset**

Rakennuksiin saa rakentaa kellarin.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Sisäänkäyntien yhteydessä tulee julkinen tila erottaa yksityisestä tilasta istutuksin, tasoeroin, sisäänvedoin, materiaalimuutoksin ja/tai rakentein.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja pääosin luonnonvaloisia.

Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee pääosin sijoittaa kadun tai jalankulkureittien puolelle. Asuinrakennuksen porrashuoneen sisäänkäynti tulee sijoittaa myös pihan puolelle.

Kortteleissa 52337 ja 52338, maantasokerrokseen tulee sijoittaa viheralueen suuntaan avautuvia asuntoja, joilla on asuntokohtaiset terassit. Asuntokohtaiset terassit tulee rakentaa viihtyisiksi ja rajata viherrakentamisen keinoin. Näillä asunnoilla tulee olla sisäänkäynnit sekä etupihan että porraskäytävän kautta.

Asukkaiden yhteistilojen; pesuloiden ja kerho- ja harrastustilojen, tulee sijoittua ensisijaisesti maantasokerrokseen jalankulkureittien varsille. Yhteistiloja saa käyttää asukkaiden työtiloina.

Lastaus-, jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

**Julkisivut**

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee pääosin olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen.

Utöver byggrätten får grönrum byggas.

I markplanet får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte denna andra trappa.

När de boendes gemensamma bastuutrymmen placeras på översta våningen får de placeras ovanför det högsta tillåtna våningstalet. I anslutning till de gemensamma bastu-utrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Tilläggsvåningsytor, biutrymmen, gemensamma utrymmen och grönrum som tillåts i detaljplanen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

**Kvarteren**

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet för kvarteret utarbetas en plan som omfattar hela kvarteret och redovisar etappvis genomförande samt vid behov tillfällig användning. Planen uppdateras vid behov i samband med följande bygglov.

För varje kvarter ska det i samband med det första bygglovet för kvarteret utarbetas en helhetsplan, där placeringen av takformer och stenfotsfunktioner preliminärt redovisas samt en plan över gården och en belysningsplan.

Kvarteren ska i huvudsak vara slutna kvarter där byggnaderna är fast i varandra längs kvarterets sida. Passager får bli kvar mellan byggnaderna. Kvarteren bör planeras och byggas så, att de kan genomföras även som mindre helheter.

Varje kvartersfasad ska huvudsakligen bestå av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning. Byggnader som ligger intill varandra ska huvudsakligen vara olika höga.

I kvarteret 52336, vid Kameragatan, skall bostadshuset och det intill liggande parkeringshuset vara olika höga, eller ge ett intryck av att vara olika höga.

I kvarteren 52336 och 52338 eller 52338 ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator.

**Byggnader**

I byggnaderna får källare byggas.

Byggnadernas fasader ska hålla hög standard till sin arkitektur, sina material och med tanke på stadsbilden.

I anslutning till ingångarna ska det offentliga rummet avskiljas från det privata rummet genom planteringar, nivåskillnader, indragna partier, ändrade material och/eller konstruktioner.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och i huvudsak ha dagsljusinsläpp.

Byggnadernas huvudentréer ska huvudsakligen placeras mot gatan eller gångstråken. Ingången till bostadshusets trapphus ska också placeras på gårdssidan.

I kvarteren 52337 och 52338 ska man i markplanet placera bostäder som öppnas upp mot grönområdet och som har bostadsvisa terrasser. De bostadsvisa terrasserna ska byggas så att de är trivsamma och avgränsas genom grönbyggande. Bostäderna ska ha ingångar både från entrégården och trapphuset.

Gemensamma utrymmen för de boende; tvättstugor och klubb- och hobbyutrymmen ska i första hand placeras i markplanet längs gångstråken. De gemensamma utrymmena får användas som arbetsutrymmen för de boende.

Utrymmen för lastning, avfall och underhåll ska placeras i byggnaden.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska integreras som en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

**Fasader**

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska huvudsakligen variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

Julkisivumateriaaleista rappausta ja tiiltä tulee molempia käyttää runsaasti, siten että materiaali vaihtelee rakennuskohtaisesti. Rapattujen julkisivujen tulee noudattaa terrakotan, sinisen, vihreän ja hiekan vaaleita murrettuja sävyjä ja tiilijulkisivuissa tulee käyttää monipuolisesti eri värisiä lämpimiä tiilen sävyjä.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisina materiaaleina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta.

Tiiltä tulee käyttää monipuolisesti erilaisin ladonnoin.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katujulkisivujen ja kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla paikallamuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. Asuintalossa pääty- ja kulmahuoneistojen ja niiden pääoleskelutilojen ja/tai parvekkeiden tulee pääosin avautua vähintään kahteen ilmansuuntaan.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

**Kivijalkakerros**

Kadun varrelle maantasoon tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; materiaaleilla, väreillä ja rakennusosilla, ja joka avautuu suurin ikkunoin ja ovin kadulle ja/tai jalankulkureittien suuntaan.

Rälssitien ja Äyritien risteyksessä olevan rakennuksen maantasojulkisivun on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Asuintalojen, maantasoasuntojen, liiketilojen, palveluiden ja toimistojen pääsisäänkäyntejä sekä porttikäytäviä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin sekä valaistuksella.

Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella mahdollisimman laadukas ja viihtyisä ulkotila.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 4,5 m korkea.

Korttelissa 52336, erityisasumisen maantasokerroksessa on oltava riittävästi ikkuna-aukotusta, ja se ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että liiketilat ja yhteistilat ovat yhdistettävissä ja jaettavissa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys kadulta.

Kivijalkakerroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa.

Kivijalkakerroksessa asuinhuoneen yksityisyys tulee turvata esim. istutuksilla, sisäänvedetyillä terasseilla tai siten, että asuinhuoneen lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävely-ympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.

Kivijalkakerroksen julkisivussa tulee suosia luonnonmukaisia materiaaleja ja lämpimiä sävyjä jalankulkureittien varrella.

Rakennuksen ja katualueen tai kävelyreitin välinen tila tulee istuttaa, kivetä, tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai kävelyreittiin.

**Katot**

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto.

Tasakattojen tulee olla pääosin niittykattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja. Katoille saa sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisina.

Katoille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet, muut tekniset tilat ja energian tuotantoon tarkoitetut tekniset laitteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisemaa ja arkkitehtuuria.

Fasadmaterialen puts och tegel ska användas i stor utsträckning så att materialen varierar mellan byggnaderna. De putsade fasaderna ska gå i ljusa brutna nyanser av terrakotta, blått, grönt och sand och i tegelfasaderna ska varma nyanser av tegel i olika färger användas på ett mångsidigt sätt.

Tegel, puts eller trä ska vara det huvudsakliga materialet i gatufasaderna.

Tegel ska användas på ett mångsidigt sätt genom olika slags förband.

Byggnadens gatufasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och fasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge intryck av en fasad som murats på platsen.

Byggnadens fasader som är viktiga med tanke på stadsbilden och fasader som syns mot gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. I bostadshus ska gavel- och hörnlägenheter och deras huvudsakliga vistelseutrymmen och/eller balkonger huvudsakligen öppnas upp i minst två väderstreck.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa in i arkitekturen i kvarterets byggnader.

**Stenfotsvåningen**

I markplanet utmed gatan ska en öppen och funktionell stenfotsvåning bildas som ska framhävas med arkitektoniska medel; material, färger, byggnadsdelar, och som med stora fönster och dörrar öppnar sig mot gatan och/eller gångstråken.

Markplansfasaden i byggnaden i korsningen av Frälsevägen och Örevägen ska öppnas upp med fönster över hörnet.

Bostadshusens, markplansbostädernas, affärslokalernas, servicens och kontorens huvudingångar och portgångar ska framhävas med arkitektoniska medel och belysning.

I anslutning till entréerna ska ett så högklassigt och trivsamt uterum som möjligt planeras.

Utmed Frälsevägen ska stenfotsvåningen vara minst 4,5 meter hög.

I kvarteret 52336, skall det i bottenvåningen av specialboendet finnas tillräckligt med fönster, och det får inte ge ett slutet intryck.

Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att affärslokaler och gemensamma lokaler kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse från gatan.

Stensfotsvåningens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.

I stenfotsvåningen ska integriteten i bostadsrummet tryggas genom t.ex. planteringar, indragna terrasser eller sa att bostadsrummets golv ligger minst 0,5 m högre upp än det intilliggande gatuplanets nivå.

Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.

I stenfotsvåningens fasad ska naturenliga material och varma nyanser prioriteras längs gångstråken.

Utrymmet mellan byggnaden och gatuområdet eller gångstråket ska planteras, stenläggas eller annars behandlas som en del av ett högklassigt urbant gaturum och det ska ansluta till gatan eller gångstråket på ett smidigt sätt.

**Tak**

Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter. Bostadshusens dominerande takform ska vara sadel- eller sluttande tak.

Plana tak ska huvudsakligen utgöras av ängstak och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar där de boende kan vistas. På taket får tekniska anordningar och utrustning avsedda för produktion av förnybar energi placeras.

Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med växttak.

Ventilationsmaskinrum, övriga tekniska utrymmen och tekniska anordningar avsedda för energiproduktion som placeras på tak ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.

**Parvekkeet**

Jokaisessa asunnossa, jossa on vähintään kaksi huonetta, tulee olla parveke, terassi, piha tai viherhuone. Yhden asuinhuoneen asunnoissa tulee olla vähintään ranskalainen parveke.

Kadun puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivut tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Rälssitien varrella rakennuksen julkisivupinnan alasta osan tulee olla lämmintä seinäpintaa.

Ulokeparvekkeita sallitaan Rälssitien puolella vain yksittäisinä ja kaupunkikuvallisesti perusteltuina.

Parvekkeiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja kaupunkimaisia. Parvekekaide ei saa olla kokonaan läpinäkyvä lasia. Maahan ulottuvia, levymäisiä parvekkeen kannattajia ei sallita. Ne voidaan kuitenkin sallia, mikäli rakenne muodostaa pihatilaa jäsentävän arkkitehtonisen elementin ja soveltuu rakennuksen kokonaissuunnitteluun.

**Balkonger**

I varje bostad som har minst två rum ska det finnas en balkong, en terrass, en gård eller ett grönrum. Bostäder med ett bostadsrum ska ha minst en fransk balkong.

Balkongerna mot gatan ska huvudsakligen vara indragna, eller så ska balkongfasader byggas så att de arkitektoniskt med hänsyn till materialen och öppningarna utgör en sammanhängande helhet med varm fasad. Öppningarna ska uppvisa variationer. Utmed Frälsevägen ska en del av byggnadsfasadens yta utgöras av varm väggyta.

Endast enstaka utskjutande balkonger som är stadsbildsmässigt motiverade tillåts på Frälsevägens sida.

BBalkongerna ska till sin arkitektur vara av hög kvalitet och urbana. Balkongräcket får inte bestå av helt genomskinligt glas. Skivformade balkongstöttor som når ända ner till marken är inte tillåtna. De kan dock ändå tillåtas om konstruktionen bildar ett arkitektoniskt element som strukturerar gården och passar in i planeringen av byggnadens helhet.

**Pihat**

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta.

Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Piha-alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena.

Maantasokerroksen asunnoilla, jotka avautuvat korttelin sisäpihalle, tulee olla sisäpihalla asuntokohtaiset vehreät oleskelupihat ja/tai terassit, joihin on kulku korttelin sisäpihalta.

Oleskelupihojen tulee ulottua vähintään 2m yläpuolella olevia parvekkeita ulommaksi ja parvekelinjan ulkopuolinen alue tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena ja monikerroksellisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita ja/tai pensaita ja perennoja.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

Isoksi kasvavien istutettavien suurten puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 16-18 cm. Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä ja liikkumisesteisten pysäköintipaikoilla.

Pihalle ei pääsääntöisesti saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Kortteleihin voidaan tästä poiketen sijoittaa autopaikat liikkumisesteisiä sekä huollon ja kotipalvelun pysäköintiä varten. Kortteleissa 52337 ja 52338 pihalle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

**Gården**

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Kvarterets gård ska planeras och anläggas som en sammanhängande, grönskande helhet oberoende av tomtindelningen.

På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap. Gårdsområdet ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet.

Markplansbostäder som öppnar sig mot kvarterets innergård ska ha bostadsspecifika, grönskande vistelsegårdar och/eller terrasser på innergården, med entré från kvarterets innergård.

Vistelsegårdarna ska sträcka sig minst 2m längre ut än balkongerna ovanför, och området utanför balkonglinjen ska anläggas som ett växtområde med flera arter och flera skikt, där träd och/eller buskar samt perenner planteras med hänsyn till variationen mellan årstiderna.

På gården ska även trädarter som växer sig stora planteras, och deras livsbetingelser ska säkerställas genom tillräckliga växtunderlag och artval.

Stamomkretsen för plantor av stora träd som planteras ska vara minst 16–18 cm. De planterade plantorna ska huvudsakligen vara inhemska.

På gångstråk och parkeringsområden ska genomsläppliga eller halvgenomsläppliga beläggningar användas. Asfaltering får endast användas på körförbindelser och på parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

På gården får man i regel inte placera parkering eller lyftplatser som krävs för räddningsinsatser. I kvarteren får dock avvikande från detta placeras bilplatser för personer med nedsatt rörlighet samt för service och hemtjänst. I kvarteren 52337 och 52338 får endast lyftplatser som är nödvändiga för släckningsarbete placeras på gården.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

**Ekologinen kompensaatio.**

Kaava-alueen luonnonarvoja toiminnassaan heikentävä toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

**Ekologisk kompensation.**

En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen.

Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen.

**Vesihuolto ja hulevedet**

Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten tulee laatia koko korttelin yhteinen hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.

**Vattentjänster och dagvatten**

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en gemensam dagvattenplan för hela kvarteret samt en plan för hantering av dagvatten under byggtiden utarbetas. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Korttelin 52338 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä.

Korttelin 52337 vesihuolto tulee mahdollistaa kaikille korttelin tonteille Äyritieltä tai Kamerakadulta.

**Pysäköinti.**

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
asuminen 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto
liiketilat 1 pp / 40 k-m²
toimistot ja palvelut 1 pp / k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 75 % tulee toteuttaa säältä suojattuun ja lukittuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa pihalta tai kadulta. Niistä 50 % tulee olla runkolukittavia. Kaikkien ulkotilaan sijoitettavien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Korttelien 52336, 52337 ja 52338 autopaikat sijoitetaan LPA-korttelialueen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:
asuminen 1 ap / 110 k-m²
palveluasuminen 1 ap / 450 k-m²
ympärivuorokautinen palveluasuminen 1 ap / 700 k-m²
liiketilat 1 ap / 100 k-m²
toimitstot 1 ap / 80 k-m²
palvelut 1 ap / 150 k-m²
vieraspysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

Korttelialueelle tulee osoittaa lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten 1 ap / 5000 k-m².

Jos vähintään 200 auton pysäköintipaikat toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen nimeämättöminä, voi perusmitoituksen mukaisesta autopaikkamäärästä saada 20 %:n vähennyksen.

Autopaikkamäärät lasketaan korttelikohtaisesti.

**Meluntorjunta**

Asuinrakennusten ulkokuoren äänitasoeron ALA tieliikenne-, raide- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, jollei kaavakartan merkinnöin ole toisin osoitettu.

Asuntojen, joiden julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n melutaso, tulee avautua myös sisäpihan suuntaan.

Oleskeluparvekkeet ja -terassit, joihin asemakaavan meluselvityksen perusteella kohdistuu yli 52 dB:n julkisivumelutaso, tulee lasittaa tai suojata muulla teknisellä ratkaisulla siten, että päiväajan keskiäänitason ohjearvo parvekkeella ei ylity.

**Hiilineutraalisuus**

Uuden asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää 14 kg CO2e/m2/a. Hiilijalanjäljen vaatimustason toteutuminen tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta.

Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

K

**Liike- ja toimistorakennusten korttelialue**

Korttelialueesta tulee rakentaa ilmeeltään urbaani ja kaupunkikuvallisesti monimuotoinen ja laadukas kokonaisuus. Rakennusten ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

**Rakennusoikeus**

Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, tapahtuma-, esiintymis-, kokoontumis-, liikunta-, pienvarastointi-, yleisö- ja näyttelytiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotantotiloja, käyttötarkoitukseen liittyviä varastotiloja sekä pysäköintitiloja.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Vattentjänsterna i kvarter 52338 ska möjliggöras för kvarterets alla tomter från Örevägen.

Vattentjänsterna till kvarteret 52337 ska möjliggöras till alla kvarterets tomter från Örevägen eller Kameragatan.

**Parkering.**

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
boende: 1 cp / 30 k-m², dock minst 2 cp per en bostad.
affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy
kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy

Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i väderskyddade och låsbara utrymmen som är tillgängliga utan hinder från gården eller gatan. Av dessa ska 50 % vara utrustade för ramlåsning. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara utrustade för ramlåsning.

Bilplatserna för kvarteren 52336, 52337 och 52338 ska placeras i parkeringsanläggningen inom LPA-kvartersområdet.

Bilplatser ska anläggas till ett antal av minst:
boende 1 bp / 110 m²-vy
serviceboende 1 bp / 450 m²-vy
serviceboende med heldygnsomsorg 1 bp / 700 m²-vy
affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy
kontor 1 bp / 80 m²-vy
service 1 bp / 150 m²-vy
gästparkering 1 bp / 1500 m²-vy

Inom kvartersområdet ska 1 bp / 5000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och parkering för hemtjänst.

Om minst 200 bilplatser genomförs centralt i en parkeringsanläggning som onumrerade platser, får antalet bilplatser enligt grunddimensioneringen minskas med 20 %.

Antalet bilplatser beräknas kvartersvis.

**Bullerbekämpning**

Ljudnivåskillnaden ALA mot väg-, spår- och flygtrafikbuller i bostadsbyggnadernas ytterhölje ska vara minst 32 dB, om inte annat anges i plankartan.

Bostäder vars fasad utsätts för en bullernivå på över 65 dB ska öppna sig också mot innergården.

Vistelsebalkonger och terrasser som enligt detaljplanens bullerutredning exponeras för en fasadbullernivå på över 52 dB ska inglasas eller skyddas med en annan teknisk lösning så att riktvärdet för den genomsnittliga ljudnivån dagtid inte överskrids på balkongen.

**Klimatneutralitet**

Det nya flervåningsbostadshusets koldioxidavtryck får inte överstiga 14 kg CO2e/m2/a. Uppnåendet av kravnivån för koldioxidavtrycket ska visas i samband med bygglovet.

Byggnadernas energibehov ska delvis eller helt tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning.

Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

**Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader**

Kvartersområdet ska byggas så att det ger ett urbant intryck och med avseende på stadsbilden bildar en mångsidig och högklassig helhet. Byggnaderna och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

**Byggrätt**

Inom området får affärs- och kontorslokaler samt lokaler för evenemang, uppträdanden, sammankomster, idrott, småskalig lagring, publik- och utställningsverksamhet placeras, liksom produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar, lagerutrymmen som anknyter till användningsändamålet samt

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia porrashuoneita, hissejä, valo- ja teknisiä kuiluja, teknisiä tiloja sekä aputiloja rakennusten kaikkiin kerroksiin. Nämä tilat eivät mitoita auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får trapphus, hissar, ljus- och tekniska schakt, tekniska utrymmen samt hjälputrymmen som betjänar huvudändamålet byggas i alla våningar i byggnaderna. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bil- och cykelplatser.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

Inom området får ingen stor detaljhandelsenhet placeras.

Rakennuksen tulee sijoittua rakennusalalle Kehä III:n suuntaisesti siten, että se estää melua kantautumasta pihalle ja AK-kortteleihin.

Byggnaden ska placeras på byggnadsytan i riktning längs Ring III så att den hindrar buller från att spridas till gårdsområdet och till AK-kvarteren.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Ne saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras. De får byggas utöver byggrätten.

**Rakennukset**

**Byggnader**

Rälssitien varressa rakennusten arkkitehtuurilla tulee edistää viihtyisän jalankulkualueen syntymistä.

Längs Frälsevägen ska byggnadernas arkitektur bidra till att skapa en trivsam gångmiljö.

Rakennusten sisäänkäyntien on erotuttava selkeästi katosten, sisäänvetojen ja valaistuksen avulla.

Byggnadernas entréer ska framträda tydligt med hjälp av skärmtak, indragningar och belysning.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Ventilationsmaskinrum och andra tekniska utrymmen och anordningar ska integreras i byggnadens arkitektur.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Utrymmen för avfallshantering ska placeras i byggnaderna.

Pysäköintitalon tulee arkkitehtuuriltaan liittyä korttelin arkkitehtuuriin.

Parkeringshuset ska till sin arkitektur anpassas till kvarterets arkitektur.

**Julkisivut**

**Fasader**

Kehä III:n puoleisten julkisivujen tulee olla erityisen näyttäviä ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia. Ne tulee suunnitella vaihteleviksi muuntelemalla julkisivun ilmettä rakennusmassakohtaisesti.

Fasaderna mot Ring III ska vara särskilt framträdande och arkitektoniskt högklassiga. De ska utformas så att de är varierande genom att fasaduttrycket anpassas byggnadsvis.

Rälssitien varrella olevat maantasojulkisivut eivät saa olla umpinaisia. Niiden tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Rälssitien pohjoisin rakennus on avauduttava kulman yli ikkunoin.

Markplansfasaderna längs Frälsevägen får inte vara slutna. De ska ge ett öppet och funktionellt intryck. Den nordligaste byggnaden vid Frälsevägen ska öppna sig över hörnet med fönster.

Kaikkien maantasojulkisivujen tulee olla runsaasti aukotettuja.

Alla markplansfasader ska ha ett stort antal öppningar.

Julkisivujen ja pihan valaistuksesta tulee esittää erillinen suunnitelma rakennusluvan yhteydessä.

En separat plan över fasadernas och gårdens belysning ska lämnas in i samband med bygglovet.

Elementtisaumat tulee häivyttää arkkitehtonisin keinoin.

Elementfogar ska döljas med arkitektoniska medel.

**Pihat**

**Gården**

Kortteliin tulee laatia pihasuunnitelma, jossa vihertehokkuuden vähimmäisluvun tulee olla 0,8.

För kvarteret ska en plan över gården utarbetas, där målsättningstalet för gröneffektiviteten ska vara minst 0,8.

Pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa rakennusten arkkitehtuuria.

Konstruktioner som placeras på gården ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

Pihan istutusten tulee olla korkeatasoisia ja runsaita. Istutuksissa tulee käyttää eri vuodenaikoina kukkivia kasveja. Istutettujen alueiden yhteyteen tule rakentaa istumapaikkoja.

Planteringarna på gården ska vara högklassiga och rikliga. I planteringarna ska växter som blommar under olika årstider användas. I anslutning till de planterade områdena ska sittplatser anordnas.

Piha-alueelle istutettavien puiden tulee olla pääosin suuriksi kasvavia ja kestäviä puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla.

De träd som planteras på gårdsområdet ska huvudsakligen vara stora och tåliga trädarter, vars livsbetingelser ska säkerställas genom tillräckliga växtunderlag och lämpliga artval.

Rakennuksen idän suuntaista julkisivua tulee elävöittää köynnöksin.

Byggnadens fasad mot öster ska livas upp med klätterväxter.

Pysäköintialueen ja suojaviheralueen välille tulee rakentaa rajaava aita. Aitaan tulee istuttaa köynnöskasveja koko aidan mitalle.

Mellan parkeringsområdet och skyddsgrönområdet ska ett avgränsande staket uppföras. Klätterväxter ska planteras längs hela staketets längd.

Pysäköintialueen ja muuntamorakennuksen maisemoimiseksi tulee pysäköintialueen ja puiston väliselle rajavyöhykkeelle viheraidan lisäksi istuttaa isoja puita sekä monilajisia, isoja pensaita. Lisäksi tontin itäreunaan tulee istuttaa isoja puita ja pensaita. Nämä istutukset tulee suunnitella osittain ikivihreänä, jotta vyöhyke toimii näköesteenä myös talviaikaan.

För att landskapsanpassa parkeringsområdet och transformatorbyggnaden ska det i gränszonen mellan parkeringsområdet och parken, utöver gröna häckar, planteras stora träd samt stora buskar av flera olika slag. Dessutom ska stora träd och buskar planteras vid tomtens östra kant. Dessa planteringar ska delvis planeras vara vintergröna arter så att zonen fungerar som insynsskydd även vintertid.

Sähkölinjan suojaetäisyyden vuoksi kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa matalaa puustoa ja pensaita.

Till följd av skyddsavståndet för kraftledningen ska fällda träd ersättas med lågväxande träd och buskar.

Jalankulkureitit tulee kivetä läpäisevillä tai puoliläpäisevillä kivetyksillä tai laatoituksilla.

Gångstråk ska beläggas med genomsläpplig eller halvgenomsläpplig stenläggning eller plattbeläggning.

**Hulevedet**

**Dagvatten**

Tontille tulee toteuttaa pintavesien imeytyspainanteita, vettäläpäiseviä pintarakenteita tai muita luonnonmukaisia, maanpäällisiä hulevesirakenteita.

På tomten ska man ordna infiltrationssänkor för ytvatten, ytstrukturer som släpper igenom vatten eller andra naturenliga dagvattenstrukturer ovan jord.

Vesihuolto ja hulevesiviemärin liitokset tulee suunnitella siten, että Kamerakadun valmistuttua voidaan järjestelmien liitoskohdat muuttaa.

Vattentjänster och anslutningar för dagvattenavloppet ska planeras så att systemens anslutningspunkter kan ändras när Kameragatan blir färdig.

että Kamerakadun valmistuttua voidaan järjestelmien liitoskohdat muuttaa.

planeras så att systemens anslutningspunkter kan ändras när Kameragatan blir färdig.

**Pysäköinti**

Pihalle saa sijoittaa bussien pysäköintipaikkoja ja pysäköintipaikkoja ja lisäksi LE-pysäköintipaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Toimistot: 1 pp / 80 k-m²

Vähintään 15 % pysäköintipaikoista tulee varustaa sähköautojen latauspisteillä.

Maantasopysäköinnin on oltava nurmikiveä tai vastaavaa puoliläpäisevää materiaalia, lukuun ottamatta bussipaikkoja ja LE-pysäköintipaikkoja.

**Parkering**

På gården får man placera parkeringsplatser för bussar och parkeringsplatser och dessutom parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

Minimiantalet cykelplatser:
Kontor: 1 cp / 80 m²-vy

Minst 15 % av parkeringsplatserna ska förses med laddningspunkter för elbilar.

Markplansparkeringen ska bestå av gräsarmering eller annat motsvarande halvgenomsläppligt material, med undantag för bussplatser och parkeringsplatser för personer med nedsatt rörlighet.

**Meluntorjunta**

Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB(A). Julkisivulla Kehä III:n suuntaan toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden tie-, raitiotie- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Korvausilma on otettava sisäpihan puolelta, ja se tulee suodattaa.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

**Bullerbekämpning**

Ljudisoleringen i kontorslokalernas ytterhölje mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller ska vara minst 30 dB(A). På fasader mot Ring III ska ljudisoleringen i kontorslokalernas ytterhölje mot väg-, spårvägs- och flygtrafikbuller vara minst 32 dB(A).

Ersättningsluften ska tas från innergårdens sida, och den ska filtreras.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika eller områdesvisa.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Tekniska anordningar och utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur och när de placeras på taket ska de planeras som en högklassig del av byggnadens taklandskap.

LPA

**Autopaikkojen korttelialue**

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -värityksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta.

Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuriin sopiviksi.

Etelään ja länteen suuntautuvilla julkisivuilla tulee käyttää köynnöksiä ja/ tai kapeakasvuisia puita ja niille tulee varata riittävä kasvualusta sekä muut tarvittavat rakenteet.

Asukkaiden pihaa rajaava pysäköintilaitoksen julkisivu tulee käsitellä viihtyisäksi arkkitehtuurin tai taiteen keinoin.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Kortteliin tulee sijoittaa tarvittavat kiinteistömuuntamot. Ne saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Kattopintaalasta tulee vähintään 70 % olla kasvikattoa ja/ tai asukkaiden oleskelua ja liikuntaa palvelevia toimintoja tai energiantuotantoon tarkoitettuja laitteita.

**Kvartersområde för bilplatser**

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Parkeringsanläggningens fasadmaterial och färger ska huvudsakligen följa områdets material- och färgprincip.

På gårdssidan ska parkeringsanläggningarnas vägg förhindra störningar som parkeringen orsakar för bostadshusen och kvartersgården.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur.

Fasader i sydlig och västlig riktning ska förses med klätterväxter och/eller smala träd och för dem ska ett tillräckligt växtunderlag och andra nödvändiga konstruktioner reserveras.

Parkeringsanläggningens fasad som avgränsar de boendes gård ska behandlas så att är trivsam med hjälp av arkitektoniska eller konstnärliga medel.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 % av platserna byggas som elbilsladdstationer som är tillgängliga genast.

I kvarteret ska nödvändiga fastighetstransformatorer placeras. De får byggas utöver byggrätten.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. Av takytan ska minst 70 % bestå av växttak och/eller funktioner som betjänar de boendes vistelse och motion eller anordningar avsedda för energiproduktion.

EV

**Suojaviheralue**

Alueelle tulee varata tila muuntamoa varten. Muuntamo ei saa sijoittua kaavassa merkittyjen arvopuiden tai puistoreitin alueelle. Muuntamon julkisivussa tulee käyttää puuverhousta ja se tulee maisemoida pensailla ja puilla.

**Skyddsgrönområde**

I området ska utrymme reserveras för en transformatorstation. Transformatorstationen får inte ligga i området för de värdeträd eller det parkstråk som betecknats i planen. I transformatorstationens fasad ska brädfodring användas och den ska anpassas till landskapet med buskar och träd.

| | | |
|---|---|---|
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. | Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |
| | Osa-alueen raja. | Gräns för delområde. |
| | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. | Riktgivande gräns för område eller del av område. |
| | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. | Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. |
| 52 | Kaupunginosan numero. | Stadsdelsnummer. |
| VERO | Kaupunginosan nimi. | Stadsdelens namn. |
| 52336 | Korttelin numero. | Kvartersnummer. |
| KAMERATIE | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. | Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. |
| 13000 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. | Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. |
| V | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. | Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. |
| kl+70 | Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. | Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas. |
| | Rakennusala. | Byggnadsyta. |
| | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. | Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. |
| | Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko. | Riktgivande genomfartsöppning i byggnad. |
| 35dB | Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jossa rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔL) liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer Δ (ΔL) mot vägtrafikbuller ska vara minst 00 dB. |
| le | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. | Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse. |
| | Ohjeellinen istutettava alueen osa. | Riktgivande del av område som skall planteras. |
| ur | Ohjeellinen ulkoilureitti. | Riktgivande friluftsled. |
| vm | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. | Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. |
| wh | Ohjeellinen hulevesialue. | Riktgivande dagvattenområde. |
| | Säilytettävä/istutettava puurivi | Trädrad som skall bevaras/planteras |
| | Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa. | Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas. |
| | Katu. | Gata. |
| pp | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. | Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik. |
| jk | Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. | Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. |




**Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.**

**Riktgivande körförbindelse inom området.**



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

(52300, 52336, 52337, 52338)

**Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.**

**Sifforna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, | ETRS-GK25, |
| korkeusjärjestelmä | höjdsystemet |
| N2000. | N2000. |

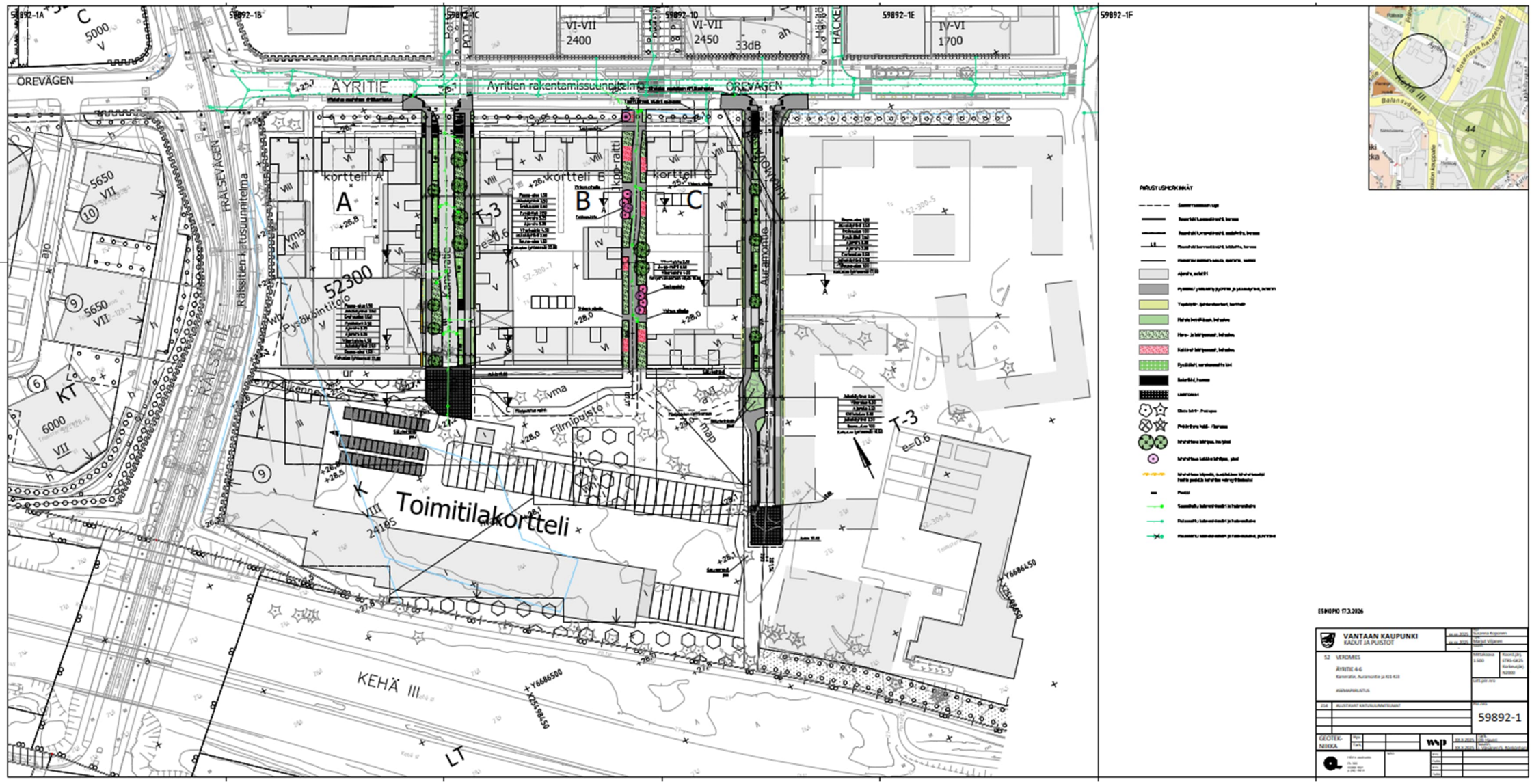
{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__


ÖREVÄGEN
ÄYRITIE
Ayritien rakentamissuunnitelma
RÄLSSIVÄGEN
Rälssitien katusuunnitelma
korttelI A
korttelI B
korttelI C
Toimitilakortteli
Pysäkointitalo
Kamreerintie
Filmipuisto
KEHÄ III
LT
T-3
e=0.6
VI-VII
2400
VI-VII
2450
IV-VI
1700
33dB
59892-1A
59892-1B
59892-1C
59892-1D
59892-1E
59892-1F
ESBOPRO 17.3.2026
VANTAAN KAUPUNKI
KADUT JA PUISTOT
52 VEROMIES
ÄYRITIE 4-6
59892-1

**Asemakaavoitus / Carina Ölander**

**Veromies**

Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

| **Mielipiteen antaja** | **Mielipide** | **Toimenpide** |
|---|---|---|
| NRO 1<br>**Caruna** | Carunalla ei ole huomautettava asemakaavoituksen OAS-vaiheessa. Kaavoitettavan alueen läheisyydessä, sen eteläpuolella kulkee 110 kV voimajohtomme Tammisto Tolkinkylä.<br>Pyydämme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoamme kaavoituksen seuraavissa vaiheissa. | - |
| NRO 2<br>**Fingrid** | Fingrid ei lausu asemakaavamuutoksen 002571 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. | - |
| NRO 3<br>**Helsingin seudun liikennekuntayhtymä HSL** | Suunnittelualueella kulkee jatkossa pikaraitiolinja, ja nykyisten katusuunnitelmien mukaiset pysäkit tarjoavat hyvän joukkoliikenteen palvelutason suunnittelualueelle.<br>Suunnittelualueella sijaitsee joukkoliikenteen pysäkki Rälssitiellä, ja nykyisessä katusuunnitelmassa kauppakeskus Jumbon ja viihdekeskus Flamingon yhteyteen on suunniteltu uusi pysäkkipari reilun 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueen lähimmästä lännenpuoleisesta kulmasta. Suunnitelmien mukaan myös lähin pikaraitiotien pysäkki sijaitsee Jumbon alueella alle 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen lähimmästä kulmasta. Kulkuyhteyksien joukkoliikenteen pysäkeille tulee olla sujuvat ja turvalliset.<br>HSL kannustaa tarkastelemaan katusuunnitelmassa esitettyjä yhdistettyjä jalankulun ja pyörätien ratkaisuja, erityisesti Kehä III:n alittavalla katuosuudella, mutta ymmärtää, että muun muassa tilankäyttöön | Rälssitien ja Äyritien katusuunnitelmat tehdään erillisesti tästä kaavahankkeesta. Mielipide toimitetaan katusuunnitteluun . |

| | | |
|---|---|---|
| | liittyvät reunaehdot saattavat rajoittaa muunlaisten kävely- ja pyöräteiden ratkaisujen toteuttamista.<br>Suunnittelualueen sijaitessa keskeisellä paikalla suhteessa muuhun kaupunkirakenteeseen suunnittelussa on hyvä tarkastella myös kaupunkipyörien sijoittumista ja varata niille tilaa. | |
| NRO 4<br>**Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY** | Suunnittelualueeseen kuuluvilla korttelialueilla ja Rälssi- ja Äyritien katualueilla sekä suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa, jotka tulee ottaa huomioon alueen kaavoituksessa.<br>Alueelle rakennettavat uudet asuinrakennukset ja toimisto- tai hotellitoiminnot eivät ole liitettävissä rakennettuun vesihuoltoverkostoon, ja alueen maankäytön muuttuminen edellyttää vesihuollon uudisrakentamista. Uudet vesihuoltolinjat rakennetaan katualueille ja rakennettujen vesihuoltolinjojen johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää ja ne on merkittävä kaavaan. Suunnittelualueen edellyttämän uuden vesihuollon ratkaisuja pohdittaessa on huomioitava, että niiden tulee olla saumattomasti yhteensovitettavissa korttelin 52300 muuhun uuteen vesihuoltoon.<br>Mahdolliset vesihuoltoverkostojen siirrot yksityisellä maalla toteutetaan maanomistajan toimesta ja kustannuksella.<br>Alustava vesihuollon esisuunnitelma ja kustannusarvio tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää osana kaavaselostusta. | Kaavassa laaditaan Kunnallistekninen yleissuunnitelma, jossa tarkastellaan vesihuoltoa. |
| NRO 5<br>**Tukes** | Tukesilla ei ole lausuttavaa aihekentässä mainittuun asiaan. | - |
| NRO 6 | Sähköverkko | Muuntamovarauk |

| | | |
|---|---|---|
| **Vantaan energia Oy ja Vantaan energia sähköverkot oy** | Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueelle tulee huomioida tilat uusille muuntamoille. Alustavan L-arkkitehtien suunnitelmaluonnoksen pohjalta tilavaraukset tulee huomioida kiinteistömuuntamoiden osalta Hotelli/Toimisto rakennukseen, P-taloon, kortteliin A ja kortteliin C tai D. Lisäksi tarvitaan betonirakenteisen muuntamon tilavaraus kortteleiden B, C ja D väliin Kamerakujan läheisyyteen puistoon.<br>Vantaan Energia Sähköverkot Oy suunnittelee uuden 110 kV voimajohdon rakentamista Kehä III:n ja suunnitellun asemakaava-alueen väliseen tilaan. Tämä voimajohto rajoittaa osin kaava-alueen eteläosan maankäyttöä, joten sen tarve on otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Marraskuussa 2024 tehdyn voimajohdon esi- ja reittiselvityksen suunnitelmat on toimitettu Vantaan kaupungille kommenteille.<br>Voimajohto tulee tarpeen Aviapoliksen sähköaseman valmistuttua. Aviapoliksen asemakaavoitus etenee nimellä Tikkurilantie 142.<br>Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.<br><br><u>Kaukolämpöverkko</u><br>Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin | set esitetään kaavaan. Kaavaratkaisu yhteensovitetaan 110kV voimajohtolinjan kanssa, yhteisissä suunnittelupalavereissa. |

| | | |
|---|---|---|
| | yhdistelmäjohtokartalta.<br>Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | |
| NRO 7<br>**Vantaan kaupunginmuseo** | Kaava-alueella sijaitsee Kalle Vartolan suunnittelema, vuonna 1973 valmistunut toimistorakennus. Rakennus on inventoitu vuonna 2006 tehdyn Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnin yhteydessä, jossa sillä todettiin olevan potentiaalista suojeluarvoa. Tehtyjen muutostöiden vuoksi rakennuksen rakennusperintöarvot ovat todettu myöhemmin vaatimattomiksi. Asemakaavan muutoksessa on suunnitteilla rakennuksen korvaaminen asuinkerrostaloilla.<br>Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. | |

**Asiaan liittyvä muu aineisto**

Asiaan liittyvä muu aineisto:

- Liikennemeluselvitys ja kartat
- Ilmanlaatuselvitys ja kartat
- Tärinä ja runkomeluselvitys
- Luontotyyppiselvitys
- Vihertehokkuuslaskelma
- Alustava katusuunnitelma ja asemapiirros
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys

7 **Asemakaavamuutos 002583 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Variston Sortti - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/7055/10.02.04.00/2024
SP/TKA/MJÄ/VIK

**Asemakaavamuutos mahdollistaa HSY:n Sortti-aseman perustaminen Varistoon Martinkyläntien varteen. HSY:n tavoitteena on uuden Sortti-aseman perustaminen Länsi-Vantaalle kasvavan väestön jätehuollon tarpeisiin. Sortti-asemalle tulee toimisto, vastaanotto- ja sosiaalitilat sekä lämmintä ja kylmää varastotilaa, yhteensä 1 000 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi (II).**

**Asemakaavamuutos** koskee osaa korttelista 14212 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 14 Varisto.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 14212 sekä virkistysaluetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee osaa korttelista 14212.

**Alue sijaitsee** Martinkyläntie 35–37 ja Pärispruunpuistoa.

**Hakija**
Vantaan kaupunki.

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki, pieneltä osin Vartimar Oy.

**Valmistelu**
Kaupungin lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Ramboll Oy.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lähivirkistysaluetta VL. Alueelle on merkitty ekologinen runkoyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti ja Suuri Rantatie.

**Voimassa oleva asemakaava**
Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta KTTY ja lähivirkistysaluetta VL. Rakennusoikeus on 2 887 k-m2 (e=0,60), suurin kerrosluku on kolme (III). Matkatiellä (Suurella Rantatiellä) on ulkoilureitti (ur), ajoyhteys (ajo) ja suojellun tien merkintä (st).

**Asemakaavamuutos**
Kaavamuutoksella osoitetaan yhdyskuntateknisen huollon korttelialuetta ET, lähivirkistysaluetta VL ja katualuetta. Matkatie säilyy suojeltuna tienä (st). Tontin rakennusoikeus on 1 000 k-m2 ja suurin kerros luku kaksi (II).

Kaavaa varten laadittiin kaksi vaihtoehtoa, joista kaavaehdotukseksi esitetään pienemmän tontin, mutta laajemman virkistysalueen ja ekologisen runkoyhteyden tarjoava VE2. Tällöin kuitenkin Pärispruunoja joudutaan putkittamaan tontin kohdalla.

Kaavamuutos tehdään HSY:n Sortti-aseman tarpeeseen. Vantaalla on nyt vain Ruskeasannan Sortti-asema. Sortti-asemille voi tuoda maksutta kotitalouksien ja pt-yritysten jätettä.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista ja ympäristön huomioimisesta.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 14.10.2024.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä.
Kaavatilaisuus pidettiin 29.10.2024 Teams-tilaisuutena. Siinä oli 2 osallistujaa, jotka kiinnittivät huomiota liikenteeseen.
Mielipiteitä saatiin 5 kpl. Niissä oli tavanomaisia huomioita liikenteestä, johdoista ja suojellun tien merkinnästä.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa tarpeellisen jätehuollon tontin, 1 000 k-m2.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.
Tontti on tarkoitus vuokrata HSY:lle.

**Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026 § 8**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.6.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002485 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Variston Sortti,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

**Nähtävillä olo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus oli MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.–24.8.2026. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

**Kaavalausunnot**
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.6.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin neljä.

HSY haluaa johtoalueen kaavamääräykseen lisäyksen, ettei sille saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita ja huomauttaa, että pumppaamon et-rakennusala on väärässä paikassa ja että

varauksen tulee olla vähintään 15 x 15 metriä, pumppaamolle tulee olla pääsy huoltoajoneuvoilla ja kääntömahdollisuus ja yhteyden leveys tulee olla 4 metriä.

**Tehdyt tarkistukset**
Johtoalueen kaavamääräystä on täydennetty ja ohjeellinen et-alue on siirretty ja sen kokoa kasvatettu. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Kaavaselostusta on tarkistettu vastaavasti.

**Huomautus listatekstiin**
HSY lähetti 22.6.2026 erillisen huomautuksen siitä, että 9.6.2026 esityslistatekstissä on kaksi virhettä. Sortti-asema ei ota maksutta jätteitä vaan niistä peritään maksu. Lisäksi on sovittu, että HSY voi ostaa Sortti-aseman tontin.

Kaava kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin maalle ja tuottaa työpaikkatontin.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002853 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Variston Sortti.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätietoja:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto p. 050 312 2132
asemakaavainsinööri Mikko Järvi p. 050 302 9416
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002583

Päiväys
Datum

6.10.2026

Vantaan kaupunki

# VARISTON SORTTI

Kaupunginosa 14, Varisto

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 14212 sekä katu- ja virkistysaluetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelia 14212.

1:2000

Vanda stad

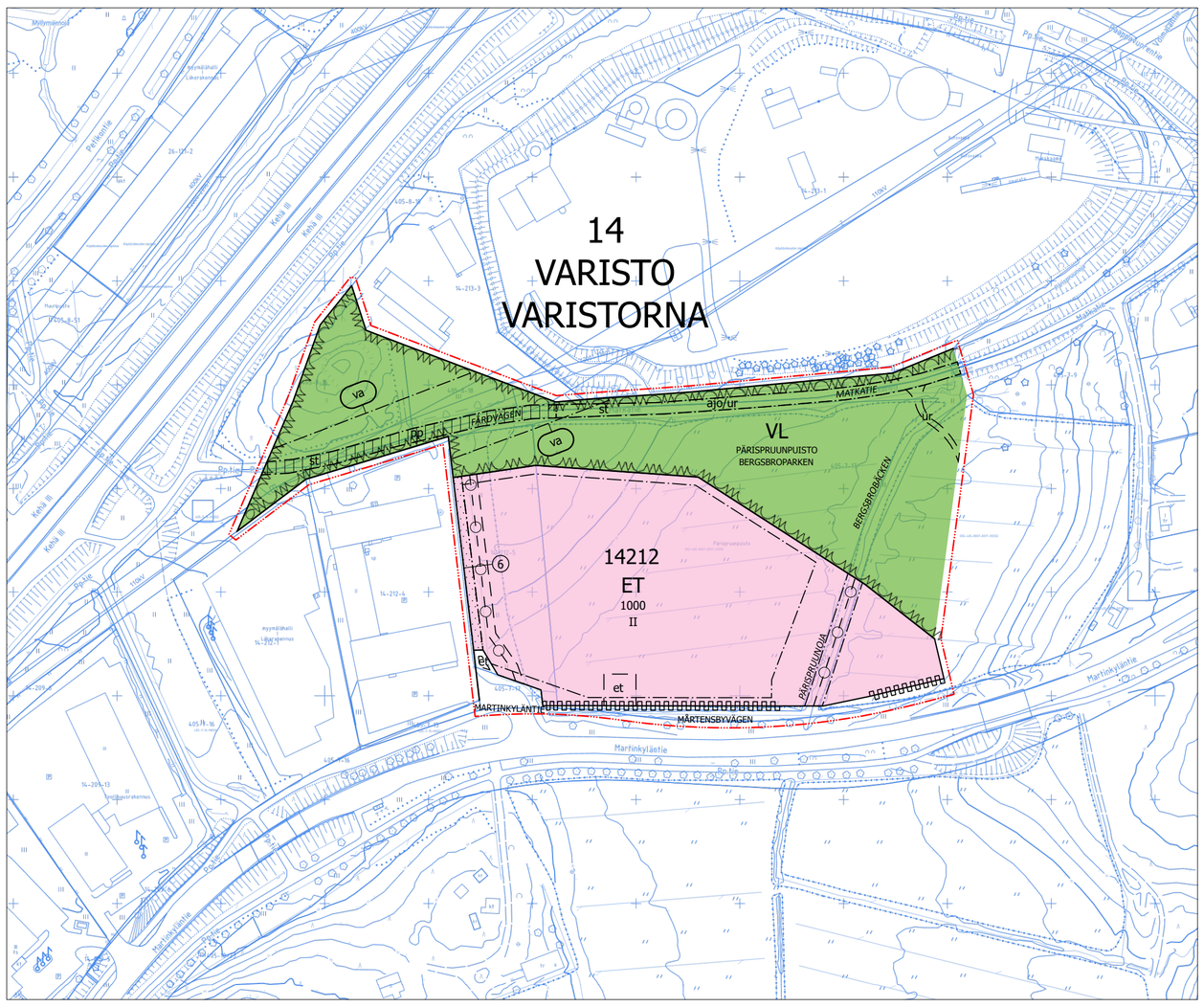
# VARISTORNA SORTTI

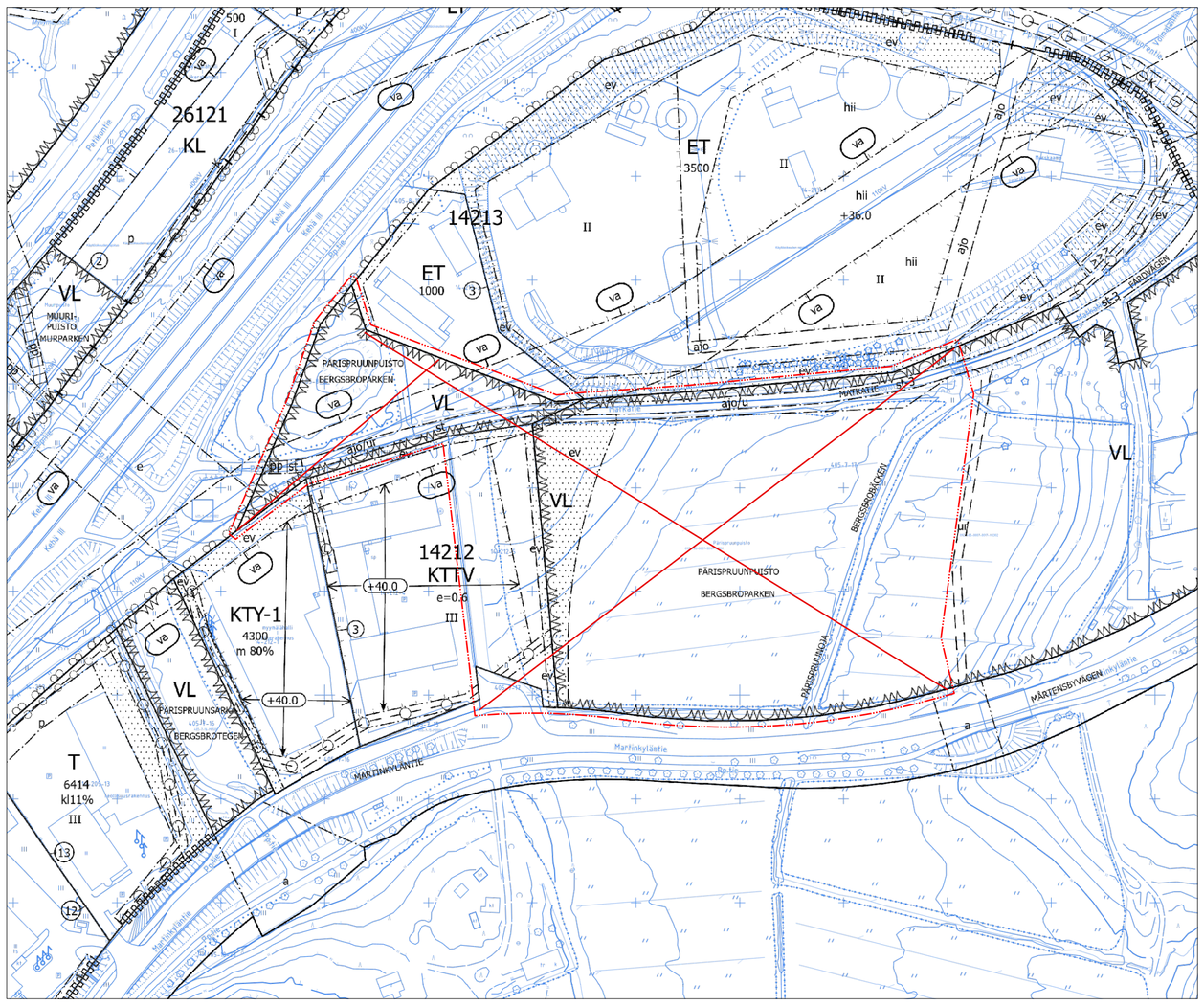
Stadsdel 14, Varistorna

**Ändring av detaljplan**
Del av kvarteret 14212 samt gatu- och rekreationsområde.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**
Del av kvarteret 14212.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**ET**

**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa vastaanottopaikan sekajätteille, kierrätettäville jätteille ja ongelmajätteille.

Tontille saa sijoittaa jätteiden keräyslavoja ja säiliöitä, joiden sijoituspaikkojen tulee olla pääasiassa katettuja.

Jätteiden vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava palovesiasema.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden sekä katoksien, aitojen ja muurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen korkeatasoinen kokonaisuus.

Asemapiirroksessa on osoitettava turvalliset jalankulkuyhteydet tontilla.

Rakentamatta jääville tontinosille tulee istuttaa puita ja kunttaa.

Katoksissa tulee käyttää monilajista ketokasvikattoa.

Tontin ja ympäröivän alueen korkoerosta johtuva luiska ja siihen liittyvä suojaistutus voidaan toteuttaa tontin ulkopuolisella virkistysalueella.

Hulevedet on viivytettävä.

Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla toimistoissa ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Vihertehokkuutta saa toteuttaa myös tontin ulkopuolella lähivirkistysalueella.

Rakennusten energiantarve tulee ainakin osittain kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia sekä alueellisia.

På tomten får placeras uppsamlingsflak och kärl för avfall, placeringsställena för dessa ska huvudsakigen vara försedda med tak.

I anslutning till mottagningsplatsen för avfall ska byggas en brandvattenstation.

Byggnaderna och konstruktionerna i anslutning till dessa samt tak, stängsel och murar ska vara högklassiga och enhetliga till sitt material och med avseende på stadsbilden.

I situationsplanen ska anvisas trygga gångförbindelser på tomten.

De obebyggda delarna av tomten bör planteras med träd och med mår.

Ett fältväxttak av flera arter ska användas i tak.

Lutningen till följd av höjdskillnaden mellan tomten och det omgivande området och tillhörande skyddande plantering kan genomföras i rekreationsområdet utanför tomten.

Dagvatten ska fördröjas.

Ljudisolering mot flyg- och vägbuller i kontos- och andra tysta utrymmen ska vara minst 32 dB.

Minimiantalet bilplatser avgörs i samband med bygglovet.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Gröneffektivitetet får även genomföras utanför tomten, på det närrekreationsområdet.

Byggnadernas energibehov ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika och områdesvisa.

**Lähivirkistysalue.**

**Område för närrekreation.**

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

14 — **Kaupunginosan numero.** — **Stadsdelsnummer.**

VARI — **Kaupunginosan nimi.** — **Stadsdelens namn.**

14212 — **Korttelin numero.** — **Kvartersnummer.**

MARTINKYLÄNTIE — **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** — **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

*MATKATIE* — **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** — **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**

1000 — **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** — **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

II — **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** — **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.**

**Rakennusala.** — **Byggnadsyta.**

et — **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** — **Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**

ur — **Ohjeellinen ulkoilureitti.** — **Riktgivande friluftsled.**

**Istutettava alueen osa.** — **Del av område som skall planteras.**

**Katu.** — **Gata.**

ajo/ur — **Ajoyhteys ja ulkoilureitti.** — **Körförbindelse och friluftsled.**

pp — **Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.** — **För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.**

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** — **Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

**Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** — **Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. — Inga fasta eller tunga konstruktioner eller träd får placeras i området.

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** — **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

va — **Vaara-alue.** — **Faroområde.**

st — **Suojeltava tie.** — **Väg som skall skyddas.**

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen.

Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning ska bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtanade av den lokala museimyndigheten skaffas. Nytt byggande eller miljöbyggande ansluts till vägmiljön på sådant sätt att dess kulturhistoriska karaktärsdrag poängteras.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

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.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 22.9.2026 10.02

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002583 VARISTON SORTTI

## VARISTO



*Havainnekuva suunnittelualueen koillispuolelta, Ramboll Finland Oy.*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002583.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan HSY:n Sortti-aseman perustaminen Varistoon Martinkyläntien varteen. Helsingin seudun ympäristöpalveluiden tavoitteena on uuden Sortti-aseman perustaminen pääkaupunkiseudun kasvavan väestön jätehuollon tarpeisiin. Sortti-asemalle tulee toimisto, vastaanotto- ja sosiaalitilat sekä lämmintä ja kylmää varasto-tilaa, yhteensä 1 000 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi (II).**

Sortti-asemat ovat jätteen vastaanottoasemia, jonne yksityiset ja pk-yritykset voivat tuoda jätettä. Pääkaupunkiseudulla Sortti-asemia on viisi, joista Vantaalla sijaitsee Ruskeasannan Sortti-asema.

**Asemakaavan muutos**:

Kaupunginosa 14 Varisto

osa korttelia 14212 sekä katu- ja lähivirkistysalueita.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**:

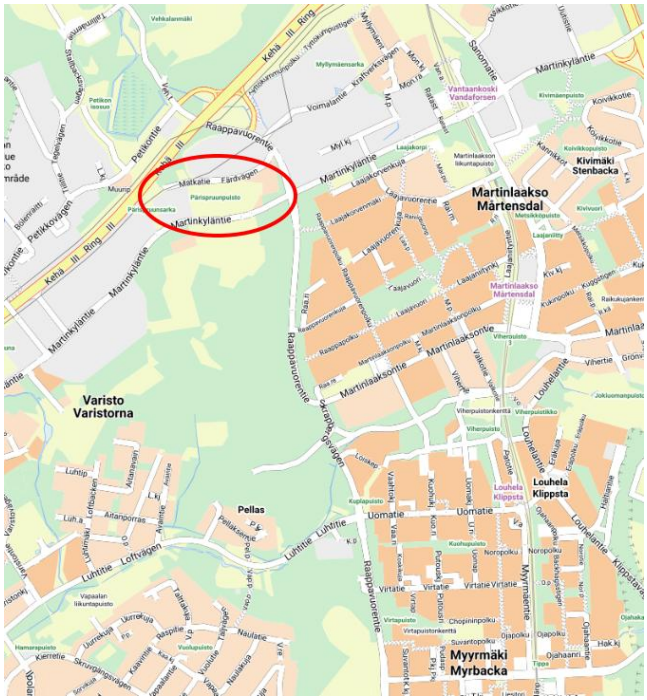
osa korttelista 14212.

**Kaavan laatija:**

Mikko Järvi, asemakaavainsinööri

Vantaan kaupunki / Kaupunkirakenne- ja ympäristö / Länsi-Vantaan asemakaavoitus
p. 050 302 9416 sähköposti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Variston kaupunginosassa osoitteessa Martinkyläntie 35–37. Alue on suurelta osin Pärispruunpuistoa.

Kaava-alueella ei sijaitse rakennuksia, mutta kaavamuutos koskee myös osaa korttelista 14212.

**KAAVAPROSESSIN VAIHEET**

- Kaavoitusohjelma KALA 16.1.2024.
- Hanke julkaistiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 13.3.2024. (A16, 002583)
- Aloituskokous 25.3.2024 Vantaan kaupunki ja HSY
- Kaavoitus tuli vireille 14.10.2024, vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 23.10.2024 sekä kaupungin verkkosivuilla.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 19.11.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yksi kappale.
- Kaavatyön lähtökohtia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa Teams-kokouksessa 29.10.2024.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ... 4**
**2. Lähtökohdat ... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.2 Suunnittelutilanne ... 10
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 14**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ... 14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 14
3.3. Asemakaavan tavoitteet ... 18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaLINTA JA PERUSTEET ... 18
**4. Asemakaavan kuvaus ... 21**
4.1 Kaavan rakenne ... 21
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 22
4.3 Aluevaraukset ... 22
4.4 Kaavan MERKITTÄVÄT vaikutukset ... 24
**5. Asemakaavan toteutus ... 31**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ... 31**
**7. Asemakaavan seurantalomake ... 32**
Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ... 34**

# 1. TIIVISTELMÄ

**Asemakaavamuutoksen tavoitteena** on uuden 1000 k-m$^2$ Sortti-aseman toteuttaminen Variston kaupunginosaan osoitteeseen Martinkyläntie 35–37. Tontin pinta-ala on 20 218 m$^2$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Sortti-asemalle tulee toimisto, vastaanotto- ja sosiaalitilat sekä lämmintä ja kylmää huolto- ja varastotilaa.

**Kaavamuutoksen hakija** on Vantaan kaupunki.

**Suunnittelualue on tällä hetkellä** pääosin Pärispruunpuistoa, joka on rakentamatonta peltoa.

**Yleiskaavassa** alue on kaupallisten palvelujen aluetta (KM) ja lähivirkistysaluetta (VL). Alueelle on merkitty ekologinen runkoyhteys, ulkoilureitti ja Suuren Rantatien osuus.

**Voimassa olevassa asemakaavassa** suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaan liitetään rakentamaton tontti korttelista 14212, joka on asemakaavassa liike- ja toimisto- sekä varastorakennusten aluetta (KTTV). Sen rakennusoikeus on 2 887 k-m2 ja suurin kerrosluku kolme (III).

**Asemakaavamuutoksessa** muodostettava uusi tontti osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) ja lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alueella huomioidaan ekologinen yhteys, ulkoilureitti sekä historiallisesti tärkeä Suuri Rantatie (Matkatie) kaava-alueen pohjoisosassa.

Kaavamuutos noudattaa yleiskaavan periaatetta säilyttämällä osan lähivirkistysalueesta, ekologisen yhteyden, ulkoilureitin ja Suuren Rantatien. Varisto–Petikkoon on keskittynyt paljon kaupan ja logistiikan palveluita, joten Sortti-asema tukee myös näiden yritysten toimintaa. Sortti-asema ei poikkea kaupunkikuvaltaan alueella jo toimivista suurista teollisuuskiinteistöistä ja sen pohjoispuolella sijaitsevista energialaitoksista.

Kaupunki on kartoittanut Sortti-aseman sijainteja ja todennut, että Länsi-Vantaalla ei ole muita vaatimukset täyttäviä sijainteja.

Asemakaavan suunnittelun tueksi on Sortti-aseman tontin maankäytöstä valmisteltu kaksi eri vaihtoehtoa VE1 ja VE2, joiden sisältöä ja vaikutuksia vertaillaan selostuksessa. Kaavaratkaisu on laadittu vaihtoehdon VE2 pohjalta, joka säilyttää paremmin ekologisen yhteyden.



# 2. LÄHTÖKOHDAT

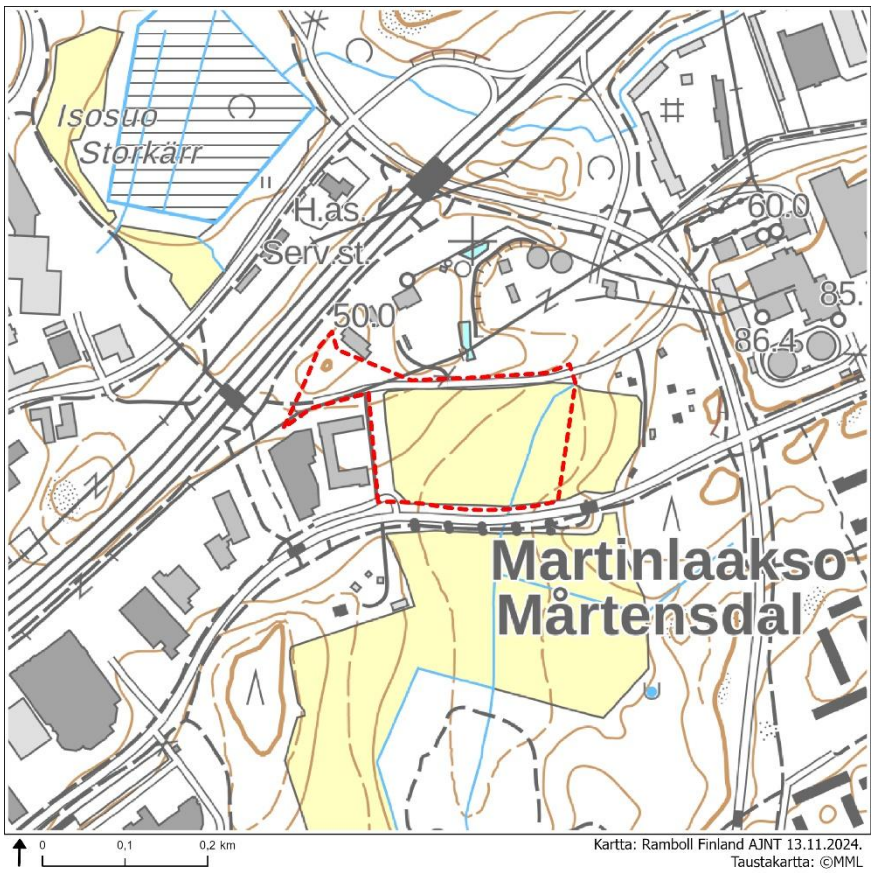
## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



*Näkymä Martinkyläntieltä kaava-alueelle, TKa 24.10.2023.*

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hämeenkylä–Petikko–Varisto ja Martinlaakson pohjoisosat ovat osa Kehä III:n yritysvyöhykettä. Variston yritysalue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja sinne on keskittynyt tilaa vaativaa erikoistavaran vähittäis- ja tukkukauppaa sekä logistiikan toimintoja. Variston lounais- ja länsiosissa on myös pientalovaltaista asuinaluetta. Uudet hankkeet ovat tärkeitä alueen vetovoiman vahvistamiselle.



**Jätehuolto pääkaupunkiseudulla**

Vantaan ja pääkaupunkiseudun asukasluku kasvaa. Uusi Sortti-asema tarvitaan jätehuollon tarpeisiin. Pääkaupunkiseudulla ja Kirkkonummella kodin ja pk-yritysten jätteitä voi viedä maksutta Sortti-asemille. Niitä on pääkaupunkiseudulla viisi, joista Itä-Vantaalla sijaitsee Ruskeasannan asema. Myös Länsi-Vantaalle on tarve saada Sortti-asema.

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja –rakenne**

Hankealue sijoittuu Pärispruunpuistoon Variston laaksoalueelle. Alue on kuulunut Suuren Rantatien eli historiallisen Turun – Viipurin maantien vaikutuspiiriin. Fonseenin kartassa (1749) alueella on mäkistä ja karua metsämaata. Kuninkaan kartastossa (1776–1805) alueella on ollut aukeaa maisematilaa. Senaatin kartassa (1870–1871) näkyy, että alue on ollut peltoa tai niittyä. Kartaston mukaan Matkatien vieressä pellon kohdalla on ollut aikoinaan myös puustoa.

Hankealueen kautta kulkee maakunnallinen pohjoiseteläsuuntainen metsäinen yhteys, jossa on kuitenkin Pärispruunpuiston kohdalla puustoisuuden katkoskohta. Alueen eteläpuolella Raappavuorten virkistysalue on laaja yhtenäinen metsäalue. Kehä III:n pohjoispuolelle sijoittuvat laajempana viheraluekokonaisuutena Petikon virkistysalue. Metsäinen yhteys johtaa Keimolan ja Vestran luonnonsuojelualueille. Kyseisillä viheralueilla on merkittäviä luonnonympäristön arvoja. Hankealueen kautta on merkitty yleiskaavan ekologinen runkoyhteys yhdistämään nämä viheralueet keskenään. Yhteyden laatuun vaikuttaa Kehä III:n estevaikutus; yhteys kulkee kapeana alikulkutunnelina tien ali ja Petikontien ylittävällä sillalla. On tosin todennäköistä, että eläimet kulkevat Kehä III:n ali Raappavuorentien kautta. Kehän parantamissuunnitelman 3. vaiheen toteutuessa nykyinen luonnontilainen alue Vantaan Energian ET-tontin ja Kehä III:n välissä häviää. Eläimiä ei pidä johtaa tiealueelle.

**Vesistöt ja vesitalous**

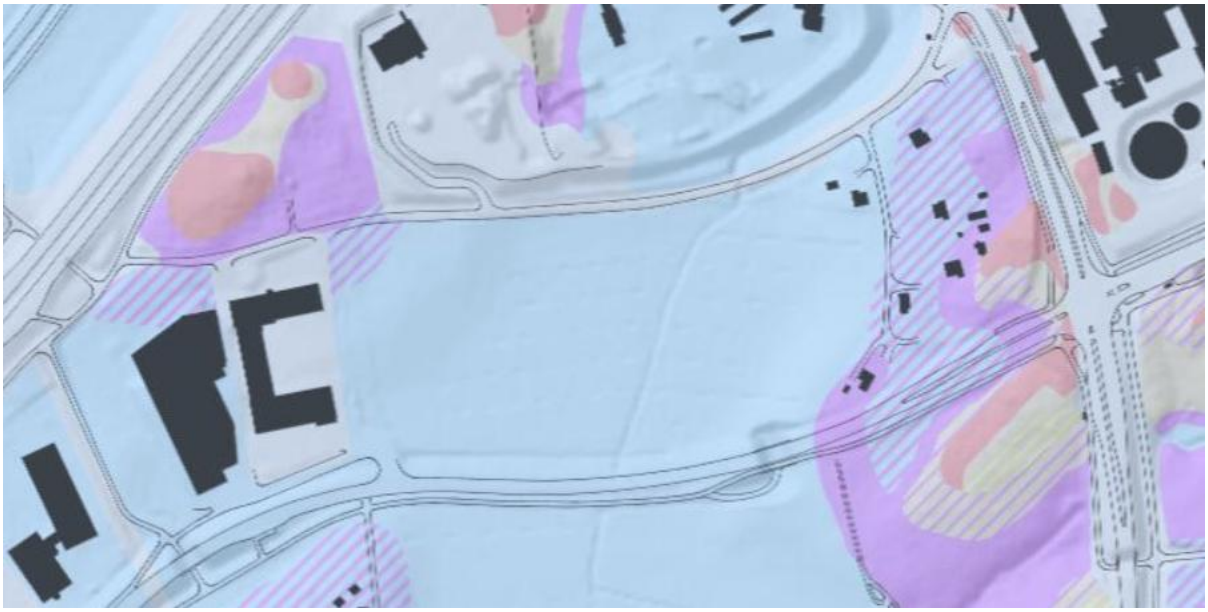
Suunnittelualue on nykytilanteessa huonosti vettä läpäisevää ojitettua peltoaluetta. Alue kuuluu Myllymäenojan ja Kynikenojan pienvaluma-alueeseen. Kaava-alueen läpi virtaa Pärispruunoja, johon hulevedet valuvat suunnittelualueelta ja Martinkyläntien eteläpuoleiselta peltoaukealta. Pärispruunojan vedet laskevat ojia ja hulevesiviemäreitä pitkin pohjoiseen Myllymäenojaan ja edelleen Pitkäjärveen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

**Maaperä ja pohjavesiolosuhteet**

Sortti-aseman suunnittelualueen maaperä on pääosin savikkoa. Alueella tehtyjen pohjatutkimusten perusteella pintamaan alapuolisien savikerroksien paksuus vaihtelee vajaasta kolmesta noin yhdeksään metriin. Savikerrosten alapuolella on pohjatutkimusten perusteella vaihtelevan paksuisia kitkamaakerroksia ja niiden alla peruskallio.

Pohjasuhdetietojen perusteella alueen rakennukset ja rakenteet joudutaan todennäköisesti perustamaan paaluille.

Suunnittelualueen luoteisreunaan on asennettu Matkatien eteläpuolelle pohjaveden-havaintoputki, josta mitattu vedenkorkeus oli helmikuussa 2023 noin +28,2 eli noin 3 metriä nykyisen maapinnan alapuolella.



*Maalajit. Sininen alue savea, violetti silttiä, ruskea moreenia, punainen kalliota ja harmaa täytemaata, vinoviivoitus on kaksoismaalaji. / Vantaan kaupunki.*

**Topografia**

Alue on topografialtaan Pärispruunojan suuntaan luoteesta kaakkoon ja itään melko tasaisesti viettävää loivaa rinnettä. Alueen maapinnan korkeus vaihtelee korkeustasojen +33,5 ja +26,5 välillä. Laajemmassa maisemarakenteessa suunnittelualue sijoittuu Pitkäjärven murroslaaksoon Myyrmäen selänneryhmän reuna-alueelle.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Kaava-alue on osa Variston kauppa- ja yritysaluetta, jonka rakentaminen alkoi 1970-luvulla Kehä III:n varrelle. Alue on muuttunut teollisuusalueesta erikoiskaupan suuntaan.

Kaava-alue on rakentamaton. Länsipuolella on teollisuus- ja liikerakennuksia, pohjoispuolella on energialaitoksen tontti ja Kehä III, eteläpuolella Martinkyläntie ja Tallåsan maatila (entinen Bergsbro) ja itäpuolella rinteessä 1950-luvun rintamamiestaloja. Yleiskaavassa Martinkyläntien eteläpuolella on lähivirkistys- ja luonnonsuojelualueita.

**Väestö ja asuminen**

Varisto kuuluu Myyrmäen suuralueeseen, jossa asuu noin 62 000 asukasta (2024). Varisto–Petikon lähipalvelualuetta ovat Myyrmäen ja Kivistön suuralueet.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavamuutosalue koskee Suurta Rantatietä (Matkatie), joka on osa keskiaikaisperäistä maantietä Turusta Viipuriin. Se on suojeltu RKY-kohde (2009) ja Matkatien osalta asemakaavassa suojeltu tie (st, st-3). Matkatie on säilynyt alueella pääosin hiekkatienä, mutta tiellä näkyy osin myös asfalttia.

Matkatiellä on Pärispruun silta (Bergsbro), jonka ali Pärispruunoja laskee. Sillassa on teräsbetonikansi. Sillan paikka on toiminut Hämenkylän ja Martinkylän rajapyykkinä jo 1600-luvun lopulla. Tien pohjoispuolella on sijainnut Bölen mäkitupa. Tupa on kuitenkin sittemmin tuhoutunut. Vantaan yleiskaavaan on linjattu, että Suurta Rantatietä kehitettäisiin uudelleen kuljettavaksi ja sen historiaa tuotaisiin esiin tielinjauksen varrella.

**Virkistys**

Kaavamuutosalue sijaitsee suurelta osin Pärispruunpuistossa, joka on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta, joka on kuitenkin lentomelualuetta Lden 55–60 dB.

Yleiskaavassa puiston läpi on esitetty viheryhteys ja ulkoilureitti Helsingistä Myyrmäen kautta Petikkoon ja Espooseen.

**Liikenne**

Kaavamuutosalueen eteläpuolella kulkee Martinkyläntie, jonka liikennemäärä on tällä kohdalla 7 071 ajon/vrk (2019). Martinkyläntie on kokoojakatu ja sen nopeusrajoitus on 50 km/h. Martinkyläntie on suurten erikoiskuljetusten reitti; 7 m x 7 m x 40 m. Reitin alueella tulee olla saarekkeet yliajettavissa ja mm. liikenteenjakajissa irrotettavat liikennemerkit. Martinkyläntien eteläpuolella on kävely- ja pyörätie, joka on Vantaan pyöräliikenteen tavoiteverkossa II luokan pääpyöräreitti. Martinkyläntiellä on bussipysäkit sekä alikulku jalankululle ja pyöräilylle. Siten tuleva Sortti-asema on hyvin saavutettavissa myös linja-autoliikenteellä.

Kaava-alueen pohjoisosan läpi kulkee Matkatie, jolla on tontille ajoa muutamille tonteille ja se on pääasiassa ulkoilukäytössä oleva hiekkatie.

**Yhdyskuntatekniikka/Tekninen huolto**

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon piiriin ja alueen katuverkko sekä muu kunnallistekniikka on pääosin rakennettu. Alueen poikki kulkee siirrettäviä vesihuollon johtoja, joita tulee siirtää.

**Kaukolämpö**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä saadun lausunnon mukaan asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n DN400 kaukolämpöputki Matkatien suuntaisesti. Tämä tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksessa. Alueella voidaan hyödyntää myös maalämpöä ja aurinkoenergiaa.

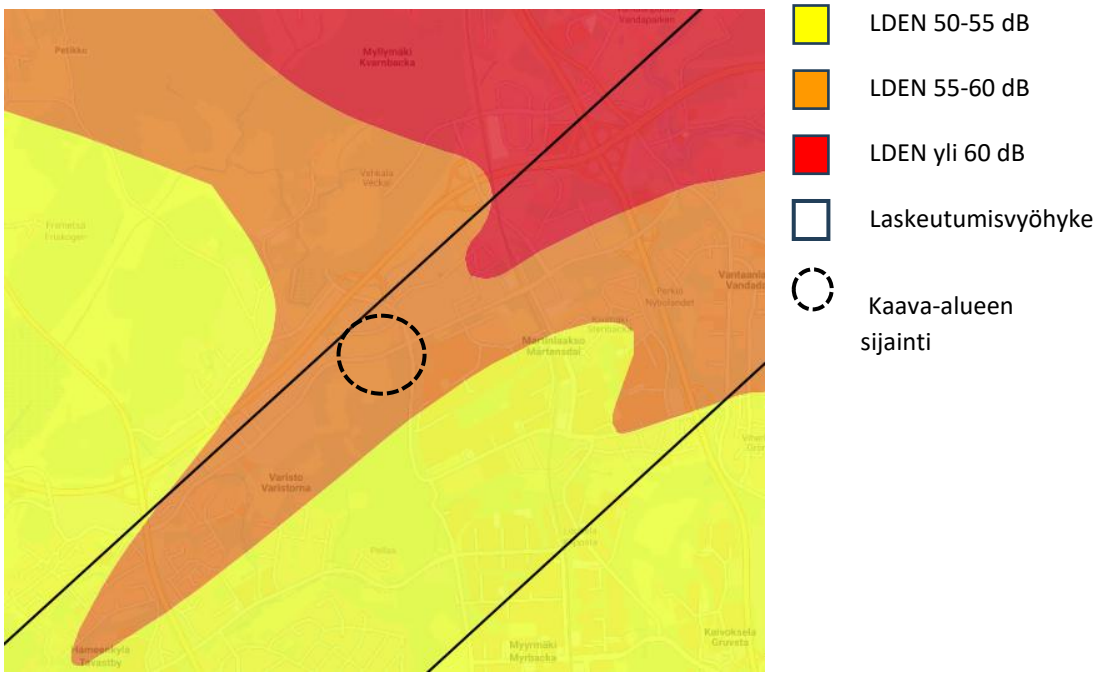
**Sähköverkko**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:ltä saadun lausunnon mukaan alueella kulkee suur-, keski- ja pienjännitekaapelit. Kaava-alueen läpi kulkee Leppävaara-Martinlaakso 110 kV voimajohto, joka on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty vaara-alueena. Kehä III:n suuntaisesti kulkee Espoo-Tammisto 400 kV voimajohto.

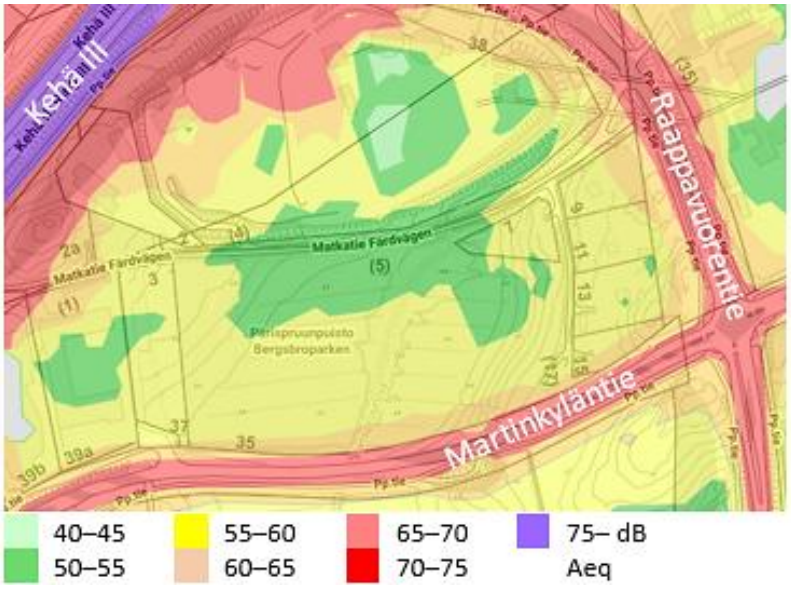
**Ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue sijaitsee lentomelualueella. Lentomelutaso Lden on 55–60 dB edellyttää liike- ja toimistotiloilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta vähintään 32 dB ääneneristävyyttä. Tontti on myös laskeutumisvyöhykettä, joka ei aseta liike-, toimisto- ja työtiloille lisä-ääneneristävyysvaatimusta. Tieliikennemelun osalta päivämelutaso on suurella osalla tulevaa tonttia 55–60 dB, jolloin ääneneristävyysvaatimus on 25 dB. Matkatien läheisyydessä tiemelutaso on päivisin 50–55 dB. Lentomelun ääneneristävyysvaatimus kattaa myös tiemelun ääneneristävyysvaatimuksen.

**Lentomelualueet**




**Tiemelutilanne 2021 päivällä**




*Lähde: Vantaan kaupunki*

Vantaan Energia Oy:n Martinlaakson voimalaitos sijaitsee suunnittelualueen itä-koillispuolella. Voimalaitoksen länsipuolella on muutamia asuinrakennuksia, jotka ovat Sortti-aseman lähimmät häiriintyvät kohteet. Voimalaitokselle on tehty meluselvitys vuonna 2020. Toukokuussa 2020 tehtyjen havaintojen perusteella voimalaitoksen melulähteet olivat pääasiassa puhaltimet ja ulostulot voimalaitoksen katolla. Polttoainekentällä melua aiheutuu konttien siirroista.

Melumallinnuksen tulosten mukaan Martinlaakson voimalaitos ja sen toimintaa liittyvä liikenne eivät aiheuta asuinalueelle ympäristömelua, joka ylittäisi ympäristömelulle asetetut päiväajan ohjearvon (Laeq 07-22 = 55 dB) ja yöajan ohjearvon (Laeq 22-07 = 50 dB).

**Ilmanlaatu**

HSY:n ilmanlaatukartan (2024) mukaan ilmanlaatu on kaava-alueella pääosin hyvä. Kaava-alueen luoteisosassa Kehä III:n välitön läheisyys vaikuttaa ilmanlaatuun heikentävästi.

**Maaperän haitta-aineet**

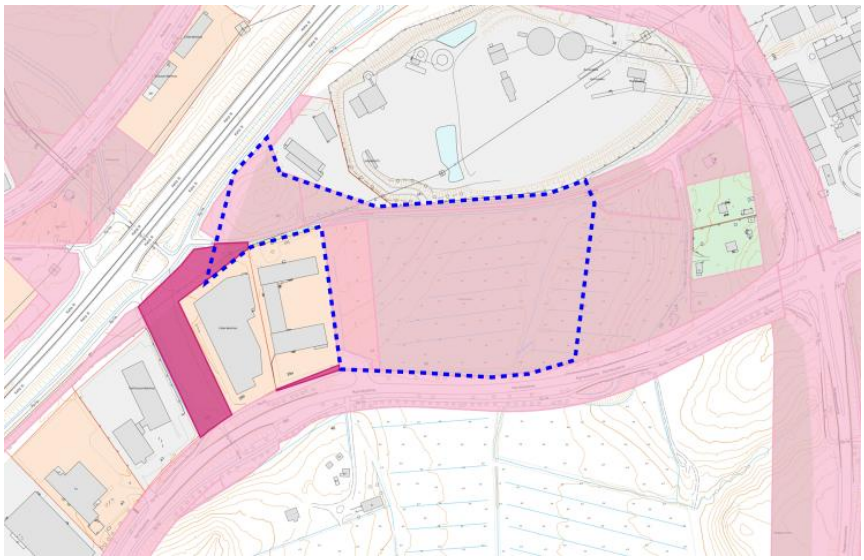
Kaava-alueella ei ole ollut alueen käyttöhistorian perusteella toimintoja, jotka edellyttäisivät maaperän haitta-aineselvityksiä.

**Erityistoiminnot**

Kaava-alueen läpi kulkee vaara-alue (110 kV voimajohto). Kaavamerkintä edellyttää, että kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.

### 2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue pääosin on Vantaan kaupungin omistuksessa. Pieni osa suunnittelualueesta (405-7-15) on Vartimar Oy:n omistuksessa. Osa Pärispruunpuistosta on vuokrattu viljelyskäyttöön.



*Kaupungin maanomistus punaisella.*

## 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle.
- 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

- 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.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

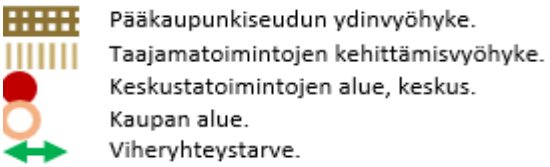
➔ **Variston Sortti-aseman hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.**

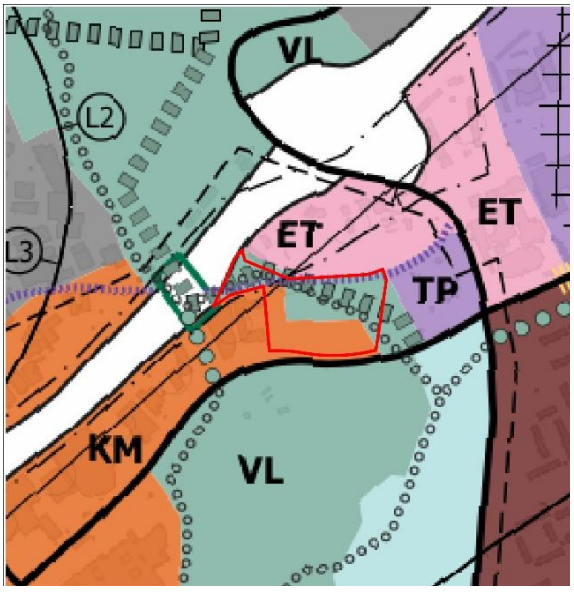



*Ote Uusimaa 2050- maakuntakaavasta.*
*Punaisella ympyröity kaava-alueen sijainti.*

### Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa 2050 – maakuntakaava. Kaavan yhtenä tavoitteena on ohjata kasvua kestävästi. Kaavassa suunnittelualue on kaupan aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Kaavassa on myös osoitettu viheryhteystarve.






*Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.*
*Yleiskaava on oikeusvaikutteinen.*

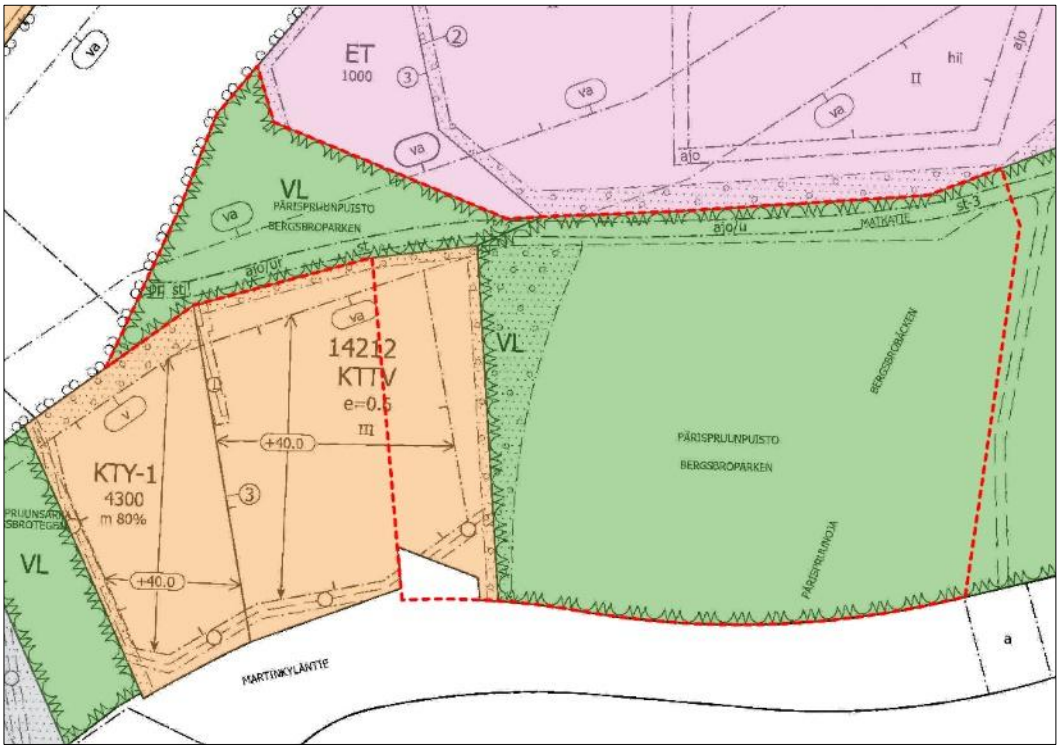
### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Vantaan yleiskaava 2020. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on merkitty kaupallisten palveluiden alue (KM), lähivirkistysalue (VL), ekologinen runkoyhteys, ohjeellinen ulkoilureitti sekä Suuri Rantatie. Suunnittelualue on lentomelualuetta L2.
– Ulkoilureitti ja ekologinen runkoyhteys siirretään tulevan tontin pohjoispuolelle.

| | |
|---|---|
| AC | Kaupunkikeskustan asuinalue. |
| ET | Yhdyskuntateknisen huollon alue. |
| KM | Kaupallisten palvelujen alue. |
| TP | Monipuolinen työpaikka-alue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| | Ekologinen runkoyhteys. |
| oooooo | Ohjeellinen ulkoilureitti. |
| | Laskeutumisvyöhyke. |
| | Suuri Rantatie. |
| | Kaavamuutosalueen sijainti. |

### Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on lähivirkistysaluetta (VL), liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta 14212 (KTTV). VL-alueen läpi kulkee Fingridin voimajohto, joten alueelle on osoitettu vaara-alue. Kaavamuutosalueelle sijoittuu myös Matkatie, jolla on osoitettu ajoyhteys, ulkoilureitti sekä suojeltava tie.

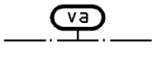



*Ote voimassa olevista asemakaavoista. Kaava-alue rajattu punaisella värillä.*

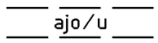
### Asemakaavamerkinnät- ja määräykset

VL = lähivirkistysalue

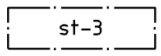
KTTV = liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



= vaara-alue



= alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti



= Suojeltava tie. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviraston lausunto.

### Vantaan rakennusjärjestys:

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, uusi KALA 5.5.2026, ei voimassa.

**Tonttijako- ja rekisteri:** Vantaan kiinteistörekisteri

**Kaava-alueen rakennuskiellot:** Ei ole

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö hyväksyttiin kaavoitusohjelmaan 2024 (KALA 16.1.2024).
Hanke julkaistiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 13.3.2024. (A16, 002583).
Asemakaavoituksen käynnistämisestä pidettiin aloituskokous 25.3.2024 Vantaan kaupungin ja HSY:n toimesta.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia olivat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- kaavamuutoksen hakijat
- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- asukas- ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia

Osallisia olivat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- Tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt
- Energiayhtiöt
- HSY
- HSL
- kaupungin viranomaiset

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) julkaistiin 14.10.2024, vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 23.10.2024 sekä kaupungin verkkosivuilla ja kirjeitse maanomistajille, naapureille ja viranomaisille (MRL 62 §).
Kaavan lähtökohtia ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin asukastilaisuudessa Teams-kokouksessa 29.10.2024.
Mielipiteet pyydettiin 19.11.2024 mennessä.

**Kaavatyön lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat mielipiteet ja kannanotot:**

***1. Yksityishenkilö, 14.11.2024***
*”Asun Variston pohjoispuolella ja mielestäni hanke on erittäin kannatettava. Paikka asemalle on loistava keskellä yritysaluetta ja vaikka nykyinen alue on osittain kaavoitettu "lähivirkistysalueeksi" ei kehätien, voimalaitoksen ja yritysalueen välissä sijaitseva peltoalue käytännössä kannusta virkistäytymään. Lisäksi lähettyvillä on paljon parempia puisto- ja muita virkistysalueita kuten Varistonniitty ja Petikon ulkoilualueet.*

*Martinkyläntien varteen on rakennettu jonkin verran uusia tiloja, kuten rakennukset, joissa sijaitsee Puuilo, Saka ja Pelican storage, mutta mielestäni Martinkyläntie infrastruurina ei ole pysynyt perässä lisääntyneen liikenteen osalta. Tiellä on osittain erittäin ahdasta esimerkiksi autokauppojen kuljetusten yrittäessä mahtua kääntymään kaupoille tai ihmisten ajaessa pois kauppojen pihasta.*

*Pyydän siis ottamaan huomioon liikennejärjestelyt. Voisiko uusi iso risteys Sortti-asemalle olla valo-ohjatun risteyksen sijaan liikenneympyrä? Liikenneympyrä voisi sujuvoittaa tien liikennettä ja vähentää autojen tyhjäkäyntiä, kun autojen ei tarvitsisi pysähtyä liikennevaloihin."*

- *Liikenteellisesti Sortin tonttiliittymä ei tarvitse liikennevaloja eikä kiertoliittymää.*

***2. Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähköverkot Oy 13.11.2024***

*Sähköverkko*

*"Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suur-, keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–3 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavan muutosalueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy Variston sähköasema sekä siihen liittyvät Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 110 kV voimajohdot. Alueen kehittämisessä tulee huomioida voimajohtojen turvaetäisyydet sekä sähköasemaan liittyvät 20 kV keskijänniteverkon kaapeloinnit. Asemakaavan muutosalueen läpi Pärispruunpuiston länsilaitaan on sijoitettu suuri määrä 20 kV keskijänniteverkon kaapelointeja ja varaputkia. Näille tulee suunnitelmissa osoittaa vastaava tilavaraus muodostettavan alueen länsilaitaan. Kaapeleille tarvittava tilavaraus on 2 m ja puustoon tulee osoittaa vähintään 2,5 m suojaetäisyys. Asemakaavan muutosalueelle tulee huomioida tilavaatimus uusille puistomuuntamoille ja osoittaa asemakaavakarttaan muuntamolle ohjeellinen rakennusala kaavamerkinnällä (vm) Martinkyläntien puolelle tontin länsiosaan. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

*Kaukolämpöverkko*

*"Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n DN400 kaukolämpöputki Matkatien suuntaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*

- *Sähköjohtoja siirretään yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöjohtoja ei tarvitse siirtää.*

***3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 18.11.2024***

*”Aluetta palvelevat yleiset vesijohto ja viemäri on rakennettu valmiiksi. Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää, koska nykyiset vesihuoltolinjat viistävät suunnittelualueen keskeltä halki. Mikäli jatkosuunnittelussa todetaan asemakaavamuutoksen edellyttävän yleisen vesihuollon siirtoa, tulee vesihuollon olla toteutettavissa HSY:n Vesihuollon käytäntöjen mukaisesti, ja suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa.”*

- *Vesihuoltoa on tarve siirtää.*

***4. Vantaan kaupunginmuseo 19.11.2024***

*”Kaava-alueella sijaitseva Matkatie on osa historiallisen Suuren Rantatien linjausta. Vantaan uudessa yleiskaavassa (Yleiskaava 2020) on linjattu, että Suurta Rantatietä kehitettäisiin uudelleen kuljettavaksi ja sen historiaa tuotaisiin esiin tielinjauksen varrella. Yleiskaavan Suuren Rantatien merkintään liittyy seuraava määräys:*

*"Suuren rantatien linjaus säilytetään tai palautetaan kävellen, pyöräillen tai ratsain kuljettavaksi aina kun mahdollista. Siellä, missä linjaus on katkennut, suunnitellaan tieosuuksia yhdistäviä kulkuväyliä. Jatkosuunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen liittyvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen. Tiestä löytyvät tierauniorakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia."*

*Suuri Rantatie on Matkatien kohdalla säilyttänyt hiekkapintaisen vanhankaltaisen luonteen.*

*Tielinjaus on suojeltu asemakaavoilla kahdessa eri vaiheessa. Vuonna 2004 voimaan tulleessa asemakaavassa on suojeltu tielinjauksen itäpääty merkinnällä st-3. Tien länsipääty on taas vuonna 2014 voimaan tulleen asemakaavan mukaan suojeltu merkinnällä st. Suuren Rantatien suojelua tulee jatkaa myös uudessa asemakaavassa. Nykyistä suojelumääräystä tulee täsmentää siten, että suojelu vastaa paremmin yleiskaavan tavoitetta. Yleiskaavassa on linjattu, että tieympäristön rakentamisessa on huomioitava tien historiallisuus ja korostettava sitä. Kaavatyön yhteydessä tulee mietittäväksi millä keinoilla tien historiallisuutta voidaan alueella korostaa ja muokata kaavamääräys tukemaan tavoitteiden toteuttamista. Kaupunki on liittynyt Kuninkaantie-yhdistykseen, jolta voi tiedustella muun muassa tapoja merkitä tie maastoon.”*

- *Matkatielle annetaan yleiskaavan mukainen kaavamääräys.*

***5. Vantaan Energia 19.11.2024***

*”On tärkeää, että kaavoituksessa ei määrätä tiettyä energian tuotantomuotoa, jotta säilytetään joustavuus erilaisten ratkaisujen välillä. Kaavoituksen tulee jättää tilaa esimerkiksi erilaisille toteutustavoille, kuten kaukolämmön, aurinkoenergian ja maalämmön, hyödyntämiseen tai näiden eri yhdistelmille. Tällä tavalla voimme varmistaa, että kaupunkimme energiaratkaisut pysyvät monipuolisina, kestävinä ja tulevaisuuden sekä kaupungin ilmastotavoitteiden mukaisina. Mielestämme riittävä maininta tulevissa kaavamääräyksissä olisi: Rakennuksissa tulee pyrkiä energiatehokkaisiin ratkaisuihin. Rakentuvissa kiinteistöissä tulee toteuttaa A-energiatehokkuusluokan energiatehokkuus. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakennusluvan yhteydessä.”*

- *Rakennusten energiatehokkuudesta määrätään uudessa Rakentamislaissa (2025). Rakentamislain säädöksiä ei ole tarpeen toistaa asemakaavamääräyksissä.*

**Asukastilaisuus, Teams 29.10.2024 klo 17–18, jossa paikalla 2 osallistujaa Vantaan kaupungin, HSY:n ja konsultin lisäksi. Ohessa tilaisuudessa esitetyt kysymykset ja vastaukset niihin.**

1. Osallistuja

*”Tervetullut hanke, helpottaa kierrätystä, järkevää maankäyttöä. Mietityttää kulkuyhteys Martinkyläntieltä, tuleeko rajoitteita tai opastusta isommille teille.”*

➔ Tehdään vasemmalle kääntymiskaista, oikealle kääntymiskaistaa ei liikennemäärien kannalta tarvita, lisäksi pitkät odotustilat.

*”Tienkäyttömäärät, liikenne kasvanut, tuleeko kasvamaan?”*

➔ Ennuste 500 asiakasta / vrk, Martinkyläntien nykyliikenne 6500 ajon/vrk, ennuste 7140 ajon/vrk.

➔ Petikontiellä on valmistunut iso vesihuoltotyömaa.

➔ Työmatkaliikenne on lisääntynyt.

*”Länsi-Vantaallakin on hyvin paha rottaongelma. Miten Sortti vaikuttaa, paheneeko rottaongelma?”*

➔ HSY:llä on jätteenkierrätysasemilla tehokas rotantorjunta.

**Viranomaisyhteistyö**

Hankkeesta on neuvoteltu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Ei todettu tarvetta erilliselle viranomaisneuvottelulle.

**Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.**

Kaavamuutosehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 9.6. ja se päätti asettaa ehdotuksen nähtäville. Nähtävilläolo oli 24.6. – 24.8.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin neljä kappaletta.

HSY lausui johtovarausalueen määräyksestä ja pumppaamolle tarkoitetusta et-alueesta.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy lausui muuntamon sijainnista ja sen kaavamerkinnästä.

Muuten lausunnoissa ei tuotu esiin merkittäviä seikkoja.

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin**

Pumppaamolle tarkoitettu ohjeellinen et-alue oli kaavakartalla jäänyt vanhemman suunnitelman mukaiseen sijaintiin. HSY:n lausunnon perusteella et-alueen paikkaa ja kokoa muutettiin suunnitelman mukaiseksi ja maanalaisia johtoja varten varatun alueelle lisättiin tarkentava määräys.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on kaavoittaa Sortti-asema pääkaupunkiseudun kasvavan jätehuollon tarpeisiin. Kaavassa huomioidaan mm. Vantaan valtuustokauden strategia, Vantaan arkkitehtuuriohjelma ja resurssiviisauden tiekartta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Toiminnalliset tavoitteet**
Sortti-asemalle suunnitellaan toimiva ratkaisu, joka käsittää mm. toimistotilan, vastaanotto- ja sosiaalitilat sekä lämmintä ja kylmää varastotilaa. Toiminnallisesti Sortti-asema tarvitsee ylä- ja alapihan, joilla on tasoero. Yläpiha on asiakasliikennettä varten ja alapiha huoltoliikennettä varten. Logistinen toimivuus on keskeinen tavoite toiminnon suunnittelussa. Tavoitteena on mahdollistaa asiointi henkilöauton lisäksi julkisella liikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen.

**HSY:n kestävyystavoitteet**
HSY on laatinut hiilineutraalisuusohjelman, jossa tavoitteeksi on asetettu saavuttaa hiilineutraali vesi- ja jätehuolto vuonna 2030. Työmaiden, rakentamisen ja hankintojen ilmastovaikutusten vähentäminen on yksi HSY:n ilmastotyön painopistealue. Muita painopistealueita ovat esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen ja hiilensidonnan lisääminen. Lisäksi HSY on laatinut Kiertotalouden keskiössä -ohjelman, jonka tavoitteena on vahvistaa pääkaupunkiseudun kiertotaloutta. Yhtenä toimenpiteenä on lisätä kiertotalousnäkökohtia HSY:n rakennushankkeissa ja hankinnoissa

**Kaupunkikuvalliset tavoitteet**
Hankkeelle tavoitellaan kaupunkikuvaltaan yhtenäistä korkeatasoista arkkitehtonista kokonaisuutta.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

Variston Sortti-asemaa varten on tehty kaksi toteuttamisvaihtoehtoa, VE1 ja VE2. Näiden lisäksi vaihtoehtona on se, että kaavaa ei toteuteta. Vantaan kaupunki on selvittänyt mahdollisia sijaintivaihtoehtoja Länsi-Vantaalla. Vaihtoehtoinen sijainti Vehkalassa ei käy, koska rautatieaseman luokse on tavoitteena sijoittaa työpaikkaintensiivistä toimintaa. Siten Pärispruunpuiston sijainti on todettu ainoaksi mahdolliseksi.

VE1

Tontinkäyttöluonnoksen vaihtoehdossa VE1 Sortti-aseman toimintoja varten kaavoitettava tontti sijoittuu osin voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle 14212 (kuvassa alue A1) sekä VL-alueelle (kuvassa A2). Tontin koko on yhteensä noin 22 000 $m^2$. Rakennusoikeutta tontille varataan noin 1 000 k-$m^2$ (kerrosneliömetriä). Tontin koko vastaa Sortti-aseman toimintojen tilatarpeita ja on mitoitettu siten, että tilankäyttö on mahdollisimman tehokasta, kuitenkin toiminnallisuus ja turvallisuus huomioiden. Variston Sortti-aseman tontti vastaa laajuudeltaan Ruskeasannan Sortti-asemaa. Esimerkiksi Helsingin Kivikossa HSY:n toiminnoille on varattu noin 76 000 $m^2$ kokoinen tontti, jonka pinta-alasta merkittävä osa on osoitettu Sortti-toiminnoille ja lisäksi tontilla on kierrätystoimintaa tukevia toimintoja. Vastaavasti Helsingin Konalassa Sortti-asemalla on noin 9 900 $m^2$ laajuinen tontti, mutta kyseinen asema ei vastaa kasvavaa käyttötarvetta: kullekin jätelajille on pääosin osoitettu yksi lava, jolloin asemalla on usein ruuhkia. Tässä hankkeessa on todettu, että vähintään kaksi lavaa kutakin jätelajia kohden mahdollistaa Sortti-aseman jouhevan toimivuuden.




*Tontinkäyttöluonnos VE1, Ramboll Finland Oy.*

Asiakkaiden ajoyhteys esitetään järjestettäväksi tontin lounaiskulmasta, olemassa olevasta liittymästä Martinkyläntieltä. Lisäksi huoltoliikennettä palvelemaan järjestetään tontin kaakkoisreunasta Martinkyläntieltä uusi liittymä. Matkatien suunnasta ei jatkossa ole tarkoitus sallia ajoyhteyttä Martinkyläntien 39a tontille.

Tontin maasto nousee kohti luoteiskulmaa. Sortti-aseman ylä- ja alapihan välinen korkeusero on 2 metriä, mikä on huomioitu pihan toimintojen suunnittelussa ja sopii hyvin lastaustoiminnalle. Asemakaavoituksessa huomioidaan yleiskaavassa määritetty ekologinen runkoyhteys Matkatien ja Pärispruunojan ympäristössä olevan VL-alueen tilavarauksella. VL-alueella on riittävästi tilaa toteuttaa kerroksellisesta kasvillisuudesta koostuva istutettu alue sekä muita luonnon monimuotoisuutta edistäviä elementtejä. Istutettu pinta-ala koostuu tontin reunoilla sijaitsevista kapeahkoista alueista sekä Pärispruunojan itäpuolen alueesta, jonne on mahdollista toteuttaa laajempi yhtenäinen istutettu massa. Yleiskaavassa määritetty ohjeellinen ulkoilureitti Petikon ja Raappavuorten välillä mahdollistetaan kulkemaan Matkatieltä Pärispruunpuiston poikki Pärispruunojan itäpuolella.

Kaavaratkaisu ei aiheuta esteitä HSY:n tai Vantaan kaupungin asettamien ilmasto-, resurssiviisaus ja kiertotaloustavoitteiden toteuttamiselle.

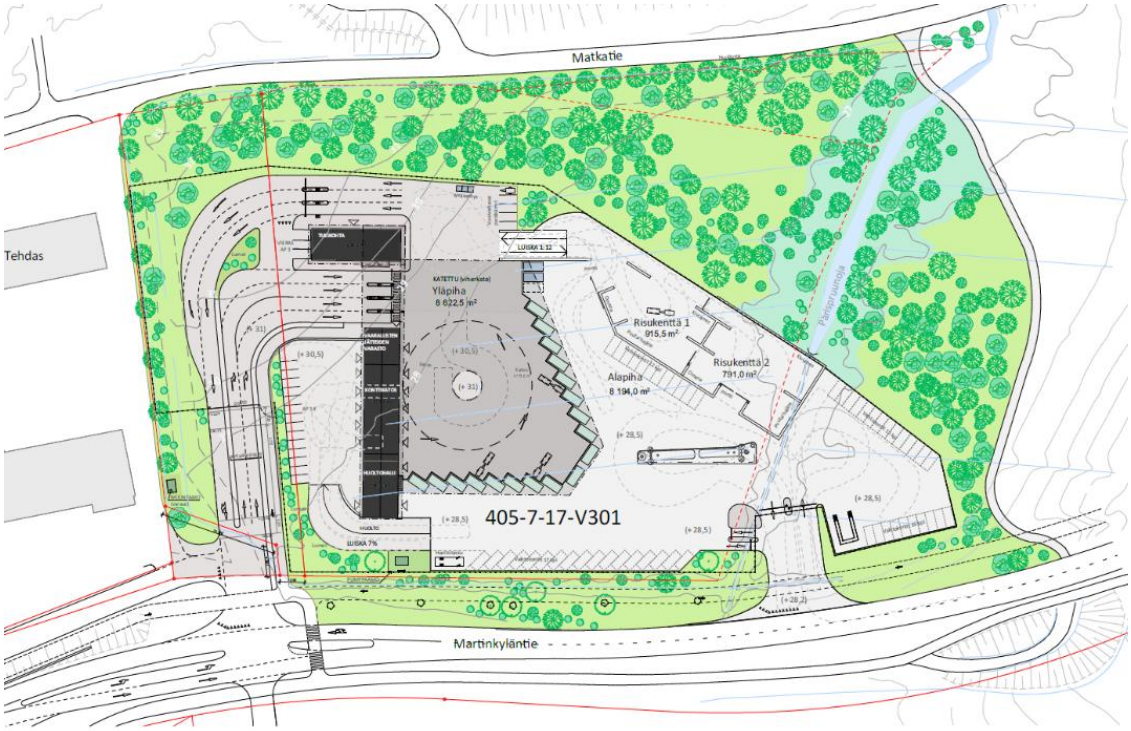
VE1 on toiminnallisesti parempi kuin VE2. Lisäksi Pärispruunoja säilyy avo-ojana, joka voi tulvia pellolle, mutta tontin pohjoispuolinen ekologinen yhteys jää kapeaksi.

VE2

Tontinkäyttöluonnoksen vaihtoehdon VE2 Sortti-aseman toimintoja varten kaavoitettava tontti sijoittuu voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle 14212 sekä VL-alueelle. Tontin koko on yhteensä noin 20 284 m$^2$. Rakennusoikeutta tontille varataan noin 1 000 k-m$^2$ (kerrosneliömetriä).

Tontinkäyttöluonnoksen vaihtoehto VE2 on muokattu vaihtoehdon VE1 pohjalta yleiskaavoituksen palautteen mukaisesti. Tontin pohjoispuolista VL-aluetta levennettiin turvaamaan yleiskaavan ekologisen runkoyhteyden toimivuus. Tämän seurauksena Sortti-aseman tonttia

jouduttiin kaventamaan pohjoispuolelta ja pidentämään kaakkoisosasta. Suunnitelma laadittiin niin, että se saavuttaa vaihtoehdon VE1 mukaiset tavoitteet.




*Tontinkäyttöluonnos VE2, Ramboll Finland Oy.*

Tontin muodon muuttamisen vuoksi tontinkäyttöluonnos suunniteltiin osin uudelleen. Sortti-aseman yläpihan toiminnallisuus säilytettiin pitkälti vaihtoehdon VE1 mukaisena, mutta jonotusalue on lyhyempi, alapiha toiminnallisesti hankalampi ja tontin itäpuolinen avoin peltoalue jää kapeammaksi. Merkittävimmät muutokset tontinkäyttöluonnokseen kohdistuvat alapihan järjestelyihin. Risukenttiä siirrettiin etelämmäs ja osa vaihtolavoista siirrettiin tontin länsiosasta etelälaitaan. Muutoksista huolimatta Sortti-aseman toiminnallisuus ja turvallisuus saatiin järjestettyä tavoitteet täyttävällä tavalla.

Versiossa Sortti-aseman tontti ulottuu Pärispruunojan ylitse ojan itäpuolelle. Kaavaratkaisussa Pärispruunoja on putkitettu tontin kohdalla. Hulevesiselvityksen mukaan putkitus oikein mitoitettuna ei aiheuta haittaa hulevesien virtaumaan. Alapihan keskiosaan on esitetty hulevesien laadulliseen hallintaan ja viivyttämiseen liittyviä maanalaisia rakenteita.

Ajoyhteyksiin tehtiin muutoksia tontinkäyttöluonnoksen versiossa VE2. Henkilökunnan ja huoltoajon liittymää siirrettiin itään päin Pärispruunojan itäpuolelle. Tonttiliittymän sijainti palvelee alapihan toiminnallisuutta parhaiten tällä sijainnilla. Tonttiliittymän sijoittelussa on huomioitu Martinkyläntien pituuskaltevuus sekä korot suhteessa alapihan tavoiteltuun korkoon. Tonttiliittymien pidempi etäisyys toisistaan parantaa liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta.

Suunnittelualueen rajausta muokattiin kaavaluonnokseen verrattuna OAS-vaiheeseen. ET-alue laajeni alueen kaakkoisosassa ja VL-alue supistui pienesti alueen itäosassa.

Jos kaavaa ei toteuteta, niin Länsi-Vantaalta jää puuttumaan Sortti-asema. Lähin Sortti-asema olisi Konalassa, jonka kapasiteetti ei ole riittävä.



*VE2. Havainnekuva suunnittelualueen lounaispuolelta, Ramboll Finland Oy.*

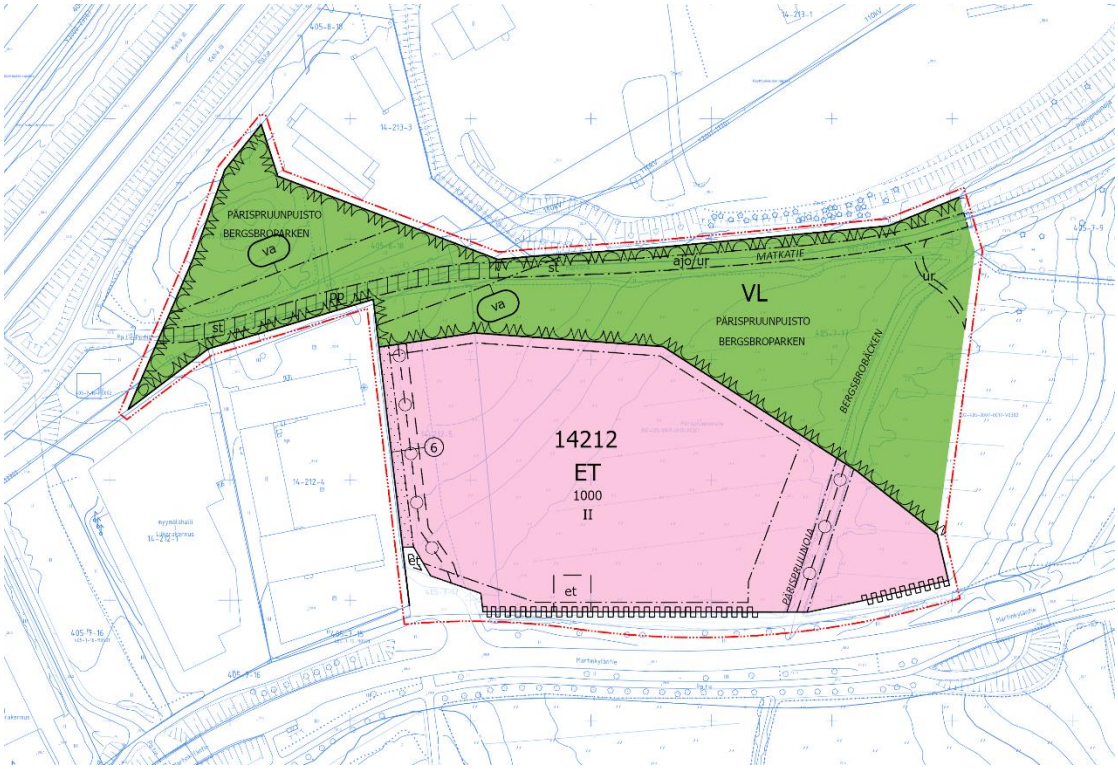


*VE 2. Havainnekuva suunnittelualueen koillispuolelta, Ramboll Finland Oy.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu perustuu tontinkäyttöluonnoksen vaihtoehtoon VE2. Asemakaavalla muutetaan osa nykyisestä liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 14212 (KTTV) ja osa nykyisestä Pärispruunpuiston lähivirkistysalueesta (VL) yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET). Tämän lisäksi kaavassa säilyy lähivirkistysalueen merkintä (VL). Kaavassa on osoitettu myös määräys suojeltavasta tiestä sekä ulkoilureitistä.




### 4.1.1 Mitoitus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET noin 2,2 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 1000 k-m$^2$. Tehokkuusluku $e_t$ = 0,05.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakentamisluvan yhteydessä.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa määrätään rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden sekä katoksien, aitojen ja muurien kaupunkikuvallisesta yhtenäisyydestä. Suunnittelualueella sijaitseva historiallinen Suuri Rantatie (Matkatie) on myös huomioitu kaavamääräyksissä.

Pärispruunpuistoon on jätetty riittävä tilavaraus, jotta sinne voidaan lisätä monilajisesti puustoa ja pensaita ekologisen runkoyhteyden toteuttamista varten. Tontilla katosrakenteita koskien on kaavamääräys monilajisesta ketokasvikatosta. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa rehevästi ja monilajisesti. Hulevedet tulee viivyttää tontilla.

Rakentamislaki määrää rakentamisen hiilineutraalisuudesta. Rakentamisjärjestys määrää hulevesien viivyttämisestä ja rakennusten ääneneristyksestä, uusi rakentamisjärjestys myös vihertehokkuudesta, mutta se ei ole vielä voimassa. Kaavaan annetaan ilmastomääräys, vihertehokkuusmääräys ja ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan.

Kaupunkikuvan yhtenäisyyttä ja laatua ohjataan kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden sekä katoksien, aitojen ja muurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen korkeatasoinen kokonaisuus.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavamuutosalueella on lähivirkistysaluetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä katualuetta.

### 4.3.1 Korttelialueet

**ET = Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue**

HSY:n Sortti-aseman tontti osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi ET. Tontilla ei ole ennestään rakennuksia. Suunnittelualue liittyy lounaispuolelta Variston yritysalueeseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 1000 k-$m^2$ rakennusoikeutta. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakennusala mahdollistaa rakennusten sijoittumisen tontille vapaasti, kuitenkin riittävän etäisyyden päähän tontin rajoista.

Asiakkaiden ajoyhteys esitetään järjestettäväksi tontin lounaiskulmasta, olemassa olevasta liittymästä Martinkyläntieltä. Lisäksi huoltoliikennettä palvelemaan järjestetään tontin kaakkoisreunasta Martinkyläntieltä uusi liittymä. Henkilökunnan pysäköinti sijoittuu tontin alapihalle, ajoyhteys huoltoliikennettä palvelevasta uudesta liittymästä. Matkatien suunnasta ei jatkossa sallita ajoyhteyttä kortteliin 14212, mikä on huomioitu kaavamerkinnällä. Pyörällä ja kävellen saapuminen on huomioitu kaavaratkaisussa mm. kaavamääräyksellä jalankulkuyhteyksien järjestämiseksi tontilla.

Korttelialueen luoteiskulmassa on merkintä voimajohtoja varten varatusta vaara-alueesta. Korttelialueen ratkaisu ei aiheuta ristiriitaa vaara-alueen kanssa. Korttelialueen poikki etelä-pohjoissuunnassa sekä pohjoisosaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Pärispruunojan putkitukselle on osoitettu ohjeellinen aluevaraus tontin länsiosaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa tarvittavat vesihuollon ja sähköverkon siirrot.
Vesihuollon pumppaamo sijoittuu ET-korttelin etelälaitaan ohjeelliselle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (et). Pumppaamon huolto tapahtuu Sortti-aseman huoltoajoyhteyden kautta.

### 4.3.2 Muut alueet

**VL = Lähivirkistysalue**

Kaava-alueen pohjois- ja itäosa ovat VL-aluetta. Matkatie toimii koko kaava-alueen matkalla ulkoilureittinä ja sen itäosasta sallitaan ajo myös Matkatien pohjoispuoleisille tonteille.

**Katualueet**
Kaava-alueen etelä- ja lounaisosassa on katualuetta. Eteläosan katualue liittyy Martinkyläntien katualueeseen. Lounaisosan katualue palvelee korttelin 14212 tonttien ajoyhteyttä. Katualueelle on merkitty ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (et), jolle saa sijoittaa muuntamon.

## 4.4 KAAVAN MERKITTÄVÄT VAIKUTUKSET

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Vaihtoehtojen VE1 ja VE2 vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat samat.

Kaava-alue sijaitsee Kehä III:n Raappavuorentien liittymän läheisyydessä.

Kaava toteutuessaan muuttaa Pärispruunpuiston rakentamattoman peltoalueen osaksi Variston kaupunginosan yritystoimintoja. Alue on maakuntakaavassa kaupan aluetta ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Yleiskaavassa alueella on merkinnät kaupallisten palveluiden alueesta, lähivirkistysalueesta sekä ekologisesta runkoyhteydestä. Asemakaavaratkaisu on yleiskaavan periaatteen mukainen sen ohjeellisuuden ja yleispiirteisyyden puitteissa.

Kaava-alue sijoittuu jo rakennetulle alueelle. Kaavaratkaisu on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Sijainti on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavaratkaisu on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen ja edistää jätteiden kierrätystä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

**Vaikutukset hulevesiin ja vesihuoltoon**

Kaavamuutokseen liittyvä Sortti-aseman rakentaminen lisää merkittävästi asfalttipäällysteisiltä piha-alueilta ja rakennusten katoilta maastoon johdettavien hulevesien määrää nykytilanteeseen (maisemaniitty) verrattuna. Sortti-aseman alueelle tullaan laatimaan jatkosuunnittelun yhteydessä hulevesisuunnitelma, jossa kuvataan ne menetelmät ja rakenteet, joilla hulevesiä hallitaan ja viivytetään ennen niiden johtamista Pärispruunojaan.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon tai maastoon. Kaavassa on kaavamääräys hulevesien viivytyksestä. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Matkatielle on rakenteilla uusi runkovesijohto vesijohto (Vj 315 PE-PN10) ja painejätevesiviemäri (Pjv 630 PE/h SDR 17 PN 10), joissa on liitoshaarat Sortti-aseman suuntaan.

Hulevesiselvityksen mukaan vaihtoehdossa VE1 hulevesikertymä on tontin alueella 10 minuutin kestoisessa 150 l/s/ha mitoitussateessa yhteensä 165 m³ ja viivytystarve 112 m³. Hulevesien viivytystarve on jonkin verran suurempi kuin vaihtoehdossa VE2.

Vaihtoehdossa VE1 hulevedet käsitellään tontilla pitkälti samalla tavalla kuin vaihtoehdossa VE2, joskin hulevesien viivytykseen tarvittavien rakenteiden kapasiteetti on vaihtoehdossa VE1 hieman suurempi. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan hiekan- ja öljynerotukseen, josta ne johdetaan Pärispruunojaan. Kattovesiä ei ohjata hiekan- ja öljynerotukseen.

Vaihtoehdossa VE1 Pärispruunoja jää avoimeksi. Hulevesiselvityksen mukaan hankealueelle ei kohdistu tulvariskiä Pärispruunojasta, mutta ojan kapasiteetti tulee varmistaa uoman perkauksella vastaamaan 1/100a virtaamatilannetta.

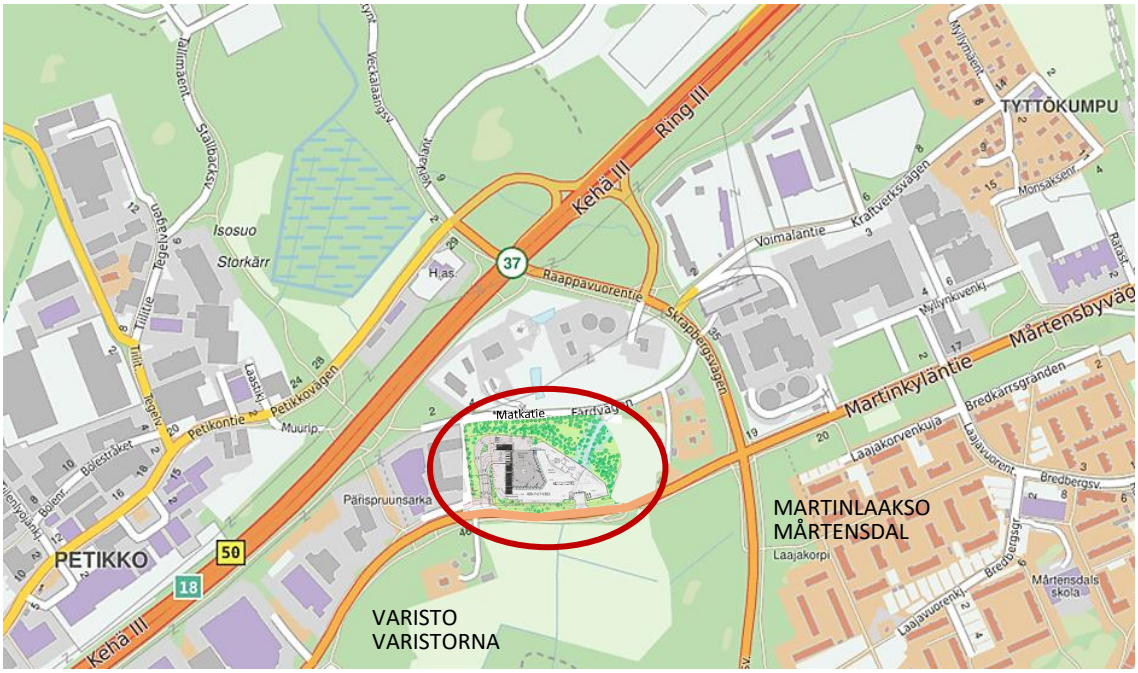
Vaihtoehto VE1 ei aiheuta alavirran alueille nykytilannetta suurempaa virtaamaa hulevesisuunnitelmassa käytettyjen mitoitusperusteiden ansiosta.

Hulevesiselvityksen mukaan vaihtoehdossa VE2 hulevesikertymä on tontin alueella 10 minuutin kestoisessa 150 l/s/ha mitoitussateessa yhteensä 151 m³ ja viivytystarve 98 m³. Hulevesien viivytystarve on jonkin verran pienempi kuin vaihtoehdossa VE1.

Vaihtoehdossa VE2 Pärispruunoja putkitetaan tontin kohdalla. Hulevesiselvityksen mukaan hankealueelle ei kohdistu tulvariskiä Pärispruunojasta, mutta ojan kapasiteetti tulee varmistaa uoman perkauksella vastaamaan 1/100a virtaamatilannetta.

Vaihtoehto VE2 ei aiheuta alavirran alueille nykytilannetta suurempaa virtaamaa hulevesisuunnitelmassa käytettyjen mitoitusperusteiden ansiosta. Tätä suurempia sadetilanteita varten on hulevesiselvityksessä esitetty hallittu tulvareitti tontilta VL-alueelle.

Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.




*VE2. Suunnitelman suhde kaupunkirakenteeseen.*

**Vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

VE1

Vaihtoehdon VE1 vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan vastaavat pitkälti vaihtoehtoa VE2. Tontin muodosta aiheutuvat vaikutukset peltomaisemaan ja maiseman avoimuuteen ovat vaihtoehdossa VE1 hieman lievemmät Martinkyläntien puolella vaihtoehtoon VE2 verrattuna. Matkatien puolelta katsottuna vaikutukset peltomaisemaan ja maiseman avoimuuteen ovat päinvastoin hieman voimakkaammat, sillä vaihtoehdossa VE2 Matkatien ja tontin väliin jää leveämpi kaista rakentamatonta aluetta.

VE2

Kaavaratkaisun johdosta kaava-aluetta ympäröivän maiseman luonteeseen ja ominaispiirteisiin sekä Matkatien kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviin arvoihin kohdistuu vähäisiä kielteisiä vaikutuksia. Kaava-alueen maiseman luonne muuttuu kokonaisuudessaan nykyistä teollisemmaksi, kun Matkatien eteläpuoleinen avoin peltomaisema-ala supistuu ja alueelle rakennetaan teollisten rakennusten yhteyteen uutta palvelutuotannon rakennuskantaa. Supistuvalla peltomaisemalla ei ole kuitenkaan suojeltavaa kulttuurimaisemallista arvoa, joka edellyttäisi maiseman säilyttämistä nykyisellään.

Hankealueen maiseman avoimuuden ja kaltevan topografian vuoksi rakennettava Sortti-asema näkyy ympäröivään maisemaan. Ympäristöstä avautuu aseman suuntaan näkymiä useista suunnista, kuten Martinkyläntien eteläpuoliselta pellolta, Matkatieltä sekä paikallisesti läheisten kiinteistöjen piha-alueilta puuston lomitse.

Näistä erityistä huomiota on kiinnitetty Matkatien vanhan historiallisen Suuren Rantatien erityisen merkittäviin kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Matkatiellä on huomioitu kulttuurihistoria-arvoja omaava silta- ja rajapaikka. Hanke muuttaa silta- ja rajapaikasta avautuvan maiseman luonnetta, kun Sortti-asema näkyy sillalle ja peltomaisema supistuu.

Kaava-alueen ympäröivään maisemaan ja kulttuurihistoriallisiin kohteisiin kohdistuvien muutosten vaikutuksia lievennetään istutettavan kerroksellisen kasvillisuuden vyöhykkeellä kaava-alueen etelä- ja itäreunalla. Vyöhyke toimii ensisijaisesti yleiskaavan ekologisena runkoyhteytenä, mutta se tuo lisäksi näkösuojaa ympäröiviltä alueilta Sortti-aseman suuntaan. Koska kaava-alue on osittain alaspäin viettävässä rinteessä, kasvillisuudella ei kuitenkaan pystytä täysin piilottamaan kaupunkiympäristössä ja maisemassa tapahtuvaa muutosta. Sortti-aseman rakennusten katoille istutetaan monilajinen ketokasvikatto.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

VE1

Vaihtoehdossa VE1 Pärispruunoja säilyy nykytilaisena kasvittuneena avo-ojana. Vaihtoehdossa kiintoainesten tai haitta-aineiden kulkeutumista Pärispruunojaan estetään jättämällä tontin ja ojan väliin kasvillisuuden peittämä suojavyöhyke. Oja voi tulvia pellolle.

Vantaan yleiskaavassa osoitettu ekologinen runkoyhteys kulkee hankealueen lävitse. Vaihtoehdossa VE1 runkoyhteydeksi osoitetun VL-alueen leveys on kapeimmillaan noin 15 metriä. Vaihtoehdossa VE1 runkoyhteys muodostuu kapeaksi noin 150 metriä pitkäksi käytäväksi Matkatien varrelle. Ekologinen runkoyhteys johtaa Kehä III:n alikulkutunneliin.

VE2

Hulevesisuunnittelulla ja putkittamalla Pärispruunoja tontilla varmistetaan, ettei vesistöihin pääse kulkeutumaan hankealueelta kiintoainesta tai haitta-aineita pintavalumavesien mukana.

Hankealueelle ei sijoitu suojeltavia luontokohteita tai -alueita. Martinkyläntien eteläpuolella on Raappavuoren ja Myyrmäen luontotyypeiltään arvokas lehto ja kangasmetsäalue. Kyseinen alue on liito-oravien ydinalue ja elinympäristö, lahokaviosammalen ydinalue sekä silmälläpidettävien petolintujen reviirialue. Alueella on luonnonsuojelualuevaraus, mikä tarkoittaa, että alue varattu luonnonsuojeluun yleiskaavassa, mutta sillä ei ole vielä luonnonsuojelulain mukaista rauhoituspäätöstä eikä asemakaavaa. Kaavamuutos ei vaikuta Raappavuorten luonnonsuojelualuevaraukseen eikä liito-oravien yhteyksiin.

Hankealueen lävitse johtaa pohjois- ja itäpuolelta puustoinen yleiskaavan ekologinen runkoyhteys etelästä Raappavuorten ja Myyrmäen luontoarvoiltaan merkittävältä alueelta pohjoiseen Petikon ja Vehkalan virkistys- ja luonnonsuojelualueiden suuntaan.

Vantaan yleiskaavan runkoyhteyden tavoiteminimileveys on 100 metriä. Hankealueen reunaan tuleva ekologisena runkoyhteytenä palveleva kasvillisuusvyöhyke on kuitenkin kapeampi kuin runkoyhteyden minimileveyssuositus, mutta silti noin kaksi kertaa leveämpi kuin vaihtoehdossa VE1. Vaihtoehdossa VE2 runkoyhteydeksi osoitetun VL-alueen leveys on kapeimmillaan noin 30 metriä. Vaihtoehdossa VE2 runkoyhteys ei muodosta myöskään niin käytävämäistä yhteyttä kuin vaihtoehdossa VE1, vaan kapean kohdan jälkeen yhteys levenee itään päin mentäessä. Ekologisen yhteyden ihanneleveyttä ei pystytä määrittelemään yksiselitteisesti, sillä sopiva leveys riippuu muun muassa maaston ominaisuuksista, yhteyden sijainnista suhteessa ydinalueisiin ja muuhun maankäyttöön sekä siitä, minkä lajin tai lajiryhmän näkökulmasta yhteyttä tarkastellaan. (Vantaan kaupunki 2024)

Hankealue on maastoltaan helppokulkuinen lajien liikkumiselle ja leviämiselle. Sortti-asemaa ympäröivä aita kuitenkin tulee rajaamaan joidenkin lajien liikkumista alueella. Hankealueen itäpuolelle sijoittuu säilytettävä maisemaltaan avoin biotooppi, joka tukee Pärispruunojan varteen istutettavaa kasvillisuusvyöhykettä ekologisena yhteytenä.

**Vaikutukset virkistykseen**

Hanke mahdollistaa Myyrmäen, Variston ja Petikon lähivirkistysalueita yhdistävän reitin rakentamisen Pärispruunpuistoon, mikä parantaa alueellisesti virkistysalueiden saavutettavuutta. Kaavalla ei ole kielteisiä vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön, sillä pelto ei ole ollut virkistyskäytössä eikä siellä ole ollut ulkoilureittiä.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

VE1

Vaihtoehdossa VE1 rakennusten rakentamisen hiilijalanjälki vastaa vaihtoehtoa VE2. Vaihtoehdon VE1 osalta infrarakentamisen hiilidioksidipäästöt ovat jonkin verran vaihtoehtoa VE2 suuremmat, sillä sekä paalulaatan että asfaltoitavan alueen pinta-ala on suurempi. Infrarakentamisen päästöt ovat vaihtoehdossa VE1 alustavasti ja karkeasti arvioituna n. 11 000 t CO2e eli noin 1000 t CO2e suuremmat kuin vaihtoehdossa VE2.

VE2

Sortti-asema sijaitsee yhdyskuntarakenteessa siten, että se täydentää Sortti-asemien palveluverkkoa tarjoten palvelun mahdollisimman saavutettavasti asiakkaille. Sijainti on saavutettavissa henkilöauton lisäksi hyvin myös julkisella liikenteellä, pyöräillen ja kävellen. Pyörällä ja kävellen saapuminen on huomioitu kaavaratkaisussa mm. kaavamääräyksellä: ”Asemapiirroksessa on osoitettava turvalliset jalankulkuyhteydet tontilla.”

Kaavatyön yhteydessä on laadittu resurssiviisaus- ja hiilijalanjälkilaskenta -tarkastelu (Ramboll), jossa on tarkasteltu karkeasti hankkeen aiheuttama hiilijalanjälki sekä kuvattu keinoja päästöjen vähentämiseksi jatkosuunnittelussa.

Alueelle rakennettavien rakennusten päästöt ovat yhteensä karkeasti arvioituna n. 1 400 t CO2e. Arvion mukaan suurimmat päästölähteet ovat tukikohdalla sen julkisivut ja kantavat seinät, yläpihalla kattorakenne, ja varastorakennuksella sen rungon pilarit ja ulkoseinät. Arvot ovat suuntaa antavia ja perustuvat suurilta osin tyyppirakennuksiin ja yleispiirteiseen dataan, joten on todennäköistä, että tulokset muuttuvat suuresti projektin edetessä ja rakennusmateriaalien varmistuessa.

Infrarakenteiden osalta päästöt ovat alustavasti ja karkeasti arvioituna n. 10 000 t CO2e. Arvot ovat suuntaa antavia ja perustuvat yleisiin oletuksiin sekä asiantuntija-arvioihin, sillä kohteen suunnittelua ei ole vielä tehty. Laskennassa ei ole huomioitu mm. sorttiaseman tukimuurirakenteita, joita tulee ylä- ja alapihan välille niiden korkoerojen vuoksi. Arvion mukaan suurin yksittäinen päästölähde on paalulaatta. Laskennassa on oletettu, että koko sorttiasema pois lukien viheralueet perustettaisiin paalulaatan päälle (n. 18 600 m² alue). Täten myös suurin päästövähennystoimenpide olisi paalulaatan korvaaminen osittain esikuormituksella, mikäli se on rakentamisaikataulun ja riittävien painumien saavuttamisen kannalta mahdollista. Sorttiaseman rakennusten päästölaskennassa on käytetty One Click LCA-päästölaskentaohjelmaa (OCL).

Kaavaratkaisu mahdollistaa edellä mainitut päästövähennysten toimenpiteet, jotka ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Kaavamääräykset eivät aseta rajoitteita energian tuotantomuodolle, jolloin säilytetään joustavuus erilaisten ratkaisujen välillä. Tämä mahdollistaa mm. uusiutuvan energian tuotantomuotoja.

### 4.4.4 Liikenteelliset vaikutukset

Sortti-aseman tontille tulee kaksi tonttiliittymää Martinkyläntielle; toinen asiakasliikenteelle ja toinen raskaalle liikenteelle sekä henkilökunnalle.

Liikennemääräarvio perustuu HSY:n ilmoittamiin liikennemääriin. Kävijämäärät sekä raskaan liikenteen määrä todennäköisesti noudattavat Konalan Sorttiaseman lukuja. Asiakasliikenteen määrä on arviolta lähes 600 asiakasta päivässä, kiireaikoina enemmänkin. Alustavassa tontinkäyttöluonnoksessa sisääntuloliikenteen ruuhkautumista ja jonoutumista on pyritty vähentämään usealla sisäänajokaistalla sekä mahdollisimman pitkällä jonotustilalla tontin sisällä.

Raskasta liikennettä on arviolta 20 käyntiä päivässä. Kuljetukset käyttävät erillistä ammattiliikenteen porttia, ja myös vaarallisen ja SER-jätteen noudot tapahtuvat tämän portin kautta.

Martinkyläntien ennusteliikennemäärän ollessa noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja asiakasliikenteen määrän ollessa noin 600 asiakasta, tarvitaan liittymään vähintään vasemmalle

kääntymiskaista, mutta ei oikealle kääntymiskaistaa. Myöskään arvioitu ruuhkahuipun kävijämäärä ei edellytä vielä oikealle kääntymiskaistaa, mutta ruuhkahuippuina sen tarve alkaa olla lähellä. Sortin asiakkaiden lisäksi liittymää käyttävät viereisten kiinteistöjen asiakkaat ja henkilökunta.

Viereisten kiinteistöjen liittymät tulee muotoilla uudelleen ja merkitä selvästi väistämisvelvollisuudet. Parannettavaa liittymää vastapäätä on tonttiliittymä, josta kuljetaan yhdelle kiinteistölle ja pelloille. Tätä liittymää joudutaan vasemmalle kääntymiskaistan takia muotoilemaan uudelleen.

Suunniteltu liittymän kanavointi sekä tontin sisällä oleva jonotustila sisäänajossa mahdollistavat liikenteen sujuvuuden alueella. Liikenneverkon kapasiteetti kestää rakentamisesta johtuvan liikennemäärän lisäyksen.

Vaihtoehdon VE1 liikenteelliset vaikutukset vastaavat pääosin vaihtoehtoa VE2. Raskaan liikenteen liittymä sijaitsee vaihtoehdossa VE1 vaihtoehtoa VE2 lännempänä, mutta tämän ei arvioida aiheuttavan merkittävää muutosta vaikutuksiin.



*VE2. Havainnekuva Martinkyläntieltä lounaasta suunnittelualueelle, Ramboll Finland Oy.*

### 4.4.5 Vaikutukset ympäristöhäiriöihin

Melu

Sortti-aseman alueelle rakennettavien rakennusten osalta on otettava huomioon Vantaan rakennusjärjestyksen vaatimukset äänieristykseen. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 55–60 dB, mikä edellyttää liike- ja toimistotilojen ulkokuoren äänitasoeroa 32 dB(A) lentomelua vastaan. Lentomelun ääneneristävyysvaatimus kattaa tiemelun ääneneristävyysvaatimuksen (25 dB).

Sortti-aseman toiminnan aiheuttama melu ympäristöön on mallinnettu tämän kaavatyön yhteydessä SoundPLAN -ohjelmalla pohjoismaisilla laskentamalleilla. Mallinnusta varten käytiin eri toimintojen melupäästöjä mittaamassa Ruskeasannan Sortti-asemalla kesäkuussa 2024.

Mallinnuksessa käytetyt melulähteet ja niiden toiminta-ajat on esitetty alla olevassa taulukossa.

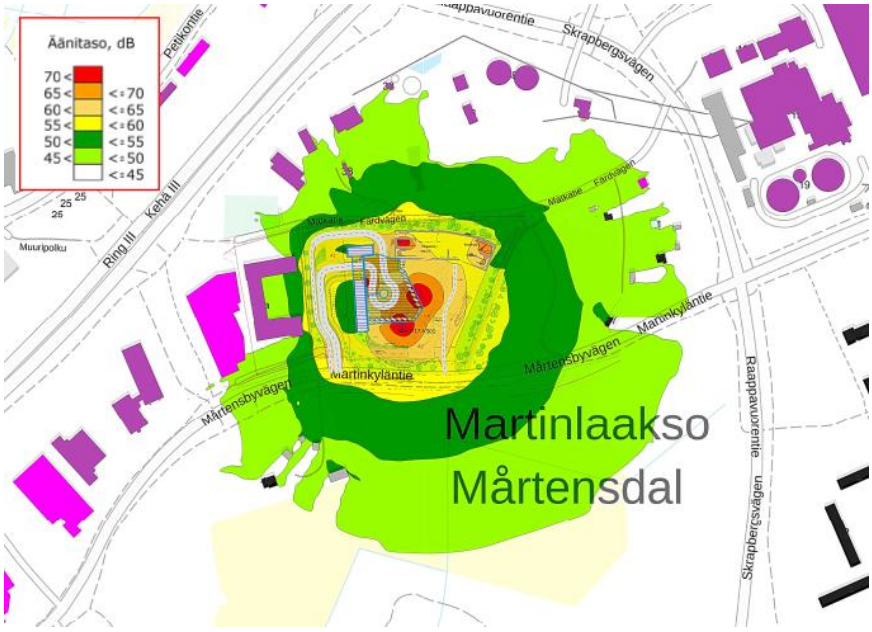
| **Toiminto** | **Äänitehotaso ($L_{WA}$), dB** | **Toiminta-aika, klo** | **Tehollinen toiminta-aika klo 7–21 välillä** |
|---|---|---|---|
| Vaihtolavat, nosto autoon | 94 | 7–21 | 7,5 % |
| Vaihtolavat, lasku autosta | 108 (*+5) | 7–21 | 7,5 % |
| Roll-packer, mobiili (2 kpl) | 103 | 7–21 | 30 % |
| Roll-packer, kiinteä (2 kpl) | 93 | 7–21 | 30 % |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pyöräkuormaaja, kiviaines | 105 | 7–21 | 5,5 % |
| Pyöräkuormaaja, puutarhajäte | 98 | 7–21 | 5,5 % |
| Pahvipuristin (1 kpl) | 81 | 7–21 | 22 % |
| Villapuristin (1 kpl) | 81 | 7–21 | 7 % |
| SER-jätteen kippaus lavalle | 105 | 7–21 | 7 % |

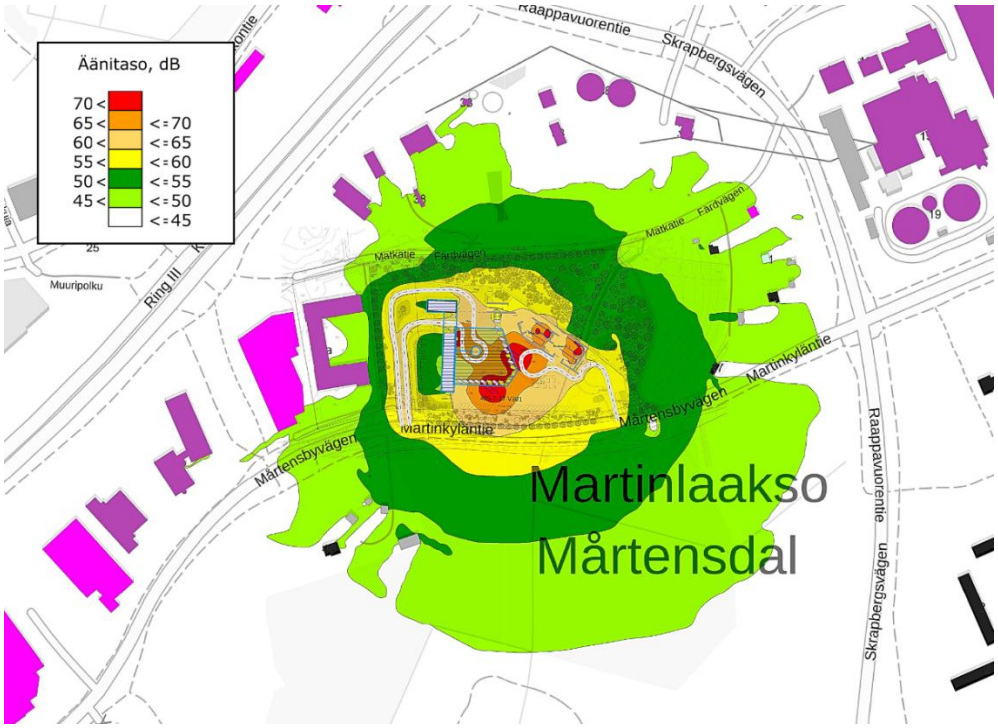
*kapeakaistaisuutta melussa, lisätty 5 dB äänitehoon

Lisäksi Sortti-aseman yläpihalle (asiakasliikenne) on mallinnettu 600 kevyen ajoneuvon (henkilö- tai pakettiauto) käyntiä, ja alapihalle 41 raskaan ajoneuvon käyntiä päivässä.

Melumallinnuksen tulos (päiväajan keskiäänitaso) on esitetty alla olevassa kuvassa. Melun ohjearvo asumiseen käytettävillä alueilla on 55 dB (päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$). Jos melu on impulssimaista (iskumaista) tai kapeakaistaista, lisätään mittaus- tai mallinnusarvoon 5 dB ennen vertaamista ohjearvoon. Mittauksissa ei todettu melun olevan impulssimaista, vaihtolavan laskun (tyhjä lava työnnetään autosta paikalleen) melu oli kapeakaistaista mikä on huomioitu mallinnuksessa.




VE1




VE2

Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittäviä eroja.

Kuvan mukaan 55–60 dB melutasovyöhyke (keltainen) rajoittuu toiminta-alueen välittömään läheisyyteen. Itäpuolella olevat lähimmät asuinrakennukset ovat noin 46–50 dB melutasossa. Sortti-aseman vaikutus kokonaismeluun on pieni, koska ympäristö on jo nykyisin melko voimakkaasti muun melun kuormittamaa. Lähimpien idän puoleisten asuinrakennusten kohdalla tieliikennemelu on päivällä yli 55 dB ja voimalaitoksen melu noin 50 dB. Lisäksi lentomelu Lden on 55–60 dB.

### 4.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaupungille kohdistuvat kustannukset ovat vähäisiä ja liittyvät lähinnä katualueen muutoksiin. Johtosiirrot ja muut hankkeesta johtuvat kunnallistekniikan muutokset tehdään hankkeen kustannuksella.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen mahdollisimman pian, kun kaava on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta, Vantaan kaupunki omistaa kaava-alueen maan lukuun ottamatta noin 360 m² suuruista kiinteistöä, joka on yksityisessä omistuksessa. Kiinteistö on jo voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi eikä merkintä muutu uuden asemakaavan myötä.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu HSY:n konsulttina toimineen Ramboll Finland Oy:n asemakaavasuunnitelmaan.

| | | |
|---|---|---|
| **Vantaan kaupunki:** | | |
| Asemakaavoitus: | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| Tietopalvelut: | Ritva-Leena Kujala | viestintäsuunnittelija |
| Yleiskaavoitus: | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Jonna Kurittu | yleiskaavasuunnittelija |
| | Ville Selonen | ympäristösuunnittelija |
| Geotekniikka: | Ismo Kaarnasaari | suunnitteluinsinööri, geotekniikka |
| Kadut ja puistot: | Juuso Smolander | suunnitteluinsinööri, vesihuolto |
| | Teemu Vihervaara | liikenteen alueinsinööri |
| | Ville Tevajärvi | liikenneinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| **HSY:** | Johanna Virtanen | projektipäällikkö |
| | Jari Virmanen | rakennuttajainsinööri |
| **Ramboll Finland Oy:** | Kalevi Saarela | projektipäällikkö |
| | Linda Wiksten | kaavan projektipäällikkö |
| | Heli Laakkonen | arkkitehtisuunnittelija |
| | Tuula Mikkonen | maisemasuunnittelun projektipäällikkö |
| | Miisa-Maari Ulmanen | maisemasuunnittelija |
| | Mari Napola | liikennesuunnittelija |
| | Rico Tammisto | liikennesuunnittelija |
| | Jari Hosiokangas | meluasiantuntija |
| | Anna-Maria Rauhala | ilmastoasiantuntija |
| | Tuuli Teittinen | ilmastoasiantuntija |
| | Jukka Rinkinen | geosuunnittelun projektipäällikkö |
| | Anna Jäntti | maankäytön suunnittelija |
| | Ella Joona | maankäytön suunnittelija |

**VANTAAN KAUPUNKI** **Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla 6.10.2026

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

Mikko Järvi
kaavoitusinsinööri

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 25.5.2026 |
| **Kaavan nimi** | 002583 Varisto 14 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 19.11.2024 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002583 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 4,2270 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 4,2270 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

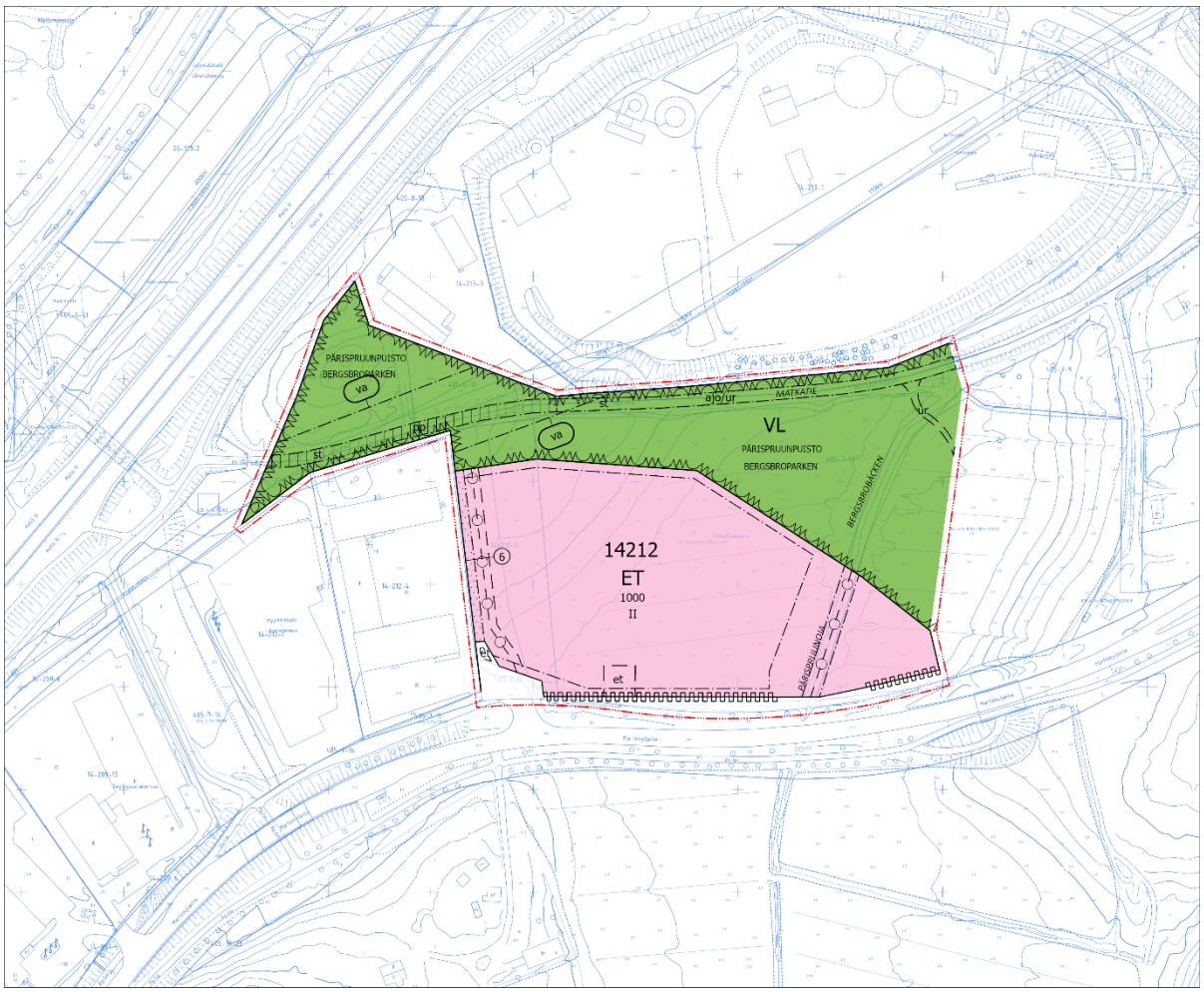
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **4,2270** | **100,00** | **1000** | **0,02** | **0,0000** | **-1888** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,4813 | -2888 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 2,0508 | 48,5 | 0 | 0,00 | -1,6516 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1544 | 3,7 | 0 | 0,00 | 0,1111 | 0 |
| **E yhteensä** | 2,0218 | 47,8 | 1000 | 0,05 | 2,0218 | 1000 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

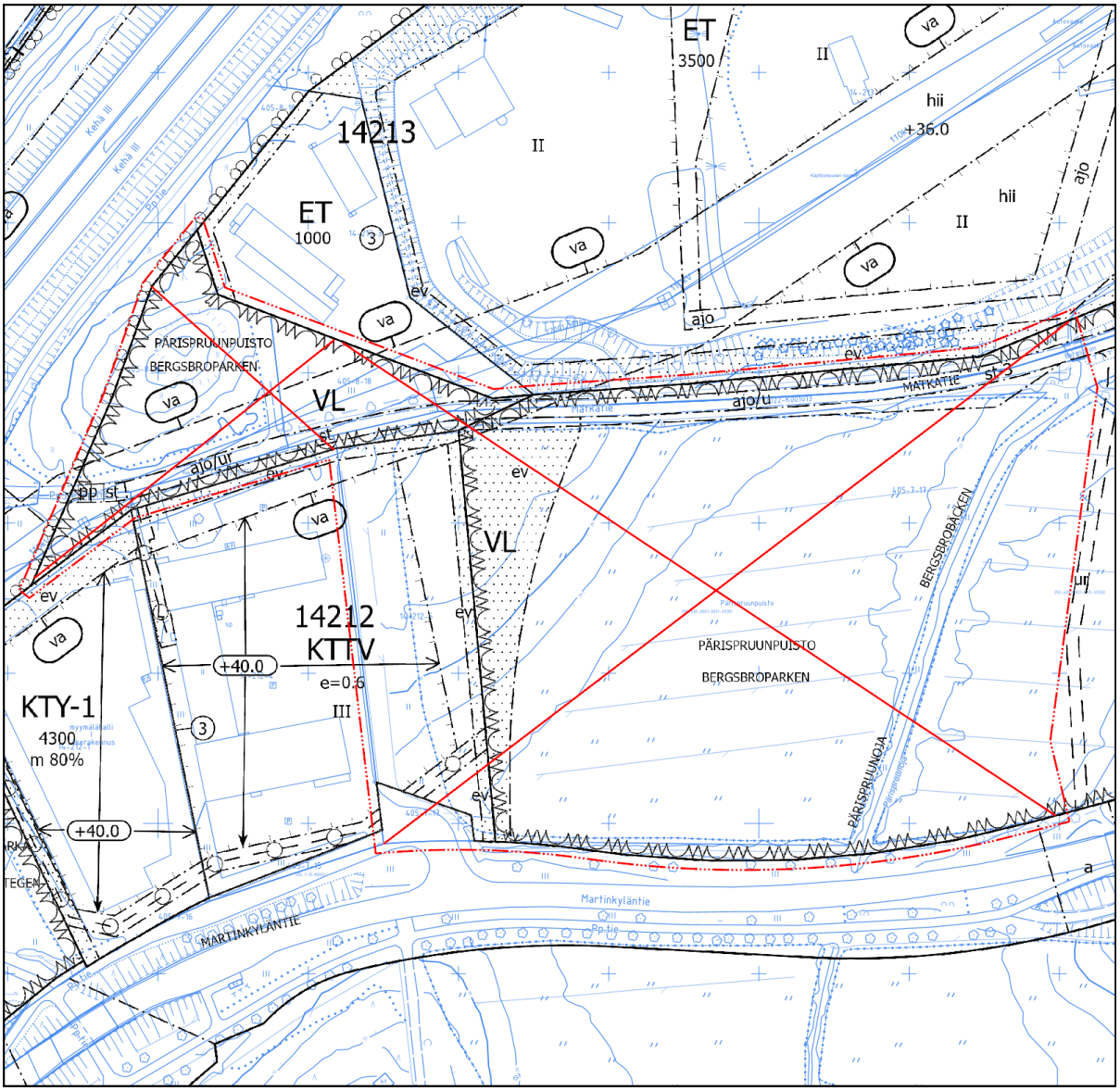
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **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** | **4,2286** | **100,00** | **1000** | **0,02** | **0,0000** | **-1888** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,4813 | -2888 |
| KTTV | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,4813 | -2888 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 1,9232 | 45,5 | 0 | 0,00 | -1,7808 | 0 |
| VL | 1,9232 | 100,0 | 0 | 0,00 | -1,7808 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,1132 | 2,7 | 0 | 0,00 | 0,0699 | 0 |
| Kadut | 0,1132 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,0699 | 0 |
| **E yhteensä** | 2,1922 | 51,8 | 1000 | 0,05 | 2,1922 | 1000 |
| ET | 2,1922 | 100,0 | 1000 | 0,05 | 2,1922 | 1000 |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |


PÄRISPRUUNPUISTO
BERGSBROPARKEN
va
st
ajo/ur
MATKATIE
VL
PÄRISPRUUNPUISTO
BERGSBROPARKEN
BERGSBROBACKEN
14212
ET
1000
II
et


14213
ET
1000
3
II
ET
3500
II
va
hii
+36.0
hii
II
ajo
ev
va
va
va
ajo
ev
PÄRISPRUUNPUISTO
BERGSBROPARKEN
VL
st
MATKATIE
st
ajo/u
ajo/ur
ev
pp
st
ev
va
VL
ev
14212
KTTV
+40.0
e=0.6
III
ev
va
ev
KTY-1
4300
m 80%
3
+40.0
PÄRISPRUUNPUISTO
BERGSBROPARKEN
BERGSBROBÄCKEN
PÄRISPRUUNOJA
lu
a
Martinkyläntie
MARTINKYLÄNTIE
Metriä
0
25
50
100

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002583 | 6.10.2026 |

Vantaan kaupunki

# VARISTON SORTTI

Kaupunginosa 14, Varisto

**Asemakaavan muutos**
Osa korttelia 14212 sekä katu- ja virkistysaluetta.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osa korttelia 14212.

1:2000

Vanda stad

# VARISTORNA SORTTI

Stadsdel 14, Varistorna

**Ändring av detaljplan**
Del av kvarteret 14212 samt gatu- och rekreationsområde.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Del av kvarteret 14212.

1:2000

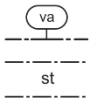
| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| ET | **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.** | **Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.** |
| | Alueelle saa rakentaa vastaanottopaikan sekajätteille, kierrätettäville jätteille ja ongelmajätteille. | På området får byggas en mottagningsplats för blandavtall, återvinningsavfall och problemavfall. |
| | Tontille saa sijoittaa jätteiden keräyslavoja ja säiliöitä, joiden sijoituspaikkojen tulee olla pääasiassa katettuja. | På tomten får placeras uppsamlingsflak och kärl för avfall, placeringsställena för dessa ska huvudsakligen vara försedda med tak. |
| | Jätteiden vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava palovesiasema. | I anslutning till mottagningsplatsen för avfall ska byggas en brandvattenstation. |
| | Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden sekä katoksien, aitojen ja muurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen korkeatasoinen kokonaisuus. | Byggnaderna och konstruktionerna i anslutning till dessa samt tak, stängsel och murar ska vara högklassiga och enhetliga till sitt material och med avseende på stadsbilden. |
| | Asemapiirroksessa on osoitettava turvalliset jalankulkuyhteydet tontilla. | I situationsplanen ska anvisas trygga gångförbindelser på tomten. |
| | Rakentamatta jääville tontinosille tulee istuttaa puita ja kunttaa. | De obebyggda delarna av tomten bör planteras med träd och med mår. |
| | Katoksissa tulee käyttää monilajista ketokasvikattoa. | Ett fältväxttak av flera arter ska användas i tak. |
| | Tontin ja ympäröivän alueen korkoerosta johtuva luiska ja siihen liittyvä suojaistutus voidaan toteuttaa tontin ulkopuolisella virkistysalueella. | Lutningen till följd av höjdskillnaden mellan tomten och det omgivande området och tillhörande skyddande plantering kan genomföras i rekreationsområdet utanför tomten. |
| | Hulevedet on viivytettävä. | Dagvatten ska fördröjas. |
| | Ääneneristävyys lento- ja tiemelua vastaan tulee olla toimistoissa ja muissa hiljaisissa työtiloissa vähintään 32 dB. | Ljudisolering mot flyg- och vägbuller i kontos- och andra tysta utrymmen ska vara minst 32 dB. |
| | Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakennusluvan yhteydessä. | Minimiantalet bilplatser avgörs i samband med bygglovet. |
| | Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,6. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Vihertehokkuutta saa toteuttaa myös tontin ulkopuolella lähivirkistysalueella. | Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,6. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. Gröneffektivitetet får även genomföras utanför tomten, på det närrekreationsområdet. |
| | Rakennusten energiantarve tulee ainakin osittain kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia sekä alueellisia. | Byggnadernas energibehov ska åtminstone delvis tillgodoses med lokalt producerad förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- och kvartersspecifika och områdesvisa. |

| | | |
|---|---|---|
| VL | **Lähivirkistysalue.** | **Område för närrekreation.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 6 | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 14 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VARI | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 14212 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| MARTINKYLÄNTIE | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| *MATKATIE* | **Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.** | **Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.** |
| 1000 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| II | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| et | **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.** | **Riktgivande område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.** |
| ur | **Ohjeellinen ulkoilureitti.** | **Riktgivande friluftsled.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som skall planteras.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| ajo/ur | **Ajoyhteys ja ulkoilureitti.** | **Körförbindelse och friluftsled.** |
| pp | **Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.** | **För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.** |
| | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| | **Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.** | **Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.** |
| | Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. | Inga fasta eller tunga konstruktioner eller träd får placeras i området. |



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**




**Vaara-alue.**

**Faroområde.**

**Suojeltava tie.**

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus on säilytettävä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Uusi rakentaminen tai ympäristörakentaminen liitetään tieympäristöön sen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä korostaen.

**Väg som skall skyddas.**

Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning ska bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtanade av den lokala museimyndigheten skaffas. Nytt byggande eller miljöbyggande ansluts till vägmiljön på sådant sätt att dess kulturhistoriska karaktärsdrag poängteras.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

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 kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**002583**
**Variston Sortti**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**kala 6.10.2026**

**Asemakaavoitus TKa / MJä**

---

Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta **002583 / Variston Sortti**. Lausuntoja pyydettiin neljä kpl ja saatiin neljä kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 22.8.2026<br>Fingrid Oyj | Fingrid ei lausu, koska alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja. | - |
| NRO 2, 14.8.2026<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY | Sortti-aseman rakentaminen edellyttää vesijohtolinjojen siirtoa ja alueelle tarvitaan uusi jäteveden pumppaamo. Putkille ja laitteille on huomioitava riittävät tilavaraukset. Kaavamääräyksessä tulee mainita, ettei johtovarausalueelle saa sijoittaa kiinteistä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.<br>Pumppaamon aluevarauksen tulee olla vähintään 15 x 15 metriä ja huoltoajoyhteyden leveys 4 metriä. | Johtovarausalueen kaavamääräystä tarkennetaan, ohjeellinen et-alue siirretään oikeaan paikkaan ja sen kokoa kasvatetaan. |
| NRO 3, 17.8.2026<br>Uudenmaan elinvoimakeskus | Tonttikohtaista hulevesisuunnitelmaa laadittaessa tulee varmistaa, että vaikutukset lähialueen kiinteistöihin, mukaan lukien Kehä 3:n tiealue, ovat mahdollisimman vähäisiä. Sorttiaseman rakentamisella on vaikutuksia suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Kehä 3:n liikennöintiin, mutta niiden voidaan arvioida olevan luonteeltaan välillisiä. | - |
| NRO 4, 24.8.2026<br>Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy | Johtojen ja putkien sijainti halutaan otettavan huomioon muutoksessa.<br>Kaavakarttaan tulee osoittaa muuntamolle sen ohjeellinen rakennusala vm-merkinnällä Martinkyläntien laitaan tontin puolelle aitaamattomalle alueelle itäisemmän sisäänkäynnin läheisyyteen. | - |

**NRO 1**
**FINGRID OYJ**, 22.8.2026

**Lausunto:**
Tiedoksi, että Fingrid ei lausu asemakaavasta. Asemakaavan muutos 002583 Variston Sortti, 14. Varisto. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja. Kiitos yhteydenotosta.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 2**
**HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ HSY**, 14.8.2026

**Lausunto:**
Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Uuden Sortti-aseman rakentaminen edellyttää yleisten vesihuoltolinjojen siirtoa. Alueelle tarvitaan myös uusi jätevedenpumppaamo.

Asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. ET-tontin länsireunaan pohjois-eteläsuuntaisesti on esitetty 7 metrin johtovarausalue maanalaisille johdoille. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Kaavaselostuksesta ei käy yksiselitteisesti ilmi, minne uusi vesihuollon pumppaamo on ajateltu sijoitettavan. Mikäli kaavakartan ET-tontin itäosaan eteläreunan tuntumaan esitetty et-alue on tarkoitettu vesihuollon pumppaamolle, aluetta tulee laajentaa. Aluevarauksen tulee olla kooltaan vähintään 15 x 15 metriä. Pumppaamolle tulee olla ympäri vuorokauden esteetön pääsy huoltoajoneuvoilla ja pumppaamon edustalla tulee olla huoltoauton kääntömahdollisuus. Pumppaamolle tarvittava huoltoajoyhteyden leveys on 4 metriä. Riippuen siitä, mille alueelle kaavassa pumppaamo sijoitetaan, huoltoajoyhteys voi olla tarpeen merkitä kaavaan.

Lisäksi on varmistettava, voidaanko pumppaamolle menevä ja sieltä lähtevä viemäri sijoittaa katualueelle, vai onko ne sijoitettava ET-tontille, jolloin ET-tontille sen eteläreunaan tarvitaan vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue viemäreitä varten. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Vesihuollon siirtojen tulee olla toteutettavissa HSY:n Vesihuollon käytäntöjen mukaisesti, ja suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa.

**Erillinen huomautus**, 22.6.2026
Päätöstekstissä on kaksi virhettä Sortti- asema ei ota maksutta jätteitä vaan niistä peritään maksu. Lisäksi on sovittu, että HSY voi ostaa Sortti aseman tontin.

**Vastine:**
Johtovarausalueelle lisätään lausunnon mukainen määräysteksti.
Pumppaamoa varten osoitettu ohjeellinen et-alue on piirretty kaavaan vanhan suunnitelman mukaan, joten paikka muutetaan uusimman suunnitelman mukaisesti sijoittuen rakennusalalle. Ohjeellinen aluevaraus ei sido pumppaamon tarkkaa paikkaa ja tarvittavan alueen kokoa suunnittelun helpottamiseksi. Suunnitelman mukaisesti pumppaamon huoltoajo tapahtuu tontin kautta, ajoyhteyttä ei merkitä kaavaan.

Pumppaamon tarvitsema viemäri voidaan sijoittaa katualueelle.

**Tarkistukset:**
Ohjeellinen et-alue siirretään suunnitelman mukaiseen paikkaan ja maanalaisten johtojen alueen määräystä täydennetään. Tarkistukset eivät ole merkittäviä.

**NRO 3**
**UUDENMAAN ELINVOIMAKESKUS**, 17.8.2026

**Lausunto:**
Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa asemakaavaehdotuksesta Variston sortti (002583). Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Helsingin seudun ympäristöpalveluiden sorttiaseman rakentaminen suunnittelualueelle.

Kaavaselostuksessa on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia hulevesien hallintaan. Asfalttipäällysteisen pintojen arvioidaan lisääntyvän merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Tonttikohtaista hulevesisuunnitelmaa laadittaessa tulee varmistaa, että vaikutukset lähialueen kiinteistöihin, mukaan lukien Kehä 3:n tiealue, ovat mahdollisimman vähäisiä.

Sorttiaseman rakentamisella on vaikutuksia suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan Kehä 3:n liikennöintiin, mutta niiden voidaan arvioida olevan luonteeltaan välillisiä.

Liikenneosastolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan elinvoimakeskus pyytää Vantaan kaupunkia lähettämään viipymättä asemakaavan hyväksymispäätöksen liitteineen elinvoimakeskuksen kirjaamoon.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 4**
**VANTAAN ENERGIA OY JA VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY**, 24.8.2026

Lausunto:
**Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavakartalla on huomioitu kaapeleille reitti suunnittelualueen länsiosaan Matkatieltä Martinkyläntielle. Nämä osoitetut tarpeet tulee säilyttää sellaisenaan.

Asemakaavan kaavakartalta puuttuu kaavan mielipiteissä esille tuotu puistomuuntamon tilavaraus. Asemakaavakarttaan tulee osoittaa muuntamolle sen ohjeellinen rakennusala kaavamerkinnällä (vm). Paikka Martinkyläntien laitaan tontin puolelle aitaamattomalle alueelle itäisemmän sisäänkäynnin läheisyyteen.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Kaukolämpöverkko:** Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**
Putkien ja johtojen sijainnit on huomioitu. Muuntamon voi sijoittaa katualueelle merkitylle ohjeelliselle et-alueelle Sortti-aseman ulosajon länsipuolella, mikä on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n antaman mielipiteen 13.11.2024 mukainen sijainti.

**Tarkistukset:**
-

8 **Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 – Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/7760/10.02.04.00/2023
SP/MY/JOR/ASH/VIK

**Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan työpaikkakortteleiden, kadun ja sillan rakentaminen Lentoasemantien ja Teknobulevardin väliselle alueelle. Uusiin työpaikkakortteleihin on suunniteltu yhteensä 32 350 k-m² toimitilarakennusoikeutta, josta 1000 k-m² on liiketilarakennusoikeutta. Työpaikkakortteleiden väliin tulee katualue, joka jatkuu siltana kohti Aviapoliksen keskustaa lännessä. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnät alueella länsipuolella sijaitsevalle metsäalueelle ja kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavaan liittyy sopimus maankäyttösopimus.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 52 Veromies.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52401 sekä maantien aluetta.

**Tonttijaon muutos** koskee osaa korttelia 52401.

**Alue sijaitsee** Veromiehen kaupunginosassa, noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta. Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Karhumäenpuistoon ja Karhumäenaukioon, etelässä Tikkurilantiehen, lännessä Lentoasemantiehen ja idässä Teknobulevardiin.

**Hakija**
Kaavamuutoksen hakijana on Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis.

**Maanomistus**
Kaavamuutosalue on pääosin Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis omistuksessa ja osittain Suomen valtion omistuksessa.

**Valmistelu** Kaava on tehty osittain Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja osittain Vantaan kaupungin työnä. Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut L-Arkkitehdit Oy, Promethor Oy, Sustera Oy ja A-insinöörit Oy konsultteina.

**Kaavaan liitetyt hakemukset**
Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis on lähettänyt kaupungille asemakaavan muutoshakemuksen, joka on kirjattu saapuneeksi 12.02.2024. Hakemuksessa Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis tavoitteena on jatkaa rakentamista omistamallaan maa-alueella laaditun Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen mukaisesti. Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistokampusalueen hallittu päättäminen. Aluetta kehitetään toimivana, muuntojoustavana ja laadukkaana työpaikkaympäristönä ja parannetaan alueen sisäisiä yhteyksiä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykettä, työpaikka-aluetta ja kaupunkikeskustan asuinaluetta. Suunnittelualueella tai sen välittömästä läheisyydestä löytyy lähivirkistysalue, virkistysalueyhteys, liikennealue ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue sijaitsee lentomeluvyöhyke 3:ssa (LDEN 50- 55 dB).

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavamuutos on laadittu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen pohjalta (052400) ja se toteuttaa yleiskaavaa, Vantaan ratikan kaavarunkoa (YK0049) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100). Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta.

Aerolan alueelle noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta muodostuu toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin läpi kulkee silta- katuyhteys Aerolasta kohti Aviapoliksen keskustaa. Korttelin pihasta muodostuu vehreä alue, jossa säilytetään olemassa olevaa kasvillisuutta. Korttelin liiketilat sijoittuvat kat-alueiden äärelle muodostaen elävän ja viihtyisän tilan. Tarkasti määritellyillä rakennusaloilla muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamainen korttelirakenne.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään ajantasa-asemakaavassa toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta ja maantien alueesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta, katua ja maantien aluetta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 3,3 ha. Asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 32 350 k-m², josta 31 350 k-m² on toimitilarakennusoikeutta ja 1000 k-m2 on liiketilarakennusoikeutta. Korttelin 52401 tehokkuus on noin e=1,36 ja korttelin 52422 tehokkuus on noin e=0,86. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 275 autopaikkaa ja 60 autopaikkaa maantasoon eteläiseen korttelialueeseen. Kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastonmuutosta vastaan. Kaavassa nämä on huomioitu resurssiviisailla rakentamisratkaisuilla, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastonmuutoksen sopeutumisratkaisuilla, jotka liittyvät olennaisesti hulevesienhallintaan ja lämpösaarekeilmiön vaikutusten hillintään riittävällä kasvillisuudella. Kaavassa määrätään vihertehokkuudeksi 0,9.

Asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksien sekä värityksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun. Kaavassa noudatetaan 20m periaatetta: 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Melusuojaukseen liittyvillä määräyksillä huomioidaan työntekijöiden viihtyisyys.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.3.2024
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteissä nousivat esiin seuraavat teemat:

- Muuntamoiden sijainnin ja määrän huomioiminen
- Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien huomioiminen ja siirtäminen tarvittaessa
- Yleisen vesihuollon huomioiminen ja siirtäminen tarvittaessa

Mielipiteitä on otettu kaavatyössä huomioon.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava kohdistuu Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja Suomen valtion omistamalle maalle.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen liity maankäyttösopimus.

**Muutoskustannukset maksaa** hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja kaupunkihallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

**Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Kaupunginhallitus 26.1.2026 § 16**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis maksaa muutoskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

———

**Nähtävilläolo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.2.–12.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 15 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnon jättivät Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Uudenmaan elinvoimakeskus ja Lupa- ja valvontavirasto.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon johdosta on selkeytetty melua koskevia kaavamääräyksiä.

**Tehdyt tarkistukset**
Asemakaavaehdotuksen melua koskeviin määräyksiin tehtiin pieniä tarkistuksia huomioimaan lento- ja tieliikennemelua.

Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 § mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Valmistelu**
Valmisteluun ovat osallistuneet myös seuraavat yritykset: Technopolis Oy, Citron Oy, Sweco Finland Oy, Studio Terra Oy, WSP Finland Oy ja Arco Architecture Company Oy.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä.

**Sopimus**
Sopimuksesta on päätetty kaupunginhallituksessa 24.8.2026 § 20.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002565 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Viitesuunnitelma 7.10.2025, L-Arkkitehdit
- Liikennemeluselvitys 22.10.2024, Promethor
- Hiilineutraaliusselvitys 20.12.2024, Sustera

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasuunnittelija Agon Shala, p. 040 096 4247
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer<br><br>002565 | Päiväys<br>Datum<br><br>6.10.2026 |
|---|---|

Vantaan kaupunki

# TEKNOBULEVARDI 7, 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueet.

**Tonttijaon muutos**
Osa korttelia 52401.

1:2000

Vanda stad

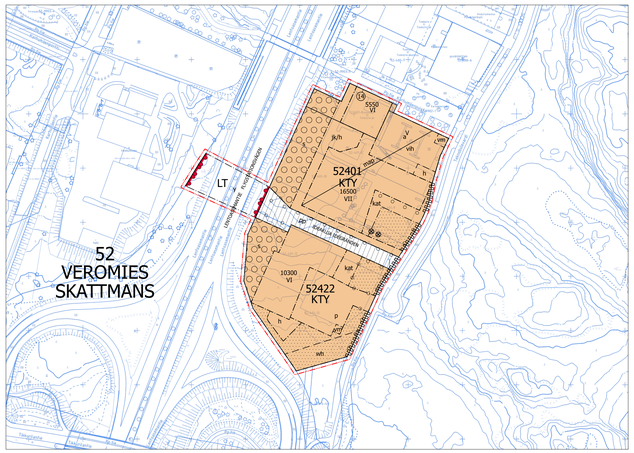
# TEKNOBULEVARDEN 7, 9 OCH 11

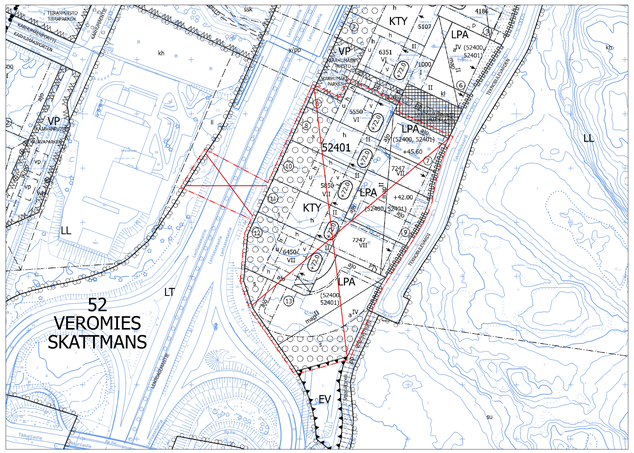
Stadsdel 52, Skattmans

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 52401 och 52422 samt gatu- och trafikområden.

**Ändring av tomtindelningen**
Del av kvarteret 52401.

1:2000




## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

**Yleistä**

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä palvelu-, kulttuuri-, liikunta- ja opetustiloja ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja.

Varastotiloja ei saa sijoittaa jalankulkijan pääasiallisten reittien varrelle.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista.

Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa.

Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000).

Mahdolliset saattoliikenteen reitit on suunniteltava siten, että maantason liiketilat voivat luontevasti avautua katmerkityn alueen suuntaan.

Jokaiselle korttelialueelle tulee varata tila muuntamolle. Alueelle tulevat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös väritykseensä osalta.

**Rakennusoikeus**

Korttelin 52401 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 800 k-m² ja korttelin 52422 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 200 k-m² tulee olla liiketilaa. Liiketilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen ja ainakin osa niistä tulee sijoittaa kat-alueen äärelle.

Teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja tai väestönsuojia.

**Korttelit**

Korttelin ensimmäisen rakentamisluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä sekä alustavasti esitelty kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraaviin rakentamislupien yhteydessä.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava pääasiassa vähintään kahden rakennuksen julkisivusta.

Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa ensisijaisesti kat-merkityn alueen tai jalankulkijan reittien puolelle.

Arkadin ja katoksen vapaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikuljettava ja kadun tasossa.

Maantasokerroksen tiloja tulee avata kohti metsää tai muuten vehreästi toteutettavalle alueelle.

Jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteydessä tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja.

Ideakujan varrella olevien rakennusten arkkitehtuurin tulee muodostaa kaupunkikuvan kokokohta.

Rakennusten maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksista tulee olla sujuvat, miellyttävät ja turvalliset yhteydet kevyeen liikenteen reiteille ja pysäköintipaikoille.

Kellarit ja autopaikat voidaan järjestää tontinjaosta riippumatta.

Pysäköintilaitokselle tulee rakentaa vain yksi Teknobulevardille johtava ajoneuvoliittymä.

## DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

**Allmänt**

I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar samt service-, kultur-, idrotts- och undervisningslokaler samt förråd och lagerlokaler i anslutning till ovannämnda huvudanvändningsändamål.

Lagerlokaler får inte placeras längs huvudsakliga gångleder.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området.

I byggnadernas fasad eller i kvarterets kant ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller miljöbyggande.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000).

Eventuella vägar för avlämnings- och hämtningstrafiken ska planeras så att affärslokaler på markplanet på ett naturligt sätt kan öppnas mot ett område med beteckningen kat (ett område som byggs som ett enhetligt stadsrum).

För varje kvartersområde ska utrymme reserveras för en transformatorstation. De transformatorstationer som planeras för området ska placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras som en del i den miljö som byggs, också för färgernas del.

**Byggrätt**

Affärslokalerna ska ha en storlek av minst 800 m²-vy av den totala byggrätten i kvarter 52401 och minst 200 m²-vy i kvarter 52422. Affärslokalerna ska placeras på markplansvåningen, och åtminstone en del av dem ska ligga intill ett område med beteckningen kat.

Tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av cykelplatser, bilplatser eller skyddsrum.

**Kvarter**

I samband med kvartersvis förstora bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov över den tillfälliga områdesanvändningen, samt ett preliminärt förslag om placeringen av stenfosfunktioner, en plan över gården och en belysningsplan.

Varje kvartersfasad ska i huvudsak bestå av fasader från minst två olika byggnader.

Byggnadens huvudentréer ska i första hand placeras mot område med beteckningen kat eller mot gångstråk.

Arkadens och takkonstruktionens fria bredd ska vara minst 3 meter, och den fria höjden minst 5 meter. Det ska gå att passera genom arkaden och den ska ligga i nivå med gatan.

Markplansvåningens utrymmen ska öppnas upp mot skogen eller mot ett grönskande gårdsområde.

Soprum och serviceutrymmen ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte.

Vid byggnadernas huvudentréer ska man se till att gående är skyddade mot väder.

Byggnaderna utmed Idégränden ska med sin arkitektur utgöra en höjdpunkt i stadsbilden.

Byggnadernas markplansvåningar ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska ha smidiga, trivsamma och trygga förbindelser till gång- och cykelleder samt till parkeringsplatser.

Källarutrymmen och parkeringsplatser kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Parkeringsanläggningen ska ha endast en fordonsanslutning till Teknobulevarden.

Valmistumisen yhteydessä kivijalkaliiketiloista on toteutettava vähintään 50 prosenttia. Loput 50 prosenttia liiketiloista tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne voidaan ottaa käyttöön myöhemmin.

**Rakennukset**

Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua.

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Saman rakennuksen kerrosluvuttaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja muutoin kuin arkkitehtonisena tehokeinona. Muilta julkisivuilta elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti.

Rakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjaltua väritykselltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmaluvun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä. Rakennusten tiilijulkisivujen tulee olla paikallamuurattua tai antaa paikallamuuratun julkisivun vaikutelma.

Kortteleiden 52401 ja 52422 kat-alueiden ja Ideakujan puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaalieroilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kat-merkityn alueen äärelle kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 metriä korkea.

Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että liiketiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys.

Kat-merkityn alueen äärelle sijoittuvien kivijalkaliiketilojen tulee soveltua myös ravintola- tai kahvilakäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon taloteknikan toteutuksessa.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena.

Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila.

Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävely-ympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja.

Korttelissa tulee olla vaihtelevia kattomuotoja ja/tai räystäslinjan korkoja. Kattoja ja/tai kattokerroksia tulee korostaa muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä ja/tai muodolla.

Rakennusten kattokerroksen tulee muodostaa mielenkiintoinen siluetti kaupunkimaisemassa.

Rakennusten pääsisäänkäyntejä tulee korostaa visuaalisesti kiinnostavilla arkkitehtuurin keinoin sisäänvedoilla, katoksilla, väreillä, rakennusmateriaaleilla ja/tai valaistuksella.

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -värityksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta.

**Pihat**

Toimitilarakennusten korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakentamislupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäisevä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä. Rakennusten väliset jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa hyvin saavutettaviksi, sujuviksi, miellyttäviksi ja turvallisiksi.

I samband med färdigställandet ska minst 50 procent av affärslokalerna i markplan byggas. De återstående 50 procenten av affärslokalerna ska planeras och placeras så att de kan tas i bruk senare.

**Byggnader**

Våningstalet ska variera i kvarterets byggnader.

Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.

Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader.

I byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och i fasader som syns mot gatan är synliga elementfogar inte tillåtna annat än som arkitektoniskt effektmedel. I övriga fasader ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen.

Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar.

Fasaderna i bostadshus kan antingen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande, och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter, eller material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande, då färgerna i huvudsak ska utgöras av svala nyanser inspirerade av flygets och himlens färgvärld. Byggnadernas tegelfasader ska vara murade på platsen eller ge intryck av att vara det.

Fasaderna i områdena med beteckningen kat i kvarteren 52401 och 52422 och fasaderna mot ldégången ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning.

Stenfotsvåningens höjd ska vara minst 5 meter vid område med beteckningen kat.

Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att affärslokalerna kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse.

Affärslokaler i markplan i ett område med beteckningen kat ska också lämpa sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i hustekniken.

Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa in i arkitekturen i kvarterets byggnader.

Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak.

I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras.

Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig.

Ventilationsmaskinrum och övriga husteknisk anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

Kvarteret ska ha varierande takformer och/eller höjder på takfoten. Tak och/eller takvåningar ska framhävas med en färg och/eller form som avviker från resten av byggnaden.

Byggnadernas takvåning ska bilda en intresseväckande silhuett i stadslandskapet.

Byggnadernas huvudentréer ska framhävas som visuellt intressanta med arkitektoniska medel, såsom indragna partier, takkonstruktioner, färger, byggnadsmaterial och/eller belysning.

Parkeringsanläggningen ska vara arkitektoniskt framträdande.

Parkeringsanläggningens fasadmaterial och färger ska huvudsakligen följa områdets material- och färgprinciper.

**Gården**

Grönefffektiviteten i kvartersområdet för verksamhetsbyggnader ska vara minst 0,9. Grönefffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. Stammens omkrets hos dessa träd som planteras ska vara minst 18 cm.

På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar. Leder som anvisats för gångtrafik mellan byggnaderna ska utformas så att de är lättillgängliga, smidiga, trivsamma och trygga.

Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa.

Kadun ja kat-merkinnällä merkityn alueen varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja kat-merkinnällä merkityn alueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista tilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai kat-merkinnällä merkittyyn tilaan.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti.

S-merkinnällä osoitetut alueet on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa lisättää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa säilytettävään maisemaan.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Lentoasemantietä vasten olevaa tontin rajaa.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamien on liitettävä hulevesien hallintaan tekniseti ja toiminnallisesti.

Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei pääsääntöisesti saa sijoittaa kadulle. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla, istutuksilla ja rakenteilla. Piha-alueiden konstruktioner. Vid gårdsområdenas ytbeläggning ska stenläggning och andra material av hög kvalitet användas.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin.

**Melu ja ilmanlaatu**

Rakennusten äänitasoero lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava kokoonttumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB.

Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivähjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso kokous- ja kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päivähjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A).

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoitusten mukaisella suodatuksella.

**Hiilineutraalisuus ja resurssivilsaus**

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi.

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

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakentamisluvan yhteydessä.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdytttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Ympäristö- ja/tai esirakentamisessa tulee käyttää myös alueelta louhittuja kalliolohkareita ja/tai suuria kiviä.

**Pysäköinti**

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:
Liiketilat: 1 pp/ 40 k-m².

Toimistotilat: 1 pp/ 50 k-m².
Muut tilat erillisen, rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden.

Utrymmet mellan en byggnad som är placerad vid en gata i ett område med beteckningen kat och gatuområdet och området med beteckningen kat, ska beläggas med sten, planteras eller på annat sätt gestaltas som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Det ska ansluta smidigt till gatan eller kat-området.

Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan.

Områdena med beteckningen s ska vara inhägnade under byggnadsarbetena och i områdena får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får inte finnas konstruktioner eller färdrutter under byggtiden.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som ska bevaras.

Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen.

Tomterna får inte inhägnas med undantag av gränsen till Flygstationsvägen.

Gårdarnas och utevistelseplatsernas grönbyggande ska tillettäval hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Lyftplatser som behövs för räddning får i regel inte placeras på gatan. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.

Gårdsområdenas körvägar ska separeras från områdena för gångtrafik genom material, planteringar och konstruktioner. Vid gårdsområdenas ytbeläggning ska stenläggning och andra material av hög kvalitet användas.

Parkeringsområdet ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

**Buller och luftkvalitet**

Byggnadernas ljudnivåskillnad i fråga om flyg- och vägtrafikbuller ska i samlingslokaler vara minst ΔL 32 dB och i kontors- och affärslokaler minst ΔL 28 dB.

Flyg- och vägtrafikens medelljudnivå i affärs- och kontorsrum får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Flyg- och vägtrafikens medelljudnivå i mötes- och samlingslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 35 dB (A).

Byggnadernas friskluftsintag ska utrustas med filtrering enligt användningsändamålet.

**Klimatneutralitet**

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in.

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

I parkeringsanläggningen ska beredskap för laddstationer genomföras för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 procent av platserna byggas som elbilsladdstationer som är tillgängliga genast.

Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet.

Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur, och när de placeras på taket ska de planeras som en kvalitativ del av byggnadens taklandskap.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnaderna.

Vid miljöbyggande och/eller grundberedning ska också klippblock som brutits i området och/eller stora stenar användas.

**Parkering**

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:
Affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy.

Kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy.
Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.

| | |
|---|---|
| | Polkupyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä. |
| | Autopaikkoja tulee varata vähintään:<br>Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m².<br>Toimistotilat: vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m².<br>Muut tilat erillisen rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella. |
| LT | **Maantien alue.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** |
| | **Osa-alueen raja.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** |
| 14 | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja nümero.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** |
| 52 | **Kaupunginosan numero.** |
| VERO | **Kaupunginosan nimi.** |
| 52401 | **Korttelin numero.** |
| IDEAKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** |
| 10300 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** |
| V | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennusten tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** |
| | **Rakennusala.** |
| vm | **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** |
| a/ | **Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.** |
| maa | **Maanalainen pysäköintitila.** |
| wh | **Ohjeellinen hulevesialue.** |
| | **Istutettava alueen osa.** |
| | **Säilytettävä/istutettava puurivi.** |
| vih | **Viher- tai kasvikatto.** |
| s | **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.** |
| | Avokalliot tulee säilyttää. Aluetta tulee kehittää valtaosin luonnonmukaisena alueena.<br>Alueen luonne ja kasvillisuus tulee säilyttää metsäisenä. |
| ⊗ | **Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.** |
| kat | **Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.** |
| | Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona.<br>Sinne tulee sijoittaa kukkivia puita, pensaita, penkkejä ja kukkia. Se tulee rajata katualueesta kiveyksellä. Se tulee suunnitella kokonaisuudessaan läpäisevin pinnoittein. Sen pitää olla yleisesti käytettävissä. |
| h | **Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.** |
| h | **Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.** |
| jk/h | **Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.** |
| pp | **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** |
| p | **Pysäköimispaikka.** |
| y | **Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** |

| | |
|---|---|
| | **Maantien alue.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** |
| | **Osa-alueen raja.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** |
| 14 | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 52 | **Stadsdelsnummer.** |
| VERO | **Stadsdelens namn.** |
| 52401 | **Kvartersnummer.** |
| IDEAKUJA | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 10300 | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| V | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Byggnadsyta.** |
| vm | **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.** |
| a/ | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bitplan.** |
| maa | **Underjordiskt parkeringsutrymme.** |
| wh | **Riktgivande dagvattenområde.** |
| | **Del av område som ska planteras.** |
| | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
| vih | **Grön- eller växttak.** |
| s | **Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.** |
| | Berghällarna ska bevaras. Området ska i huvudsak utvecklas som ett område i naturligt tillstånd.<br>Områdets skogiga karaktär och vegetation ska bevaras. |
| ⊗ | **Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** |
| kat | **Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.** |
| | Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark.<br>Där ska det planteras blommande träd, buskar, bänkar och blommor. Det ska avgränsas från gatuområdet med stenläggning. Det ska planeras helt och hållet med genomslägpliga ytbeläggningar. Det ska vara allmänt tillgängligt. |
| h | **Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.** |
| h | **Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.** |
| jk/h | **För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.** |
| pp | **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** |
| p | **Parkeringsplats.** |
| y | **Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.** |
| | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.** |

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavaan alueella oleviin korttelieihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto | Plankoordinatsystemet |
|---|---|
| ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. | ETRS-GK25, höjdsystemet N2000. |

Johanna Rajala, Aluearkkitehti, 22.9.2026 15.39

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11

## 52 VEROMIES




*Näkymä aukiolta. (L Arkkitehdit Oy)*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002565. Kaavoitus on tullut vireille 1.2.2024.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaavan muutos**:

Korttelit 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 52, Veromies.

**Tonttijaon muutos**:

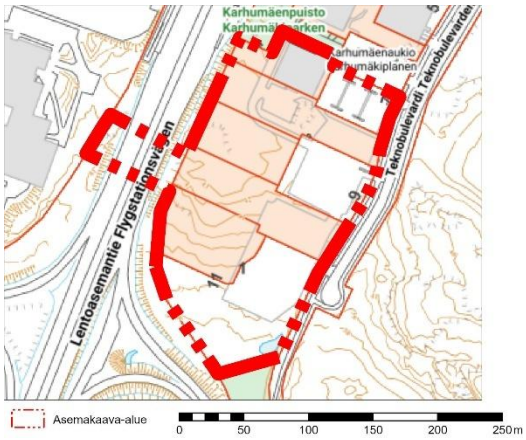
Osa korttelia 52401 kaupunginosassa 52, Veromies.

Asemakaavan muutoksella halutaan käyttää jäljelle jäänyt rakennusoikeus toimisto- ja liiketilarakentamiseen ja muodostaa siltayhteys Aerolasta Aviapoliksen keskustaan.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

**Kaavan laatija:** Agon Shala (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 400964247

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Aviapoliksen juna-asemien lähiympäristössä. Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Karhumäenpuistoon ja Karhumäenaukioon, etelässä Lentoasemantien rampille, lännessä Lentoasemantiehen ja Teknobulevardille.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 12.02.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 1.2.2024 ja sai numeron 002565.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.3.2024.
- Mielipiteet pyydettiin 8.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025.
- Kaupunginhallitus 26.1.2026 päätti asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 11.2.-12.3.2026. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 4 kpl. Muistutuksia ei jätetty.

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ....4**
**2. Lähtökohdat ....5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ....5
2.2 Suunnittelutilanne ....11
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ....20**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....20
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ....20
3.3. Asemakaavan tavoitteet....21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....24
**4. Asemakaavan kuvaus ....26**
4.1 Kaavan rakenne ....26
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ....27
4.3 Aluevaraukset....28
4.4 Kaavan vaikutukset ....45
4.5 Ympäristön häiriötekijät....51
**5. Asemakaavan toteutus....52**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ....53**
**7. Asemakaavan seurantalomake....54**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset....56**
**9. Muu suunnitelma-aineisto ....63**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

- Asemakaavamuutoksen seurantalomake
- Asemakaavan muutosehdotus ja kaavamääräykset
- Viitesuunnitelma, 7.10.2025, L Arkkitehdit Oy (Erillisenä liitteenä)
- Pihasuunnitelma ja vihertehokkuuslaskenta, 7.3.2025, Studio Terra Oy
- Hiilineutraaliusselvitys, 20.12.2024, Sustera Oy (Erillisenä liitteenä)
- Liikennemeluselvitys, 22.10.2024, Promethor Oy (Erillisenä liitteenä)
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (Erillisenä liitteenä)

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

- Yleiskaava 2020, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2020. Kaupunginhallitus 11.1.2023.
- Vantaan Ratikan kaavarunko, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, 2023. Kaupunginvaltuusto 19.6.2023.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 002565 TEKNOBULEVARDI 7, 9 JA 11, 2024, 7.3.2024.
- Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2024. Kaupunginhallitus 8.4.2024.

- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy, Tiitella Oy 12.10.2018, tekninen lautakunta 6.11.2018.
- Resurssiviisauden tiekartta, kaupunginvaltuusto 18.6.2018.
- TPHV ETELÄKORTTELI VIITESUUNNITELMA ASEMAKAAVAN POHJAKSI, L Arkkitehdit Oy, 1.3.2023.
- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis – Avipoliksen keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys. Loppuraportti 7.6.2021. Real Idea Oy.
- Aviapoliksen liikenneverkkoselvitys ja alustava yleissuunnitelma, Sitowise Oy, Flou Oy, 7.1.2020.
- Vantaan kaupungin meluselvitysohje maankäytön suunnitteluun, Vantaa 2021.
- Aviapolis, Veromiehen verkot, 052700, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2018.
- Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys ja -suunnitelma 2040, Vantaan kaupunkisuunnittelu 27.10.2015, kaupunkisuunnittelulautakunta 9.11.2015.
- Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki, 2018. Tekninen lautakunta 6.11.2018.
- 052400 Aviapolis keskustan asemakaavaluonnos. Kaupunginhallitus 19.6.2023.

# 1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos on laadittu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen pohjalta (052400) ja se toteuttaa yleiskaavaa, Vantaan ratikan kaavarunkoa (YK0049) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100).

Aerolan alueelle noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-asemasta muodostuu toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin läpi kulkee silta- katuyhteys Aerolasta kohti Aviapoliksen keskustaa. Korttelin pihasta muodostuu vehreä alue, jossa säilytetään olemassa olevaa kasvillisuutta. Korttelin liiketilat sijoittuvat kat-alueiden äärelle muodostaen elävän ja viihtyisän tilan. Tarkasti määritellyillä rakennusaloilla muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamainen korttelirakenne.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään ajantasa-asemakaavassa toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta ja maantien alueesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta, katua ja maantien aluetta. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 3,3 ha. Asemakaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 32 350 k-m², josta 31 350 k-m² on toimitilarakennusoikeutta ja 1000 k-m2 on liiketilarakennusoikeutta. Korttelin 52401 tehokkuus on noin e=1,36 ja korttelin 52422 tehokkuus on noin e=0,86. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan 275 autopaikkaa ja 60 autopaikkaa maantasoon eteläiseen korttelialueeseen. Kerrosluvut vaihtelevat V ja VII välillä.

Resurssiviisailla, kestävillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastonmuutosta vastaan. Kaavassa nämä on huomioitu resurssiviisailla rakentamisratkaisuilla, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastonmuutoksen sopeutumisratkaisuilla, jotka liittyvät olennaisesti hulevesienhallintaan ja lämpösaarekeilmiön vaikutusten hillintään riittävällä kasvillisuudella. Kaavassa määrätään vihertehokkuudeksi 0,9.

Asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksien sekä värityksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun. Kaavassa noudatetaan 20m periaatetta: 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Melusuojaukseen liittyvillä määräyksillä huomioidaan työntekijöiden viihtyisyys.



*Kuva 1. Näkymä kaava-alueesta. (L Arkkitehdit Oy)*

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Aerolassa, noin 400 metrin päässä Aviapoliksen juna-aseman pohjoisesta sisäänkäynnistä. Tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Karhumäenpuistoon ja Karhumäenaukioon, etelässä Lentoasemantien ramppiin, lännessä Lentoasemantiehen ja idässä Teknobulevardiin. Alue on tällä hetkellä osaksi rakennettua ympäristöä ja osaksi metsikköä.

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Suunnittelualue on osa laajaa reunamuodostumaselännettä. Selänteen pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen alueella virtaavat, Vantaan- ja Keravanjokeen laskevat ojat. Alueella on kuivaa kangasmetsää.

Veromiehen kaupunginosaan on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Kaupunginosaa halkovat ja sivuavat tiet ovat ajan kuluessa muuttuneet maisemaa hallitseviksi elementeiksi niin äänimaailmaltaan kuin laajuudeltaan. Katuverkko on harva ja korttelikoko valtaisa. Suunnittelualue on osaksi metsäistä kallioaluetta ja rakennettua tietä. Maaston korot vaihtelevat noin +36 mpy ja +42 mpy metrin välillä. Suunnittelualue sijaitsee lentokentän läheisyydessä ja on lentomelun Lden 50-55 dB. Asemakaava-alueelle löytyy yksi jo rakennettu toimitilarakennus.



*Kuva 2. Ortokuva vuodelta 2023 asemakaava-alueesta. (Vantaan kaupunki)*

**Vesistöt ja vesitalous**

Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko metsäaluetta tai asfaltoitua pysäköintialuetta. Alueella ei ole pohjavesialuetta. Nykytilanteessa kaava-alueelle satavat vedet suuntautuvat lännen puolelta Lentoasemantien sivuojaan ja etelässä sijaitsevaan hulevesialueelle.

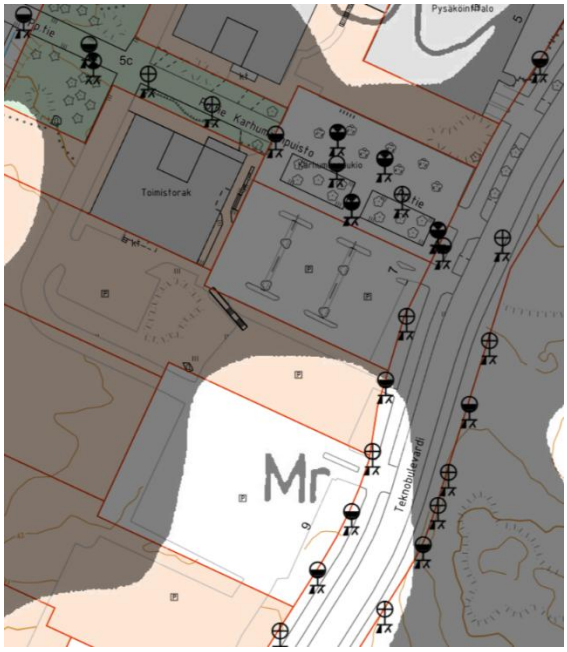
Asemakaavamuutos sijaitsee Palo-ojan valuma-alueella. Palo-oja on merkittävä pienvesikohde, joissa on havaittu muun muassa uhanalaista meritaimenkantaa.

**Maaperä**

Teknobulevardi 7 on nykyisin osittain tori- ja pysäköintialuetta. Pääsääntöisesti alueella on asfaltoitu pinta, jonka alla on rakennekerrokset. Rakennekerrosten alla pohjamaa on moreenia. Kallio voi olla paikoitellen lähellä maanpintaa. Kallion pinta on arviolta noin 0,5-3 m syvyydessä maanpinnasta.

Teknobulevardi 9 on nykyisin asfaltoitu pysäköintialue, jonka rakennekerrosten alla pohjamaa on moreenia ja tämän alla on kallio. Kallion pinta voi vaihdella 1-5 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjavesi on lähellä kallion yläpintaa.




*Kuva 3. Maaperä- ja pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa).*

**Rakennettavuus maaperän suhteen**

Teknobulevardi 7, 9 ja 11 alue kuuluu pääsääntöisesti (1.) Helposti rakennettavaan alueeseen.

Rakennukset perustetaan kallion tai maan varaan.
Pihat voidaan rakentaa maanvaraisesti. Vesihuolto rakennetaan maan tai kallion varaan asennusalustaa käyttäen.

Alueelle tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.




*Kuva 4. Rakennettavuuskartta (ei mittakaavassa) ja rakennettavuuskartan luokat ja värien selitykset.*

**Topografia**

Maaston korot vaihtelevat +36 ja 42 metrin välillä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**

Veromiehessä asui vuoden 2024 lopussa 2370 henkeä ja Lentokentänkin kaupunginosassa 11. Veromiehen väestöstä noin 15 % on 0 – 18 -vuotiaita ja noin 5 % on yli 65-vuotiaita. Työikäisten 18 – 64 -vuotiaiden osuus on noin 80 %. Koko Aviapoliksen suuralueen asukasluku oli 21 686 henkeä.

Perheellisiä asuntokuntia Veromiehessä on 1416 yhteensä. Vantaan suurin työpaikkakeskittymä on Veromiehen kaupunginosa, josta löytyy 16 100 työpaikkaa. Seuraavaksi eniten työpaikkoja oli Lentokentällä (8 000). Aviapoliksen suuralueella on ylivoimaisesti eniten työpaikkoja Vantaan suuralueista (42 259) Lentokentän läheisyyden luoma kansainvälinen ilmapiiri näkyy myös väestössä, sillä asukkaista noin 38 % ovat vieraskielisiä.

Aviapoliksen kaavarungossa (2016) on varauduttu noin 20 000 uuden asukkaan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Lukua on myöhemmin tarkistettu asemakaavoituksen edetessä ja tämänhetkinen arvio on, että uusia asukkaita voisi sijoittua Veromieheen jopa muutamia tuhansia enemmän. Siitä Aviapolis-asemien ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 2 000 – 3 000. Asemakaavamuutosalueella ei ole asukkaita. Sen sijaan kaavamuutosalueen itäpuolelle, osalle Pyttisbergetin aluetta, on yleiskaavassa osoitettu asuinrakentamista tulevaisuudessa.

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

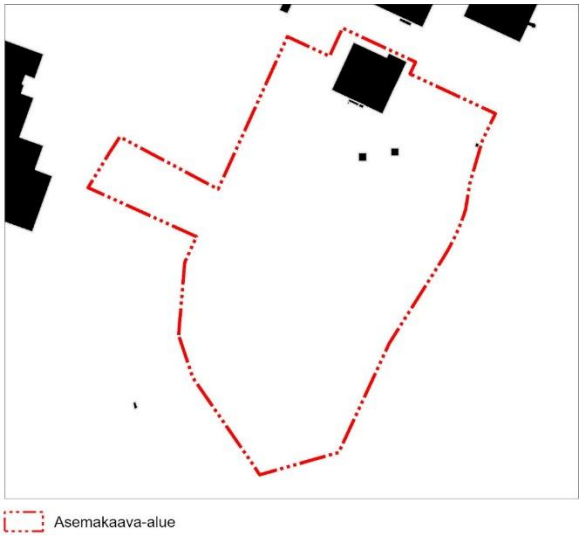
**Palvelut ja työpaikat**

Veromiehessä on eniten työpaikkoja (16 000) ja kovinta kasvua. Veromiehen työpaikkamäärä on kasvanut 6900 uudella työpaikalla vuosien 2012-2022 aikana. Aviapoliksen suuralueella työpaikkamäärä oli vuonna 2022 yhteensä 41 776. Näistä suuri osa jakautui kolmen toimialan välille: teollisuuteen, tukku- ja vähittäiskauppaan ja kuljetukseen ja varastointiin. Tulevaisuudessa alueen on tarkoitus monipuolistua palveluiden ja työpaikkojen suhteen. Veromiehessä löytyy myös hotelleja, erityiskauppoja, autokaupan ja autoalan toimintoja, Vantaan ammattiopisto Varian Rälssitien toimipiste, Aviapolis X (kaupungin tapahtumille ja kokouksille), Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia College ja Suomen Ilmailumuseo. Jumbo ja Tammiston kauppatien kaupalliset palvelut sijaitsevat viereisissä kaupunginosissa.

Aviapoliksen kaavarungossa varaudutaan noin 40 000 – 60 000 työpaikan sijoittumiseen Veromiehen alueelle. Siitä Aviapolis-aseman ympäristöön on arvioitu sijoittuvan noin 10 000.

**Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva**

Suunnittelualue sijoittuu Teknobulevardin varrelle ja on osa Aerolaa. Lentokentän läheisyys mahdollistaa nopeat yhteydet myös ulkomaille, etenkin Kaukoidän ja Euroopan välillä. Kehä III kulkee Aviapoliksen läpi ja Tuusulanväylä sivuaa Aviapolista idässä. Hyvä saavutettavuus on ollut yksi niistä tekijöistä, jotka ovat tehneet Aviapoliksesta halutun työpaikkojen sijoittumisen alueen. Veromiehen yhdyskuntarakenteessa korostuu nykyisellään autoilu: korttelikoko on suuri, rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa ja pysäköinti on kaupunkikuvassa näkyvää. Työpaikka- ja varastorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Kokonaisuutena Veromiehen kaupunkikuva on keskeneräinen. Veromiehen kaupunkikuvan kiinnekohtia ovat muutamat luonteikkaat teollisuusrakennukset ja Kehä III:n toimistorakennusten rivi. Puistot ja ulko-oleskelun viihtyisyys ovat olleet toissijaisia.




*Kuva 5. Alueen kaupunkirakenne lähtötilanteessa.*

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Veromiehen alueella on yhteensä 43 Vantaan kaupunginmuseon inventoimaa rakennusperintökohdetta. Kaupunginmuseo teki vuosina 2014–2015 tarkistusinventoinnin Veromiehen 1970-luvulla rakennetuista rakennusperintökohteista. Kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä kohteita on alueella yhdeksän ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita neljä. Muiden kohteiden rakennusperintöarvot todettiin vaatimattomiksi. Kaava-alueella ei ole merkittäviä rakennusperintökohteita.

**Virkistys**

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsevat Karhumäenpuisto ja Pyttisbergetin metsäalue, jotka tarjoavat tällä hetkellä mahdollisuuden virkistäytymiseen Aerolan. Vantaan yleiskaavassa 2020 kaava-alueen vierestä kulkee virkistysalueyhteys, joka yhdistäisi alueen useampaan läpiympäristön puistoon ja laajemmin Aviapoliksen viheralueverkostoon. Kaava-alueelle suunnitellaan myös taskupuisto.

Kehä III:n eteläpuolella on viihdekeskus Flamingo kylpylöineen ja ravintoloineen. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee ilmailumuseo.

**Liikenne**

Autoliikenne

Kaava-alue rajoittuu itäosastaan Teknobulevardiin ja lännessä Lentoasemantiehen. Liikennemäärät ovat nykyisillään: Teknobulevardi 1500 KAVL (2024) ja Lentoasemantie 11580 KAVL (2024).

Vantaan kaupungin tilaamassa Aviapoliksen liikenneverkkoselvityksessä tutkittiin liikenteen verkollinen tarkastelu. Tarkasteluvuosina olivat 2030 ja 2050. Aviapoliksen liikenneverkko ei merkittävästi ruuhkaudu vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä. Veromiehen sisäinen liikenne on sujuvaa ja määrällisesti kohtuullista. (Sitowise 2020)

Julkinen liikenne

Kehärata yhdistää Veromiehen kaupunginosan seudun raideliikenneverkkoon ja mahdollistaa tiheän ja vaihdottoman raideyhteyden alueelta 23 asemalle eri puolille seutua. Kaupunginosaa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee kaavamuutosalueen läheisyydessä. Junat liikennöivät sekä Tikkurilan että Huopalahden suuntiin ruuhka-aikana 10 minuutin välein. Matka-aika lentoasemalle on pari minuuttia, Tikkurilaan alle 10 minuuttia, Myyrmäkeen noin 15 minuuttia ja Helsingin keskustaan noin 30 minuuttia. Alueella on hyvät bussiyhteydet. Aviapolis-aseman eteläisen asemarakennuksen viereen Aviabulevardille tulee bussiliikenteen terminaali. Nykyisin siinä on bussipysäkit. Vantaan

ratikka on suunnitteilla ja tulee kulkemaan Aviabulevardin kautta ja Aviabulevardilla tulee olemaan pysäkki.

Kävely ja pyöräily

Veromiehen nykyinen jalankulkuverkko on harva, minkä takia todelliset kävelymatkat muodostuvat pitkiksi suhteessa linnuntie-etäisyyksiin. Valtaosa alueen nykyisten toimintojen sijoittumisesta on perustunut autoliikenteeseen, jolloin tarve tiheälle kävelyverkolle on ollut pieni. Lentoasemantien parantamisen yhteydessä on rakennettu kaksi uutta jalankulkuyhteyttä Lentoasemantien poikki: Technopoliksen kohdalle Karhumäen silta ja lähelle Kehä III:a Virkatie - Äyrikujan alikulku. Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä ympäröivään kaupunkirakenteeseen on silti edelleen vain noin 500 metrin välein.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m3.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m… +85 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Teknobulevardilta etelään Aviapoliksen halki Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkostossa etelään Tikkurilantien ja Rälssitien kautta Palo-ojaan. Purkupäässä on Annefredinpuistoon rakentuvat hulevesien käsittelyrakenteet.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Teknobulevardin katualueella.

**Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Karhumäenpuiston ja Teknobulevardin alueella.

**Ympäristöhäiriöt**

Ilmanlaatu/pienhiukkaset

Liikennemääriltään suurimpien väylien läheisyydessä pienhiukkaset muodostavat potentiaalisen terveyshaitan, minkä vuoksi herkkien toimintojen ja asuinrakennusten tulee sijoittua niistä riittävän etäälle. Vuodelle 2050 arvioidut liikennemäärät (KAVL) kaavan alueella ovat Ilmakehällä n. 19740 ajon./vrk, Lentoasemantiellä n. 69 430 ajon./vrk, Tikkurilantiellä n. 13430 ajon./vrk ja Teknobulevardilla n. 1330 ajon./vrk.

Kaava alueelle ei sijoitu herkkiä toimintoja eikä asuinrakennuksia.

Liikenne- ja lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä 3 (LDEN 50-55 dB). Toimistorakennusten ääneneristävyyden lentomelua vastaan on oltava lentomeluvyöhykkeellä 3 $\Delta L \geq 28$ dB.

Seveso-laitokset

Veromiehen kaupunginosassa ei sijaitse vaarallisia aineita käsitteleviä laitoksia (nk. Seveso-laitoksia), jotka ovat Tukesin valvonnassa. Kaupunginosan läheisyydessä sijaitsee kuitenkin useampia Tukesin valvonnassa olevia lupa- ja toimintaperiaateasiakirjalaitoksia. Suunnittelualuetta lähin laitos on Vantaan Energia Oy:n lämpölaitos Turbiinitien länsipuolella. Aviapolis-kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn selvityksen (Gaia Consulting, 2015) perusteella laitokset eivät vaikuta merkittävästi Veromiehen kaupunginosan eivätkä näin myöskään kaavamuutoksen maankäyttömahdollisuuksiin.

Pilaantuneet maat

Veromiehen alueella on paikoin pilaantuneita maita, mikä johtuu alueen teollisuushistoriasta. Suunnittelualueella ei sijaitse pilaantuneita maita.

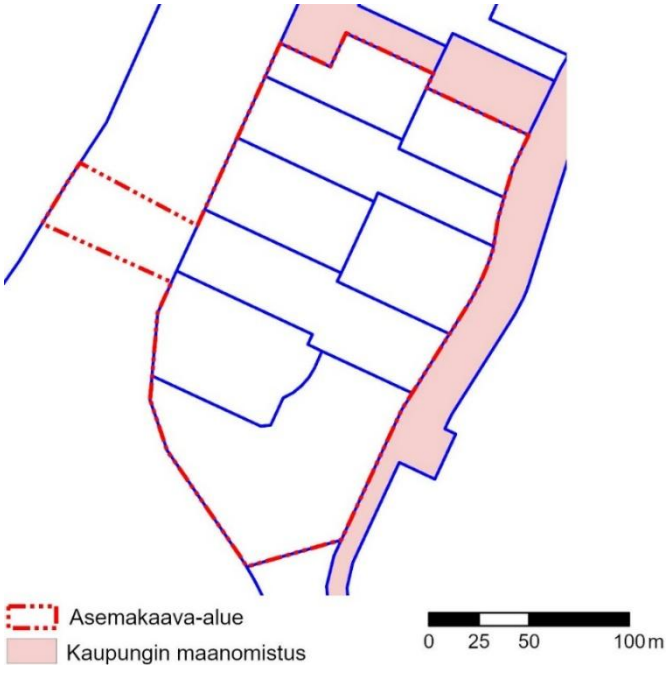
**Erityistoiminnat**

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 600m päässä Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen (Turbiinitie 8). Lämpökeskuksen vaarallisten kemikaalien käsittely ja varastointi on laajamittaista (toimintaperiaateasiakirjalaitos) ja Tukesin valvomaa. Vantaan Energia Oy:n lentokentän lämpökeskuksen merkittävimmät kemikaalionnettomuusriskit liittyvät kevyen polttoöljyn käsittelyyn ja varastointiin.

Onnettomuusskenaarioista ei Tukesin tietojen mukaan ole laadittu onnettomuusmallinnuksia. Tukesin arvion ja muiden vastaavien tuotantolaitosten tietojen perusteella merkittävimmät onnettomuusvaikutukset liittyvät tulipalojen aiheuttamaan lämpösäteilyyn. Lämpösäteilyn arvioidaan rajoittuvan pääasiassa tuotantolaitoksen alueen sisäpuolelle. Tulipalotilanteessa voi muodostua savua, jonka seurauksena lähialueen rakennuksissa voidaan edellyttää sisälle suojautumista.

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis ja osittain Suomen valtion omistuksessa (kuva 6). Suunnittelualueeseen kuuluu seuraavat kiinteistöt: 092-052-0401-0006, 092-052-0401-0007, 092-052-0401-0008, 092-052-0401-0009, 092-052-0401-0010, 092-052-0401-0011, 092-052-0401-0012, 092-052-0401-0013 ja 092-895-0002-0010.




*Kuva 6. Maanomistus alueella.*

## 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

**Maakuntakaava**

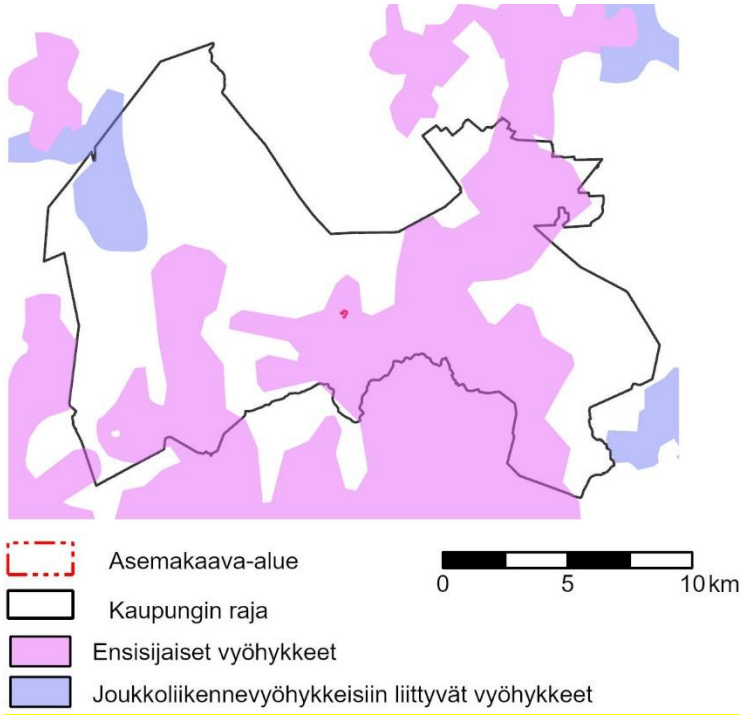


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uudenmaan maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue on liikennealuetta (lentoasema), taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkisudun ydinvyöhykettä. Alueella on joukkoliikenteen vaihtopaikka, liikennetunneli, liikenteen yhteystarve ja lentomelualue 55 (LDEN 55-60 dB) sekä valtakunnallisesti merkittävä, kaksiajoratainen tie. *(Ote Uusimaa-kaavasta 2050)*

**MAL 2023 -suunnitelma**

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

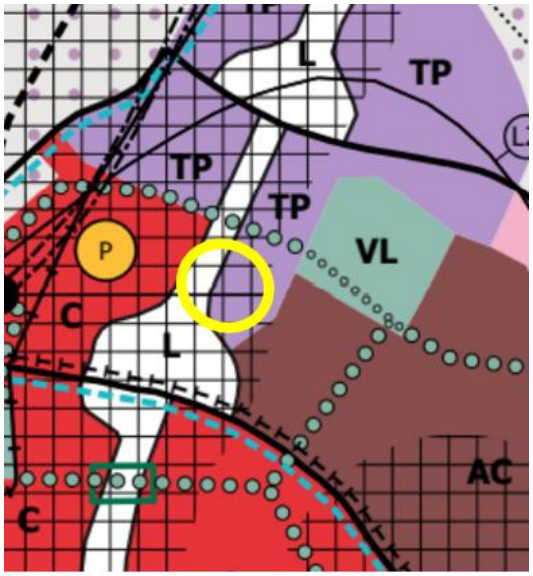



*Kuva 11. Ote MAL-kartasta.*

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 kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2030 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. Suunnittelualue sijoittuu kartalla ensisijaiselle MAL-vyöhykkeelle.

**Yleiskaava 2020**




Yleiskaavan mukaan alue on kestävän kasvun vyöhykettä, työpaikka-aluetta ja kaupunkikeskustan asuinaluetta. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydestä löytyy lähivirkistysalue, virkistysalueyhteys, liikennealue ja joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue sijaitsee lentomeluvyöheke 3:ssa (LDEN 50- 55 dB).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen. *(Ote Vantaan yleiskaavasta 2020)*

**Asemakaava**



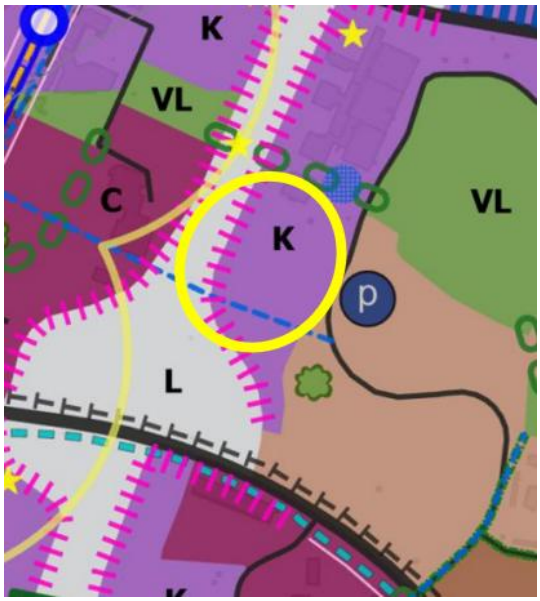

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 002088. Asemakaava on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta, puistoa ja autopaikkojen korttelialuetta. *(Ote ajantasa-asemakaavasta)*

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Ratikan kaavarunko 2023 (KV 19.6.2023)




Ratikan kaavarungon mukaan suunnittelualue on pääosin tiivistä työpaikkaaluetta. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä löytyy kaupunkikuvallisesti tärkeä avoin kaupunkitila, liikennealue, vahva ja tunnistettava alueen rakennettu reuna, viherketju, julkisten palveluiden kehittämistarve, virkistysalue ja asuinvaltainen sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alue. *(Ote Vantaan ratikan kaavarungosta 2023)*

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022)

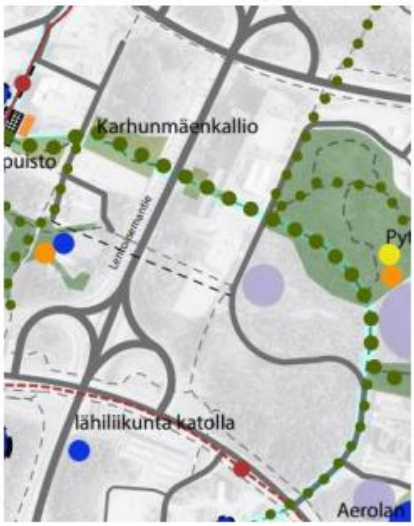
*Kiehtova kaupunki*



*Käveltävä kaupunki*



*Vihreä kaupunki*






*(Ote Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteista 2022)*

Veromiehen kaupunkirakenne muuttuu pitkän ajan kuluessa radikaalisti. Se aiheuttaa haasteita pitää kokonaistavoite kirkkaana ja koossa, sillä eri asteisesta toteutuksesta vastaavat ihmiset saattavat vuosien mittaan vaihtua. Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet ovat tiekartta siihen, miten Aviapoliksen visioita toteutetaan konkreettisesti asemakaavoituksen osalta.

Työ on lupaus laadusta: Määritellään ja priorisoidaan ne paikat ja kohteet, joiden laatuun tulee erityisesti panostaa. Suunnitteluperiaatteilla varmistetaan, että kaikki toimijat toteuttavat yhteistä visiota ja kaikille maanomistajille on samat lähtökohdat. Tarvittaessa suunnitteluperiaatteita voidaan tarkistaa aika ajoin.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet -työ käsittää neljä osaa:

1. Kiehtova kaupunki kokoaa niin koko suunnittelualuetta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, väritys ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin eläväisyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet. Tavoitteena on omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.

2. Käveltävä kaupunki keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukioiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämyksellisyyteen vaikuttavia asioita. Ytimenä ovat kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet.

3. Vihreä kaupunki jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää vihreämpää kaupunkisuunnittelun periaatetta, jolla vastataan ilmastonmuutoksen haasteisiin ja lisätään ympäristön terveyshyötyjä. Alueen vehreyttä edistetään erilaisin keinoin tehokkaan rakentamisen vastapainona.

4. Resurssiviisas kaupunki esittelee kaavoituksessa käytettävää prosessimallia, kuinka maankäytön suunnittelua ohjaamalla voidaan ottaa hiilineutraalisuus konkreettisemmin huomioon ja kuinka tavoitteeseen päästään asemakaavoituksen osalta.

Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos 052400 (Kaupunginhallitus 19.6.2023 → nähtäville)

Aviapoliksen keskustan asemakaavan muutosluonnos näyttää suunnan suunnittelualueen kehitykselle: mikä on alueen tuleva kaupunkirakenne, millainen katu- ja viherverkosta tulee, mitä tulee kunkin hankkeen lähiympäristöön.

Liikennemelu määrittää toimintojen sijoittumista. Asumista ja muita ns. herkkiä toimintoja voi sijoittaa lentomeluvyöhykkeen 3 Lden 50-55 dB paremmalle puolelle suunnittelualueen keskiosaan. Työpaikkakorttelit sijoittuvat melualueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan mm. korttelimuodoilla ja alueen laidoille sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla.

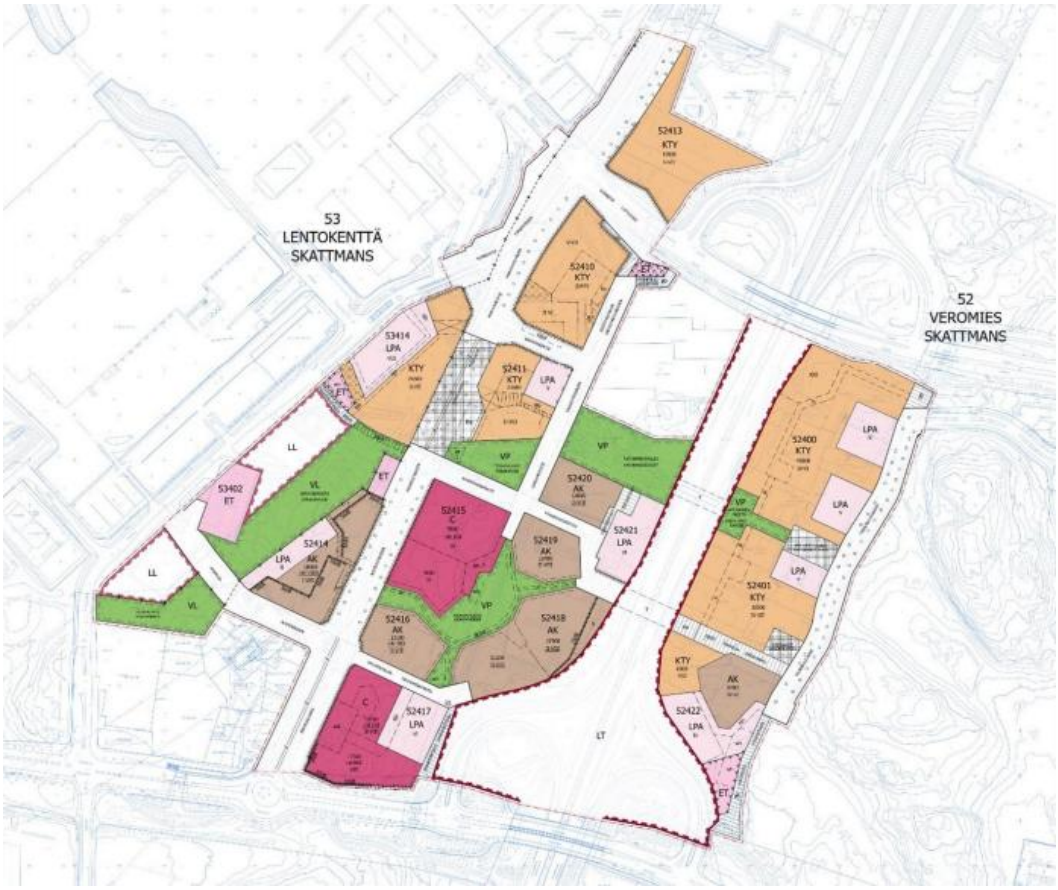
Asuinkorttelit ovat umpikortteleita etenkin katujen suuntaan, mutta puistoihin päin ne voivat avautua enemmän, jotta lehvästöjen vihreä massa ja vihreät näkymät jatkuisivat laajempina. Asuinkorttelit rakennetaan tehokkaasti, jotta alueelle saadaan riittävästi asukkaita houkuttelemaan ja ylläpitämään palveluita.

Kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat pääasiassa Avia-aukion ympärille sekä pääkatujen varsille rakennusten kivijalkoihin. Aviapoliksen lukio ja Ilmailumuseon uusi rakennus sijoittuvat Aviabulevardin itälaidalle.

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat melko paljon kahden ja pääasiassa kahdeksan kerroksen välillä, mutta Ilmakehän laidalla voidaan yltää jopa kolmeentoista kerrokseen. Tavoitteena on saada vaihtelua niin rakennusten korkeuksien kuin kattomuotojenkin suhteen. Rakennusten julkisivumateriaalit ja väritys pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun.

Yksi tärkeimmistä periaatteista on jalankulkijan ympäristöstä huolehtiminen. Jalankulkijan pääreitti kulkee Aviabulevardin ja Tietotien varrella lounas-koillinen-suuntaisesti, mikä on myös vallitseva tuulensuunta. Tuulisuutta hillitään puuistutuksilla, jotka istutetaan Aviabulevardin varressa bulevardimaisiin riveihin, Ilmailuaukiolla vapaammin, ”metsämäisesti”, ja Tietotien itälaidalla jalankulun ja pyöräilyn raitin molemmin puolin. Kadun puoleisten korttelijulkisivujen tulee olla polveilevia, jotta tuulen reitti murtuu. Kivijalan liike- ja palvelutilat sekä asukkaiden yhteistilat avautuvat kadun suuntaan. Lisäksi 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Jalankulun reitit yhdistävät viheralueita toisiinsa ja asuinkortteleihin.

Kaupunkikuvan kannalta on oleellista säilyttää suuria ja komeita puita, siirtolohkareita ja avokallioita, sekä istuttaa myös suuriksi kasvavia puita. Kortteleihin, katupuiksi, aukioille ja virkistysalueiden täydennykseksi sopivat monilajiset metsäpuut. Hulevesien luonnonmukaiset viivytysrakenteet lisäävät luonnon monimuotoisuutta. Vihertehokkuusvaatimukset ovat korkeammat kuin Vantaalla yleisesti, koska vihreän pinnan määrä koko Veromiehen alueella on pieni.




*Kuva 7. Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (052400).*

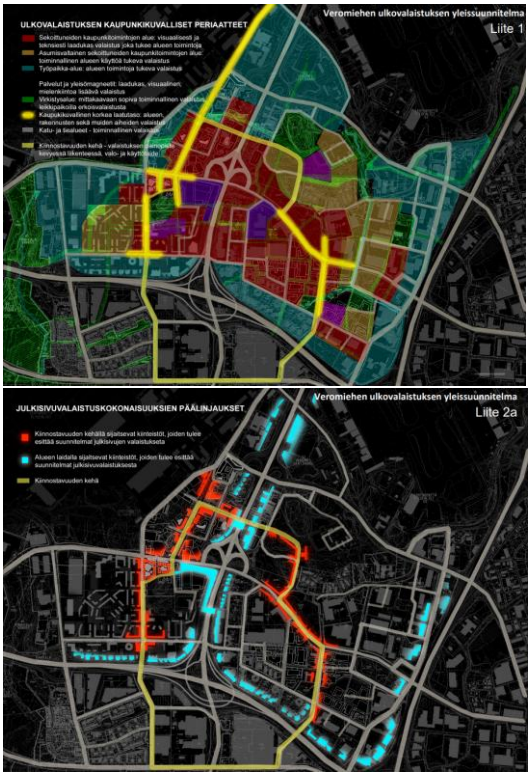
Aviapolis Core -viitesuunnitelma ”Walk-friendly Airport City in Nature”, kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019

Asemakaavamuutoksen alue on osa Aviapoliksen asemien ympäristöön laadittua Aviapolis Core -viitesuunnitelmaa (C.F. Möller Architects), jonka pohjalta ollaan laatimassa asemakaavaluonnosta kyseiselle alueelle. Viitesuunnitelman kantavia ajatuksia ovat mm. luonnon korostaminen lentokenttäkaupungin kaupunkikuvassa, inhimillinen mittakaava, miellyttävät jalankulun reitit Tikkurilantieltä lentoasemalle asti ja kohtaamisen paikat kävelyreitin solmukohtina.



*Kuva 8. Ote Aviapolis Core viitesuunnitelmasta. (C. F. Möller Architects)*

Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelma (Tekninen lautakunta 6.11.2018)




Ulkovalaistuksen kaupunkikuvallisten periaatteiden mukaan suunnittelualueen rajautuessa sekoittuneiden kaupunkitoimintojen alueeseen ja työpaikka-alueeseen tulee alueelle laatia visuaalisesti ja teknisesti laadukas valaistus, joka tukee alueen toimintoja. Alueen läpi kulkee virkistysalue, jossa tulee olla mittakaavaan sopiva toiminnallinen valaistus. Kiinnostavuudenkehällä tulee olla kaupunkikuvallisesti korkea laatutaso valaistuksen osalta. Pysäköintilaitoksen julkisivuihin tulee liittää valotaidetta. Lentoasemantien puoleisista julkisivuista tulee esittää suunnitelmat julkisivuvalaistuksesta.

*(Ote LiCon-AT Oy, MA-arkkitehdit Oy, WhiteNight Lighting Oy ja Tiitella Oy tekemästä Veromiehen ulkovalaistuksen yleissuunnitelmasta.)*

VIVA ja SAAVU

Kaava-alue kuuluu Aviapoliksen keskustan kokonaisuuteen, josta on laadittu viitesuunnitelma (2023) ja kaavamuutosluonnos (2023). Teknobulevardin alue sijoittuu aluekokonaisuuden itäosaan. Teknobulevardin viitesuunnitelmassa (2023) on tarkennettu alueen kehittämistä. Viheralueiden saavutettavuus ja mitoitus (SAAVU) -ohjeessa (2023) on esitetty erilaisia etäisyyksiä ja kokosuosituksia erilaisille viheraluetyypeille. Tulevalla keskusta-alueella on riittävästi lyhyen matkan päässä sijaitsevia lähiviheralueita (pieni kaupunkivihreä ja pieni virkistysalue) sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille (iso virkistysalue), kun viitesuunnitelmissa ja Aviapoliksen keskustan kaavamuutosluonnoksessa esitetyt virkistysyhteydet toteutetaan. Suositeltu yhteys laajalle yli 18 ha kokoiselle viheraluekokonaisuudelle ei toteudu 1 km etäisyydellä, vaan n. 2 km etäisyydellä Teknobulevardin alueelta. Teknobulevardilta on lyhyet yhteydet Pyttisbergetin ja Pytinmetsän muodostamaan kaupunginosapuistoon, joka on luokiteltu isoksi virkistysalueeksi. Ratikan kaavarunkotyössä (2023) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (2024) sekä Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA -työssä (2024) on esitetty yhteydet ja yhteystarpeet tulevaan kehitettävään Aviapoliksen keskuspuistoon, joka on laaja viheraluekokonaisuus Aviapoliksen länsipuolella. Viheralueiden saavutettavuuden kannalta on tärkeää toteuttaa vehreät ja houkuttelevat yhteydet myös länteen Aviapoliksen keskuspuistoon saakka.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Technopolis Kiinteistöt Pääkaupunkiseutu Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.2.2024. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002565 ja kaavoitus tuli vireille 7.3.2024.

Asemakaavamuutosta varten laaditaan maankäyttösopimus Vantaan kaupungin ja alueen pääasiallisen maanomistajan Kiinteistö Oy Technopolis Aviapolis kanssa.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Väylävirasto (rautatie- ja vesialueet), Pelastuslaitos, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt, Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, Finavia Oy

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Caruna Oy:llä, Vantaan kaupunginmuseolla ja Fingrid Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat, että on huomioitava maakaapelit ja kaukolämpöputket sekä tarvittavat tilatarpeet muuntamoille ja muuntamoiden määrä. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon Teknobulevardilta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä muistutti, että vesihuoltoa on tarvittaessa siirrettävä tai merkittävä kaavaan johtorasite. Uudet rakennukset voivat liittyä Teknobulevardin rakennettuun vesihuoltoon. Asemakaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.

Huomioidaan muuntamoiden määrä ja sijainti kaava-alueella. Tarvittaessa on siirrettävä maakaapeleita ja kaukolämpöputkia. Huomioidaan jatkosuunnittelussa.

**Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen**
Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.2.-12.3.2026. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 4 kpl. Muistutuksia ei jätetty. Tiivistelmä lausunnoista löytyy alla:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, johon uudet kiinteistöt voivat liittyä. Alueella ei ole johtosiirtotarpeita. Uusi katuyhteys edellyttää hulevesiviemärin, johon liittyy kustannuksia.

- Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Toteaa, että asemakaavamääräyksissä on huomioitu riittävästi muuntamoiden tarpeet. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- Uudenmaan elinvoimakeskus: Toteaa, että jatkosuunnittelussa on oltava yhteydessä asiaa koskeviin asiantuntijoihin ja muihin osapuoliin. Kaavaselostuksen perusteella Lentoasemantien ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan toteutusaikataulu ei ole tiedossa.
- Lupa- ja valvontavirasto: Kaava-aineiston perusteella jää epäselväksi, miksi kokous- ja kokoontumistilojen määräyksessä viitataan tieliikenteen meluun, mutta liike- ja toimistohuoneiden määräyksessä viittaus on yleisesti melutasoon. Koska ollaan sekä lento- että tieliikenteen melualueella, on Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan melumääräyksessä syytä viitata yleisesti melutasoon eikä rajata määräystä koskemaan vain tieliikennettä.

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin**

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella on selkeytetty melua koskevia kaavamääräyksiä. Alla löytyy päivitetyt kaavamääräykset:

- Rakennusten äänitasoero lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB.

- Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

- Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso kokous- ja kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A).

Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä ja sillan tämänhetkistä aikataulua.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030. Lentokenttäalueesta tehdään Euroopan ympäristöystävällisin.

Neljä kärkihanketta rakentavat tulevaisuutta pidemmälle: ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja

mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle, Myyrmäen kulttuuritalo nostaa kulttuurin merkitystä, Kuusijärvi parantaa matkailua ja luonnon virkistyskäyttöä, ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

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

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolle ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

Vantaan Ratikan kaavarungon tavoitteet (Kv 19.6.2023)

- Toimitaan resurssi- ja ilmastoviisaasti
- On eläviä ja monipuolisia asumisen, työnteon ja vapaa-ajan kaupunkikeskustoja
- Mahdollistetaan kestävä liikkuminen entistä suuremmalle osalle kaupunkilaisista
- On työpaikkakasvulle tilaa ja vaihtoehtoja
- Vaalitaan ja vahvistetaan luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluja
- On elinvoimaa ja vetovoimaa

- On riittävästi ja helposti saavutettavia päivittäisiä palveluita
- Kasvun avulla saadaan kaupan verkosta kattava
- Ratikka maksaa itsensä takaisin
- On erilaisia asumisen vaihtoehtoja
- On turvallista ja myös tuntuu siltä
- Liikkujan lähiympäristö paranee
- Suunnitellaan laatu edellä
- Vahvistetaan kulttuurisesti ja sosiaalisesti moninaista ja kestävää kaupunkiympäristöä

### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Technopolis Oy:n tavoitteena on jatkaa rakentamista omistamallaan maa-alueella laaditun kaavaluonnoksen mukaisesti ja tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistokampusalueen hallittu päättäminen. Aluetta kehitetään toimivana, muuntojoustavana ja laadukkaana työpaikkaympäristönä ja parannetaan alueen sisäisiä yhteyksiä.

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä pitkällä tähtäimellä laajemman Aviapolis Coren kaavaluonnoksen mukaiseksi, tiiviiksi ja eläväksi työpaikka-alueeksi, sekä uuden kulkusillan rakentumista.

Kaavamuutoksella tavoitellaan maankäytön jäljellä olevan rakennusoikeuden uudelleen järjestämistä, sekä rakentamisen tiivistämistä toimistokampuksen päätepisteen ympärille. Jäljellä olevaa rakennusoikeutta on n. 27 770 k-m2.

Liikennejärjestelmällinen lähtökohta on Aviapoliksen kehittyminen ja sen tuottamat muutokset alueen liikenneverkostoon ja liikkumisen profiiliin.

Kaavamuutoksessa varaudutaan Aviapolis Coren ja kaavamuutosalueen yhdistävään Lentoasemantien ylittävään uuteen Karhumäenportin jatkeen kulkusiltaan, sijoittamalla rakennusalat siten, etteivät ne estä siltayhteyden rakentumista.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Muuntamoiden, kaukolämpöputkien, maakaapeleiden ja yleisen vesihuollon huomiointi.

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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne

hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

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.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muutos perustuu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnokseen (052400). Asemakaavaluonnosvaiheessa on jo tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Asemakaavan muutoksessa on edistetty asemakaavaluonnosvaiheessa tutkittuja vaihtoehtoja entisestään ja päädytty yhteen ratkaisuun, jossa maksimoidaan alueen työpaikkapotentiaalia.

*Vaihtoehto A: Työpaikkapotentiaalin maksimoiminen 1*

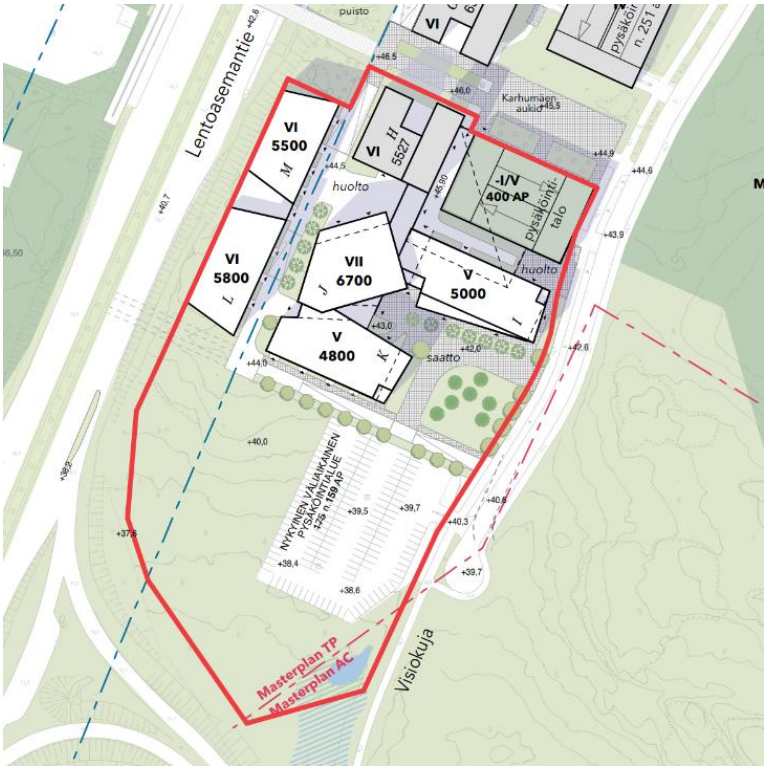
Vaihtoehto A:ssa lähtökohtana on ollut maksimoida Aviapoliksen työpaikkapotentiaalia sijoittamalla näkyvälle ja hyvin saavutettavalle alueelle mahdollisimman paljon alueelle soveltuvaa yritystoimintaa. Tässä vaihtoehdossa on noudatettu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen periaatteita muun muassa arkkitehtuurista ja rakennusten massoittelusta. Rakennusmateriaalit pohjautuvat väritykseltään paikallisiin kivilajeihin tai ovat ilmailuun liittyvää materiaalia. Rakennusten massoittelu noudattaa Technopoliksen konseptia, jossa rakennusmassat ovat kiinni kulkuyhteysien avulla toisissaan. Rakennusmassat keskittyvät korttelialueiden keskelle jättäen tilaa länsipuolelle. Rakennusten julkisivut eroavat toisistaan yksityiskohdilla. Kerrosluku vaihtelee viiden ja seitsemän kerroksen välillä. Kattomaailma muodostaa mielenkiintoisen siluetin kaupunkimaisemassa. Rakennusten maantasokerrokseen sijoitetaan liiketilaa. Pysäköinti on ratkaistu pohjoiskorttelissa pysäköintilaitoksella ja eteläisessä korttelialueessa hyvin maisemoidulla maantasopysäköinnillä. Piha-alue muodostuu kaava-alueen itäosaan. Piha-alueella on vihreä metsäinen osuus sekä sieltä kulkee saattoliikenne. Kaava-alueen länsi- ja eteläosassa on säilytetty metsää. Alueen läpi kulkee jk/pp ja siltayhteys Aviapoliksen keskustaan parantaen alueen saavutettavuutta julkisen liikenteen osalta.




*Kuva 9. Maantasokerros ja rakennusten massoittelu. (L Arkkitehdit Oy)*

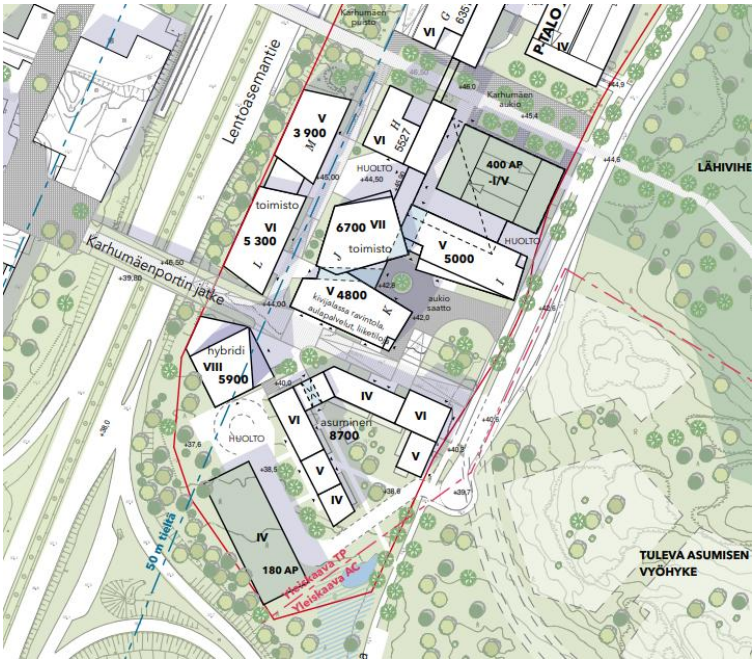
Vaihtoehto B: Työpaikkapotentiaalin maksimoiminen 2
Vaihtoehto B:ssa on samoja piirteitä vaihtoehdon A kanssa. Eroavaisuus on pääosin rakennusten massoittelussa. Vaihtoehto B:ssä rakennusten massat sijoitettaisiin hyvin tiiviisti

pelkästään pohjoiseen kortteliin. Tässä vaihtoehdossa pohjoisemman korttelin keskellä olevien rakennusmassojen lisäksi sijoitettaisiin myös korttelin länsipuolelle Lentoasemantien varrelle rakennuksia. Alueen eteläosaan jäisi pelkästään metsää.




*Kuva 10. Vaihtoehto B:n mukainen asemapiirros. (L Arkkitehdit Oy)*

Vaihtoehto C : 052400 Avipoliksen keskustan asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu eroaa vaihtoehdosta A ja B enimmäkseen käyttötarkoitusten osalta, mutta myös hieman rakennusten massoittelussa. Tässä vaihtoehdossa on työpaikkarakentamisen lisäksi myös asumista, jota on sijoitettu kaava-alueen eteläosaan toimistorakennuksen ja pysäköintirakennuksen kanssa. Kaava-alueen pohjoisosa on samanlainen kuin vaihtoehto B:ssä esitetty ratkaisu eli tiivistetysti toimistorakentamista.




*Kuva 11. Vaihtoehto C:n mukainen asemapiirros. (L Arkkitehdit Oy)*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen lopullinen rakenne ja ratkaisu perustuvat sekä kaavaluonnostyön että ehdotusvaiheen suunnittelutyön aikana parhaaksi arvioituihin ja kehittyneisiin ratkaisuihin. Asemakaavan muutosta on työstetty eteenpäin sekä päivitetty viitesuunnitelmien edistymisen kanssa yhtä aikaa esimerkiksi rakennusten massoittelun osalta.

Ratkaisun valintaan vaikutti erityisesti Aviapoliksen alueen työpaikkapotentiaalin kehittäminen ja segregaationäkökulma asuinalueen sijoittamisesta nykyisellään syrjäiselle paikalle. Ratkaisuun vaikutti myös Technopoliksen tarve hyödyntää olemassa oleva rakennusoikeus sekä huomioida Technopoliksen ainutlaatuinen toimistorakentamisen konsepti, joka johti lopulta vaihtoehto A ratkaisuun. Vaihtoehto A:ssa rakennusten massoittelu jakautuu katualueen molemmille puolille muodostaen vilkkaan kaupunkikuvan/rakenteen. Rakennusmassat ovat molemmissa kortteleissa keskellä, joka mahdollistaa tulevaisuudessa työpaikkapotentiaalin kasvaessa tiivisrakentamista levittäytymällä lähemmäksi Lentoasemantietä kohti. Vaihtoehto A:ssa säilyy mahdollisuus laajentua tulevaisuudessa.

Arkkitehtuurilla on haluttu luoda alueelle ominainen identiteetti, joka omaa modernin toimistorakentamisen piirteet sekä vaalii arvokasta luontoa. Rakennusten julkisivuissa on monia yksityiskohtia ja julkisivut eroavat toisistaan. Kattomaailma on vaihteleva. Piha-alue on suuri ja vehreä, johon voivat maantasoon sijoitetut liiketilat levittäytyä. Kaava-alueen länsi- ja eteläosassa on myös metsää. Jokaisesta rakennuksesta on näkymä vehreälle alueelle. Nämä vehreät alueet parantavat alueen viihtyisyyttä. Alueen läpi kulkeva jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu katu- ja siltayhteys Aviapoliksen keskustaan parantaa merkittävästi alueen saavutettavuutta ja edistää julkisen liikenteen käyttöä.

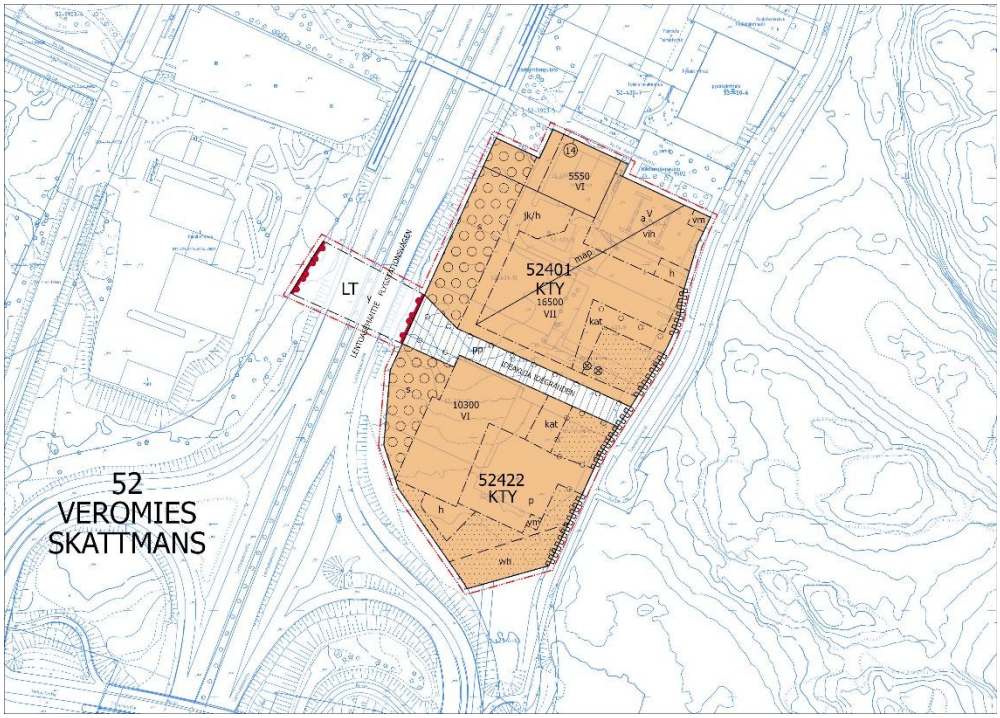
# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Teknobulevardi 7, 9 ja 11 on osa uutta kehittyvää Aerolan aluetta. Suunnittelualueelle on tehty kaavaluonnos nimeltä Aviapoliksen keskusta kaavaluonnos 052400.

Teknobulevardi 7, 9 ja 11 kaavassa ideana on kehittää moderni keskustamainen ja vetovoimainen yrityskeskittymäkokonaisuus, jossa alueelle ominaisia toimistotiloja vaativia yrityksiä pääsevät sijoittumaan erinomaisten Aviapoliksen liikenneyhteyksien varrelle. Suunnittelun lähtökohtina on ollut moderni ja käytännöllinen arkkitehtuuri, resurssiviisaus ja vehreys.

Asemakaavalla muutetaan voimassa olevan kaava mukaiset KTY- ja LPA-alueet pelkäksi KTY-alueeksi ja kaduksi. Rakennusalojen sijainti ja muoto muuttuu muodostaen pihan kaava-alueen itäiselle puolelle sekä metsäisen alueen länsi- ja eteläpuolelle kaava-aluetta. Katu alue kulkee kaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa ja jakaa alueen kahteen korttelialueeseen. Alueen kerrosluvut vaihtelevat viidestä seitsemään. Liiketilat sijoittuvat maantasokerrokseen kat-alueen varrelle. Tehdyt muutokset perustuvat Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksessa 052400 tehtyihin ratkaisuihin ja lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteisiin 053100.




*Kuva 12. Kaavaratkaisu.*

### 4.1.1 Mitoitus

Toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ovat yhteensä noin 2,8 ha. Rakennusoikeus on 32 350 k-m$^2$. Korttelin 52401 tehokkuus on noin e=1,36 ja korttelin 52422 tehokkuus on noin e=0,86.

- autopaikkoja (enintään):
    - 1 ap/50 k-m$^2$ toimistoille
    - 1 ap/ 50 k-m$^2$ liiketilat
- polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1pp/50 k-m$^2$ toimistoille ja 1pp/40 k-m$^2$ liiketiloille.

Katu-alue, noin 0,20 ha alue. Maantien alue, noin 0,3 ha alue.

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaavassa on noudatettu esimerkiksi Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnosta 052400 ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita 053100. Asemakaavassa on annettu ympäristön laatuun tähtääviä määräyksiä rakennusten arkkitehtuurista, rakentamisen laadusta, julkisivumateriaaleista ja -väreistä, hiilineutraalisuudesta ja resurssiviisaudesta ja luonnon monimuotoisuudesta. Kohdan 3.3 ”Asemakaavan tavoitteet” ympäristön laatua koskevat tavoitteet toteutuvat asemakaavassa hyvin.

Asemakaavan tavoitteena on luoda moderni keskustamainen työpaikkakeskittymä Aviapolikseen, joka vahvistaisi Aviapoliksen työpaikkapotentiaalia tukeutumalla erinomaisiin liikenneyhteysiin. Asemakaavalla luodaan Aviapolikseen elävä työpaikkakeskittymä toiminnoillaan, resurssiviisailla ja vähähiilisellä ratkaisuilla ja modernin arkkitehtuurin keinoin. Maantasokerrokseen aukiomaisen tilan yhteyteen sijoitetaan liiketilaa alueen elävöittämiseksi. Rakennusten arkkitehtuuri perustuu monipuolisiin ja käytännöllisiin modernin työpaikkarakentamisen ratkaisuihin. Julkisivuissa korostuu ilmailuun ja alueen ympäristöön liittyvät materiaalit ja värit. Rakennusten kattomaailma vaihtelee porrastetun kattomuodon ja tasakaton kanssa. Tasakattoisessa pysäköintilaitoksessa on kasvikattoa. Rakennusten arkkitehtuurista on määrätty kaavassa.

Rakennusten massoittelulla saadaan säilytettyä luontoa ja luotua viihtyisää oleskelutilaa, joka on tärkeä elementti alueen identiteetin osalta. Suojeltavaa luontoa on merkitty kaavakartalle.

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vehreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. Viitesuunnitelman teon yhteydessä laaditun pihasuunnitelman vihertehokkuus on KTY- asuinkorttelissa Aviapoliksen alueella vaadittua 0,9 vihertehokkuutta korkeampi (KTY:1,5). Kaava toteutetaan Viherrakenteen kehityskuvan VIVA:n mukaisia tavoitteita. Kaava tukee ja säilyttää maiseman ja luonnon arvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta, esim. viheryhteyksiä. Kaavassa toteutuvat Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen SAAVU:n mukaiset riittävät etäisyydet lähiviheralueisiin ja etäisyys viheralueKokonaisuudelle on 2km.

Silta- ja katuyhteys Aerolasta Aviapoliksen keskustaan lisää alueen vetovoimaisuutta parantamalla sen saavutettavuutta suhteessa alueen julkisen liikenteen yhteyksiin. Silta- ja katuyhteys palvelee jalankulkijoita ja pyöräilijöitä ja on mitoitukseltaan sekä arkkitehtuuriltaan sovitettu alueen rakentamisen ominaispiirteisiin. Tällä kulkuyhteydellä houkutellaan lisää yrityksiä alueelle sekä ihmisiä kulkemaan kestävästi.

Resurssiviisaus ja hiilineutraalisuus on huomioitu esimerkiksi energiatehokkuuden ja -tuotannon, vähähiilisten rakennusmateriaalien, liikenteen vähäpäästöisyyden, kiertotalouden ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta kaavamääräyksin. Resurssiviisautta ja hiilineutraalisuutta koskevilla määräyksillä toteutetaan resurssiviisauden tiekarttaa ja Vantaan kaupunkistrategiaa 2021-2025 ja edistetään kaupungin hiilineutraaliustavoitetta.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Asemakaavassa on esitetty aluevaraukset toimitilarakennusten korttelialueille (KTY) ja kadulle. Seuraavien otsikoiden alla kerrotaan tarkemmin käyttötarkoituksittain, sanallisesti kaavan sisältö sekä merkittävimmät rakentamista ohjaavat määräykset ja perustelut niille.




*Kuva 13. Kaavan aluesuunnitelma. (L Arkkitehdit Oy)*

### 4.3.1 Korttelialueet

**KTY, toimitilarakennusten korttelialue**

Rakennusoikeus

Kaavan tonttijako on laadittava myöhemmässä vaiheessa. Korttelin 52401 pinta-ala on 1,62 ha ja korttelin 52422 pinta-ala on 1,21 ha. Rakennusoikeus on yhteensä 32 350 k-m$^2$, josta 1000 k-m$^2$ on liiketilaa. Rakennusoikeus on jaettu rakennusaloittain, josta suurempi osa sijoittuu korttelialueelle 52401.

Korttelin 52401 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 800 k-m² ja korttelin 52422 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 200 k-m² tulee olla liiketilaa. Liiketilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen ja ainakin osa niistä tulee sijoittaa kat-alueen äärelle. Teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja tai väestönsuojia. Kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä halutaan elävöittää kaupunkitilaa ja varmistaa tilojen tehokas käyttö sekä huolehtia alueen turvallisuudesta.

Valmistumisen yhteydessä kivijalkaliiketiloista on toteutettava vähintään 50 prosenttia. Loput 50 prosenttia liiketiloista tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne voidaan ottaa käyttöön myöhemmin. Kyseisellä määräyksellä luodaan joustoa toteuttamisessa tulevaisuutta ajatellen, kun liiketilojen kysyntä kasvaa.

Kortteli

Korttelit muodostuvat kahdesta erillisestä rakennuskokonaisuudesta, joita erottaa katualue ja silta. Kortteleiden rakennusalat ovat Lentoasemantien sivun pituudelta kiinni toisissaan, ja niistä on näkymä kohti Lentoasemantietä. Tuomalla esiin alueen yrityksiä vilkkaalle Lentoasemantielle vahvistetaan alueen imagoa vahvana työpaikka-alueena. Lentoasemantietä ja rakennusaloja erottaa alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Vehreällä ympäristöllä parannetaan alueen viihtyisyyttä. Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi merkitty alue sijaitsee molempien kortteleiden Teknobulevardin puolella. Nämä tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona. Sinne tulee sijoittaa kukkivia puita, pensaita, penkkejä ja kukkia. Se tulee rajata katualueesta kiveyksellä. Se tulee suunnitella kokonaisuudessaan läpäisevin pinnoittein. Sen pitää olla yleisesti käytettävissä. Maantasokerroksen tiloja tulee avata vehreästi toteutettavalle piha-alueelle. Kat-alue yhdessä sen äärelle sijoitettavien liiketilojen kanssa muodostavat elävän ja viihtyisän kokonaisuuden kaupunkitilaan.

Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa ensisijaisesti kat-merkityn alueen tai jalankulkijan reittien puolelle. Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteydessä tulee huomioida jalankulkijan säänsuoja. Lisäksi rakennuksista tulee olla sujuvat, miellyttävät ja turvalliset yhteydet kevyeen liikenteen reiteille ja pysäköintipaikoille.

Rakennukset

Kaava sijaitsee Aerolassa, todella näkyvällä paikalla, vilkkaan Lentoasemantien varrella. Sijainnin vuoksi on erityisen tärkeää, että kaavassa panostetaan arkkitehtuurin laatuun. Tämän vuoksi kaavassa määrätään, että alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista. Arkkitehtuurilla on pyritty luomaan modernin kaupunkikeskustamaisen työpaikkakorttelin ilmettä. Kaava koostuu monesta rakennuksesta, jonka takia myös arkkitehtuurin monipuolisuus on tärkeää kaupunkikuvan laadun vuoksi. Näin ollen korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. Rakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä. Rakennusten tiilijulkisivujen tulee olla paikallamuurattua tai antaa paikallamuuratun julkisivun vaikutelma. Rakennuksen

kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja muutoin kuin arkkitehtonisena tehokeinona. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla.

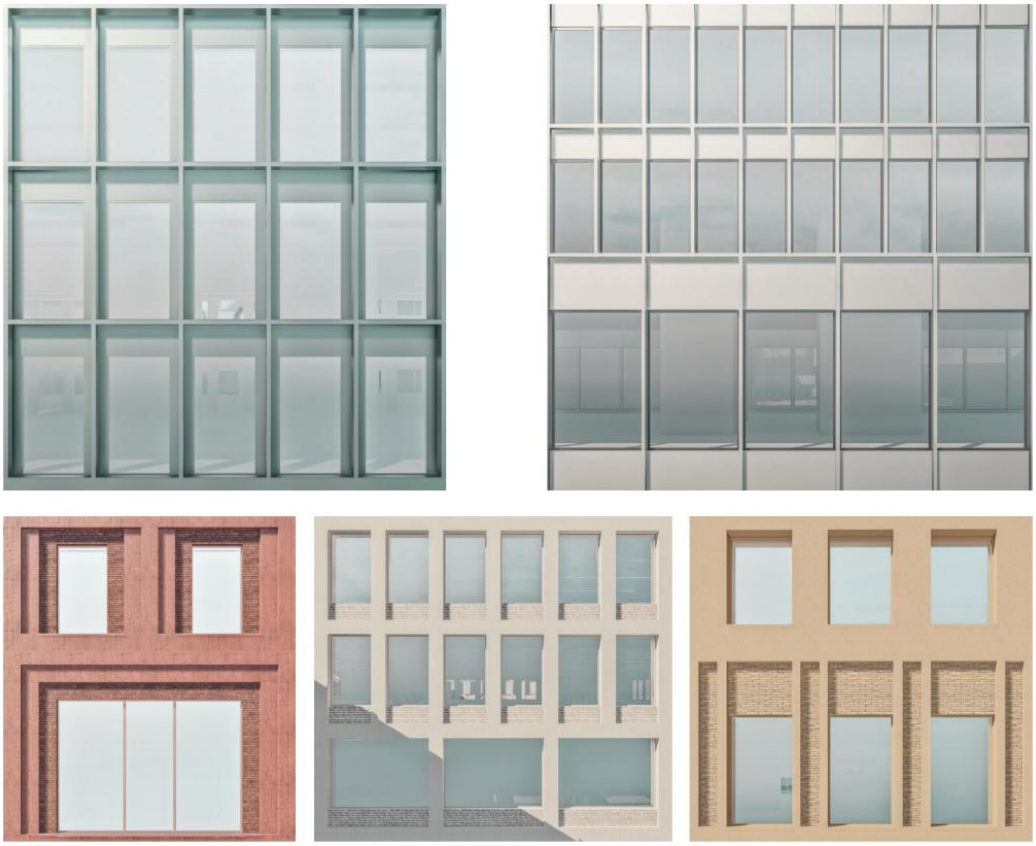


*Kuva 14. Näkymäkuva aukiolta. (L Arkkitehdit Oy)*

Jalankulkijan perspektiivi erityisesti maantasokerroksesta on tärkeää sillä se antaa ensivaikutelman alueesta. Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävely-ympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas. Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila. Kortteleiden 52401 ja 52422 kat-alueiden ja Ideakujan puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. Kat-merkityn alueen äärellä kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 m korkea. Myös muut korttelin rakennukset tulee huomioida sillä ne muodostavat kokonaiskuvan alueesta. Siksi esimerkiksi piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin. Lisäksi kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena. Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä. Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -värityksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta. Näin huolehditaan, että koko kortteli arkkitehtuurilla luodaan yhteneväinen kokonaisuus.



*Kuva 15. Näkymäkuva eteläisestä korttelista. (L Arkkitehdit Oy)*



*Kuva 16. Julkisivut, materiaalit ja värimaailma. (L Arkkitehdit Oy)*

Myös korttelin kattokerron on tärkeää erityisesti Aviapoliksen alueella, johtuen lentoliikenteestä eli kattomaailma näkyy kauas. Siksi korttelissa tulee olla vaihtelevia kattomuotoja ja/tai räystäslinjan korkoja. Kattoja ja/tai kattokerroksia tulee korostaa muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä tai muodolla. Lisäksi rakennusten kattokerroksen tulee muodostaa mielenkiintoinen siluetti kaupunkimaisemassa.



*Kuva 17. Näkymä sillalta. (L Arkkitehdit Oy)*



*Kuva 18. Näkymä Teknobulevardilta. (L Arkkitehdit Oy)*

Piha

Pihat muodostuvat kortteleiden rakennusten ja Teknobulevardin väliin. Pihoja jakaa katualue. Korttelissa 52401 piha-alue koostuu kat-alueesta, jossa sijaitsee myös istutettava alue. Korttelissa 52422 piha-alue koostuu samoista ominaisuuksista, mutta näiden lisäksi piha-alueella löytyy vehreä maantasoinen pysäköintialue. Nämä on määrätty kaavakarttaan kaavamerkinnöin. Piha-alueesta halutaan luoda mahdollisimman viihtyisä ja vehreä alue. Siksi kaavassa vaaditaan, että vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Lisäksi korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm. Hulevesi on tärkeä elementti piha-alueen suunnittelussa. Sen avulla voidaan edistää piha-alueen viihtyisyyttä ja siksi pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.



*Kuva 19. Näkymäkuva piha-alueelta. (L Arkkitehdit Oy)*

Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä. Rakennusten väliset jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa hyvin saavutettaviksi, sujuviksi, miellyttäviksi ja turvallisiksi. Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla, istutuksilla ja rakenteilla. Nämä ovat tärkeitä paitsi sujuvan ja helpon kortteleiden sisäisen jalankulkuliikenteen kannalta myös liikenneturvallisuusnäkökulmasta. Piha-alueen kannalta on tärkeää korostaa hyviä ominaisuuksia, mutta yhtä tärkeää on myös sijoittaa ominaisuuksia piiloon kuten esimerkiksi huoltopiha. Siksi huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa. Piha-alueiden pinnoituksessa tulee käyttää vaihtelevasti kiveystä ja muita korkeatasoisia materiaaleja. Pysäköintialue tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. Näin varmistutaan sillä, että myös pysäköintialue toteutetaan vehreäksi ja maisemoidaan riittävästi.




*Kuva 20. Pihasuunnitelma. (Studio Terra Oy)*

Pysäköinti ja liikenne

Kaava-alueen autopaikkoja saa sijoittaa tontinjaosta riippumatta. Osa autoista sijoitetaan pysäköintilaitokseen, joka sijaitsee 52401 korttelialueella ja osa maantasopysäköintiin kortteliin 52422. Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 1pp/40k-m² liiketilojen osalta ja 1pp/50k-m² toimistotilojen osalta. Autopaikkoja tulee varata vähintään 1ap/180k-m² liiketilojen osalta ja 1ap/100k-m² osalta. Polkupyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan ja niiden tulee olla helposti käytettäviä. Näin kannustetaan käyttämään polkupyöriä liikkumiseen. Toimistojen autopaikkatarve on siis vähintään 324 autopaikkaa ja liiketilojen autopaikkatarve on yhteensä 6 autopaikkaa. Polkupyöräpaikkatarve on yhteensä noin 665 polkupyöräpaikkaa.

Huolto-, pelastus ja henkilöautoreitit kulkevat Teknobulevardin kautta. Huolto- ja pelastusreitillä on kaksi liittymää kortteliin 52401 ja yksi liittymä kortteliin 52422. Korttelin 52401 huolto- ja pelastusreitit kulkevat pysäköintilaitoksen ja rakennuksen välistä ja Ideakujan ja kat-alueen vierestä. Puolestaan korttelin 52422 huolto ja pelastusreitti kulkee kat-alueen ja maantasoisen pysäköintialueen sekä s-alueen välistä. Henkilöautoreitti kulkee pysäköintilaitokseen, kat-alueen ja Ideakujan välistä sekä kulkee kat-alueen ja maantasoisen pysäköintialueen sekä s-alueen välistä. Kevyeen liikenteen reitit kulkevat Teknobulevardin kautta Ideakujalla ja molemmille korttelialueille sekä Ideakujalta kortteleihin. Lisäksi alueen rakennusten välillä on kevyen liikenteen reittejä.

**AUTOPAIKAT**

| | |
|---|---|
| Toimistojen autopaikkatarve väh. 1/100 kem2 | 324 ap |
| josta rakennuksille H-K | n. 213 ap |
| ja rakennuksille L ja M | n. 111 ap |
| Liiketilojen autopaikkatarve väh. 1/180 kem2 | 6 ap |
| josta kortteliin KTY 52401 | 4 ap |
| ja rkortteliin KTY 52422 | 2 ap |
| Alueelta poistuvat maantason autopaikat yht. | 338 ap |
| **Autopaikka tarve yhteensä** | **330 ap** |
| Autopaikkoja suunnitelmassa yhteensä | 335 ap* |
| josta pysäköintilaitoksessa | 275 ap |
| ja maantasossa eteläkorttelissa | 60 ap |

**POLKUPYÖRÄPAIKAT**

| | |
|---|---|
| Polkupyöräpaikkatarve yhteensä 1/50 kem2 | n. 666 pp |
| josta rakennuksille H-K | n. 441 pp |
| ja rakennuksille L ja M | n. 225 ap |

*Kuva 21. Auto- ja polkupyöräpaikkamäärät. (L Arkkitehdit Oy)*




*Kuva 22. Liikennekaavio: Henkilöauto. (L Arkkitehdit Oy)*




*Kuva 23. Liikennekaavio: Kevytliikenne. (L Arkkitehdit Oy)*




*Kuva 24. Liikennekaavio: Pelastustiet. (L Arkkitehdit Oy)*




*Kuva 25. Liikennekaavio: Huolto. (L Arkkitehdit Oy)*

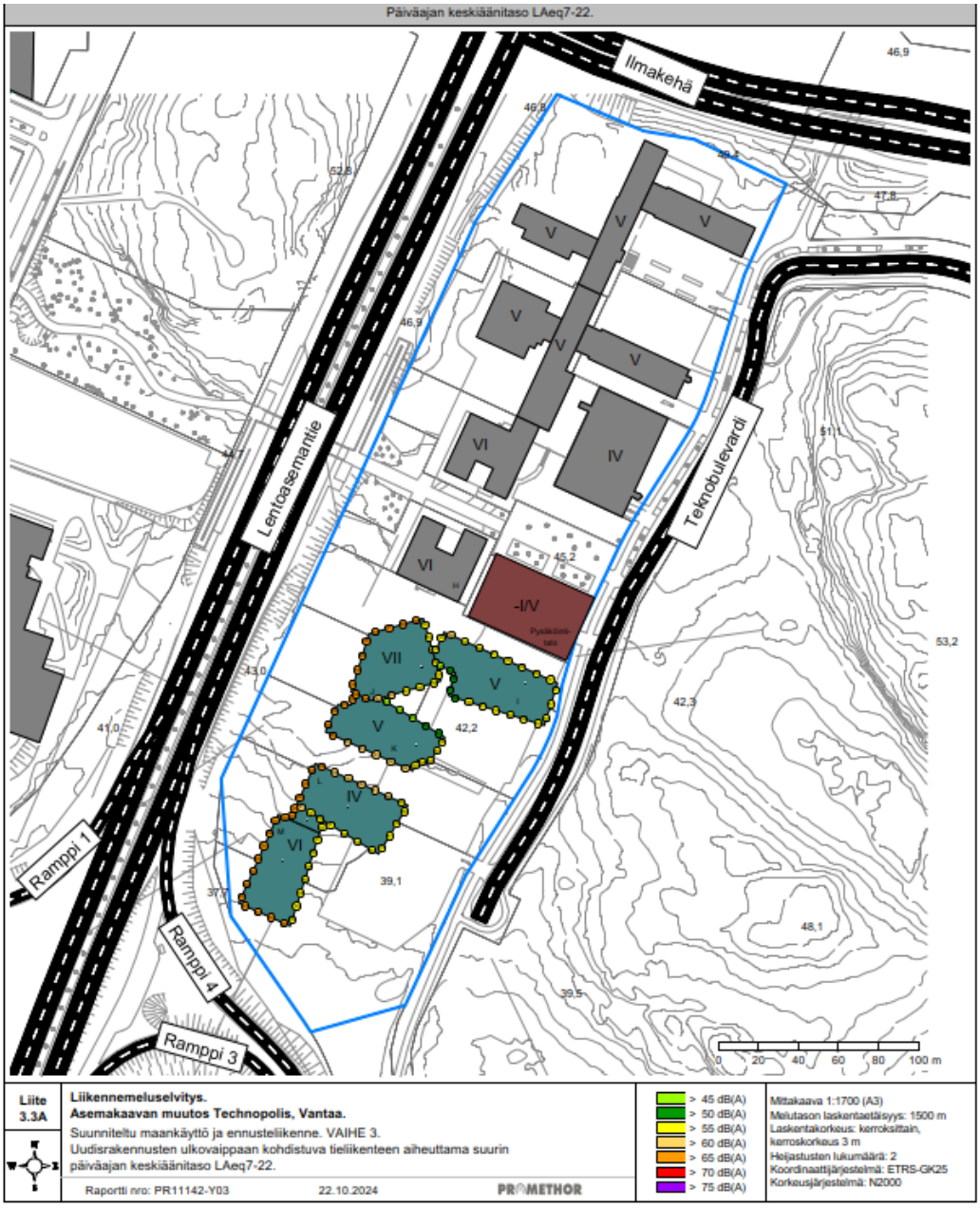
Melu ja ilmanlaatu

Kaava-alueeseen kohdistuu liikenne- ja lentomelua. Kortteleiden rakennusalat ovat Lentoasemantien sivun pituudelta kiinni toisissaan ja muodostavat näin suojan melulta ja pienhiukkasilta pihalle. Lisäksi rakennusten kerroskorkeudet suojaavat sisäpihaa melulta ja pienhiukkasilta. Melun ja ilmanlaadun vaikutukset on huomioitu kaavamääräyksin ja ne perustuvat kaavan meluselvitykseen.

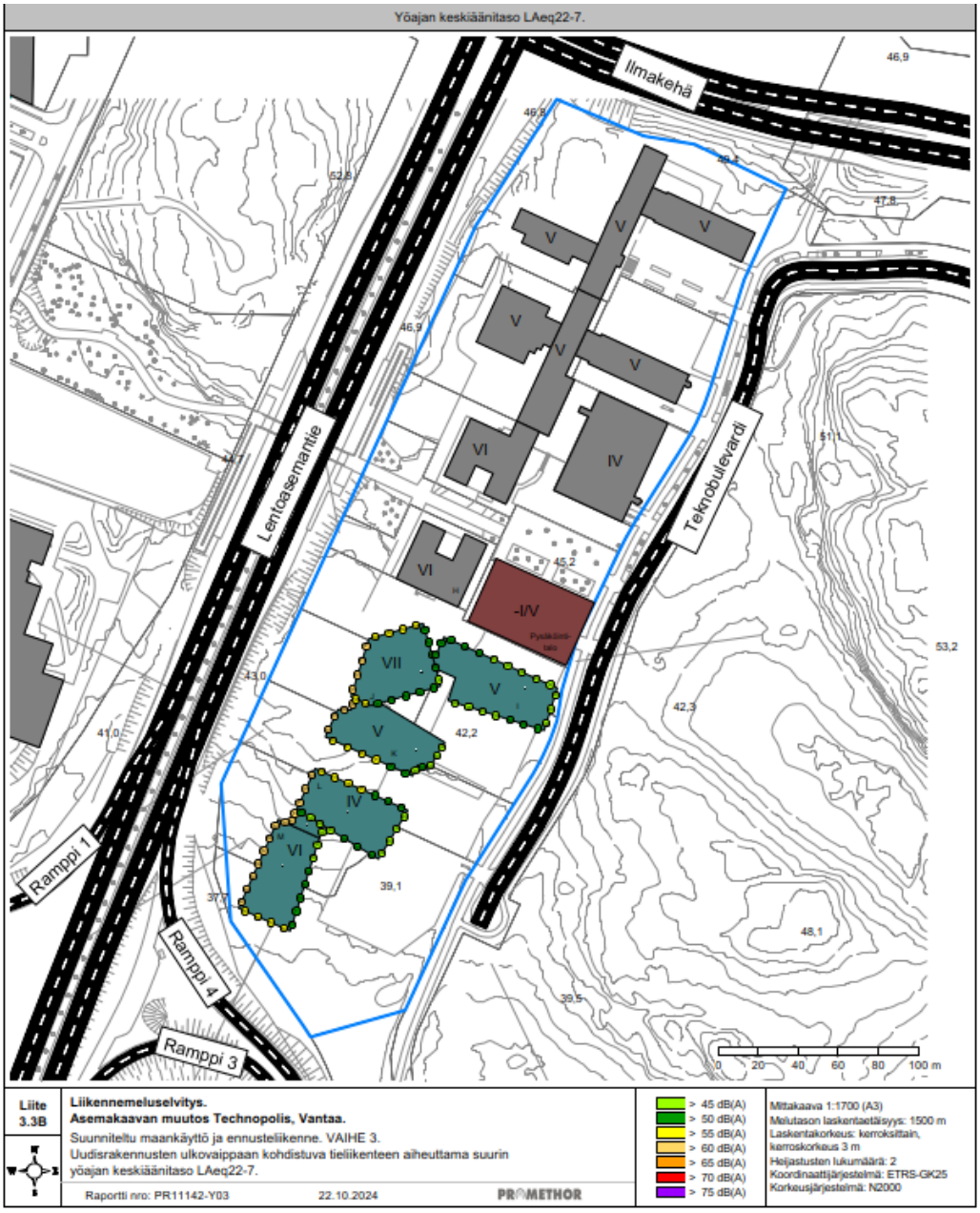
Meluselvityksessä tarkasteltiin mallinnuksen avulla tieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset kaavan mukaisiin rakennuksiin. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.

Kohteen sisältäessä vain toimisto- ja pysäköintirakennuksia ulkoalueiden melutasoille ei ole tavoitearvoja. Päiväajan keskiäänitaso on nykytilanteessa koko kaava-alueella yli 50 dB(A). Merkittävin melulähde tarkastelualueelle suunniteltujen uudisrakennusten kohdalla on Lentoasemantien tieliikenne.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvien melutasojen perusteella toimistorakennusten ulkovaipan äänitasoerotarve tieliikennemelua vastaan ilman varmuusvaraa on suurimmillaan 24 dB(A). Alueen lentomeluvyöhykkeen mukainen äänitasoerovaatimus 28 dB(A) on näin ollen määräävämpi. Äänitasoerotarpeet ovat saavutettavissa tavanomaisilla oikein mitoitetuilla ulkovaipan rakenneosilla. Rakennusten valmistuessa muodostuu korttelin itäpuolelle melulta enemmän suojassa oleva alue.




*Kuva 26. Julkisivuun kohdistuva tieliikenteen suurin päiväajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)*




*Kuva 27. Julkisivuun kohdistuva tieliikenteen suurin yöajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)*




*Kuva 28. Kaava-alueelle kohdistuva päiväajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)*




*Kuva 29. Kaava-alueelle kohdistuva yöajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)*

Kaava-alueen käyttötarkoituksen takia ulkoalueiden melutasoille ei ole tavoitearvoja. Melutilanteen ja alueen viihtyisyyden parantamiseksi kaavan korttelirakenne perustuu ratkaisuun, jossa rakennukset sijoittuvat Lentoasemantien varrelle muodostaen suojan melulta Teknobulevardin varrelle sijoittuvalle piha-alueelle. Kaikissa tutkituissa rakennusvaiheissa muodostuu piha-alueelle alle 55 dB alueita, joihin voidaan sijoittaa ulko-oleskelualueita. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvien melutasojen ja lentomeluvyöhykkeen mukaisia vaatimuksia huomioiden ulkovaipan äänitasoerotarpeesta on määrätty kaavassa. Äänitasoerotarpeet ovat saavutettavissa tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla. Rakennusten äänitasoero lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB. Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A). Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso kokous- ja kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A). Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoitusten mukaisella suodatuksella.

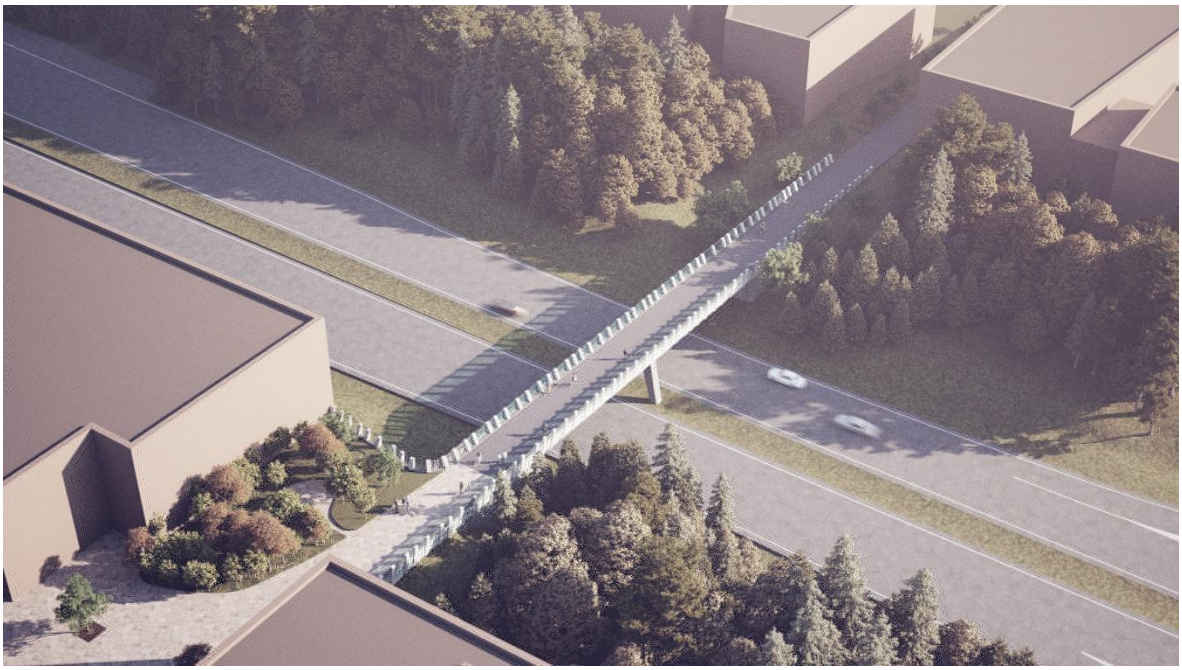
Hiilineutraalius ja resurssiviisaus

Kaavan hiilineutraalisuutta ja resurssiviisautta koskevat kaavamääräykset on laadittu yhdessä kaupungin ja maanomistajan kanssa ja perustuvat hiilineutraalisuusselvitykseen. Kaavamääräykset pohjautuvat eri osa-alueisiin kuten rakentamiseen, uusiutuvaan energiaan, energiatehokkuuteen, liikenteeseen ja ilmastonmuutoksen sopeutumiseen. Määräykset toteuttavat kaupungin resurssiviisauden tiekarttaa ja edistävät kaupungin hiilineutraaliustavoitetta. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa. Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakentamisluvan yhteydessä. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria. Ympäristö- ja/tai esirakentamisessa tulee käyttää myös alueelta louhittuja kalliolohkareita ja/tai suuria kiviä.

### 4.3.2 Muut alueet

**Katu- ja liikennealueet**

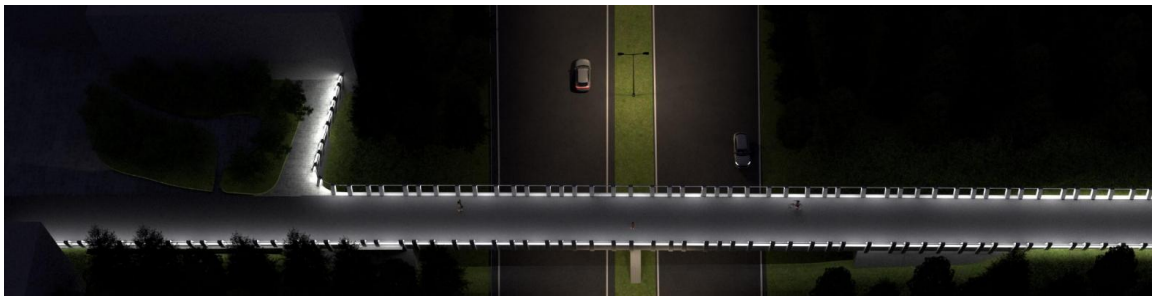
Kaava-alueella sijaitsee jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie nimeltä Ideakuja, joka jatkuu kevyen liikenteen siltana. Nämä yhdistävät Aerolan alueen Aviapoliksen keskustaan ja parantavat alueen saavutettavuutta juna-asemalla ja ratikka- ja bussipysäkeille. Siltakannen valaistus toteutetaan kaidevalaistuksena ilman valaisinpylväitä korostaen sillan arkkitehtuurisia muotoja. Sillan materiaaleina käytetään betonia ja kaideosissa polykarvonaattilevyä. Polykarvbonaattilevyssä on painokuvio, joka tihenee alaspäin ja korostuu valaistuksella. Polykarvonaattilevyt jaksottuvat epätasaisesti betonisilla kaidetolpilla. Sillasta on näkymät Lentoasemantielle ja Aerolaan sekä Aviapoliksen keskustaan. Silta noudattaa muotoilullaan ja valaistukseltaan alueen arkkitehtuuria. Ideakujalla löytyy puita ja pensaita kadun molemmin puolin. Silta on 6m leveä, josta 2,5m on varattu polkupyöräkaistalle ja 2,5m jalankulkijakaistalle ja 0,5m molemmin puolin lumitilalle. Kaiderakenne on 1,2m korkea. Tällä hetkellä sillan toteutukseen on varattu investointiohjelmassa rahaa 2031-2032, mutta saattaa siirtyä eteenpäin.



*Kuva 30. Havainnekuva sillasta ilmasta katsottuna. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*



*Kuva 31. Havainnekuva sillasta jalankulkijan tasolta katsottuna. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*



*Kuva 32. Valaistuksen kokonaisuus ilmasta katsottuna. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*



*Kuva 33. Siltakannen valaistus (lämmin). (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*



*Kuva 34. Siltakannen valaistus (kylmä). (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*



*Kuva 35. Näkymä Lentoasemantieltä. (A-Insinöörit Suunnittelu Oy, ARCO Architecture Company Oy)*

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

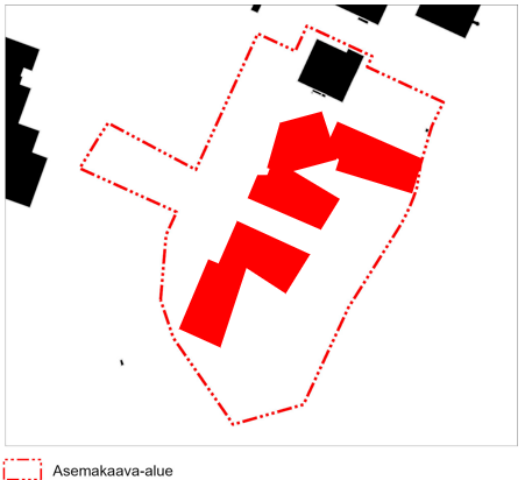
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Väestön rakenne ja kehitys**

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella.

**Yhdyskuntarakenne**




Alue sijoittuu Veromiehen kaupunginosaan, Lentoasemantien ja Teknobulevardin väliin. Se sijaitsee kaupunginosan pohjoislaidalla, lähellä Karhumäenpuistoa ja siltaa. Tuleva rakentaminen on yleiskaavan ja Ratikan kaavarungon mukaisesti työpaikkarakentamista.

Asemakaavalla tuetaan Aviapoliksen kehittymistä monipuoliseksi ja suureksi työpaikka-alueeksi. Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkki, juna-asema ja tuleva raitiotiepysäkki sijoittuvat kävely-etäisyydelle noin 400-500 metrin etäisyydellä. Asemakaava tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Kuvassa on merkattuna kaavan mukainen rakentaminen punaisella ja olemassa olevat rakennukset mustalla.

**Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen kehittää alueen kaupunkikuvaa urbaaniksi kaupunkikeskustamaiseksi työpaikka-alueeksi. Suunnitelmalla saadaan aikaiseksi moderni ja dynaaminen työpaikka-alue. Alueen suunnittelussa on noudatettu Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnosta (052400) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteita (053100). Tavoitteena on luoda alueelle kaupunkikuvaltaan omaleimainen ja tunnistettava ilme.

Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksesta ja lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteiden osalta kaavassa toteutettuja kaupunkikuvan elementtejä ovat aukiomaiset tilat, monimuotoinen arkkitehtuuri, metsäisyys, suuri korttelirakenne, isot pihat, kadulle suuntautuvat suuret ikkunat ja liiketilat. Kadusta ja sillasta muodostuu viihtyisä ja vehreä kävely-ympäristö. Jokaisella rakennuksella on oma luonne. Kaava on suuri kokonaisuus ja suurien rakennusten vuoksi on tärkeää huomioida arkkitehtuurin monipuolisuus ja laatu. Siksi kaavassa määrätään, että alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista. Monipuolisuus näkyy myös julkisivujen yksityiskohdissa ja

rakennusten kerrosluvuissa, joissa tulee olla vaihtelua. Rakennusmateriaaleilla luodaan alueelle ominaista luonnetta. Niiden tulee olla kiviaineisia ja pohjautua väritykseltään ilmailuun tai taivaan väreihin. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle vilkkaan Lentoasemantien varrelle. Rakennusten itäpuolelle muodostuu alueelle ominainen viihtyisä ja vehreä alue ja länsipuolelle puolestaan sijoittuu säästettävää metsäistä aluetta. Alueen läpi kulkee katualue ja siltayhteys kohti Aviapoliksen keskustaa. Kyseessä on kevyen liikenteen katu, josta löytyy puita ja pensaita. Sillassa on mielenkiintoisia alueen arkkitehtuurin kanssa yhteensopivia muotoja ja valaistusta.




*Kuva 36. Näkymäkuva illalla Teknobulevardilta pääsisäänkäynnille. (L Arkkitehdit Oy)*

**Asuminen**

Kaavamuutos ei lisää asuntojen määrää alueella.

**Palvelut ja työpaikat**

Kaavamuutoksella kasvatetaan Aviapoliksen työpaikkapotentiaalia mahdollistamalla esimerkiksi liike- ja toimistotilojen sijoittuminen keskeiselle sijainnille. Kaava-alueelle rakennetaan 32 350 k-m2 toimisto ja liiketilaa, josta liiketilaa on 1000 k-m2. Lähiympäristössä sijaitsee hotelli ja toimistorakennuksia ja kaava-alueen lähiympäristöön tulee lukio, ilmailumuseo, suuri kaupan yksikkö ja lisää toimistorakennuksia. Kehä III:n eteläpuolella, uuden ratikkalinjan varrella, sijaitsee myös Jumbon kattavat kaupalliset ja viihdepalvelut. Kaava-alueesta lyhyt matka pohjoiseen löytyy myös lentoasema palveluineen. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, Kehäradan Aviapoliksen juna-aseman, bussipysäkkien ja tulevan ratikkapysäkin välittömässä läheisyydessä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

**Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutos on osa Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen kokonaisuutta. Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen urbanisoitumisesta. Kaava-alue on yleiskaavassa työpaikkatoimintojen aluetta TP sekä ratikan kaavarungossa tiivistä työpaikka-aluetta. Kaava-alue on nykyisellään osittain rakentamatonta metsäaluetta, jota kaavoitetaan tehokkaasti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on myös kaavatalouden kannalta tärkeää. Alue sijoittuu ja tukeutuu jo

nykyisellään erinomaisiin joukkoliikenteen yhteyksiin kuten bussi ja junaliikenteeseen, joita Vantaan ratikka parantaa entisestään. Lisäksi alueen vieressä sijaitsee vilkkaita väyliä kuten Lentoasemantie ja kauempana Kehä III, jotka kokonaisuudessaan yhdessä joukkoliikennepalveluiden kanssa tekevät alueesta hyvin saavutettavan ja houkuttelevan yrityksille. Sijoittamalla Aviapolikseen lisää yrityksiä parannetaan kaupungin taloudellista tilannetta. Kaavan mahdollistamilla työpaikoilla vaikutetaan myös asukkaiden tahtotilaan muuttaa tulevaisuudessa Aviapolikseen lähemmäksi työpaikkaa ja näin saadaan lisää veronmaksajia Vantaalle ja laajemmin pääkaupunkiseudulle. Kaavatyö on kaupungin tavoitteiden mukainen.

Kaavamuutokseen liittyvä kunnallistekniikan rakentaminen liittyy Lentoasemantien ylittävään siltaan. Sillan ja siihen liittyvien kävelykatujen rakentamisen kustannus on yli neljä miljoonaa euroa, eikä sen toteuttamisen aikataulusta ole tietoa. Silta tulee palvelemaan Lentoasemantien länsipuolen tulevia kortteleita, joihin sijoittuu asumisen lisäksi lukio ja ilmailumuseo. Maanomistaja vastaa kunnallistekniikan ja yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Silta ei kuitenkaan palvele pelkästään maanomistajan tarpeita, vaan sen toteuttaminen on kaupungin harkinnassa.

**Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee lisää työntekijöitä, jotka kasvattavat alueen liiketoiminnan kuten ravintoloiden potentiaalia toimia alueella. Hanke voi myös kasvattaa tarvetta asua lähellä työpaikkaa.

Alueen lähiympäristöön suunnitellut tuleva lukio ja kattavat kaupalliset palvelut kasvattavat alueen imagoa. Joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja autoilun hyvät ja sujuvat yhteydet tuovat mahdollisesti alueelle myös lisää työpaikkoja. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

**Virkistys**

Kaava-alue kuuluu Aviapoliksen keskustan kokonaisuuteen, josta on laadittu viitesuunnitelma (2023) ja kaavamuutosluonnos (2023). Teknobulevardin alue sijoittuu aluekokonaisuuden itäosaan. Teknobulevardin viitesuunnitelmassa (2023) on tarkennettu alueen kehittämistä. Viheralueiden saavutettavuus ja mitoitus (SAAVU) -ohjeessa (2023) on esitetty erilaisia etäisyyksiä ja kokosuosituksia erilaisille viheraluetyypeille. Tulevalla keskusta-alueella on riittävästi lyhyen matkan päässä sijaitsevia lähiviheralueita (pieni kaupunkivihreä ja pieni virkistysalue) sekä hyvät yhteydet laajemmille viheralueille (iso virkistysalue), kun viitesuunnitelmissa ja Aviapoliksen keskustan kaavamuutosluonnoksessa esitetyt virkistysyhteydet toteutetaan. Suositeltu yhteys laajalle yli 18 ha kokoiselle viheraluekokonaisuudelle ei toteudu 1 km etäisyydellä, vaan n. 2 km etäisyydellä Teknobulevardin alueelta. Teknobulevardilta on lyhyet yhteydet Pyttisbergetin ja Pytinmetsän muodostamaan kaupunginosapuistoon, joka on luokiteltu isoksi virkistysalueeksi. Ratikan kaavarunkotyössä (2023) ja Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (2024) sekä Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA -työssä (2024) on esitetty yhteydet ja yhteystarpeet tulevaan kehitettävään Aviapoliksen keskuspuistoon, joka on laaja viheraluekokonaisuus Aviapoliksen länsipuolella. Viheralueiden saavutettavuuden kannalta on tärkeää toteuttaa vehreät ja houkuttelevat yhteydet myös länteen Aviapoliksen keskuspuistoon saakka.

**Liikenne**

Kaava-alue sijaitsee Kehäradan aseman, tulevan Vantaan ratikan pysäkin ja bussiliikenteen terminaalin läheisyydessä ja on hyvin saavutettavissa. Kaavalla parannetaan huomattavasti kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä silta- ja katuyhteyksellä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Työpaikat lisäävät osaltaan myös ajoneuvoliikennettä. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen tuottaa laskennallisesti vajaat 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yhteydet Teknobulevardin, Ilmakehän ja Lentoasemantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja työpaikkojen lisäyksen.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavamuutoksella edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

**Vesihuolto**

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta nykyiselle vesihuollolle muutostarpeita. Uusi katuyhteys tarvitsee uuden hulevesiviemärin noin 100 metrin matkalle.

**Ympäristöhäiriöt**

Promethor Oy on laatinut asemakaavamuutoksen ratkaisun tueksi meluselvityksen (22.10.2024), jossa esitetyt ääneneristävyysvaatimukset ja -ratkaisut on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon määräyksinä. Alueen äänieritysvaatimuksia ja -ratkaisuja määriteltäessä on otettu huomioon tie- ja lentoliikenteen aiheuttamat melut. Katso kohta 4.3.1.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu osittain rakennetuille alueille. Kaava-alueen länsipuolelta Lentoasemantien varrelta ja eteläpuolelta säilytetään metsää. Kadun rakennusten varrelle sijoitetaan puita ja muita istutuksia. Pysäköintilaitokseen tulee viherkattoa. Korttelialueen suunnittelussa ja toteutuksessa käytetään vihertehokkuutta (0,9) luomaan luonnon monimuotoisuutta tukevia, vihreitä ja viihtyisiä työpaikkaympäristöä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Kasvillisuus vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, viilentää rakennetun ympäristön lämpösaarekkeita ja lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Veromiehen alueella kehitetään viherverkkoa lisäämällä kaupunkiympäristöön puustoa ja suunnittelemalla korttelipihoista ja kortteleita ympäröivistä alueista vehreitä sekä rakentamalla viherkattoja. Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja ekologista verkostoa säilyttämällä, kehittämällä yhdistämällä korttelia ja sen luontoa ja vehreyttä jatkumona muihin ympäröivien alueiden luontoon ja vehreyteen.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

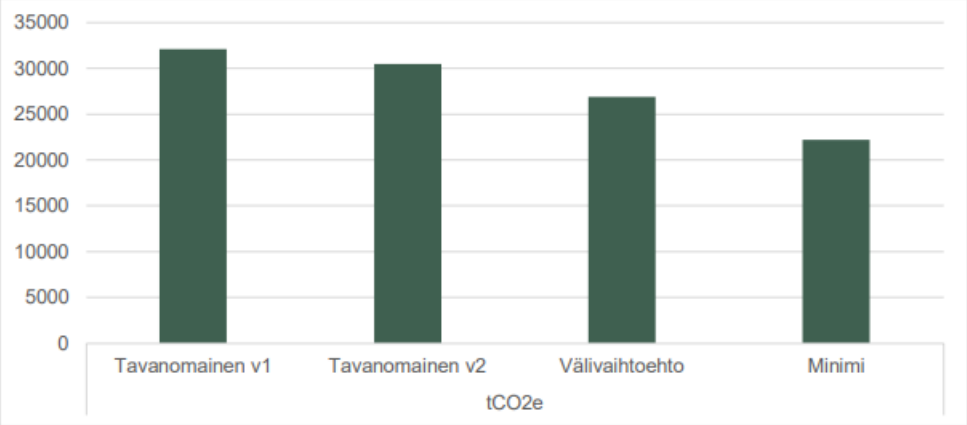
**Vesistöt ja vesitalous**

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriverkostoon. Hulevesien hallinnassa ja johtamisessa tulee suosia luonnonmukaisia ja maanpäällisiä ratkaisuja.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta selvitettiin hiilineutraaliusselvityksen avulla. Hiilineutraaliusselvityksessä tutkittiin kaavan vaikutuksia eri aihealueiden osalta kuten; rakentamisen, energian, liikenteen, hiilinielujen ja -varastojen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen osalta. Kaavan tavoitteena on vähentää päästöjä näitä osa-alueita huomioiden. Hiilineutraalisuusselvityksessä selvitettiin potentiaalisia ratkaisuja, jotka vähentäisivät alueen hiilijalanjälkeä skenaariotarkastelun kautta (tavanomainen versio 1, tavanomainen versio 2, jossa kaukolämmön päästökertoimena on käytetty Vantaan Energian hiilinegatiivisuus 2030 -skenaarion mukaista päästökerrointa sekä välivaihtoehto ja minimiskenaario).

Kuva 37 alla kertoo skenaarioiden kokonaistulokset 50 vuoden ajanjaksolla. Minimiratkaisulla voidaan vähentää päästöjä jopa 31% tavanomaiseen skenaarioon nähden. Minimiskenaarion hiilijalanjälkikerroin vastaisi 16 kgCO2e/k-m2 per vuosi.




*Kuva 37. Skenaariotarkastelun tulokset. (Sustera Oy)*

Skenaariotarkastelussa huomioitiin päästövähennyksissä työmaan lämmöntuotantoa, rakennusmateriaaleja, käyttövaiheen energiatehokkuutta, käyttövaiheen lämmöntuotantoa, käyttövaiheen jäähdytystä, käyttövaiheen sähköntuotantoa ja käyttövaiheen liikennettä. Tutkittuihin ratkaisuihin kuuluivat esimerkiksi paikallavalettu betonirunko (GWP.70), A-energialuokka, aurinkopaneelit ja sähköautojen latauspisteitä. Kyseisitä ehdotetuista ratkaisuista eniten vaikutuksia päästöihin löytyi rakennusmateriaalista. Hyödyntämällä GWP.70 luokan betonia saadaan kokonaispäästöjä vähennettyä yhteensä 7440 tCO2e. Betonipalkkeja hyödyntämällä päästöjä saadaan vähennettyä 3000 tCO2e. Toiseksi suurin päästövähennys kategoria on energia. Hyödyntämällä uusiutuvaa energiantuotantoa voidaan yhteensä vähentää päästöjä 4 764 tCO2e. Energiatehokkuudella puolestaan 708 tCO2e.

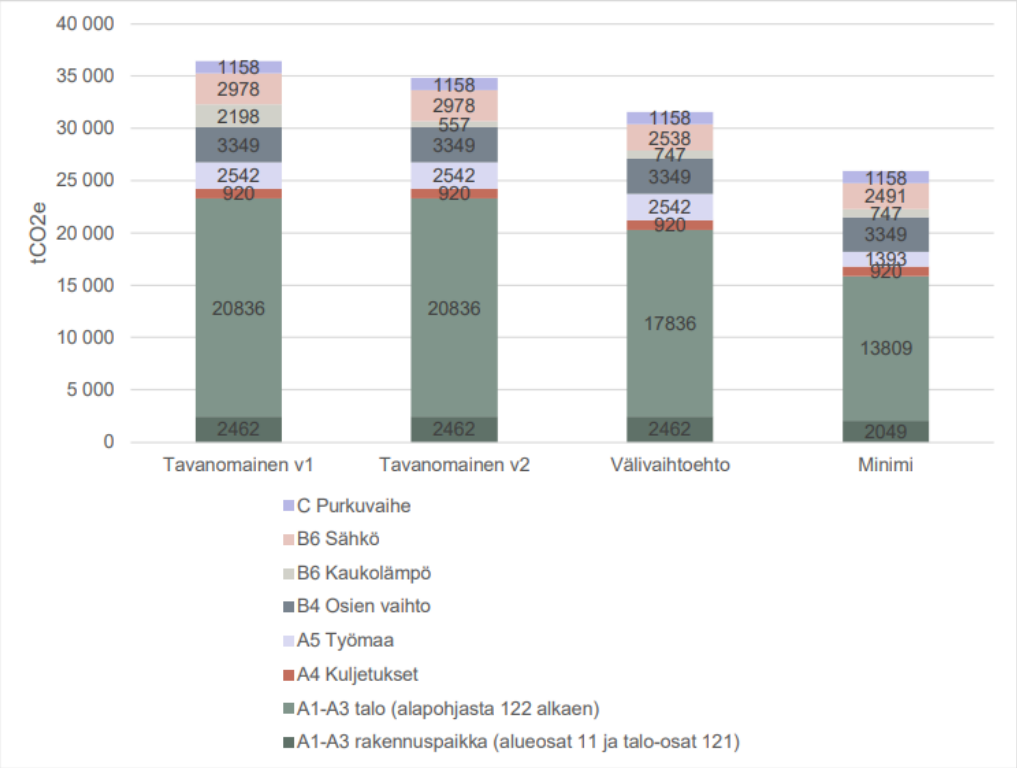
| | **Tavanomainen** | **Välivaihtoehto** | **Minimiskenaario** |
|---|---|---|---|
| **Työmaan lämmöntuotanto** | Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa | Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa | Maalämpö tai VILP |
| **Rakennusmateriaalit** | Teräs-/liittopilaripalkkirunko, ontelolaattavälipohjat | Betonipalkit, minimoidaan teräspalkit/ vähähiilinen teräs | Paikallavalettu vihreä betonirunko GWP.70 |
| **Käyttövaiheen energiatehokkuus** | Määräystason mukainen (energialuokka B)<br>E-luku 100 | A-energialuokka<br>E-luku 80 | A-energialuokka<br>E-luku 67 |
| **Käyttövaiheen lämmöntuotanto** | Kaukolämpö | Maalämpö 60 % energiapeitto | Maalämpö 60 % energiapeitto |
| **Käyttövaiheen jäähdytys** | VJK tms. paikallinen ratkaisu | Maakylmä + VJK tarpeen mukaan | Maakylmä + VJK tarpeen mukaan |
| **Käyttövaiheen sähköntuotanto** | Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa | Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa | Aurinkopaneelit 40 % kattopinta-alasta |
| **Käyttövaiheen liikenne** | Eriytetty pysäköinti ja sähköautojen latausmahdollisuudet | Sähköautojen osuus +10 % | Henkilöautot -10 % ja sähköautojen osuus +10 % |

*Kuva 38. Skenaariotarkastelun ratkaisut. (Sustera Oy)*

| Päästövähennystoimi | Päästövähennys (tCO2e) |
|---|---|
| Työmaan lämmöntuotanto MLP tai VILP | -1 149 |
| Rakennusmateriaalit välivaihtoehto betonipalkit jne. | -3 000 |
| Rakennusmateriaalit minimiskenaario GWP.70-betoni jne. | -7 440 |
| Käyttövaiheen energiatehokkuus A-energialuokka | -708 |
| Käyttövaiheen lämmöntuotanto maalämmöllä energiapeitto 60 % (A-energiatalo) | -1 784 |
| Käyttövaiheen sähköntuotanto aurinkopaneeleilla kattopinta-ala 40 % (A-energia ja MLP-talo) | -1 831 |
| Käyttövaiheen liikenne, sähköautojen osuuden kasvu +10 % | -434 |
| Käyttövaiheen liikenne, henkilöautoliikenteen vähentyminen -10 % ja sähköautojen osuuden kasvu +10 % | -639 |

*Kuva 39. Tutkittujen päästövähennystoimien vaikutukset. (Sustera Oy)*

Alla olevassa kuvaajassa näkyy skenaariotarkastelun ratkaisujen vaikutukset Ympäristöministeriön tarkastelun mukaisesti. Eniten päästöjä syntyy tuotevaiheen liittyvästä raaka-aineen hankinnasta, kuljetuksesta valmistukseen ja tuotteiden valmistuksesta. Toiseksi eniten päästöjä aiheutuu puolestaan käyttövaiheeseen liittyvästä osien vaihdosta. Tässä skenaariotarkastelussa voimme vaikuttaa kaikkiin muihin tekijöiden päästöihin paitsi purkamiseen ja osien vaihtoon.




*Kuva 40. Ympäristöministeriön laskennan mukainen hiilijalanjäljen tarkastelu. (Sustera Oy)*

Selvityksessä todettiin myös muita kestäviä ratkaisuja kuten muuntojoustavuus ja purettavaksi rakentaminen, joilla pyritään vaikuttamaan kaavan päästöihin. Huomioimalla suunnittelun aikana runkorakenteeksi sellainen ratkaisu, joka sallii tilojen muunneltavuuden pidentää rakennuksen elinikää ja vähentää tarvetta purkaa ja rakentaa uutta kysynnän muuttuessa. Avoimet pohjaratkaisut ja riittävä kerroskorkeus edistävät tilojen muunneltavuutta. Myös esimerkiksi ulkovaipan säännöllinen aukotus ja ikkunoiden välinen umpirakenne parantaa

mahdollisuutta jakaa sisätiloja suurempiin ja pienempiin tiloihin. Purettavuuden osalta on tärkeää esimerkiksi valmisosien käyttö ja taloteknisten järjestelmien erottaminen rakenteista.

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen osalta selvityksessä todettiin, että ilmastonmuutoksen aiheuttamia riskejä ovat esimerkiksi lämpökuormituksen ja lämpötilan vaihteluiden lisääntyminen ja rankkasateiden aiheuttamat hulevesitulvat. Lämpösaarekeilmiön hillitsemiseksi liittyviä ratkaisuja ovat esimerkiksi vaaleat värit rakennusten julkisivuissa, viherkatot ja kasvillisuus.

Kaavassa ilmastovaikutuksia huomioitiin kaavamääräyksin ja -merkinnöin. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja rakennusten päämateriaalien kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia ja kierrätettäviä. Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Näillä pyritään vähentämään rakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Liikenteen päästöihin on vaikutettu vaatimalla latauspistevalmius kaikkiin pysäköintipaikkoihin sekä vähintään 15% heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. Lisäksi kevyeen liikenteeseen on panostettu parantamalla kevyen liikenteen yhteyksiä kevyen liikenteen sillalla ja kadulla sekä vaatimalla, että polkupyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan ja niiden on oltava helposti käytettäviä. Energian kulutusta vähennetään vaatimalla A2018-energialuokkaa tai sitä vastaavaa. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen näkökulmasta ja energiankulutustakin koskien jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Hiilinieluja säilytetään alueella kaavamerkinnöin. Kaava-alueen länsipuolella oleva metsäalue on merkitty säilytettäväksi alueeksi. Lisäksi alueelle on merkitty istutettavia alueita. Myös viherkattoja ja vettä läpäiseviä pinnoitteita on rakennettava, joka vaikuttaa lämpösaarekeilmiöön sekä hiilinieluihin. Lisäksi kaavassa määrätään muuntojoustavuudesta vaatimalla, että Kat-merkityn alueen äärelle sijoittuvien kivijalkaliiketilojen tulee soveltua myös ravintola- tai kahvilakäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu ja ilmanlaatu on käsitelty kohdassa 4.3.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen L Arkkitehdit Oy viitesuunnitelmaan.)

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus | Johanna Rajala | aluearkkitehti |
| | Agon Shala | asemakaava-arkkitehti |
| | Merja Häsänen | asemakaava-arkkitehti |
| | Marko Hoffrén | kaavatekn.koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| Yleiskaavoitus | Eeva-Maria Niemi | yleiskaavasuunnittelija |
| | Anna-Mari Kangas | yleiskaavasuunnittelija |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Tietopalvelut | Ritva-Leena Kujala | kaavoituskoordinaattori |
| Kuntatekniikan keskus | Taina Toivanen | liikenteen alueinsinööri |
| | Harri Keinänen | vesihuollon suunnittelu |
| Rakennusvalvonta | Ifa Kytösaho | johtava lupa-arkkitehti |
| | Timo Tamminen | lupa-arkkitehti |
| | Johanna Ojanlatva | kaupunkikuva-arkkitehti |
| Ympäristökeskus | Jouni Ahtiainen | ympäristöinsinööri |
| | Eira Linko | projektikoordinaattori |
| | Marja Vuorinen | ympäristösuunnittelija |
| Kiinteistöhallinta ja asuminen | Armi Vähä-Piikkiö | tonttipäällikkö |
| Mittaus- ja geopalvelut | Ismo Kaarnasaari | suunnitteluinsinööri |
| Technopolis Oy | Kari Kokkonen<br>Jarkko Mylly<br>Johanna Kivelä | |
| Citron Oy | Esa Klemetti | |
| Sweco Finland Oy | Heidi Kerosuo<br>Paula Sihto | |
| L Arkkitehdit Oy | Jari Lonka<br>Niko Cederlöf | |
| Studio Terra Oy | Juha Kanerva<br>Sarianne Silfverberg | |

Lisäksi kaavatyöhön ovat osallistuneet seuraavat yritykset:

Sustera Oy

Promethor Oy

WSP Finland Oy

A-Insinöörit Suunnittelu Oy

ARCO Architecture Company Oy

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Agon Shala
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

# 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake
### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 31.10.2025 |
| **Kaavan nimi** | 002565 Veromies 52 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 7.3.2024 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002565 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 3,2654 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 3,2654 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,2654** | **100,00** | **32350** | **0,99** | **0,0000** | **6** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 2,8185 | 86,3 | 32350 | 1,15 | 1,0461 | 6 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4469 | 13,7 | 0 | 0,00 | -1,0461 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

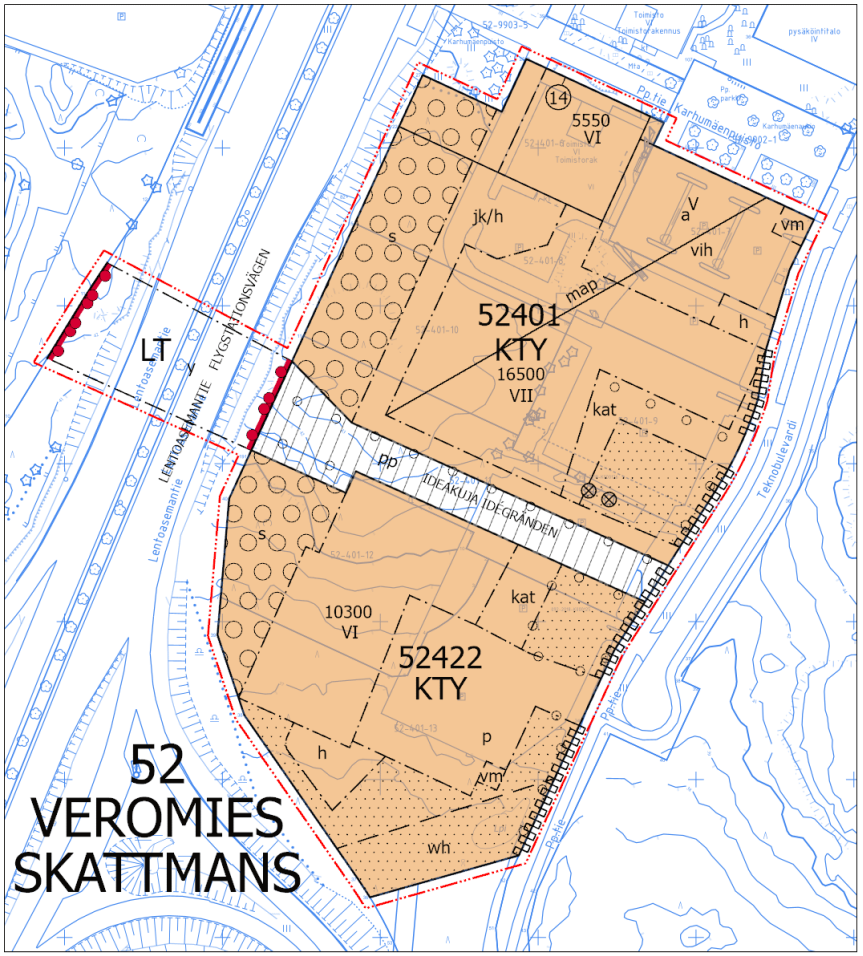
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

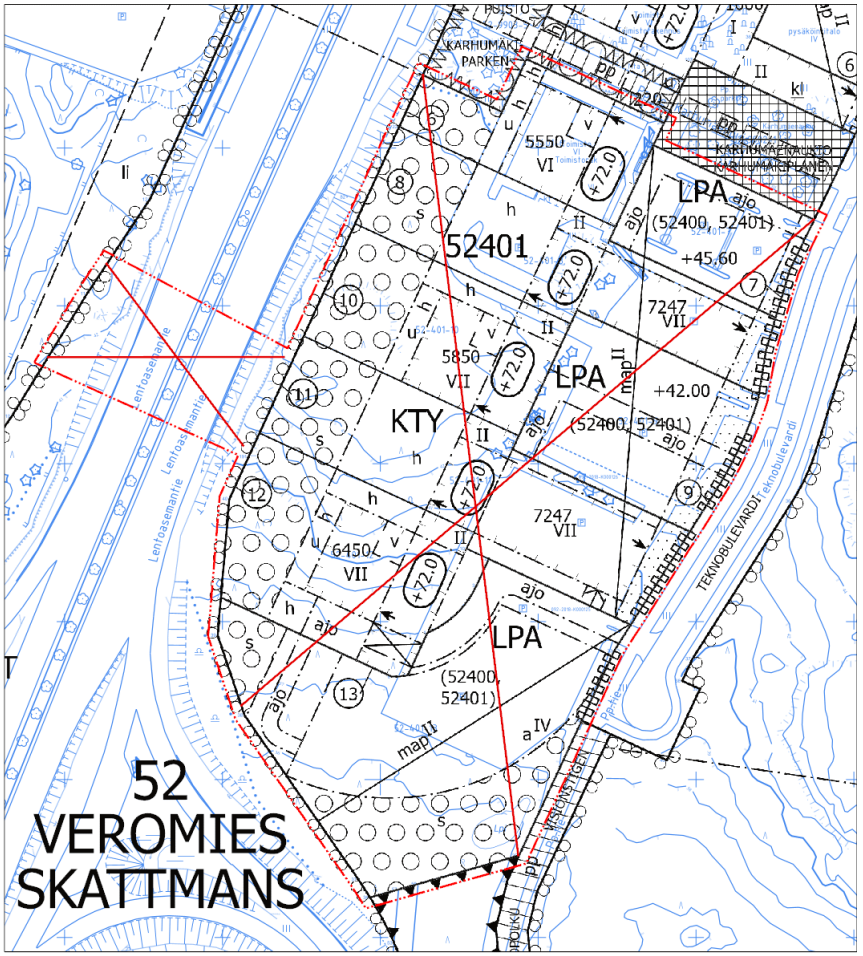
# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **3,2654** | **100,00** | **32350** | **0,99** | **0,0000** | **6** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 2,8185 | 86,3 | 32350 | 1,15 | 1,0461 | 6 |
| KTY | 2,8185 | 100,0 | 32350 | 1,15 | 1,0461 | 6 |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,4469 | 13,7 | 0 | 0,00 | -1,0461 | 0 |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,2187 | 48,9 | 0 | 0,00 | 0,2187 | 0 |
| LT | 0,2282 | 51,1 | 0 | 0,00 | 0,0000 | 0 |
| LPA | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -1,2648 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET




ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
1:2000




POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50 100 m

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 002565 | 6.10.2026 |

Vantaan kaupunki

# TEKNOBULEVARDI 7, 9 JA 11

Kaupunginosa 52, Veromies

Vanda stad

# TEKNOBULEVARDEN 7, 9 OCH 11

Stadsdel 52, Skattmans

**Asemakaavan muutos**
Korttelit 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueet.

**Ändring av detaljplanen**
Kvarteren 52401 och 52422 samt gatu- och trafikområden.

**Tonttijaon muutos**
Osa korttelia 52401

**Ändring av tomtindelningen**
Del av kvartaret 52401

1:2000

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| KTY | **Toimitilarakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.** |
| | **Yleistä** | **Allmänt** |
| | Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, majoitustiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotantotiloja sekä palvelu-, kulttuuri-, liikunta- ja opetustiloja ja edellä mainittuihin pääkäyttötarkoituksiin liittyviä varastotiloja. | I området är det tillåtet att placera affärs- och kontorslokaler, inkvarteringslokaler, produktionslokaler som inte orsakar miljöstörningar samt service-, kultur-, idrotts- och undervisningslokaler samt förråd och lagerlokaler i anslutning till ovannämnda huvudanvändningsändamål. |
| | Varastotiloja ei saa sijoittaa jalankulkijan pääasiallisten reittien varrelle. | Lagerlokaler får inte placeras längs huvudsakliga gångleder. |
| | Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista. | Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå. |
| | Alueella tulee noudattaa Aviapoliksen taiteen yleissuunnitelmaa. | Översiktsplanen för konst i Aviapolis ska iakttas i området. |
| | Noin 20 metrin välein tulee rakennusten julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle sijoittaa jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. | I byggnadernas fasad eller i kvarterets kant ska det längs gångstråket med cirka 20 meters mellanrum placeras något vackert och intresseväckande med hjälp av arkitektoniska medel eller miljöbyggande. |
| | Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa +100 m (N2000). | Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån +100 m (N2000). |
| | Mahdolliset saattoliikenteen reitit on suunniteltava siten, että maantason liiketilat voivat luontevasti avautua kat-merkityn alueen suuntaan. | Eventuella vägar för avlämnings- och hämtningstrafiken ska planeras så att affärslokaler på markplanet på ett naturligt sätt kan öppnas mot ett område med beteckningen kat (ett område som byggs som ett enhetligt stadsrum). |
| | Jokaiselle korttelialueelle tulee varata tila muuntamolle. Alueelle tulevat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös väritykseensä osalta. | För varje kvartersområde ska utrymme reserveras för en transformatorstation. De transformatorstationer som planeras för området ska placeras i anslutning till byggnaderna eller integreras som en del i den miljö som byggs, också för färgernas del. |
| | **Rakennusoikeus** | **Byggrätt** |
| | Korttelin 52401 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 800 k-m² ja korttelin 52422 kokonaisrakennusoikeudesta vähintään 200 k-m² tulee olla liiketilaa. Liiketilat tulee sijoittaa maantasokerrokseen ja ainakin osa niistä tulee sijoittaa kat-alueen äärelle. | Affärslokalerna ska ha en storlek av minst 800 m²-vy av den totala byggrätten i kvarter 52401 och minst 200 m²-vy i kvarter 52422. Affärslokalerna ska placeras på markplansvåningen, och åtminstone en del av dem ska ligga intill ett område med beteckningen kat. |
| | Teknisiä tiloja ja väestönsuojatiloja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja tai väestönsuojia. | Tekniska utrymmen och skyddsrum får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av cykelplatser, bilplatser eller skyddsrum. |

| **Korttelit** | **Kvarter** |
|---|---|
| Korttelin ensimmäisen rakentamisluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentumisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä sekä alustavasti esitelty kivijalkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien rakentamislupien yhteydessä. | I samband med kvarterets första bygglov ska en plan som omfattar hela kvarteret göras upp över byggnadsfaserna och vid behov över den tillfälliga områdesanvändningen, samt ett preliminärt förslag om placeringen av stenfotsfunktioner, en plan över gården och en belysningsplan. |
| Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava pääasiassa vähintään kahden rakennuksen julkisivusta. | Varje kvartersfasad ska i huvudsak bestå av fasader från minst två olika byggnader. |
| Rakennuksen pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa ensisijaisesti kat-merkityn alueen tai jalankulkijan reittien puolelle. | Byggnadens huvudentréer ska i första hand placeras mot område med beteckningen kat eller mot gångstråk. |
| Arkadin ja katoksen vapaan leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden vähintään 5 metriä. Arkadin tulee olla läpikuljettava ja kadun tasossa. | Arkadens och takkonstruktionens fria bredd ska vara minst 3 meter, och den fria höjden minst 5 meter. Det ska gå att passera genom arkaden och den ska ligga i nivå med gatan. |
| Maantasokerroksen tiloja tulee avata kohti metsää tai muuten vehreästi toteutettavalle alueelle. | Markplansvåningens utrymmen ska öppnas upp mot skogen eller mot ett grönskande gårdsområde. |
| Jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita. | Soprum och serviceutrymmen ska placeras i en byggnad. Utomhuslagring tillåts inte. |
| Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteydessä tulee huomioida jalankulkijan säänsuoja. | Vid byggnadernas huvudentréer ska man se till att gående är skyddade mot väder. |
| Ideakujan varrella olevien rakennusten arkkitehtuurin tulee muodostaa kaupunkikuvan kohokohta. | Byggnaderna utmed Idégränden ska med sin arkitektur utgöra en höjdpunkt i stadsbilden. |
| Rakennusten maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. | Byggnadernas markplansvåningar ska ge ett öppet och funktionellt intryck. |
| Rakennuksista tulee olla sujuvat, miellyttävät ja turvalliset yhteydet kevyeen liikenteen reiteille ja pysäköintipaikoille. | Byggnaderna ska ha smidiga, trivsamma och trygga förbindelser till gång- och cykelleder samt till parkeringsplatser. |
| Kellarit ja autopaikat voidaan järjestää tontinjaosta riippumatta. | Källarutrymmen och parkeringsplatser kan ordnas oberoende av tomtindelningen. |
| Pysäköintilaitokselle tulee rakentaa vain yksi Teknobulevardille johtava ajoneuvoliittymä. | Parkeringsanläggningen ska ha endast en fordonsanslutning till Teknobulevarden. |
| Valmistumisen yhteydessä kivijalkaliiketiloista on toteutettava vähintään 50 prosenttia. Loput 50 prosenttia liiketiloista tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne voidaan ottaa käyttöön myöhemmin. | I samband med färdigställandet ska minst 50 procent av affärslokalerna i markplan byggas. De återstående 50 procenten av affärslokalerna ska planeras och placeras så att de kan tas i bruk senare. |
| **Rakennukset** | **Byggnader** |
| Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua. | Våningstalet ska variera i kvarterets byggnader. |
| Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja värityksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa. | Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader. |
| Saman rakennuksen kerrosluvultaan erilaiset osat tulee käsitellä kuin ne olisivat erillisiä rakennuksia. | Delar med olika våningstal i en och samma byggnad ska behandlas som om de vore separata byggnader. |
| Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja muutoin kuin arkkitehtonisena tehokeinona. Muilla julkisivuilla elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai pintarakenteen avulla. | I byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasader mot gatan och i fasader som syns mot gatan är synliga elementfogar inte tillåtna annat än som arkitektoniskt effektmedel. I övriga fasader ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av ytstrukturen. |
| Rakennusten päädyt tulee aukottaa runsaasti. | Byggnadernas gavlar ska ha ett stort antal öppningar. |
| Rakennusten julkisivut voivat olla joko kiviaineisia; tiiltä, betonia, luonnonkiveä, keraamista materiaalia tai vastaavaa, ja pohjautua väritykseltään lähiympäristön kivilajien eri väreihin, tai ilmailuun liittyvää materiaalia; metallia, lasia, keraamista materiaalia tai vastaavaa, jolloin värien tulee olla pääasiassa viileitä ilmailun ja taivaan värejä. Rakennusten tiilijulkisivujen tulee olla paikallamuurattua tai antaa paikallamuuratun julkisivun vaikutelma. | Fasaderna i bostadshus kan antingen bestå av stenmaterial; tegel, betong, natursten, keramiskt material eller motsvarande, och till färgsättningen utgå från de olika färgerna i den närmaste omgivningens stenarter, eller material som anknyter till luftfart; metall, glas, keramiskt material eller motsvarande, då färgerna i huvudsak ska utgöras av svala nyanser inspirerade av flygets och himlens färgvärld. Byggnadernas tegelfasader ska vara murade på platsen eller ge intryck av att vara det. |
| Kortteleiden 52401 ja 52422 kat-alueiden ja Ideakujan puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kivijalkakerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella. | Fasaderna i områdena med beteckningen kat i kvarteren 52401 och 52422 och fasaderna mot Idégränden ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning som ska framhävas med arkitektoniska medel; genom ett stort antal öppningar, material, färger, byggnadsdelar och belysning. |
| Kat-merkityn alueen äärellä kivijalkakerroksen tulee olla vähintään 5 metriä korkea. | Stenfotsvåningens höjd ska vara minst 5 meter vid område med beteckningen kat. |
| Kivijalkakerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että liiketiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys. | Stenfotsvåningen ska byggas flexibelt så att affärslokalerna kan slås ihop och delas upp i flera delar som alla har en direkt förbindelse. |
| Kat-merkityn alueen äärelle sijoittuvien kivijalkaliiketilojen tulee soveltua myös ravintola- tai kahvilakäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. | Affärslokaler i markplan i ett område med beteckningen kat ska också lämpa sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i husteknik. |
| Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin. | Gårdsbyggnader och -konstruktioner ska passa in i arkitekturen i kvarterets byggnader. |

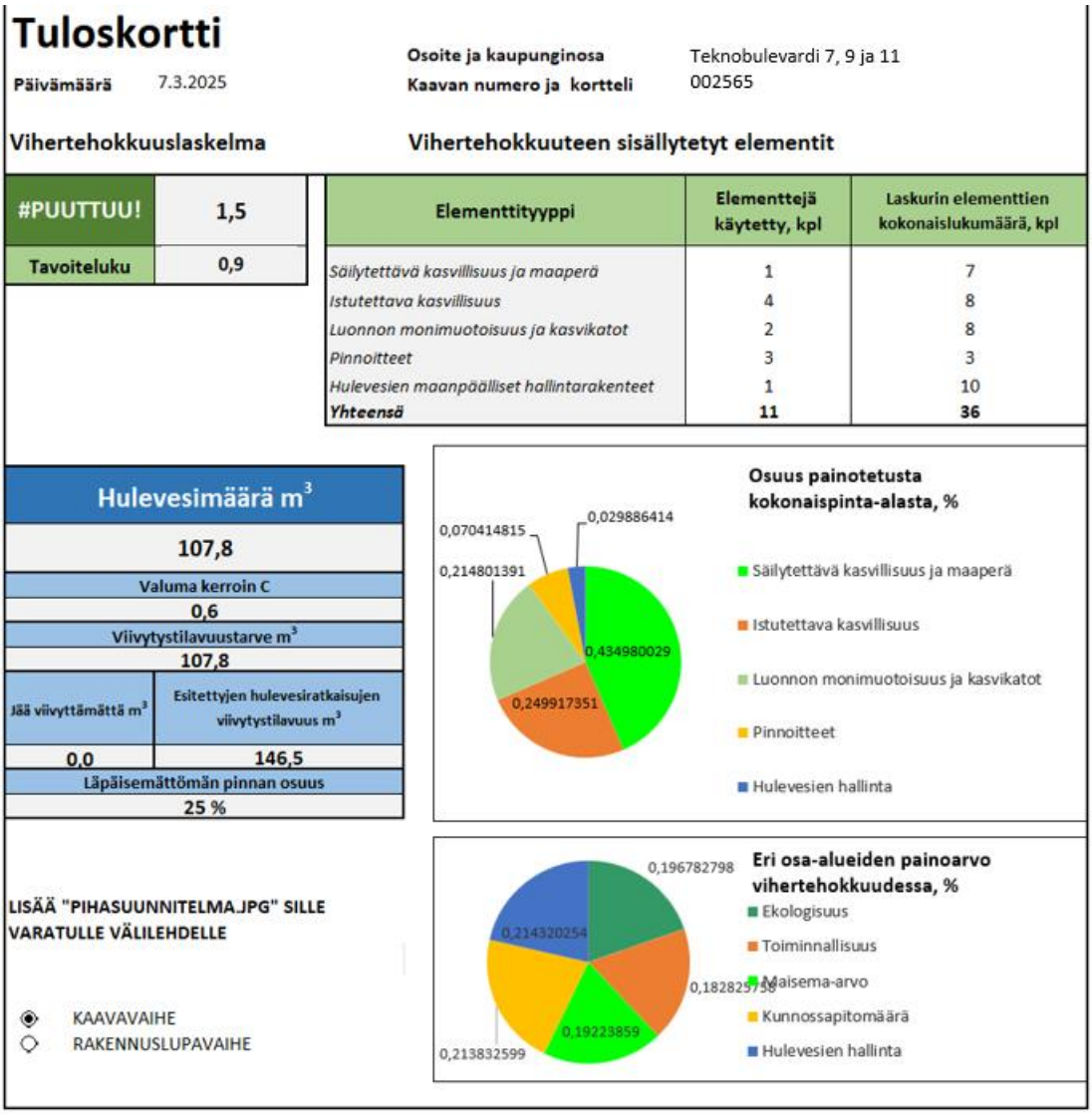
| | |
|---|---|
| Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikattoisena. | Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak. |
| Sisäänkäyntien yhteyteen tulee suunnitella laadukas ja viihtyisä ulkotila. | I anslutning till entréerna ska ett högklassigt och trivsamt uterum planeras. |
| Kivijalkakerros tulee tehdä sellaiseksi, että kävely-ympäristöstä tulee visuaalisesti monimuotoinen ja laadukas. | Stenfotsvåningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högklassig. |
| Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. | Ventilationsmaskinrum och övriga husteknisk a anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. |
| Korttelissa tulee olla vaihtelevia kattomuotoja ja/tai räystäslinjan korkoja. Kattoja ja/tai kattokerroksia tulee korostaa muusta rakennuksesta poikkeavalla värillä ja/tai muodolla. | Kvarteret ska ha varierande takformer och/eller höjder på takfoten. Tak och/eller takvåningar ska framhävas med en färg och/eller form som avviker från resten av byggnaden. |
| Rakennusten kattokerroksen tulee muodostaa mielenkiintoinen siluetti kaupunkimaisemassa. | Byggnadernas takvåning ska bilda en intresseväckande silhuett i stadslandskapet. |
| Rakennusten pääsisäänkäyntejä tulee korostaa visuaalisesti kiinnostaviksi arkkitehtuurin keinoin sisäänvedoilla, katoksilla, väreillä, rakennusmateriaaleilla ja/tai valaistuksella. | Byggnadernas huvudentréer ska framhävas som visuellt intressanta med arkitektoniska medel, såsom indragna partier, takkonstruktioner, färger, byggnadsmaterial och/ eller belysning. |
| Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä. | Parkeringsanläggningen ska vara arkitektoniskt framträdande. |
| Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -värityksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta. | Parkeringsanläggningens fasadmaterial och färger ska huvudsakligen följa områdets material- och färgprinciper. |
| **Pihat** | **Gården** |
| Toimitilarakennusten korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakentamislupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa. | Gröneffektiviteten i kvartersområdet för verksamhetsbyggnader ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården. |
| Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vehreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aitaa. | Kvarterets gårdsområde ska planeras och anläggas som en sammanhängande grönskande helhet oberoende av tomtindelningen. På gränserna mellan tomterna får staket inte byggas. |
| Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm. | I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter. Stammens omkrets hos dessa träd som planteras ska vara minst 18 cm. |
| Kulkureiteillä ja pysäköintialueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Asfaltointia saa käyttää ainoastaan ajoreiteillä. Rakennusten väliset jalankululle osoitetut reitit tulee toteuttaa hyvin saavutettaviksi, sujuviksi, miellyttäviksi ja turvallisiksi. | På färdvägar och i parkeringsområdet ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Asfaltering får användas endast på körvägar. Leder som anvisats för gångtrafik mellan byggnaderna ska utformas så att de är lättillgängliga, smidiga, trivsamma och trygga. |
| Huoltopiha tulee järjestää niin, ettei se korostu kaupunkikuvassa. | Servicegården ska anläggas så att den inte framhävs i stadsbilden. |
| Kadun ja kat-merkinnällä merkityn alueen varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen ja kat-merkinnällä merkityn alueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista tilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun tai kat-merkinnällä merkittyyn tilaan. | Utrymmet mellan en byggnad som är placerad vid en gata i ett område med beteckningen kat och gatuområdet och området med beteckningen kat, ska beläggas med sten, planteras eller på annat sätt gestaltas som en del av ett högklassigt urbant gaturum. Det ska ansluta smidigt till gatan eller kat-området. |
| Hulevesien viivytys tulee toteuttaa kortteleittain erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. | Fördröjning av dagvatten ska ordnas kvartersvis i enlighet med en separat dagvattenplan. |
| S-merkinnällä osoitetut alueet on rakennustöiden ajaksi aidattava, eikä niille saa läjittää louhetta tai rakennustarvikkeita, eikä siellä saa olla työmaa-aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä. | Områdena med beteckningen s ska vara inhägnade under byggnadsarbetena och i områdena får man inte lägga upp krossad sten eller byggnadsmaterial och där får inte finnas konstruktioner eller färdrutter under byggtiden. |
| Hulevesien viivytys tulee sovittaa säilytettävään maisemaan. | Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som ska bevaras. |
| Hulevesien hallinta voidaan järjestää tonttijaosta riippumatta. | Dagvattenhanteringen kan ordnas oberoende av tomtindelningen. |
| Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Lentoasemantietä vasten olevaa tontin rajaa. | Tomterna får inte inhägnas med undantag av gränsen till Flygstationsvägen. |
| Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamien on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. | Gårdarnas och utevistelseplatsernas grönbyggande ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen. |
| Pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja ei pääsääntöisesti saa sijoittaa kadulle. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa. | Lyftplatser som behövs för räddning får i regel inte placeras på gatan. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket. |
| Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla, istutuksilla ja rakenteilla. Piha-alueiden pinnoituksessa tulee käyttää vaihtelevasti kiveystä ja muita korkeatasoisia materiaaleja. | Gårdsområdenas körvägar ska separeras från områdena för gångtrafik genom material, planteringar och konstruktioner. Vid gårdsområdenas ytbeläggning ska stenläggning och andra material av hög kvalitet användas. |
| Pysäköintialue tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksin. | Parkeringsområdet ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar. |
| **Melu ja ilmanlaatu** | **Buller och luftkvalitet** |
| Rakennusten äänitasoero lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB. | Byggnadernas ljudnivåskillnad i fråga om flyg- och vägtrafikbuller ska i samlingslokaler vara minst ΔL 32 dB och i kontors- och affärslokaler minst ΔL 28 dB. |

| | | |
|---|---|---|
| | Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A). | Flyg- och vägtrafikens medelljudnivå i affärs- och kontorsrum får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (Laeq) (kl. 07–22) 45 dB (A). |
| | Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso kokous- ja kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A). | Flyg- och vägtrafikens medelljudnivå i mötes- och samlingslokaler får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) (kl. 07–22) 35 dB (A). |
| | Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoitusten mukaisella suodatuksella. | Byggnadernas friskluftsintag ska utrustas med filtrering enligt användningsändamålet. |
| | **Hiilineutraalisuus ja resurssiviisaus** | **Klimatneutralitet** |
| | Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää valtakunnallisten laskentatapojen mukainen rakennuksen ja rakennuspaikan hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen arviointi. | Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadens huvudmaterial ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. Vid ansökan om bygglov ska en bedömning av byggnadens och byggplatsens koldioxidavtryck och koldioxidhandavtryck enligt nationella beräkningsmetoder lämnas in. |
| | Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa. | I byggnaderna ska koldioxidsnåla material användas till viss del. Koldioxidsnålheten ska bevisas och motiveras vid ansökan om bygglov. |
| | Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä. | I parkeringsanläggningen ska beredskap för laddstationer genomföras för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 procent av platserna byggas som elbilsladdstationer som är tillgängliga genast. |
| | Rakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava. Energiatehokkuusluku varmistetaan rakentamisluvan yhteydessä. | Byggnadernas energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande. Energiprestandavärdet fastställs i samband med bygglovet. |
| | Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoittuessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa. | Tekniska anordningar och teknisk utrustning som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur, och när de placeras på taket ska de planeras som en kvalitativ del av byggnadens taklandskap. |
| | Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria. | Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad. |
| | Ympäristö- ja/tai esirakentamisessa tulee käyttää myös alueelta louhittuja kalliolohkareita ja/tai suuria kiviä. | Vid miljöbyggande och/eller grundberedning ska också klippblock som brutits i området och/eller stora stenar användas. |
| | **Pysäköinti** | **Parkering** |
| | Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään: | Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst: |
| | Liiketilat: 1 pp/ 40 k-m². | Affärslokaler: 1 cp/40 m²-vy |
| | Toimistotilat: 1 pp/ 50 k-m². | Kontorslokaler: 1 cp/50 m²-vy |
| | Muut tilat erillisen, rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella. | Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet. |
| | Polkupyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä. | Alla cykelplatser ska placeras i ett regnskyddat och låst utrymme. De ska vara lättillgängliga. |
| | Autopaikkoja tulee varata vähintään: | Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst: |
| | Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m². | Affärslokaler: minst 1 bp/180 m²-vy, högst 1 bp/50 m²-vy. |
| | Toimistotilat: vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m². | Kontorslokaler: minst 1 bp/ 100 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy. |
| | Muut tilat erillisen rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella. | Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet. |
| LT | **Maantien alue.** | **Område för landsväg.** |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| 14 | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 52 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VERO | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 52401 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |

| | | |
|---|---|---|
| IDEAKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 10300 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| V | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| vm | **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** | **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.** |
| $a^V$ | **Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.** | **Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bitplan.** |
| map | **Maanalainen pysäköintitila.** | **Underjordiskt parkeringsutrymme.** |
| wh | **Ohjeellinen hulevesialue.** | **Riktgivande dagvattenområde.** |
| | **Istutettava alueen osa.** | **Del av område som ska planteras.** |
| o o o o | **Säilytettävä/istutettava puurivi.** | **Trädrad som skall bevaras/planteras.** |
| vih | **Viher- tai kasvikatto.** | **Grön- eller växttak.** |
| s | **Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.**<br>Avokalliot tulee säilyttää. Aluetta tulee kehittää valtaosin luonnontilaisena alueena.<br>Alueen luonne ja kasvillisuus tulee säilyttää metsäisenä. | **Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.**<br>Berghällarna ska bevaras. Området ska i huvudsak utvecklas som ett område i naturligt tillstånd.<br>Områdets skogiga karaktär och vegetation ska bevaras. |
| ⊗ | **Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.** | **Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.** |
| kat | **Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.**<br>Alue tulee rakentaa julkisena tai puolijulkisena puistomaisena tilana eli taskupuistona.<br>Sinne tulee sijoittaa kukkivia puita, pensaita, penkkejä ja kukkia. Se tulee rajata katualueesta kiveyksellä. Se tulee suunnitella kokonaisuudessaan läpäisevin pinnoittein. Sen pitää olla yleisesti käytettävissä. | **Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.**<br>Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark.<br>Där ska det planteras blommande träd, buskar, bänkar och blommor. Det ska avgränsas från gatuområdet med stenläggning. Det ska planeras helt och hållet med genomsläppliga ytbeläggningar. Det ska vara allmänt tillgängligt. |
| h | **Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.** | **För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.** |
| h | **Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.** | **Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.** |
| jk/h | **Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.** | **För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.** |
| pp | **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.** | **Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.** |
| p | **Pysäköimispaikka.** | **Parkeringsplats.** |
| y | **Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.** | **Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.** |
| | TONTTIJAKO<br>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu. | TOMTINDELNING<br>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts. |

| | |
|---|---|
| Kaupunkirakenne ja ympäristö<br>Stadsstruktur och miljö<br><br>Asemakaavoitus<br>Detaljplanering<br><br>{Allekirjoitus aluearkkitehti} | Mittaus- ja geopalvelut<br>Mätning och geoteknik<br><br>Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.<br><br>Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.<br><br>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.<br>Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.<br><br>{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}<br><br>Allekirjoitettu sähköisesti |
| Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__ | Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__ |

# 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



**Tuloskortti**

**Päivämäärä** 7.3.2025

**Osoite ja kaupunginosa** Teknobulevardi 7, 9 ja 11
**Kaavan numero ja kortteli** 002565

**Vihertehokkuuslaskelma**

| | |
|---|---|
| **#PUUTTUU!** | **1,5** |
| **Tavoiteluku** | **0,9** |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | 1 | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 3 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **11** | **36** |

| **Hulevesimäärä m³** | |
|---|---|
| **107,8** | |
| **Valuma kerroin C** | |
| **0,6** | |
| **Viivytystilavuustarve m³** | |
| **107,8** | |
| **Jää viivyttämättä m³** | **Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³** |
| **0,0** | **146,5** |
| **Läpäisemättömän pinnan osuus** | |
| **25 %** | |

**LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE**

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE







*Kuva 41. Vihertehokkuuslaskennan tuloskortti. (Studio Terra Oy)*




*Kuva 42. Pihasuunnitelma perustuen 7.3.2025 päivättyyn viitesuunnitelmaan. (Studio Terra Oy)*

**VANTAAN KAUPUNKI**
**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**kala 6.10.2026**

**Asemakaavoitus JOR ja ASH**

---

Kaupunginhallitus 26.1.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta **002565 /Teknobulevardi 7, 9 ja 11**. Lausuntoja pyydettiin 15 kpl ja saatiin 4 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 4.3.2026<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, johon uudet kiinteistöt voivat liittyä. Alueella ei johtosiirtotarpeita.<br>Uuden katuyhteyden edellyttämän hulevesiviemärin alustava kustannusarvio on 50 000 euroa. | Ei aiheuta tarkistuksia kaavaan. |
| NRO 2, 5.3.2026<br>Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy | Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.<br>Asemakaavamääräyksissä on riittävästi huomioitu uusien muuntamoiden tarpeet kortteleihin 52401 ja 52422.<br>Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon Teknobulevardilta.<br>Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.<br>Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. | Ei aiheuta tarkistuksia kaavaan. |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 3, 11.3.2026<br>Uudenmaan elinvoimakeskus | Kaavaselostuksen perusteella Lentoasemantien ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan toteutusaikataulu ei ole tiedossa. Elinvoimakeskus toteaa, että jatkosuunnittelussa tulee edelleen olla yhteydessä tienpitäjän silta-asiantuntijaan. Lisäksi hanke edellyttää yhteydenpitoa Väyläviraston kiinteistöyksikön kanssa. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu- ja ympäristöosastoa tai elinkeino- ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty. | Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavamääräyksiin tai kaavakarttaan. Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan sillan tämänhetkistä aikataulua. |
| NRO 4, 12.3.2026<br>Lupa- ja valvontavirasto | Kaavamuutos on yleiskaavan mukaista. Kaavassa on annettu määräyksiä liike- ja toimistohuoneissa sekä kokous- ja kokoontumistiloissa saavutettavista melutasoista. Kaava-aineiston perusteella jää kuitenkin epäselväksi, miksi kokous- ja kokoontumistilojen määräyksessä viitataan tieliikenteen meluun, mutta liike- ja toimistohuoneiden määräyksessä viittaus on yleisesti melutasoon. Koska ollaan sekä lento- että tieliikenteen melualueella, on Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan melumääräyksessä syytä viitata yleisesti melutasoon eikä rajata määräystä koskemaan vain tieliikennettä. Maanteiden osalta lausunnonantajana toimii Uudenmaan elinvoimakeskus. | Kaavamääräyksiä on selkeytetty tämän osalta. Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä. |

**NRO 1**
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, 4.3.2026

**Lausunto:**

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on rakennettua vesihuoltoa, johon uudet kiinteistöt voivat liittyä. Alueella ei johtosiirtotarpeita.

Uuden katuyhteyden edellyttämän hulevesiviemärin alustava kustannusarvio on 50 000 euroa.

**Vastine:**
Kiitos lausunnostanne. Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

**Tarkistukset:**
Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

**NRO 2**
Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 5.3.2026.

**Lausunto:**

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 - 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Asemakaavamääräyksissä on riittävästi huomioitu uusien muuntamoiden tarpeet kortteleihin 52401 ja 52422.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Alue on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon Teknobulevardilta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**
Kiitos lausunnostanne. Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavaan. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia siirretään, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Tarkistukset:**
Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavaan.

**NRO 3**
Uudenmaan elinvoimakeskus, 11.3.2026.

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki pyytää Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa Teknobulevardi 7 ja 9 asemakaavamuutoksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää suunnittelualuetta toimitilakäyttöön. Lisäksi kaavamuutosehdotuksessa esitetään varaus Lentoasemantien (st 135) ylittävälle jalankulun ja pyöräilyn sillalle.

Kaavaselostuksen perusteella Lentoasemantien ylittävän jalankulun ja pyöräilyn sillan toteutusaikataulu ei ole tiedossa. Elinvoimakeskus toteaa, että jatkosuunnittelussa tulee edelleen olla yhteydessä tienpitäjän silta-asiantuntijaan. Lisäksi hanke edellyttää yhteydenpitoa Väyläviraston kiinteistöyksikön kanssa.

Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu- ja ympäristöosastoa tai elinkeino- ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.

**Vastine:**
Kiitos lausunnostanne. Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavamääräyksiin tai kaavakarttaan. Tällä hetkellä sillan toteutukseen on varattu investointiohjelmassa rahaa 2031-2032, mutta saattaa siirtyä eteenpäin.

**Tarkistukset:**
Lausunto ei aiheuta tarkistuksia kaavamääräyksiin tai kaavakarttaan. Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan sillan tämänhetkistä aikataulua.

**NRO 4**
Lupa- ja valvontavirasto, 12.3.2026.

**Lausunto:**
Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Teknobulevardi 7, 9 ja 11 asemakaavaehdotuksesta (002565) 12.3.2026 mennessä.

Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu Vantaan Veromieheen noin 400 metrin päähän Aviapoliksen juna-asemasta. Kaavamuutoksella järjestellään uudelleen voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuksia aluetta samalla tiivistäen. Kaavamuutoksella muodostuu KTY-korttelialuetta sekä katu- ja maantien alueita. Kaavan kokonaisrakennusoikeus on 32 350 k-m2, josta 1000 k-m2 on liiketilarakennusoikeutta ja loput toimitilarakennusoikeutta.

Kaava-alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 työpaikka-aluetta (TP) ja sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Kaavamuutos on yleiskaavan mukaista.

Kaavassa on annettu määräyksiä liike- ja toimistohuoneissa sekä kokous- ja kokoontumistiloissa saavutettavista melutasoista. Kaava-aineiston perusteella jää kuitenkin epäselväksi, miksi kokous- ja kokoontumistilojen määräyksessä viitataan tieliikenteen meluun, mutta liike- ja toimistohuoneiden määräyksessä viittaus on yleisesti melutasoon. Koska ollaan sekä lento- että tieliikenteen melualueella, on Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan melumääräyksessä syytä viitata yleisesti melutasoon eikä rajata määräystä koskemaan vain tieliikennettä.

Maanteiden osalta lausunnonantajana toimii Uudenmaan elinvoimakeskus.

**Vastine:**
Kiitos lausunnostanne. Kaavamääräyksiä on selkeytetty tämän osalta. Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä.

**Tarkistukset:**
Kaavamääräyksiä on selkeytetty tämän osalta. Asemakaavaselostusta on muokattu huomioimaan muutokset kaavamääräyksissä. Alla löytyy päivitetyt kaavamääräykset:

Rakennusten äänitasoero lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB.

Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Lento- ja tieliikenteen keskiäänitaso kokous- ja kokoontumistiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A).

9 **Asemakaava ja asemakaavamuutos 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/6951/10.02.04.00/2024
SP/MYL/TES/PPK/VIK

**Asemakaavalla alueelle osoitetaan kortteliin 25105 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja kortteliin 25106 toimitilarakennusten korttelialue (KTY) sekä tuotantotilojen korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen itäosaan kehäradan varteen osoitetaan puisto (VP) ja alueen pohjoisosaan lähivirkistysalue (VL). Lisäksi alueelle osoitetaan katualueita.**

**Asemakaava** koskee kortteleita 25105–25016 ja osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki

**Asemakaavamuutos** koskee osia katu- ja virkistysalueista kaupunginosassa 25, Myllymäki.

**Alue sijaitsee** Myllymäen kaupunginosassa Vehkalassa Kehäradan länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sekametsään, joka on yleiskaavan lähivirkistysaluetta (VL) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Lännessä alue rajautuu rakentamattomaan sekametsään, vanhoihin peltoalueisiin ja Vehkalan täyttömäkeen, jotka ovat yleiskaavan mukaisia lähivirkistysaluetta (VL) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Etelässä alue rajautuu Vehkalantien ja Härkähaantien katualueiden eteläreunaan. Idässä alue rajautuu Kehärataan.

**Hakija**
Vantaan kaupunki.

**Maanomistus**
Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

**Valmistelu**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy, Afry Finland Oy, A-Insinöörit Oy ja Maanlumo Oy konsulttina.

**Kaavaan liitetyt hakemukset**
Ei hakemusta.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu monipuolisen työpaikan alueeksi (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueella on yleiskaava merkintä julkisten palvelujen ja hallinnon paikka (P) ja osa alueesta on kestävän kasvun vyöhykettä. Alue on lentomeluvyöhykkeitä 1 ja 2. Alueen läpi kulkee yleiskaavan liikenneyhteyksiä ja sen länsipuolella on pyöräliikenteen baana, jonka sijaintia ollaan tarkentamassa siten, että se toteutuessaan kulkisi suunnittelualueen läpi Kehäradan länsipuolella.

**Asemakaava**
Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa olevan asemakaavan mukainen puistoalue (VP), jolla on ohjeellinen ulkoilureitti sekä ohjeellinen hulevesireitti merkinnät. Vehkalantie on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Alue on muilta osin asemakaavoittamaton.

Kaavatyöllä lisätään Vantaan kaupungin yritystonttitarjontaa Vehkalan juna-aseman läheisyydessä ja varmistetaan yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden ja pyöräilyn baanan toteutusmahdollisuudet Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä.

Alueelle osoitetaan korttelit 25105 ja 25106. Kortteli 25105 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kortteliin 25106 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). KTY-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on 5 kerrosta ja TY-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla käyttötarkoitusaluekohtaisesti. KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on e=0,7 ja TY-korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 120 663 k-$m^2$.

Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), puisto (VP) ja katualueita. Lähivirkistysalue (Tyttömäenmetsä) on rajattu ja sijoitettu keskeisimpiä luontoarvoja sisältäville alueille siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja laajemmille viheralueille linkittyvän kokonaisuuden. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, hulevesien käsittelyalue olemassa olevalle kosteikkoalueelle sekä ohjeellinen hulevesireitti Karnalanojan kohdalle. Kaava-alueen länsiosassa Karnalanojan uomaa ja ojan sivuhaaraa siirretään korttelialueiden pohjois- ja länsipuolelle. Puistoalueen (Härkäpuisto) mitoituksessa on huomioitu hiihtolatumitoitettu ulkoilureittiyhteys Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikkoon johtavalle ladulle sekä alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus.

Alue liittyy katuverkon osalta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Vehkalantien, Härkähaantien ja Sanomatien kautta. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusreitin tilatarpeet sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Vehkalantien katualueen pohjoisraja määritetään kaavassa siten, että kadun pohjoislaidalle voidaan toteuttaa ajoväylästä istutuskaistalla erotettu jalankulku- ja pyöräilytie. Vehkalantien katualueen mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti ja kadun jatkaminen länteen Vehkalanmäentielle. Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan katualue Valtatie 3:n rinnakkaistienä pitkällä tähtäimellä toimivalle Lehtokorventielle, joka mitoitetaan erikoiskuljetusreitiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan kolme uusia kortteleita palvelevaa tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja.

Asemakaavassa edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 3.3.2026, jolloin asemakaavamuutoksen aluerajausta laajennettiin länteen yleiskaavan ET-alueella.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhdeksän kappaletta.

Hanketta esiteltiin yleisötilaisuudessa 11.11.2024.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa 120 663 k-m2, noin 1400 työpaikkaa.

**Sopimus**
Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 8**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2,
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
” Menetettävien luontoarvojen kompensoimiseksi tulee osoittaa sellaisia kompensaatioalueita, joiden vastaavat luontoarvot eivät paranisi itsestään ilman aktiivisia toimenpiteitä.”

_____

**Kaupunginhallitus 27.4.2026 § 22**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**
Päätetään, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2026 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon yhtyi kaupunginhallituksen jäsen Funda Demiri:

*“Menetettävien luontoarvojen kompensoimiseksi tulee osoittaa sellaisia kompensaatioalueita, joiden vastaavat luontoarvot eivät paranisi itsestään ilman aktiivisia toimenpiteitä.”*

_____

**Nähtävilläolo**
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.–11.6.2026. Tänä aikana jätettiin 22 muistutusta. Pääosa muistutuksista koskivat kaavan suhdetta Etelä-Vantaan

ratsastuskoulu Oy:n toimintaan. Muistutusten perusteella asemakaavaselostusta ja asemakaavamääräyksiä on täydennetty.

**Kaavalausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 27.4.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 21 kpl ja saatiin 8 kpl. Lausunnon jätti Suomen luonnonsuojeluliitto, Digita Towers Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Uudenmaan elinvoimakeskus, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Lupa- ja valvontavirasto. Suomen luonnonsuojeluliitto, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Lupa- ja valvontavirasto nostivat lausunnoissaan esiin kaavan vaikutuksia luontoarvoihin, kuten lehtoalueisiin, liito-oraviin, lahokaviosammaleeseen, Karnalanojaan ja noroihin. HSY, Vantaan Energia Sähköverkko Oy ja Vantaan Energia Oy sekä Digita Towers Oy nostivat lausunnoissaan esiin kunnallistekniikan huomioimiseen liittyviä asioita. Uudenmaan elinvoimakeskus nosti esiin vaikutuksia valtakunnalliseen liikenneverkkoon. Lupa- ja valvontavirasto lausui kaavan kaupan sijoittumisen ohjaamisesta. Lausuntojen perusteella asemakaavakarttaa on päivitetty ja asemakaavamääräyksiä sekä asemakaavaselostusta on täydennetty.

**Tehdyt tarkistukset**
Korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3040 $m^2$ kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

Korttelin 25106 TY-korttelialueen pohjois- ja länsireunaa on supistettu siten, että suunniteltujen Karnalanojan uomasiirtojen osalta etäisyys korttelialueen reunasta suunniteltuun uomaan on vähintään 10 metriä. Pohjoisreunalla korttelialueelle tehdyt supistukset on lisätty osaksi Tyttömäenmetsän lähivirkistysaluetta ja länsireunalla kaava-aluetta on supistettu. Samalla Tyttömäenmetsän länsireuna on suoristettu TY-korttelialueen länsireunan suuntaiseksi, jonka myötä länsireunalta VL-alue on pienentynyt. Ratkaisun myötä Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) pinta-ala on kasvanut noin 880 $m^2$ ja kaava-alue on supistunut noin 2890 $m^2$.

Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alue -merkintä (et) ohjeellisella aluevarauksella, jotka osoittavat mobiiliviestinverkon tukiaseman sijoituspaikkoja alueelle.

Teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”

TY-korttelialueita koskeva kaavamääräys ”[e]nintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten” on muutettu muotoon: ”Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.”

KTY-korttelialueen kaavamääräys ”[r]akennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.”

Koko kaava-aluetta koskeva määräys ”[a]lueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa” on muutettu muotoon: ”Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.”

Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.”

Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty määräyksellä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.”

Tehtyjen tarkastusten myötä kaava-alueen pinta-alaa supistettiin noin 0,3 ha ja alueen kokonaisrakennusoikeus väheni 4012 k-m$^2$.

Tarkistukset kohdistuvat kaupungin maaomaisuuteen ja eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

**Kaava kohdistuu** kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta työpaikkakerrosalaa 116 651 k-m$^2$, noin 1300 työpaikkaa.

**Kaavan valmisteluun osallistuneet**
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy, Afry Finland Oy, GeoPro Consulting Oy, A-Insinöörit Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 251500, 25 Myllymäki / Vehkalan länsipuoli 2.

Liitteet:
- Asemakaavaehdotus 6.10.2026
- Asemakaavaselostus 6.10.2026
- Muistutukset ja vastineet 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026
- Asiaan liittyvä muu aineisto

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Tuomas Eskola, p. 040 547 1428,
asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala, p. 050 312 4370
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

251500

Päiväys
Datum

6.10.2026

Vantaan kaupunki

# VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Vanda stad

# VECKAL VÄSTRA DELEN 2

Stadsdel 25, KVARNBACKA

**Asemakaava**
Korttelit 25105-25106 ja osat katu- ja virkistysalueista.

**Asemakaavan muutos**
Osat katu- ja virkistysalueista.

1:2000

**Detaljplan**
Kvarteren 25105-25106 och delar av gatu- och rekreationsområden.

**Ändring av detaljplanen**
Delar av gatu- och rekreationsområden.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viira.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

**Kaupunkikuva**

Härkähaantien ja Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien tai Vehkalantien puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille.

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

I området får man bygga kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av den utnyttjade byggrätten på tomten placeras.

Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.

Kvarterets grönefffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Att grönefffektiviteten uppnås ska visas i samband i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefffektivitetskalkyl.

**Stadsbild**

I byggnader som placeras vid Oxhagsvägens och Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Oxhagsvägens eller Veckalvägen. I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

Fasaderna mot Veckalvägen och Lundkärrsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena norr om kvarteret 25105 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena norr om kvarteret 25105.

TY

**Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

**Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.**

I området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av den utnyttjade byggrätten på tomten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Av takytan ska minst 15 % byggas som växttak.

Kvarterets grönefffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Att grönefffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en grönefffektivitetskalkyl.

**Kaupunkikuva**

Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta.

Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vehkalantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille.

Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.

Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolella kulkevat ojauomat tulee huomioida alueen suunnittelussa.

**Stadsbild**

I byggnader som placeras vid Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Veckalvägen.

I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras

Fasaderna mot Veckalvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena väster om kvarteret 25106 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena väster om kvarteret 25106.

Tomtgränserna på den västra och norra sidan av Veckalgränden ska avgränsas med byggnader och fasta staket så att buller- och synolägenheter från verksamheten till områdena på västra och norra sidan minimeras.

Dikena som löper längs kvartersområdets västra och norra sida ska beaktas i planeringen av området.

VP

**Puisto.**

Alueelle saa sijoittaa kyttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita.

**Park.**

I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet.

VL

**Lähivirkistysalue.**

**Område för närrekreation.**

**Koko kaava-aluetta koskevat määräykset**

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.

Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla jaltai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kortteleissa tulee varata tila alueellisille muuntamoille.

**Bestämmelser som gäller hela planområdet**

Dagligvaruaffärer eller centruminriktad handel får inte placeras i området.

I kvartersområdena får inga storanläggningar för detaljhandel eller butikskoncentrationer som kan jämföras med storanläggningar för detaljhandel placeras.

Skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och den tillåtna byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser

Utomhusrekilman får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor.

Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet.

Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Inom kvarteren ska utrymme reserveras för områdestransformatorer.

**Kaupunkikuva**

Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun.

Rakentamisella tulee edistää luontevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukkoliikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle. Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, muuntamoiden ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun päävärinä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä.

**Stadsbild**

Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avspegla verksamheten och byggnadstekniken.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen.

Genom byggandet ska man främja förverkligandet av naturliga förbindelser för gång- och cykeltrafik till tågstationen, kollektivtrafikens hållplatser och naturrekreationsområdet i Petikko. Förbindelserna ska vara trygga och trivsamma.

Fasaderna mot gatan ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas.

De byggnader, förråd, skärmtak, transformatorer och konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus ska till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en enhetlig arkitektonisk helhet.

Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. istutuksia ja kulkureittejä jäsentävin muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle.

Om byggnaderna inte placeras så att de är fast i byggnadsytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar och staketkonstruktioner som ger struktur åt planteringar och färdleder. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras.

Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Tomtanslutningens bredd får vara högst 8 meter.

**Ulkoalueet**

Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapuritontin käyttötopihojen suuntaan. Varastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle.

Katoksissa tulee käyttää kasvikattoja.

**Utomhusområden**

Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring.

Skärmtaken för upplagring ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett ögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön.

I takkonstruktionerna ska växttak användas.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa.

De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett värdat skick.

Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Aidan tulee olla kolmilankaverkkoa tai vastaavaa laatutasoa.

Tomten ska förses med stängsel på de sidor som vetter mot grönområden. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet.

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

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

**Ekologinen kompensaatio**

Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.

**Ekologiska kompensation**

En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämningen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen.

Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen.

**Pyöräliikenne ja -pysäköinti**

Pyöräpysäköintipaikkojen määrät:
Vähintään 1 pp / 50 liiketilan k-m2
Vähintään 1 pp / 50 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 250 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 pp / 240 varastotötilan k-m2

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

**Cykeltrafik och -parkering**

Antal cykelparkeringsplatser:
Minst 1 cp / 50 m²-vy affärslokaler
Minst 1 cp / 50 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 cp /250 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 cp / 240 m²-vy lagerlokaler

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

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Autopaikkojen määrät:
Vähintään 1 ap / 100 liiketilan k-m2, enintään 1ap / 30 liiketilan k-m2
Vähintään 1 ap / 80 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 120 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 300 varastotilan k-m2

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

**Biltrafik och -parkering**

Antal bilplatser:
Minst 1 bp / 100 m2-vy affärslokaler, högst 1 bp / 30 m²-vy affärslokaler
Minst 1 bp / 80 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 bp / 120 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

**Ympäristömelu**

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

**Miljöbuller**

Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg-, väg- och spårtrafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**

**Riktgivande gräns för område eller del av område.**

**Ohjeellinen tontin raja.**

**Riktgivande tomtgräns.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

25
MYLL

**Kaupunginosan numero.**

**Kaupunginosan nimi.**

**Stadsdelsnummer.**

**Stadsdelens namn.**

25106

**Korttelin numero.**

**Kvartersnummer.**

2100

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

II

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

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

VEHKA-ALHONKUJA

**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

e=0,7

**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.**

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

**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**

**Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.**

**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**

vm

**Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.**

**Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.**

et

**Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.**

**Riktgivande byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.**

**Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**

**Del av område reserverad för underjordisk ledning.**

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Fasta konstruktioner får inte placeras i området.

va

**Vaara-alue.**

**Faroområde.**

**Katu.**

**Gata.**

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden**

wt

**Hulevesireitti.**

**Dagvattenled.**

Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

Fasta konstruktioner får inte placeras i området.

wh

**Ohjeellinen hulevesialue.**

**Riktgivande dagvattenområde.**

wt

**Ohjeellinen hulevesireitti.**

**Riktgivande dagvattenled.**

luo

**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

I området får inga åtgärder vidtas som väsentligt försämrar områdets naturvärden. Det är tillåtet att genomföra nödvändiga åtgärder som rör säkerhet, dagvattenlinjer och friluftsleder med beaktande av naturvärden.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.

I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrens levnadsvillkor försämras.

**Istutettava alueen osa.**

Istutettava alue tulee istuttaa niittykasvillisuutena.

**Del av område som skall planteras.**

Det område som ska planteras bör planteras som ett område med ängsvegetation.

**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**

Alueelle tulee istuttaa kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta.

**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

I området ska man plantera växtlighet som växer i skikt och stödjer naturens mångfald.

**Säilytettävä/istutettava puurivi**

**Trädrad som skall bevaras/planteras**

ul

**Ohjeellinen ulkoilureitti.**

**Riktgivande friluftsled.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

Tuomas Eskola, Aluearkkitehti, 22.9.2026 13.07

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.

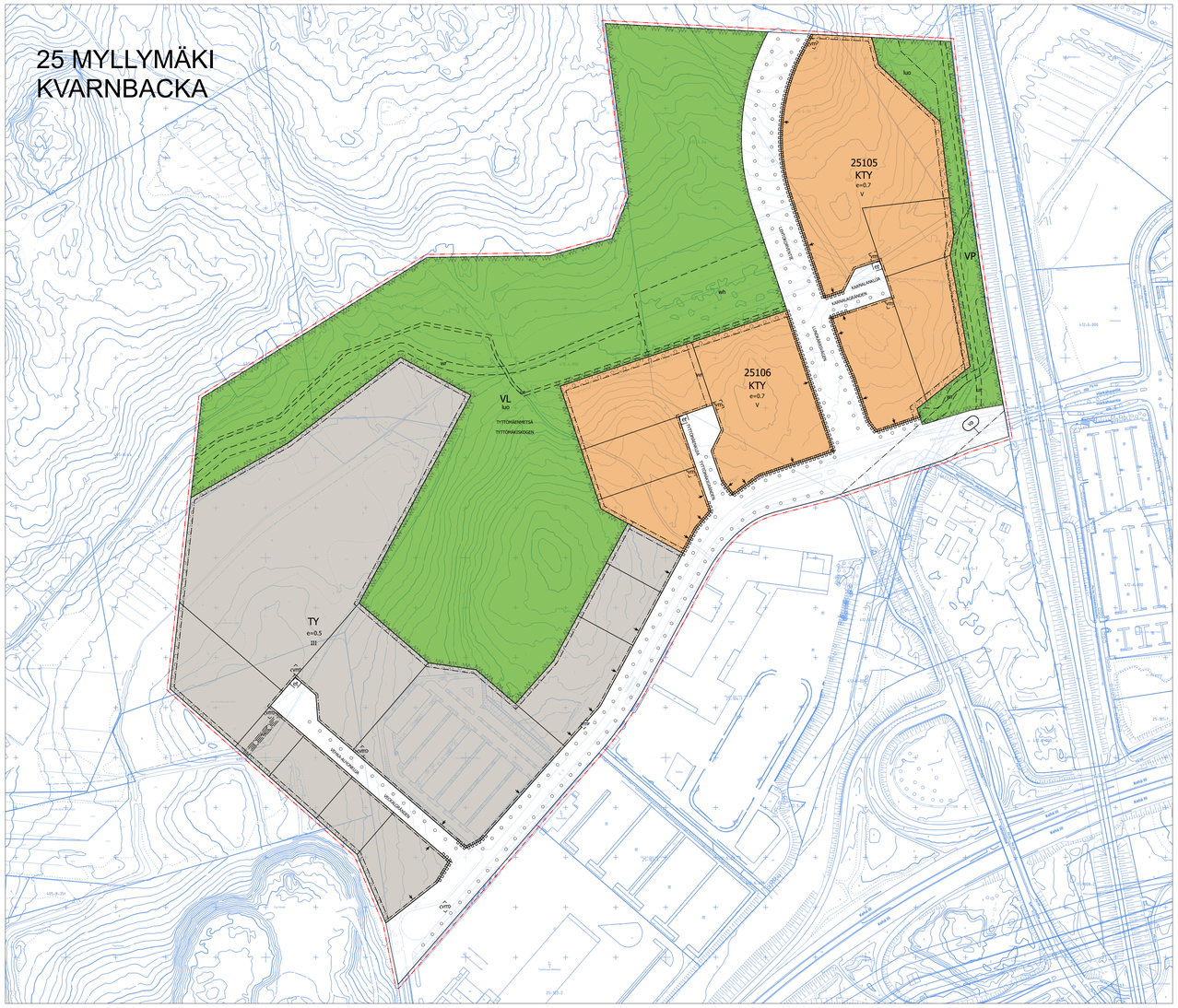
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__





# 251500 - VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

## MYLLYMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 251500. Kaavoitus on tullut vireille 10.10.2024.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

**Asemakaava** suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa ja siihen kuuluu alueita kaupungin omistamista kiinteistöistä nro 92-409-4-11, 92-412-5-50, 92-412-5-51, 92-412-5-54, 92-412-6-0, 92-405-8-12, 92-405-8-23 ja 92-405-8-44, kaupunginosassa 25 Myllymäki.

**Asemakaavan muutos** koskee osaa katualueesta muutettavassa asemakaavassa Vehkalan länsipuoli 1 (nro 251200) kaupunginosassa 25, Myllymäki sekä Härkäpuistoa (puisto, VP) ja osaa katualueesta muutettavassa asemakaavassa Vehkalan työpaikka-alueet 1 (nro 250900) kaupunginosassa 25, Myllymäki.

**Tonttijako** on asemakaavassa ohjeellinen.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vehkalan työpaikka-alueen laajeneminen Kehäradan länsipuolelle. Kaavaratkaisu luo työpaikkatontteja ja virkistysreittien kehitysmahdollisuuksia hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle huomioiden kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot. Kaava mahdollistaa noin 116 651 k-m² työpaikkarakentamista. Kaavaan sisältyy puistoalue (VP): Härkäpuisto ja lähivirkistysalue (VL): Tyttömäenmetsä.

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan eli kaupungin toimesta. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

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

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Kehä III:n pohjoispuolella, Kehäradan Vehkalan aseman länsipuolella. Alue rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sekametsään (Vantaan yleiskaava 2020 VL- ja SL-alueisiin), idässä kehärataan, etelässä Vehkalantien katualueen eteläreunaan ja lännessä Vehkalanmäkeen ja rakentamattomaan sekametsään (Vantaan yleiskaava 2020 ET- ja VL-alueisiin). Alueen pinta-ala on noin 41,2 ha.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava on kaavoitusohjelmassa 2024–2026
- Kaavoitus tuli vireille 10.10.2024 kaupungin omana kaavatyönä kaavanumerolla 251500.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 15.11.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esiteltiin kaupunkisuunnittelun avoimet ovet -yleisötilaisuudessa 11.11.2024.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 3.3.2026.
- Asemakaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 14.4.2026
- Kaupunginhallitus 27.4.2026 päätti asettaa asemakaavaehdotus nähtäville
- Asemakaavaehdotus oli MRA 27 § mukaan nähtävillä 13.5.-11.6.2026. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta jätettiin 22 muistutusta.
- Lausunnot asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 11.6.2026 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 21 kappaletta ja saatiin 7 kappaletta.
- Tarkistettu asemakaava on kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 6.10.2026

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ....4**
**2. Lähtökohdat ....5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista....5
2.2 Suunnittelutilanne....12
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet....15**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo....15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö....15
3.3. Asemakaavan tavoitteet....21
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot....25
**4. Asemakaavan kuvaus....30**
4.1 Kaavan rakenne....30
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen....31
4.3 Aluevaraukset....33
4.4 Kaavan vaikutukset....36
4.5 Nimistö....45
**5. Asemakaavan toteutus....46**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet....47**
**7. Asemakaavan seurantalomake....49**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset....51**
**9. Muu suunnitelma-aineisto....58**

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA**

Vihertehokkuuden tuloskortit ja tonttikaaviot esimerkkikortteleista

**LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA (KAAVAN VERKKOSIVUILLA)**

Vehkalan länsipuolen asemakaava, liikenneselvitys (Ramboll 2025)
Geotekninen laskentaselostus Vehkalan länsipuoli 2, AFRY 2025
Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, Vantaan kaupunki 2026
Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022)
Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 (Faunatica 2022)
Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 (Faunatica 2020)

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA**

Vantaan hulevesiohjelma 2009
Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
Vantaan resurssiviisauden tiekartta
Vantaan kasvikattoselvitys

Vantaan puurakentamisen linjaukset
Vihreä ja virtaava Vantaa (VIVA)
Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelma
Vantaan noroselvitys, Faunatica 2024
Alueellinen viherkerroin 2025, ARVO-hankkeen loppujulkaisu 11/2025

# 1. TIIVISTELMÄ

Kaavatyöllä lisätään Vantaan kaupungin yritystonttitarjontaa Vehkalan juna-aseman läheisyydessä ja varmistetaan yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden ja pyöräilyn baanan toteutusmahdollisuudet Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä.

Alueelle osoitetaan korttelit 25105 ja 25106. Kortteli 25105 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kortteliin 25106 osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). KTY-korttelialueilla suurin sallittu kerrosluku on 5 kerrosta ja TY-korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on 3 kerrosta. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvuilla käyttötarkoitusaluekohtaisesti. KTY-korttelialueiden tehokkuusluku on e=0,7 ja TY-korttelialueen tehokkuusluku on e=0,5. Asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä on yhteensä 116 651 k-m$^2$. Korttelialueiden lisäksi kaavaan sisältyy lähivirkistysalue (VL), puisto (VP) ja katualueita.

Lähivirkistysalue (Tyttömäenmetsä) on rajattu ja sijoitettu keskeisimpiä luontoarvoja sisältäville alueille siten, että ne muodostavat mahdollisimman yhtenäisen ja laajemmille viheralueille linkittyvän kokonaisuuden. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lähivirkistysalueelle on lisäksi osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, hulevesien käsittelyalue olemassa olevalle kosteikkoalueelle sekä ohjeellinen hulevesireitti Karnalanojan kohdalle. Kaava-alueen länsiosassa Karnalanojan uomaa ja ojan sivuhaaraa siirretään korttelialueiden pohjois- ja länsipuolelle. Puistoalueen (Härkäpuisto) mitoituksessa on huomioitu alueen koillisosassa sijaitseva noro, hiihtolatumitoitettu ulkoilureittiyhteys Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikkoon johtavalle ladulle sekä alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus. Härkäpuiston alueella sijaitsevan noron luonnontilaistuneet osuudet on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

Alue liittyy katuverkon osalta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen Vehkalantien, Härkähaantien ja Sanomatien kautta. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu raskaan liikenteen ja erikoiskuljetusreitin tilatarpeet sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Vehkalantien katualueen pohjoisraja määritetään kaavassa siten, että kadun pohjoislaidalle voidaan toteuttaa ajoväylästä istutuskaistalla erotettu jalankulku- ja pyöräilytie. Vehkalantien katualueen mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti ja kadun jatkaminen länteen Vehkalanmäentielle. Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan katualue Valtatie 3:n rinnakkaistienä pitkällä tähtäimellä toimivalle Lehtokorventielle, joka mitoitetaan erikoiskuljetusreitiksi. Lisäksi alueelle osoitetaan kolme uusia kortteleita palvelevaa tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehkalhonkuja, joille kullekin on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (et). Et-merkinnöillä varaudutaan mobiiliviestinverkon tukiasemien toteuttamiseen kaava-alueella.

Asemakaavoitettava alue on kokonaisuudessaan Vantaan kaupungin omistuksessa. Asemakaavassa edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia. Alueella nykyisin toimivien toimijoiden toimintaedellytyksiä pitkällä tähtäimellä on kaavatyön yhteydessä selvitetty. Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava- ja asemakaavamuutosalue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa Vehkalassa Kehäradan länsipuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu rakentamatonta lehtoa, kangasmetsää, sekametsää, puoliavointa peltoa ja katualuetta. Osalla aluetta on tehty hakkuita ja maanmuokkausta 2010-luvun jälkimmäisellä puoliskolla.

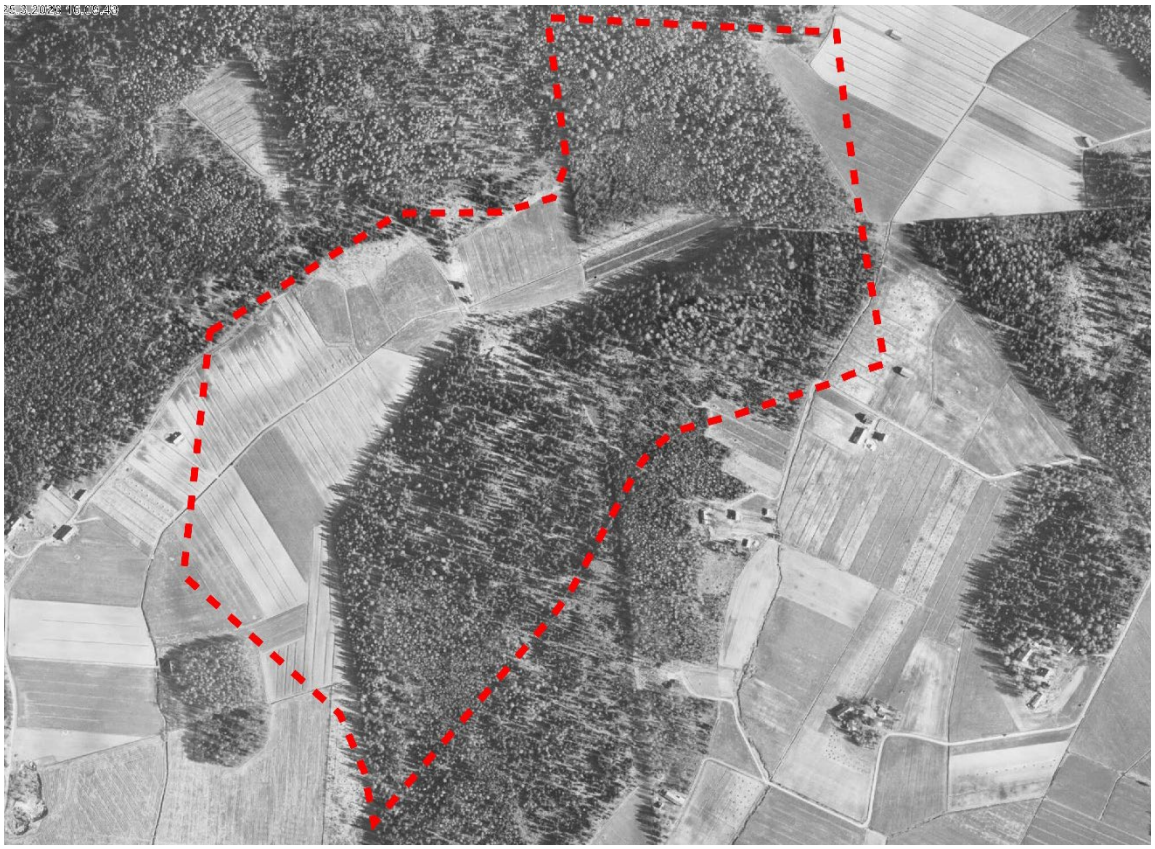



*Ilmakuva vuodelta 2026. Kaava-alueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.*

### 2.1.2 Luonnonympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan vaihtelevaa. Alueen etelälaidassa oleva Vehkalantie on rakennettua aluetta. Vehkalantien pohjoislaidalle on rakennettu Vantaan ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue. Vehkalantien pohjoispuolella on lisäksi alueita, joilta puusto on kaadettu. Alueen keskivaiheilla on metsäinen kukkula, joka on maisemarakenteeltaan suljettu. Suljettu puustoinen maisemarakenne ulottuu alueen pohjoislaidalle ja edelleen laajemmille alueille. Suljetun puustoisen maisemarakenteen keskellä suunnittelualueen länsiosassa on avoimempia vanhoja viljelysalueita, joita on vuokrattu Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n käyttöön. Vanhojen viljelyalueiden laajuus hahmottuu alla olevasta vuoden 1954 ilmakuvasta. Osa vanhoista viljelymaista on viimeisten vuosikymmenten aikana kasvanut umpeen.



*Suunnittelualueen rajaus ja Ilmakuva alueesta vuodelta 1954. Suunnittelualueen pohjois- ja länsireunalla on ollut alueita viljelys käytössä, itä- ja eteläosassa on ollut metsäisiä alueita.*

Suunnittelualueella on suuria korkeuseroja. Korkeimman ja matalimman kohdan välillä noin 20 metriä. Alueen korkeimmat kohdat ovat +51,0 metriä merenpinnan yläpuolella ja ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Kehäradan länsipuolella, sekä Vehkalantien pohjoispuolella olevalla metsäisellä kukkulalla. Matalin kohta sijaitsee Karnalanojan uoman pohjalla alueen länsiosassa. Alueeseen sisältyy myös tasaisena hahmottuvia laajoja alueita, kuten Vehkalantien pohjoispuolella olevat alueet sekä Karnalanojan ympäristön alueet suunnittelualueen länsireunalla.

**Luontoarvot**

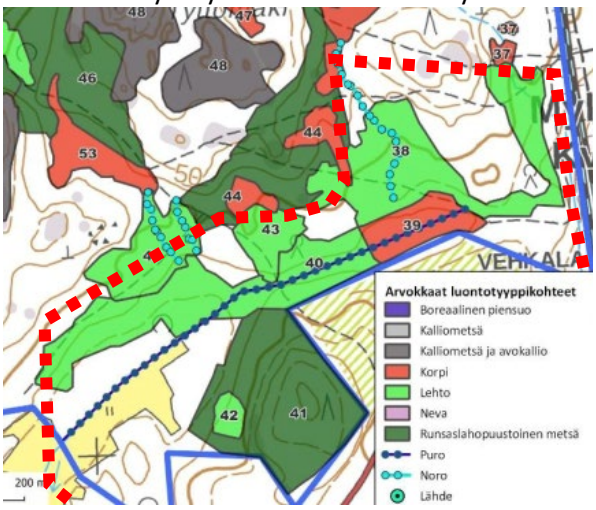
Alue sisältyy Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022-selvitykseen (Faunatica, 2022). Alueelta on laadittu liito-oravaselvityksiä, joista uusin ja tämän kaavatyön taustaselvityksenäkin hyödynnetty Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 2022). Tiedossa oleva lahokaviosammalen luontotieto perustuu Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 -selvitykseen (Faunatica 2020). Lisäksi Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaanpiiri on 11.12.2025 antanut tiedoksi laatimansa luontoarvojen kartoitusraportin. Raportin tiedot on otettu huomioon suunnittelussa.

Suunnittelualue rajautuu laajaan Petikko-Myllymäki-Keimola metsäkokonaisuuteen. Suunnittelualueella on tunnistettuja luontoarvoja. Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 -selvityksen (Faunatica 2022) mukaan alueella on arvoluokkien 2 (arvokas) ja 3 (kohtalaisen arvokas) luontotyyppejä. Alueelta on tunnistettu EU:n luontodirektiivin mukaisen liito-oravan ydinalueita, elinympäristöjä ja lajille tärkeitä yhteyksiä. Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat on suojeltu luonnonsuojelulain §49:n nojalla. Suunnittelualueella on havaittu EU:n luontodirektiivin mukaisen lahokaviosammalen ydinalueita. Suunnittelualueelta on rajattu arvokkaita linnustoalueita, joilla on pesimäkaudella 2022 havaittu muun muassa silmälläpidettävien (NT) Närhen ja Pensaskertun reviirejä.

Suunnittelualueelta on tunnistettu luontoselvityksissä arvokkaana luontotyyppinä neljä noroa. Alueen pohjoislaidalle on Vantaan kaupungin aineistoissa merkitty yksi lähde. Alueen kaakkoisosassa Härkäpuiston ja Härkähaantien alueilla kulkee kaupunkipuro Myllymäenoja.

Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022-selvityksen (Faunatica 2022) mukaan luontotyyppikuvioiden 39 ja 40 halki kulkeva Karnalanoja on vesilain 3 luvun 2 § kohdan 8 mukainen puro. ELY-keskukselta (Lupa- ja valvontavirasto 1.1.2026 alkaen, sähköposti/Yli-Kytölä, 26.5.2025) saadun tiedon mukaan Karnalanojan valuma-alue on 0,83 m2 eli se on vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoitettu noro, joka ei ole vesistö. Luonnontilaisen noron vaarantaminen on kielletty (vesilaki 2 luku 11 §). Lupa- ja valvontaviraston mukaan Karnalanoja on kuitenkin maastokäynnin sekä ilmakuva- ja karttatarkastelun perusteella kokonaisuudessaan kaivettu pelto-oja, joten uoma ei ole vesilain nojalla suojeltu luonnontilainen noro.

Vantaan noroselvityksessä 2024 kartoitettiin potentiaalisia noroja, jonka sisältämän karttatarkastelun perusteella suunnittelualueelta on havaittu potentiaalisia noroja. Selvitykseen ei sisältynyt maastokäyntejä alueelta. Aikaisemmissa selvityksissä (mm. Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla, Faunatica, 2022) alueelta on tunnistettu vesilain mukaisia luonnontilaisia noroja. Suomen Luonnonsuojeluliiton Uudenmaanpiirin luontoarvojen kartoitusraportissa (11.12.2025) kaava-alueen koillisosassa tunnistettiin noro, joka on keväällä 2026 tehdyn maastokartoituksen yhteydessä todettu kehittyneen osin luonnontilaiseksi.




| | | |
|---|---|---|
| 38 | Kostea runsasravinteinen lehto (VU), Kostea keskiravinteinen lehto (NT), Tuore keskiravinteinen lehto (VU), Havumetsävyöhykkeen noro (DD) | II |
| 39 | Lehtokorpi (EN), Havumetsävyöhykkeen latvapuro (VU) | III |
| 40 | (Kulttuurilehto), Havumetsävyöhykkeen latvapuro (VU) | III |
| 41 | Varttunut havupuuvaltainen tuore kangas (VU), Varttunut havupuuvaltainen lehtomainen kangas (NT) | II |
| 42 | Tuore keskiravinteinen lehto (VU) | II |
| 43 | Tuore keskiravinteinen lehto (VU) | II |
| 44 | Ruohokorpi (EN) | II |
| 45 | Kostea runsasravinteinen lehto (VU), Tuore keskiravinteinen lehto (VU), Havumetsävyöhykkeen noro (DD) | II |

*Arvokkaat luontotyyppikohteet Vehkalassa. Suunnittelualueen rajaus esitetty kartassa punaisella pisteviivalla. Kuva: Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella vantaalla vuonna 2022 (Faunatica).*

Tärkeimmät luontoarvot alueella sijaitsevat Vehkalantien pohjoispuolella olevan metsäisen kukkulan kohdalla sekä alueen pohjoisreunalla havaittujen norojen ympäristössä.

Suunnittelualue rajautuu Vantaan yleiskaava 2020:n mukaiseen luonnonsuojelualueeseen (SL). Alueelle ei ole tehty päätöstä luonnonsuojelualueen perustamisesta. Alueen pohjoispuolella kulkee Kehäradan ylittävä itä-länsisuuntainen ekologinen runkoyhteys. Alueen suunnittelussa tavoitellaan luontoarvojen kokonaisheikentymättömyyttä, jota tavoitellaan lieventämishierarkian mukaisesti ja tarvittaessa kompensoimalla luonnolle aiheutuva haitta täysimääräisesti.

**Vesistöt ja vesitalous**

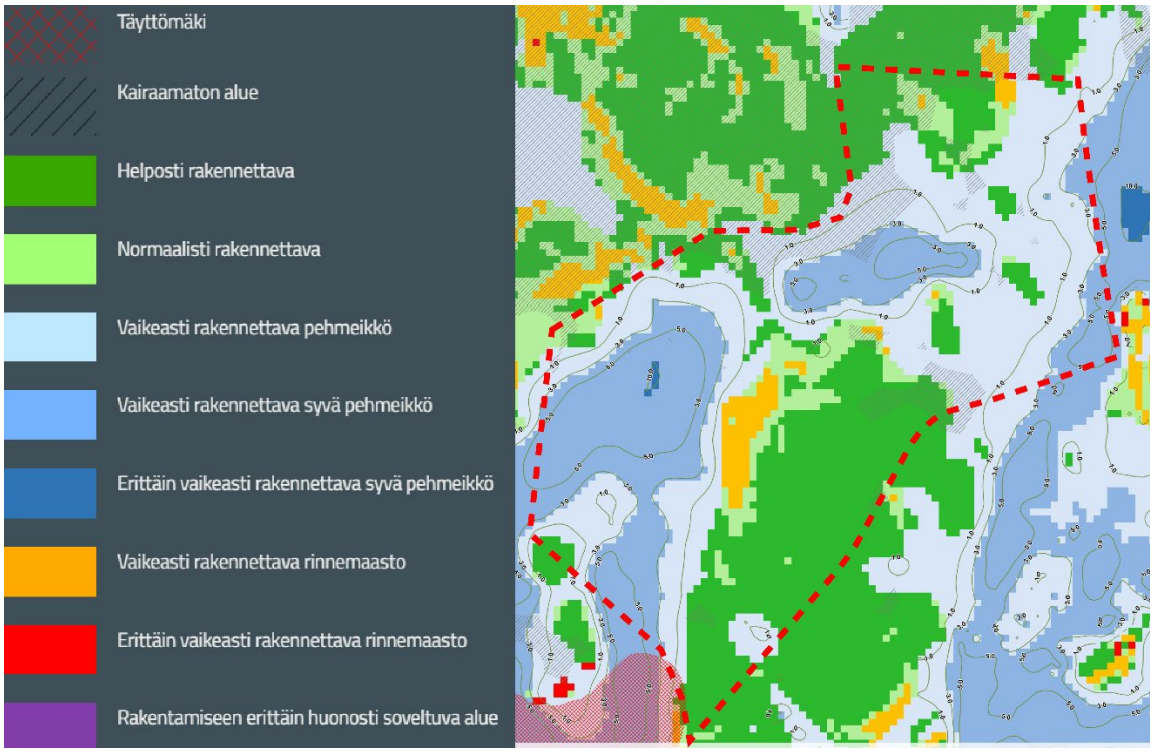
Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin rakentamatonta ja hyvin vettä läpäisevää metsä- ja kosteikkoaluetta. Kaavamuutosalueen eteläreunassa kulkevat Vehkalantie ja Sanomatie ovat läpäisemättömiä asfalttipintoja, samoin alueen lounaisreunassa sijaitseva väliaikainen pysäköintialue. Alue on maastonmuodoiltaan ja korkeuseroiltaan vaihtelevaa ja viettokaltevuudeltaan kohdittain jyrkkää.

Kaava-alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Valtaosa kaava-alueesta sijoittuu Karnalanojan valuma-alueelle, ja pieni osa kuuluu Pärispruunojan valuma-alueeseen. Karnalanojan viivyttävä vaikutus alueen hulevesiin on nykytilanteessa vaatimaton. Ojan ylittävä polku ja sen kohdalla oleva rumpu toimivat padottavana elementtinä, jonka taustalla olevan alueen viivytystilavuus on nykytilassa n. 59 $m^3$. Tulvatilanteessa vedet purkautuvat herkästi rumpukohdan ylitse pintavaluntana.

**Maaperä ja rakennettavuus**

Vantaan kaupungin rakennettavuuskartan mukaan alueen eteläreunalla sekä pohjoisreunalla on helposti rakennettavaa aluetta. Helposti rakennettavat alueet sijoittuvat korkeammille maastonkohdille, jotka ovat laajasti metsäisiä. Alavammat alueet ovat pääosin vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä tai vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Suunnittelualueella on joitain vaikeasti rakennettavia rinnemaastoja.




*Rakennettavuuskartta ja suunnittelualueen raja. Alueella on laajoja alueita vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.*

Kaavatyön aikana on laadittu Vehkalan länsipuoli 2, kadut 2025, massa ja maaperätarkastelu (Afry Finland Oy 2025). Selvityksen tiedot perustuvat suunnittelualueella maalis-huhtikuussa 2025 tehtyihin täydentäviin pohjatutkimuksiin sekä alueella aikaisempien rakennus- ja tutkimusvaiheiden arkistokairauksiin.

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee suunnittelualueella tasovälillä +31,4 … +51,4 ja maanpinta laskee kohti Karnalanojaa. Alavampi maasto-osuus on pehmeikköä ja jyrkkäpiirteinen maasto-osuus sijaitsee kalliovaltaisella alueella. Rakennetun Vehkalantien pohjoispuolella kallio on osin näkyvissä avokallioina.

Maaperä täyttömaiden ja kasvukerroksen alapuolella vaihtelee savesta moreeniin vaihtelevista maakerroksista. Kasvukerroksen alapuolella on n. 1 metriä paksu kuivakuorikerros. Löyhän savikerrostuman paksuus vaihtelee kairausten perusteella 2,0–10 metriin. Savikerroksen rakeisuus vaihtelee maanäytetietojen perusteella savesta silttiin.

Pehmeiköllä savikerrostuman alapuolella on silttikerrostuma, jonka kerrospaksuus vaihtelee. Silttikerrostuman alapuolella on ohut hiekka-/ moreenimuodostuma.

Pohjaveden painetaso on mitattu Karnalanojan pohjoispuolella pohjavedentarkkailuputkesta tasolle +32,93, eli n. 0,5 metrin syvyydellä tutkimuspisteen maanpinnan tasosta. Karnalanojan eteläpuolelta itäiseltä kaava-alueelta pohjaveden painetason on mitattu tasolle +36,42 likimain maanpinnan tasoon. Pehmeiköllä pohjaveden pinta sijaitsee likimäärin kuivakuorikerroksen alapinnan tasossa.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta. Rakennettuun alueeseen lukeutuu Vehkalantien katualue ja alueen kaakkoiskulmassa sijaitseva Härkäpuisto (VP), jossa kulkee rakennettu uoma Myllymäenojalle. Alueen keskivaiheilla asemakaavoittamattomalla alueella sijaitsee ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue. Alueen länsipuolella sijaitsee Vehkalan täyttömäki, jossa toimii muun muassa lumenvastaanottopaikka.

**Asuminen**

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Alue liittyy osaksi Vehkalan asemaan tukeutuvaa työpaikka-aluetta. Alue on osin lentomeluvyöhykettä 1 (Lden yli 60 dBA) ja osin lentomeluvyöhykettä 2, jonka vuoksi alueelle ei saa osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

**Palvelut ja työpaikat**

Alueella on yleiskaavassa Julkisten palvelujen ja hallinnon paikka (P), jonka pohjalta alueen eteläpuolelle on toteutunut Vantaan ammattiopisto Varian oppilaitos. Yleiskaavavaraus julkisten palvelujen ja hallinnon paikasta on alueella siten toteutunut, eikä uusille julkisille palveluille ole yleiskaavan pohjalta tarvetta. Suunnittelualueen länsipuolella toimii Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy, jonka käyttöön kaupunki on vuokrannut noin 5 ha kaava-alueeseen kuuluvia alueita. Ratsastuskoulu palvelee viikoittain noin 300 harrastajan tarpeita.

Myllymäen kaupunginosassa työpaikkojen määrä on ollut 40 vuonna 2013. Vuoteen 2018 kasvu oli hitaampaa, määrän noustessa 93:lla, jonka jälkeen alueen työpaikkamäärän lisääntyminen on vauhdittunut. Vuonna 2023 työpaikkoja oli jo 1208.

**Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualue sijaitsee Vehkalan aseman välittömässä läheisyydessä. Alueen etelälaidalla kulkee vuonna 2019 rakennettu Vehkalantie, jonka välityksellä alue kytkeytyy Härkähaantien sekä Sanomatien kautta kunnalliseen ja valtakunnalliseen katuverkkoon. Kehä III sijaitsee alle 500 metriä alueesta etelään.

Vehkalantien eteläpuolella asemakaavan suunnittelualueen ulkopuolella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY), jotka molemmat on rakennettu. Suunnittelualueen eteläpuolella, Kehäradan länsipuolella kaavoittamattomalla alueella sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavatyöllä laajennetaan yleiskaavan mukaisesti Valtatie 3:n ja Kehä III:n risteyksen luoteispuolelle Kehäradan Vehkalan aseman ympärille sijoittuvaa työpaikka-aluetta, joka lukeutuu osaksi Vantaankoski-Vehkala työpaikkakokonaisuutta.

**Kaupunkikuva**

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta lehtoa, kangasmetsää, sekametsää ja puoliavointa peltoa. Alueeseen sisältyy osa Vehkalantien katualueesta. Suunnittelualueelle sijoittuvat pellot ovat osin metsittyneet 1970-luvulta alkaen. Noin 5 ha kokoinen alue suunnittelualueen länsiosassa on vuokrattu alueen länsipuolella sijaitsevan Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n käyttöön. Ratsastuskoulu hyödyntää aluetta muun muassa laidunalueena sekä maastoratsastus- ja ratsastusjousiammuntatoiminnassa. Osalla aluetta on tehty hakkuita ja maanmuokkausta vuoden 2017 jälkeen. Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian oppilaitosta palveleva väliaikainen pysäköintialue, joka sijaitsee asemakaavoittamattomalla alueella.

Alue liittyy kiinteästi osaksi Vehkalan työpaikka-aluetta, jonka kaupunkikuva perustuu katujen varsille sijoittuviin työpaikkarakennuksiin, kaupunkikuvaa rikastuttavaan värien käyttöön ja julkisivuarkkitehtuuriin sekä laadukkaasti toteutettuihin katualueisiin. Alueen eteläpuolella korttelissa 25104 sijaitseva ammattiopisto Varian 4-kerroksinen kampusrakennus rajaa Vehkalantien katualueen etelälaitaa muodostaen Vehkalan alueella tavoiteltua selkeää julkisen tilan rajautumista.

Korttelissa 25103 sijaitseva Veho Oy:n toimitila on toteutunut kaupunkikuvallisesti väljempänä; alueen kaupunkikuvallista ilmettä hallitsevat laajat pysäköintialueet.

**Rakennettu kulttuuriympäristö**

Alueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja tai rakennuksia, eikä alueella ole käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

**Virkistys**

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on rakenteilla Petikon ulkoilureitistöön yhdistyvä latuyhteys. Vantaanjoen kulttuurimaisema alkaa reilun kilometrin etäisyydellä alueen itäpuolella.

Suunnittelualueen länsipuolella toimii Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy, jonka käytössä on noin 5 ha kaava-alueeseen kuuluvia alueita. Ratsastuskoulu tarjoaa palveluita muun muassa ratsastuksen harrastajille.

Vantaan ulkoilureittien tavoitesuunnitelmassa (Vantaan kaupunki, 2021) alueella tai alueen välittömässä läheisyydessä kulkee tavoiteverkon mukaiset ratsastus-, latu- ja ulkoilureittiyhteydet, joista kaksi jälkimmäistä linkittyvät tavoiteverkon mukaan Kehäradan Vehkalan asemalle. Vihreä ja virtaava Vantaa -viherrakenteen kehityskuva YK0050 (Vantaan kaupunki 2024) raportissa alueen pohjoispuolelle on osoitettu portti luontoon -merkintä.

Kaupungilla on käynnissä Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman laadinta, jonka aluerajaus ulottuu osin asemakaavan suunnittelualueelle.

**Liikenne**

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa Kehä III:n ja Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä. Alueelta on hyvät ajoneuvo- ja joukkoliikenneyhteydet eri puolille pääkaupunkiseutua.

Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle tapahtuu pääasiassa Kehä lll:lta. Etelästä saavuttaessa liikenne kulkee Sanomatien kautta. Idästä saavuttaessa liikenne ohjautuu Vantaankoskentien ja Härkähaantien kautta. Suunnittelualue koostuu kokoojakatuna toimivasta Sanomatiestä, sekä tonttikatu Vehkalantie, joka päättyy suunnittelualueelle. Nykytilanteessa Sanomatien nopeusrajoitus on 50 km/h ja Vehkalantien 40 km/h.

Suunnittelualue rajautuu idässä kehärataan ja Vehkalan asemaan. Vehkalan asemalla pysähtyvät lähijunaliikenteen I- ja P-junat, jotka tarjoavat sujuvat yhteydet Helsingin keskustaan ja muualle pääkaupunkiseudulle. Lisäksi Härkähaantiellä kulkee bussilinja 433, joka liikennöi Kivistöstä Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat noin 80 metrin etäisyydellä suunnittelualueen itäpuolella.

Vehkalantien katualueen eteläreunassa kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyöräilynväylä. Alueelta on hyvät kävelyn pyöräilyn yhteydet erityisesti etelään Sanomatien varressa kulkevan jalankulku- ja pyöräilyväylän kautta. Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva jalankulun ja pyöräilyn reitti mahdollistaa sujuvat yhteydet myös itä-länsisuunnassa. Suunnittelualueen läpi kulkee Sanomatien linjausta mukaileva pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pääpyöräreitti 2. Lisäksi kehäradan itäpuolelle on tavoiteverkossa osoitettu pyöräbaana. Baanan linjaus on tarkoitus osoittaa Kehäradan länsipuolelle, minkä vuoksi asemakaavassa tulee varautua tilanteeseen, jossa baana kulkee osittain suunnittelualueella.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat nykytilanteessa Vehkalantiellä ja Sanomatiellä. Verkoston painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Vehkalantiellä ja Sanomatiellä.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat nykytilanteessa Vehkalantiellä ja Sanomatiellä.

Karnalanojan valuma-alueen vedet johdetaan hulevesiputkia ja avo-ojia pitkin Karnalanojaan, joka purkaa vetensä Pikkujärveen. Pärispruunojan valuma-alueella hulevedet johdetaan hulevesiputkia ja avo-ojia pitkin Pärispruunojaan, joka purkaa vetensä myös Pikkujärveen. Pikkujärvestä vedet johtuvat lounaaseen Pitkäjärveen, joka purkaa vedet Espoonjoen kautta mereen Espoonlahteen.

**Kaukolämpö**

Alue on pääosin rakentamatonta. Vehkalantien katualueella kulkee kunnallistekniikkaa, jota hyödynnetään alueen infrastruktuurin suunnittelussa.

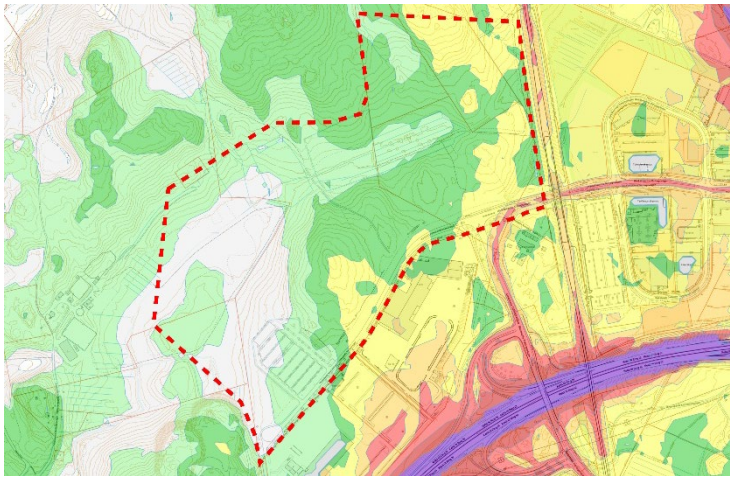
**Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvaa sähköverkkoa sijaitsee suunnittelualueella Vehkalantiellä. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä on suunnitteilla Keimola-Varisto voimajohtoreitti, joka kulkee osin suunnittelualueen kautta.

**Ympäristöhäiriöt**

Aluetta rasittavat Kehä III:n liikennemelu, rautatiemelu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Tieliikenteestä aiheutuvan melu päiväaikaan vaihtelee suunnittelualueella pääosin 45 dB ja 60 dB välillä, Sanomatien katualueella tiemelu nousee paikoin 70 dB:iin. Yöllä tiemelu on pääosin alle 55 dB, Sanomatien katualueella tiemelu nousee paikoin 60 dB:iin. Suunnittelualueen rautatiemelu on päiväaikaan pääosin alle 55 dB, alueen pohjoislaidassa rautatiemelu nousee 60dB:iin. Yöllä rautatiemelu on suunnittelualueella alle 55 dB. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-alueella 55 dB:stä yli 60 dB:iin. Alue sijoittuu yleiskaavassa osoitetuille lentomeluvyöhykkeille L1 (LDEN yli 60 dB) ja L2 (LDEN 55-60 dB).

Alueen meluolosuhteet eivät mahdollista melulle herkän toiminnan sijoittamista alueelle.



*Tie- ja rautatiemelun yhteismelu päivällä (7-22). Esitetyt melualueet on laskettu yhteispohjoismaisella laskentamallilla Vantaan ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2022 yhteydessä.*

### 2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Kaupunki on vuokrannut suunnittelualueen länsiosasta alueita lyhytaikaisilla vuokrasopimuksilla Ammattiopisto Varian väliaikaiseksi pysäköintialueeksi sekä Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n käyttöön.

## 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle
- 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-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- 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.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

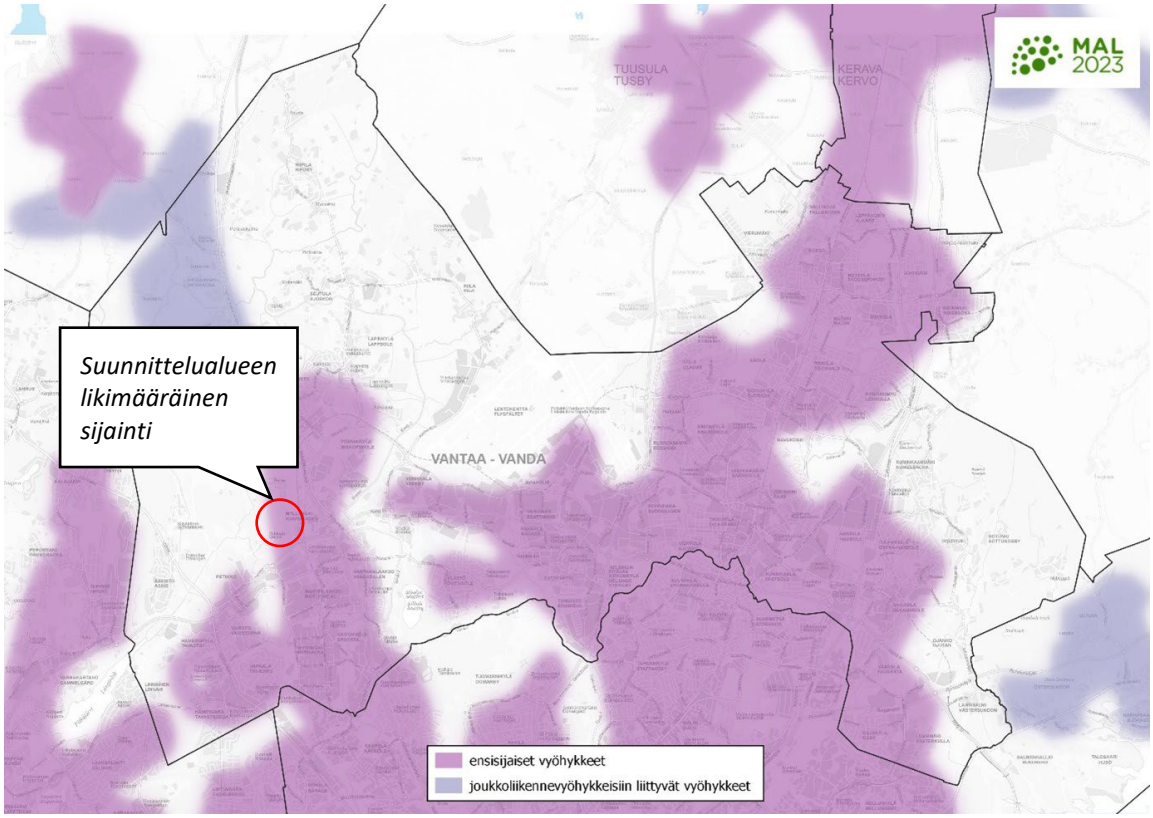



*Ote Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.*

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uusimaa-kaava 2050:ssa suunnittelualue on merkitty osin taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavamääräyksen mukaan aluetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Aluetta tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Alue on lentomelualuetta (Lden yli 60 dBA) ja lentomelualuetta (Lden 55-60 dBA), jonka vuoksi alueelle ei saa osoittaa melulle herkkiä toimintoja.

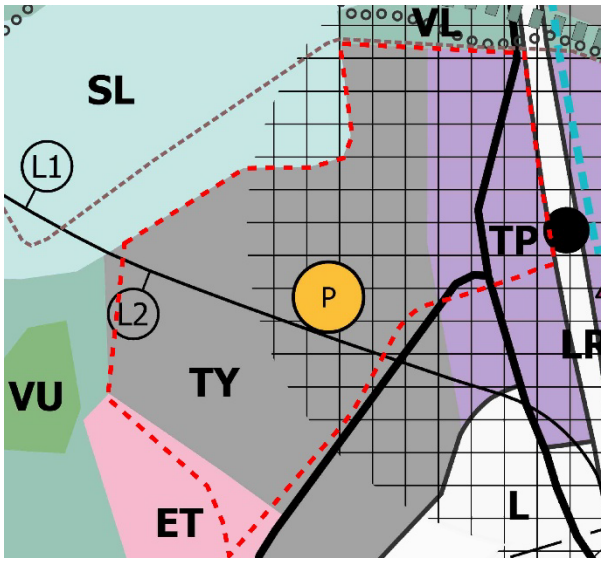
**MAL 2023 -suunnitelma**

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




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 kaupunkiuudistuksen 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.

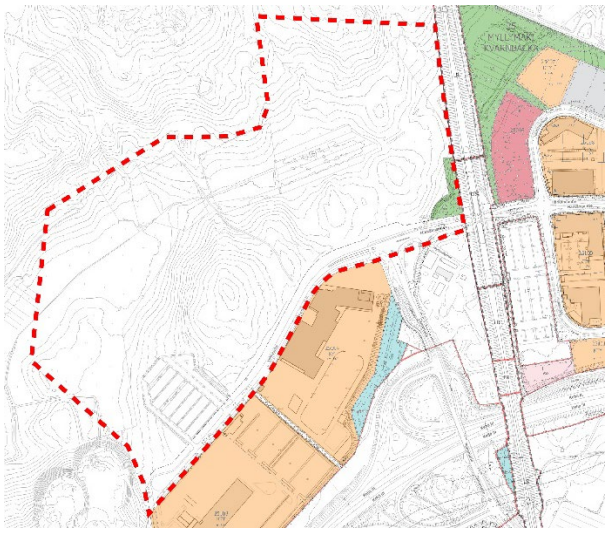
**Yleiskaava**




Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP), tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TY) ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueella on palveluiden- ja hallinnon alueen merkintä (P). Osa alueesta on merkitty kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alueen läpi kulkee liikenneyhteys. Alue on osin lentomeluvyöhykettä 1 (Lden yli 60 dBA) ja osin lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55–60 dBA).

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

**Asemakaava**



Alue on pääosin asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueeseen kuuluu osat Vehkalantien ja Sanomatien katualueista ja Vehkalan juna-aseman läheisyydessä oleva puisto (VP) Härkäpuisto. Alueen eteläpuolella on asemakaavoitettu alue, jonka korttelialueiden käyttötarkoitus on Toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jonka tehokkuusluku on e=0,50 ja suurin sallittu kerrosluku on 2 sekä liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue (KY), jonka tehokkuusluku on e=1,00 ja suurin sallittu kerrosluku on 6. Sanomatien Kehä III:lle vievän liittymän puolella on pieni suojavihervyöhyke (EV).

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

**Muut päätökset ja suunnitelmat**

Viherrakenteen kehityskuva VIVA (Kala 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen.

Suunnittelualueen pohjoislaidalla on rakenteilla yhdyslatu, joka yhdistyy Petikon latuverkkoon. Alueella on metsä- ja puustoisen verkoston alueita, joista on yhteydet suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevalle Petikon luontovirkistysalueelle. Alueella on myös avoimen verkoston varsinainen osa arvokeskittymässä ja alueen pohjoispuolelle sijoittuu viheralueiden kehityskuvaraportissa osoitettu Portti luontoon -merkintä.

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava on hyväksytty kaavoituksen työohjelmaan 2022. Kaavatyö sai työohjelmassa numeron 251500 ja se on tullut vireille 10.10.2024. Kaavatyö on aloitettu kaupungin toimesta ja tehdään kaupungin omana työnnä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 3.3.2026. Asemakaava-aluetta on laajennettu Vantaan yleiskaava 2020 yhdyskuntatoimintojen alueelle (ET). Kaava-alue laajenee yhteensä noin 1,2 ha. Suunnittelualueen laajennus on Vantaan kaupungin omistuksessa.

## 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Lupa- ja valvontavirasto
- Elinvoimakeskus
- Väylävirasto
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- Finavia

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta oli nähtävillä 10.10.-15.11.2024. Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän kappaletta.

Suomen luonnonsuojeluliitto totesi mielipiteessään, että heidän yhdistyksensä vastustaa lehto- ja noroalueelle rakentamista ja esittää, että kaava-alueen pohjoinen osa jätettäisiin luonnontilaiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY) mielipiteessään todetaan, että asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille, ja vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti osoittaa yleisille alueille.

Vantaan Energia Oy:n mielipiteen mukaan on tärkeää, että kaavoituksessa ei määrätä tiettyä energian tuotantomuotoa, jotta säilytetään joustavuus erilaisten ratkaisujen välillä. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee mielipiteen mukaan huomioida kaukolämpöputkien sijainti. Vantaan Energia Sähköverkko Oy toteaa samassa mielipiteessä, että asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti, tilavaatimukset uusille puistomuuntamoille sekä suunnitteilla oleva voimajohtolinjaus.

Yksityishenkilön mielipiteen mukaan kaavan tavoitteisiin voisi lisätä erillisenä tavoitteena esimerkiksi “Kehittää Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta ja palveluja." Kaavatyössä tulisi ottaa kantaa säilyviin luontokohtiin, miten niiden säilyminen varmistetaan ja rakennettavia alueita pitää vaatia uudelleen metsitettäväksi tai niitytettäväksi. Kaavassa on huomioitava baana.

Vantaan kaupunginmuseo totesi, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja eikä muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

Fingrid Oy:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suomen luonnonsuojeluliitto esitti 6.3.2025 järjestetyssä Vantaan kaupungin ja Suomen luonnonsuojeluliiton yhteistyökokouksessa, että alueen keskivaiheilla sijaitsevan kangasmetsän alueen luontoarvot tulee huomioida suunnittelussa.

Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL) toimitti mielipiteen sähköpostitse 11.12.2025. Mielipiteessä painotettiin luontoarvojen huomioimista. Mielipiteen liitteenä oli SLL:n vuonna 2025 teettämä selvitys nimeltä Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista. Samassa mielipiteessä SLL totesi, että em. selvityksen tiedot tulee huomioida kaavaratkaisussa.

Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL) toimitti mielipiteen sähköpostitse 31.12.2025. Mielipiteessä vaaditaan erillisen asemakaavaluonnoksen laatimista alueelle, luontoarvojen huomioimista ja mahdollisuutta dialogiin kaavasta kaavoituksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

**Mielipiteiden huomioiminen kaavaehdotuksessa**

Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu mielipiteissä esitetyt näkemykset mahdollisuuksien mukaan.

Kaavatyön tueksi on käynnistetty alustavan katusuunnitelman laadinta, jonka yhteydessä tarkastellaan alueen kunnallisteknisen verkoston mitoitus ja tilavaraukset. Työssä huomioidaan olemassa oleva kunnallistekniikka niiltä osin. Työ valmistuu alkukesästä 2026. Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu kunnallistekniikan mitoitustarpeet. Kaupunki on tehnyt yhteistyötä Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n kanssa voimajohtolinjauksen osalta ja voimajohdon linjaus on huomioitu kaavaratkaisussa. Kaavaehdotuksessa ei määrätä tiettyä energiamuotoa.

Kaavaehdotusratkaisussa on huomioitu ulkoilureittiyhteystarpeet Petikon luontovirkistysalueille. Lehtokorventien katualueen mitoituksessa on varauduttu pyöräliikenteen baanan toteuttamiseen.

Kaavaratkaisussa on huomioitu tiedossa oleva luontotieto, mukaan lukien Suomen luonnonsuojeluliiton mielipiteenä toimittama Raportti Vantaan Vehkalan asemakaava-alueen metsän luontoarvoista. Kaupungin tavoitteena on järjestää yhteistyöpalaveri Suomen luonnonsuojeluliiton kanssa ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaratkaisun vaikutuksia alueen luontoarvoihin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.4.2.

Kaupunkisuunnittelun avoimet ovet yleisötilaisuus järjestettiin 11.11.2024 Kivistön kirjastolla Mosaiikkisalissa, jossa esiteltiin osallisuus- ja arviointisuunnitelmaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin 3.3.2026. Päivityksen yhteydessä suunnittelualuetta laajennettiin länteen Vantaan yleiskaava 2020 mukaiselle yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Suunnittelualue laajeni OAS päivityksen yhteydessä yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Kaupunginhallitus päätti 27.4.2026 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavoitus valtuutettiin pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 13.5.-11.6.2026 välisenä aikana. Lausuntoja pyydettiin 21 kappaletta ja vastaanotettiin 8 kappaletta. Muistutuksia saatiin 22 kappaletta.

**Nähtävilläolo ja muistutukset**

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana 22 muistutusta. Yksi muistutuksen jättäjä totesi vastustavansa asemakaavaa. Muut 21 muistutusta olivat sisällöltään saman suuntaisia, vaikka muistutusten sisällöissä ja laajuudessa oli melko paljon hajontaa. Kaikki muistutukset vastustivat asemakaavaehdotuksen mukaista suunnitteluratkaisua ja keskeisenä syynä vastustukselle oli suunnittelualueen länsipuolella sijaitseva Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n toimipiste. Alla referointi muistutuksissa esiin nousseista aiheista koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

Kaavaehdotus vaarantaa Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset, kun osa ratsastuskoulun laidunalueista poistuisi käytöstä. Laidunalueita ei ole mahdollista korvata, koska ne ovat nykyisellään osa toimivaa tallikokonaisuutta. Kaava-alueella sijaitsee maastoesterata sekä ratsastusjousiammuntarata ja kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen vaarantaisi niihin liittyvät harjoitusalueet. Tallin toiminnan päättyminen heikentäisi hevosharrastusten saavutettavuutta.

Ratsastuskoulu on merkittävä paikallinen harrastustoimija sekä tärkeä lasten ja nuorten harrastuspaikka. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu heikentäisi lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksia sekä maksuttomia harrastusmahdollisuuksia. Kaavaehdotuksen katsotaan olevan ristiriidassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa lasten ja nuorten hyvinvoinnin sekä harrastusmahdollisuuksien edistämisestä. Hevosharrastus tukee sukupuolten ja sosioekonomista tasa-arvoa.

Ratsastuskoulu tukee liikuntaa, hyvinvointia, yhteisöllisyyttä ja kaupungin vetovoimaa. Ratsastuskoululla on työllistäviä vaikutuksia. Työpaikka-alueiden kehittämisen rinnalla tulisi turvata olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuus.

Laidunalueiden väheneminen heikentää hevosten hyvinvointia ja rakentamisesta aiheutuisi häiriötä hevosten elinympäristöön sekä turvallisuusriskejä hevostoiminnalle.

Kaavaehdotuksen katsotaan olevan ristiriidassa alueen luontoarvojen kanssa. Kaavaratkaisun katsotaan heikentävän luonnonläheistä virkistysympäristöä, jolloin alueen virkisty-, luonto- ja matkailuarvot kärsivät. Kaavoituksessa tulisi huomioida myös hevosten ja luonnoneläinten mahdollisuudet hyvään elinympäristöön.

Ennen uusien työpaikka-alueiden rakentamista tulisi hyödyntää pääkaupunkiseudun tyhjät toimistotilat. Vaihtoehtoisia rakentamisalueita, kuten muita pelto- ja maa-alueita, tulisi selvittää. Alueen sijainti lentomelualueella heikentää alueen soveltuvuutta toimistorakentamiseen ja lisää rakentamisen kustannuksia. Alueen länsipuolella sijaitsevan lumenvastaanottopaikan toimintaedellytykset tulee huomioida.

Muistutuksissa nostettiin esiin, että Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n toimintaa ja toimintaedellytyksiä ei ole huomioitu riittävästi kaavaehdotuksessa ja -selostuksessa. Vaikutusten arviointi on puutteellinen ratsastuskoulun toimintaedellytysten, kehittämismahdollisuuksien ja laajentamissuunnitelmien sekä hevosten hyvinvoinnin, hevostoiminnan turvallisuuden ja ratsastusreittien osalta. Vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ja rakentamisvaihtoehtoja ei ole selvitetty riittävästi. Kaavaratkaisua tulisi muuttaa siten, että ratsastuskoulun toimintaedellytykset sisältäen nykyiset laidunalueet ja muut toiminnot voivat säilyä alueella. Rakentamisen ja hevostoiminnan väliin tulee osoittaa riittävät suojaetäisyydet.

**Muistutusten vastineet**

Yhteen muistutukseen, joka ei eritellyt kaavaehdotuksen vastustamiseen liittyviä syitä annettiin oma vastine, jossa todettiin, että muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa. Muille muistutuksille annettiin yhteinen koottu vastine muistutusten yhtäläisten sisällöllisten teemojen vuoksi. Alla tiivistelmä vastineen sisällöistä:

Kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen ja ratkaisussa on huomioitu yleiskaavan, ulkoilureittien tavoitesuunnitelman mukaiset virkistysreittitarpeet. Suunnittelualue on yleiskaavan työpaikka-aluetta ja se sijaitsee erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä. On kaupungin tavoitteiden mukaista kehittää aluetta yleiskaavan mukaisesti. Vantaan kaupungilla on suuri tarve kaavassa osoitetuille toimitila-, teollisuus- ja varastotoiminnan tonteille.

Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy toimii kaupungin vuokra-alueilla, joista noin viisi (5) hehtaaria sijoittuu asemakaavan suunnittelualueelle. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty vaihtoehtoisia hevostoimintaan sopivia alueita, jotka voisivat korvata kaava-alueen maankäyttömuutoksen myötä poistuvat hevostoiminta-alueet. Alustavien tarkasteluiden perusteella nykyisten alueiden välittömästä läheisyydestä on tunnistettu alueita siten, että ratsastuskoulun käytössä olevat alueet pienenisivät yhteensä noin 1–2 hehtaaria. Näiden lisäksi on tunnistettu etäämpänä noin 700–1000 metrin etäisyydellä ratsastuskoulusta hevostoimintaan soveltuva reilun 4 hehtaarin kokoinen alue. Korvaavien hevostoiminta-alueiden hyödyntämisellä voidaan siten turvata Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toiminta pitkällä aikavälillä. Vaihtoehtoisten alueiden osalta neuvottelut yrittäjän ja kaupungin kanssa tehdään kaupungin maaomaisuudesta vastaavan tahon ja yrittäjän kesken asemakaavatyöstä erillisenä prosessina.

Kaavaratkaisun mukaisella maankäytönmuutoksella on väistämättä vaikutuksia hevostoimintaan alueella. Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n toiminta-aluetta lähinnä olevan korttelin 25106 alueelle on annettu kaavamääräyksiä, joilla varmistetaan työpaikka-alueen haittojen minimointi ratsastuskoulun suuntaan. Kaavan toteuttamisen myötä alueen liikenne lisääntyy. Kaavassa osoitetut katualueiden ja hevostoiminnan alueiden väliin jää kuitenkin kortteleita ja rakentamattomia alueita, kuten viheralueita, joten lisääntyvän liikenteen haitat hevostoiminnalle jäävät vähäisiksi. Alueen rakentamisen aikaisia haittoja voidaan välttää yhteistyöllä ja oikea-aikaisella viestinnällä.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle, jolla on tunnistettu yksi lajin esiintymä. Kaava-alueen yksittäisen esiintymän ja suppean ydinalueen kohdalla voidaan soveltaa luonnonsuojelulain 82 §:n yleispoikkeamaa. Alueen rakentamisesta aiheutuvien luontoarvojen heikennysten ekologisesta kompensaatiosta on annettu asemakaavamääräyksiä. Asemakaavamääräyksissä määrätään tonttikohtaisesta vihertehokkuudesta ja katualueiden tilavarauksissa on huomioitu katuvihreän mitoitustarpeet. Kaavaratkaisulla saavutetaan kaava-alueen osalta kaupungin strateginen tavoite luontoarvojen kokonaisheikentymättömyydestä.

Muistutusten perusteella on täydennetty teollisuus- ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia, koskevia kaavamääräyksiä. Muistutusten perusteella asemakaavaselostusta on täydennetty.

**Nähtävilläolo ja lausunnot**

Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL):

SLL on toimittanut oman selvityksen alueen luontoarvoista. SLL lausunnon mukaan Karnalanojan uoman siirtäminen on vesilain vastainen. SLL on tunnistanut alueen koillisosasta luonnontilaisen noron, jota ei ole huomioitu kaavaratkaisussa. Lausunnossa todetaan, että rakentaminen lehtoalueiden päälle ei ole hyväksyttävää. Lehtokorventien linjauksen osalta tulisi lausunnon antajan mukaan arvioida vaikutukset kaava-alueen pohjoispuolella oleville alueille, koska katualueessa on varauduttu kadun jatkamiseen myöhempien kaavojen yhteydessä

Vastine:

Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut Karnalanojan vesilain statusta sekä karttatarkasteluin, että 16.5.2026 tehdyllä maastokäynnillä. Lupa- ja valvontavirasto on esittänyt kantansa sähköpostitse ja todennut, että Karnalanoja on katsottavissa vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoittamaksi noroksi. Muutettavan uomaosuuden ympäristö ei ole luontotyypiltään luonnonsuojelulain suojelema, joten uoman muuttamiselle ei ole vesi- tai luonnonsuojelulain näkökulmasta estettä.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin selvityksissä tunnistetun lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle. Lahokaviosammalen suojelutaso Vantaalla on suotuisa, eikä esitetty ratkaisu aiheuta merkittävää haittaa lajin suotuisalle suojelutasolle.

Alueen koillisnurkassa oleva tunnistettu osin luonnontilaistunut noro on huomioitu kaavaratkaisussa.

Lehtokorventien katualueella varaudutaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisen liikenneyhteyden toteuttamiseen kaava-alueen osalta. Asemakaavalla mahdollistetaan vain kaavalla osoitettavien alueiden rakentaminen, joten kaava-alueen ulkopuolisten alueiden vaikutusten arviointi tulee laadittavaksi niitä koskevien kaavatöiden yhteydessä.

Digita Towers Oy:

Asemakaava-alueella on tarve telemastolle. Lausunnon antaja on esittänyt maston sijoittamista Härkäpuistoon vaara-alueelle.

Vastine:

Lausunnossa esitetty sijainti ei sovellu mobiiliverkon tukiaseman toteuttamiselle, koska alue on osoitettu vaara-alueeksi. Alueelle ei voi osoittaa korkeita rakenteita. Kaavaratkaisussa on huomioitu tarve mobiiliverkon tukiasemien toteuttamiselle lisäämällä alueen katualueille yhteensä kolme ohjeellista aluevarausta, joilla varaudutaan tukiasemien toteuttamiseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY):

Alueelle toteutetaan uutta yleistä vesihuoltoa ja kaavaehdotuksessa on huomioitu riittävät tilavaraukset. Vesihuollon tulee olla toteutettavissa HSY:n käytäntöjen mukaisesti. Suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus Vehka-alhonkujalla riippuu toteutussuunnittelun yhteydessä selvitettävästä tonttijaosta.

Vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Uudenmaan elinvoimakeskus:

Kaavaselostusta on suositeltavaa täydentää arvioimalla vaikutuksia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseviin valtakunnallisesti merkittäviin tieyhteyksiin (E12 Hämeenlinnanväylä ja E18 Kehä 3).

Vastine:

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen toimivuustarkasteluissa liikenneverkon välityskyvyn todettiin olevan riittää asemakaavatyön yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä tarkastelluissa tilanteissa. Tarkasteluissa muodostuneet maksimijonot jäivät kaistajärjestelyjen vuoksi Myllymäen eritasoliittymän ulkopuolelle ja lisääntyvän maankäytön ei katsota aiheuttavan ongelmia valtakunnalliselle tieverkolle.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry:

Yhtyy Suomen luonnonsuojeluliiton lausuntoon, jonka lisäksi korostavat lehtokorventien linjauksen vaikutusarvioinnin tarvetta kaava-alueen pohjoispuoleisilla alueilla.

Vastine:

Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut Karnalanojan vesilain statusta sekä karttatarkasteluin, että 16.5.2026 tehdyllä maastokäynnillä. Lupa- ja valvontavirasto on esittänyt kantansa sähköpostitse ja todennut, että Karnalanoja on katsottavissa vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoittamaksi noroksi. Muutettavan uomaosuuden ympäristö ei ole luontotyypiltä luonnonsuojelulain suojelema, joten uoman muuttamiselle ei ole vesi- tai luonnonsuojelulain näkökulmasta estettä.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin selvityksissä tunnistetun lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle. Lahokaviosammalen suojelutaso Vantaalla on suotuisa, eikä esitetty ratkaisu aiheuta merkittävää haittaa lajin suotuisalle suojelutasolle.

Alueen koillisnurkassa oleva tunnistettu osin luonnontilaistunut noro on huomioitu kaavaratkaisussa.

Lehtokorventien katualueella varaudutaan voimassa olevan yleiskaavan mukaisen liikenneyhteyden toteuttamiseen kaava-alueen osalta. Asemakaavalla mahdollistetaan vain kaavalla osoitettavien alueiden rakentaminen, joten kaava-alueen ulkopuolisten alueiden vaikutusten arviointi tulee laadittavaksi niitä koskevien kaavatöiden yhteydessä.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy:

Kaavassa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöverkon sijainnit. Kaavassa on huomioitu 110 kV voimajohto

Vastine:

Kaavaratkaisussa ja kaavan kanssa rinnakkain laadittavassa alustavassa katusuunnitelmassa on huomioitu keskijännitemaakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Vantaan kaupunginmuseo:

Ei huomautettavaa

Vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lupa- ja valvontavirasto:

Kaavaehdotus on yleiskaavan mukainen. Kaupan määräyksiä on tarpeen täydentää. Alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- ja yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Liito-oravan ydinalue tulee merkitä kaavaan. Selostuksessa on tuotava ilmi, hävitetäänkö rakentamisen tieltä tiedossa olevia lahokaviosammalen esiintymiä. Lisäksi lausunnossa tuodaan tiedoksi ajankohtaisia asioita Ryhti-järjestelmästä.

Vastine:

Kaavan käyttötarkoitusalueet eivät mahdollista kaupan suuryksikön toteuttamista. Jotta lausunnossa esiin nostetun riskin realisoituminen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteuttamisesta voidaan välttää, on kaavamääräyksiä täydennetty lausunnon pohjalta.

Alue, jossa sijaitsee liito-oravan ydinalue ja liito-oravayhteys on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Lausunnon perusteella luo-alueen kaavamääräyksiä on täydennetty.

Vehkalantien luoteispuolella kortteli 25106 ulottuu pieneltä osin lahokaviosammalen ydinalueelle. Rakentamisen alueelle sijoittuu yksi tunnistettu lahokaviosammalen esiintymä. Ydinalueesta merkittävä osa säilyy rakentamisen ulkopuolella alueella, joka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Kaava-alueen yksittäisen esiintymän ja suppean ydinalueen kohdalla voidaan soveltaa luonnonsuojelulain 82 §:n yleispoikkeamaa.

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin**

Korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3040 $m^2$ kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

Korttelin 25106 TY-korttelialueen pohjois- ja länsireunaa on supistettu siten, että suunniteltujen Karnalanojan uomasiirtojen osalta etäisyys korttelialueen reunasta suunniteltuun uomaan on vähintään 10 metriä. Pohjoisreunalla korttelialueelle tehdyt supistukset on lisätty osaksi Tyttömäenmetsän lähivirkistysaluetta ja länsireunalla kaava-aluetta on supistettu. Samalla Tyttömäenmetsän länsireuna on suoristettu TY-korttelialueen länsireunan suuntaiseksi, jonka myötä länsireunalta VL-alue on pienentynyt. Ratkaisun myötä Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) pinta-ala on kasvanut noin 880 $m^2$ ja kaava-alue on supistunut noin 2890 $m^2$.

Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (et) ohjeellisella aluevarauksella, joilla varaudutaan mobiiliviestinverkon tukiasemien sijoittamiseen alueella.

Teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”

TY-korttelialueita koskeva kaavamääräys ”[e]nintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten” on muutettu muotoon: ”Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.”

KTY-korttelialueen kaavamääräys ”[r]akennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.”

Koko kaava-aluetta koskeva määräys ”[a]lueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa” on muutettu muotoon: ”Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.”

Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.”

Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty määräyksellä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.”

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Kaavatyön tavoitteena on vastata kaupungin yritystonttitarjontaan mahdollistamalla Vantaan yleiskaava 2020 mukaisen Vehkalan työpaikka-alueen laajentaminen Kehäradan länsipuolelle. Kaava-alue on osa Vantaankoski–Vehkalan ympärille kehittyvää laajempaa yritysaluetta, jolla on merkittävä rooli Vantaan elinvoiman, kilpailukyvyn ja yritysten kasvumahdollisuuksien kannalta. Alueesta kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyistä yrityskeskittymää erityisesti korkean teknologian ja modernin valmistavan teollisuuden toimijoille. Läntisellä Vantaalla toimii jo nykyisin useita näiden alojen yrityksiä, ja kaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien investointien, työpaikkojen ja yritysten sijoittuminen alueelle myös tulevaisuudessa.

Tavoitteena on huomioida yleiskaavan mukaisten tieyhteyksien ja polkupyöräilyn baanan toteuttaminen. Kaupungin tavoitteena on yhteensovittaa alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve luonnon kokonaisheikentymättömyyden periaatteita noudattaen. Alueelle tavoitellaan tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetason saavuttamista sekä hulevesien käsittelyä Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

**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 mainetta. 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 päämärän 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 kestävyyden varmistaminen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen varautuminen.

Kaavatyöllä vastataan strategiseen tavoitteeseen työllistävien yritysten määrän kasvusta. Vantaan kaupungin tavoitteena on kaavoittaa uutta työpaikkakerrosalaa yhteensä 200 000 k-m² strategiakaudella 2026–2029.

Strategisena tavoitteena on, että lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta. Tavoitetasona vuodelle 2029 on tonttikohtaisen vihertehokkuuden toteutuminen asemakaavoissa 100 %. Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä. Kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa on luonnon luontotyypeille aiheutetut haitat hyvitetty täysimääräisesti ja luonnon heikentymättömyys on saavutettu.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävän liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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.
  - Suunnitelmassa on varattu viihtyisää ja vehreää tilaa viivähtämiselle ja oleilulle.
- 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.
  - 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 on mittakaavaltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan ympäristöönsä sopivia.
  - Suunnitelmassa on visuaalista ja toiminnallista vaihtelua rakennus- ja korttelitasolla, esimerkiksi massoittelu, julkisivut, värit, toiminnot.
  - Alueelle on laadittu alueen identiteettiä vahvistava julkisivujen värejä koskeva ohjeistus.
- Luodaan joustavuutta taloihin ja tiloihin eli huomioidaan rakennusten ja kaupunkitilojen jatkuva käyttö ja muuttuvat tarpeet.
- Huomioidaan kaupunkiympäristössä käytön jäljet eli korostetaan kerroksellista kaupunkia.
- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
  - Alueen kasvillisuutta on säilytetty ja hyödynnetty.
  - Siniviherrakenteelle eli kookkaalle puustolle, kasvulliselle maanpinnalle ja/tai hulevesien viivyttämiselle on varattu tilaa.
  - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden minimiarvot täyttyvät.
  - Kaavaratkaisussa edellytetään rakennuksissa ja rakenteissa ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin sopeutuvia rakennustapoja ja –materiaaleja?
- Huomioidaan villiintyvä kaupunkiluonto eli luodaan kaupunkiympäristössä edellytyksiä hyvinvoiville lajeille ja ihmisille.
  - Kaava-alueen viheralueet ovat saavutettavia.
  - Luonnon kokonaisheikentymättömyys on huomioitu.
  - Kaavaratkaisu pohjautuu Vihreä ja virtaava Vantaa - viherrakenteen kehityskuva työn kehittämissuunnitelmiin.

<u>Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)</u>

- 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 ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle 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.

Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Vehkalan juna-asemaan tukeutuvien työpaikkojen sijoittuminen alueelle ja siten vahvistaa Vehkalan juna-aseman käyttöastetta.

- Lisätä yritystonttitarjontaa hyvien liikenneyhteyksien äärellä.
- Järjestää sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet Vehkalan aseman, työpaikka-alueiden ja virkistysalueiden välille.
- Varmistaa yleiskaavan mukaisen pohjois-eteläsuuntaisen liikenneyhteyden toteutusmahdollisuus.
- Suunnitella sujuva ja turvallinen pyöräilyn baanayhteys alueen läpi
- Huomioida Vantaan resurssiviisauden tiekartassa (KV 28.2.2022) asetettuja tavoitteita mahdollisuuksien mukaan.
- Yhteensovittaa alueen luontoarvot ja rakentamisen tarve kokonaisheikentymättömyyden periaatteita noudattaen
- Vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen ja alueen hulevesien käsittely Vantaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Osallisten palautteista tulleet tavoitteet**

Kehittää Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta ja palveluja.

Huomioida kaavaratkaisussa alueelle suunniteltava voimajohto.

**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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta ja metsäistä aluetta minkä takia vihertehokkuuden tavoitetasoa nostetaan suunnittelualueella 0,1:llä.

**Alueellinen vihertehokkuus**

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava oli pilottikohteena Helsingin kaupungin ARVO-hankkeessa, jossa Vantaan kaupunki oli hankekumppanina. Hankkeessa kehitettiin alueellisen viherkertoimen työkalua.

Vantaalla Vehkalan asemakaava-alueella alueellista viherkerrointa on käytetty suunnitelmaratkaisuiden vaikutusten vertailuun. Vertailulla haluttiin selvittää, millainen vaikutus katukasvillisuuden toteuttamisella laadukkaasti on luonnon monimuotoisuuteen verrattuna tavanomaiseen katukasvillisuuteen, ja kuinka suuri alueellinen vaikutus erilaisilla kasvikattomääräyksillä on erityisesti luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.







*ARVO-hankkeen yhteydessä alueellista viherkerrointa käytettiin suunnitelmaratkaisuiden vaikutusten vertailuun katukasvillisuuden ja kasvikattojen osalta.*

Tavanomaisen katukasvillisuuden skenaariossa kasvillisuus koostuu intensiivisesti hoidetusta nurmesta ja yksilajisesta puurivistä. Laadukkaassa skenaariossa puusto on monilajista ja sisältää myös ravintopuita. Kasvillisuus on monikerroksista ja monimuotoista sekä sisältää mesikasveja. Alueella on säästetty lahopuuta ja tiukassa kasvikattomääräyksessä kasvikattojen pinta-ala on selvästi suurempi kuin väljän määräyksen skenaariossa. Testilaskennassa myös kasvillisuuden ekologisessa tilassa on maltillinen ero.

Kasvikattoja vertailtiin skenaarioissa, joissa löyhässä määräyksessä kasvikattoja osoitettiin 40 % kattopinta-alasta ilman laatuvaatimuksia. Tiukassa määräyksessä kasvikattojen pinta-alaksi määritettiin 80 % kattopinta-alasta ja kasvikatot tuli toteuttaa niittykattoina. Tiukalla määräyksellä kasvikaton luonnon monimuotoisuus nelinkertaistui. Erityisesti kasvikaton pinta-alan lisääntymisellä oli positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen.

**Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset**

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

Suunnittelualueella ei ole tunnistettu arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

**Viherrakenteen kehityskuva VIVA**

Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

**Alustava vaihtoehtotarkastelu**

Alueelle on laadittu maankäytön vaihtoehtotarkasteluita. Vaihtoehtojen läpileikkaavana ideana on ollut, että lähempänä juna-asemaa maankäyttö on tehokkaampaa ja aseman läheisyydessä tavoitellaan työpaikkaintensiivisempää maankäyttöä. Etäämmällä juna-asemasta rakentamisen tehokkuus on matalampi, jolloin myös työpaikkojen määrä suhteessa maapinta-alaa on pienempi. Ratkaisulla tavoitellaan monipuolista yritystonttitarjontaa alueelle.

Korttelialueista on pyritty muodostamaan mahdollisimman laajoja yhtenäisiä alueita, mikä tuo joustoa tonttijakoon ja erilaisten toimijoiden sijoittumiseen alueella. Kortteleiden käyttötarkoituksina on käytetty toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialueita (TY). Vaihtoehdoissa VE1 ja VE2 on esitetty lisäksi keskustatoimintojen korttelialueita (C).

Vaihtoehdossa VE1 maankäyttöä on lähestytty luontoarvot edellä siten, että alueen tiedossa olevat luontoarvot on pyritty säilyttämään.

Vaihtoehdossa VE2 on edetty rakentaminen edellä. Luontoarvoja on säästetty siten, että vesi- ja luonnonsuojelulain mukaisten luontokohteiden suojelutaso säilyy. Vaihtoehdossa on esitetty kaava-alueen laajentamista länteen yleiskaavan yhdyskuntateknisen huollon alueelle (ET). Alueen läpi kulkee ympäriajettava tonttikatu.

Vaihtoehto VE3 on Yhdistelmä vaihtoehdoista VE1 ja VE2. Pohjois-eteläsuuntaista Valtatien 3 rinnakkaistietä lukuun ottamatta merkittävimmät luontoarvot on osoitettu viheralueille. Tonttikadut ovat päättyviä, jättäen hyvän viheryhteyden lähivirkistysalueen (VL) keskeltä suunnittelualueen pohjoisreunaan kohti Petikon luontovirkistysaluetta.



*Alustavat maankäyttövaihtoehdot (vasemmalta oikealle) VE1, VE2 ja VE3*

Vaihtoehtoja vertailtiin rakentamisen määrän, luontoarvojen, liikenteen, massatasapainon, hiilijalanjäljen ja kaavatalouden näkökulmista.

Rakentamisen määrän näkökulmasta Vantaan yleiskaavan 2020 tavoitteita tuki parhaiten vaihtoehto VE2, jossa rakentamisen määrä oli suurin. Luontoarvojen näkökulmasta taas vaihtoehto VE1 näyttäytyi vertailussa parhaana, sillä siinä alueen tiedossa olevat luontoarvot on huomioitu kokonaisvaltaisimmin. Vaihtoehto VE3 oli luonteeltaan kompromissi, jossa rakentamisen määrä ja samoin luontoarvojen huomioiminen asettui kahden muun vaihtoehdon väliin.

Vaihtoehto VE2:ssa esitetty lenkkimäinen tonttikatu todettiin liikenteen näkökulmasta tarpeettomaksi ratkaisuksi, joka nostaa katuverkon toteuttamisen ja ylläpidon kustannuksia ja voi pahimmillaan aiheuttaa alueelle turhaa läpiajoliikennettä. Sen sijaan vaihtoehdon VE1 liikenneverkko katsottiin tarkoituksenmukaiseksi ja tehokkaaksi. Liikenteen osalta vaihtoehdon VE3 liikenneverkko katsottiin asiantuntija-arviona tarkoituksenmukaiseksi tavalla, jossa alueelle ei katsottu aiheutuvan turhaa läpikulkuliikennettä. Jatkosuunnittelua varten vaihtoehdon VE3 tonttikatujen määrää tulisi arvion mukaan tarkastella kriittisesti.

Vaihtoehdoista VE1 ja VE2 laadittiin karkeat massatasapainovertailut. Vertailuiden perusteella vaihtoehtojen massatasapaino näyttäytyi pitkälti samankaltaisilta. Kummassakaan vaihtoehdossa ei alustavan tarkastelun perusteella päästä täydelliseen massatasapainoon. Vaihtoehdon VE2 toteuttaminen aiheuttaa laajempien rakentamisen alueiden vuoksi suurempia massansiirtotarpeita ja siten esirakentamisen kustannukset ja hiilidioksidipäästöt ovat vaihtoehtoa VE1 suuremmat.

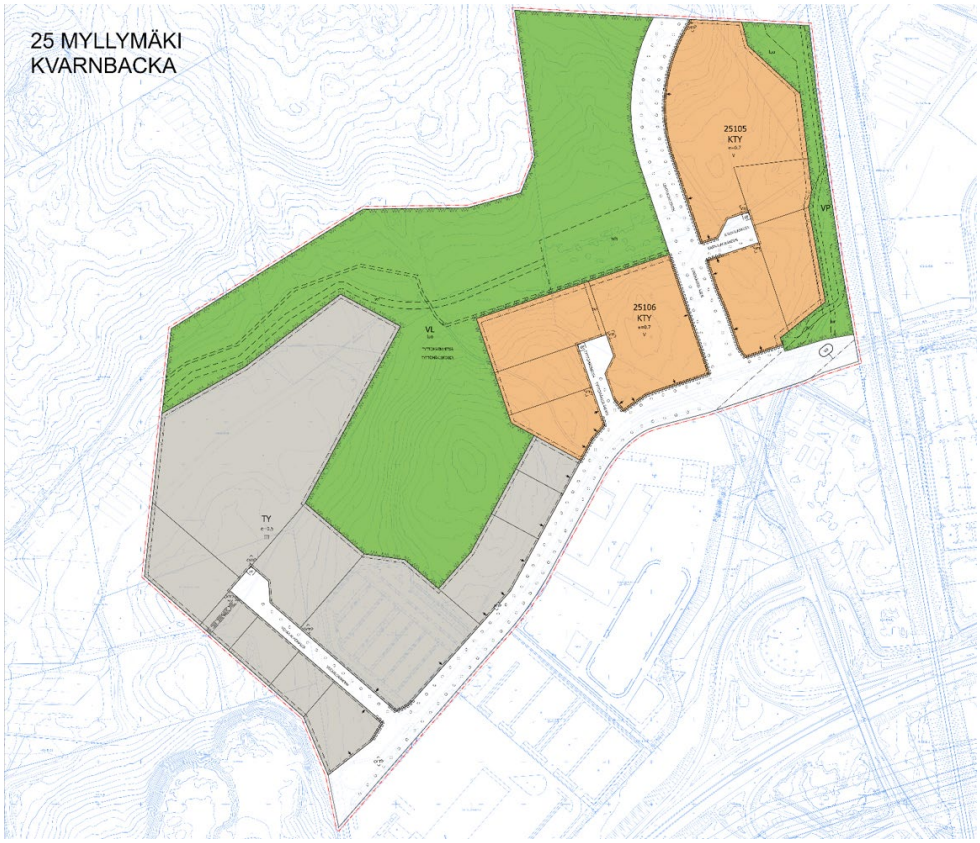
Hiilijalanjälkeä arvioitiin Planect-laskurilla kaupungin sisäisenä työnä. Karkeassa vaihtoehtovertailussa alueen kokonaishiilijalanjälki oli vaihtoehdossa VE2 suurin ja vaihtoehdossa VE1 pienin, koska hiilijalanjälki on suoraan verrannollinen alueen rakentamisen laajuuteen. Kerrosalaneliömetreihin suhteutettuna vaihtoehto VE1 hiilijalanjälki osoittautui eniten ja vaihtoehto VE3 vähiten hiilidioksidipäästöjä aiheuttavaksi.

Vaihtoehto VE3 valikoitiin vertailuiden perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi. Vaihtoehdossa rakentamisen määrä ja luontoarvojen huomioiminen katsottiin kokonaisuutena parhaiten yhteensovitetuiksi. Tämän lisäksi vaihtoehdon VE3 kerrosneliömetreihin suhteutetut hiilidioksidipäästöt olivat matalimmat. Vaihtoehto katsottiin kokonaisuutena jatkokehityskelpoisimmaksi.

Vaihtoehdon VE3 pohjalta laadittiin liikenneselvitys ja maaperäselvitys. Selvitysten tulosten perusteella vaihtoehtoa jatkokehitettiin edelleen asemakaavaehdotukseksi huomioiden rakennettavien alueiden toteutettavuus ja luontoarvojen säilyminen.

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

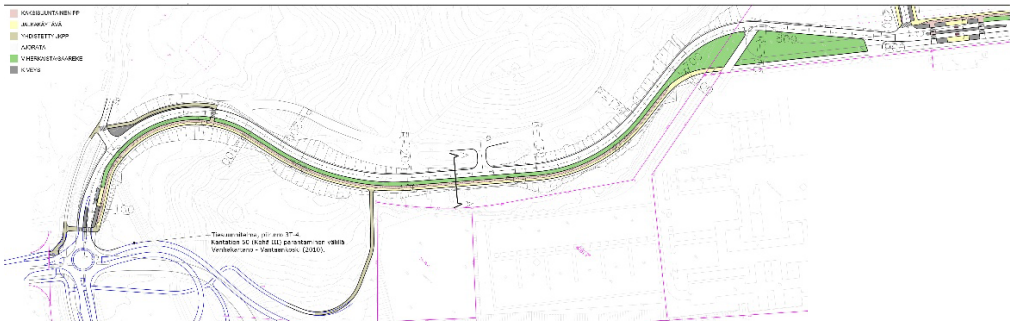
Kaavaratkaisussa alueelle muodostuu kaksi korttelia (25105 ja 25106). Kortteli 25105 muodostuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) ja kortteli 25106 toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialueesta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kortteleiden liikenteelliset tarpeet on huomioitu liikenneselvityksestä ja alustavasta katusuunnittelutyöstä saatujen lähtökohtien mukaisesti. Kortteleiden tonttiliittymät on mahdollista osoittaa uusien tonttikatujen tai Vehkalantien katualueilta. Alueen keskivaiheille muodostuu yhtenäinen lähivirkistysalue (VL), joka yhdistyy osaksi Petikon metsäistä viheralue-kokonaisuutta.




*Asemakaavakartta 6.10.2026.*

Kehäradan varren Härkäpuiston mitoitusta on tarkasteltu siten, että puistoon on mahdollista toteuttaa yhdyslatu Kehäradan Vehkalan asemalta suunnittelualueen pohjoislaidalle ulottuvaan latuverkkoon. Härkäpuiston mitoituksessa on huomioitu alueelle suunnitteilla oleva Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n voimajohtolinjaus ja Kehäradan kuivatusjärjestelmän toimivuus.

Suunnitelmaratkaisussa merkittävimmät luontoarvot on esitetty alueen keskivaiheille sijoittuvalle viheralueelle Tyttömäenmetsään (lähivirkistysalue, VL). Tyttömäenmetsä yhdistyy alueen pohjoislaidalta osaksi laajempia Petikon luontoalueita.



*Tarkastelu Vehkalantien jatkamisesta Vehkalan täyttömäen eteläpuolitse Vehkalanmäentielle. (asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll)*

Liikenneselvityksessä laadittiin toimivuustarkastelut ja alustavat mitoitusohjeet alueen katuverkolle. Selvityksen mukaan alueelle tulee toteuttaa kolme uutta tonttikatua (Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja). Lisäksi selvityksessä tarkennettiin yleiskaavan mukaista Kehäradan suuntaista tielinjausta sekä Vehkalantien jatkamista länteen Vehkalanmäentielle erikoiskuljetusreittien tavoiteverkon mukaisesti.



*Valtatien 3 rinnakkaistien linjausvaihtoehdot VE A (yllä) ja VE B (alla). Vaihtoehdossa VE A junavarikko sijoittuu Petakseen ja vaihtoehdossa VE B varikko sijoittuu muualle. (asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll)*

Valtatien 3 rinnakkaistien, Lehtokorventien, linjausta tarkasteltiin liikenneselvityksen yhteydessä. Tie on osa erikoiskuljetusreittien tavoiteverkkoa. Linjaukselle tutkittiin kahta vaihtoehtoa (VE A ja VE B) Sanomatien ja Tikkurilantien väliselle osuudelle. Molemmat vaihtoehdot ovat identtisiä asemakaavan alueella, mutta alueen pohjoispuolella VE A huomioi Kehäradan varikon sijoittumisen Petakseen ja VE B:n oletuksena on, että varikko sijoittuu muualle. Linjausten lähtökohtana oli huomioida muun muassa luontoarvot ja maaperäolosuhteet mahdollisimman hyvin. Lehtokorventien linjaus kaava-alueen pohjoislaidalta Tikkurilantielle tarkentuu myöhempien kaavahankkeiden yhteydessä. Tielinjauksen ja Kehäradan väliin jäävä luonnontilaltaan arvokas alue on katsottu jäävän eristyksiin laajemmilta viheralueilta, minkä vuoksi alue on päätetty ottaa rakentamisen käyttöön. Ratkaisulla alueen maankäytössä voidaan vastata Vantaan yleiskaavan tavoitteeseen työpaikkarakentamisesta tavalla, jossa koko suunnittelualueen tärkeimmät luontoarvot pystytään säilyttämään. Lehtokorventien itäreunaan on liikenneselvityksen mukaisesti esitetty polkupyöräilyn baana, joka voidaan tulevaisuudessa jatkaa Sanomatietä pitkin etelään.

Kaavatyön aikana on laadittu alustavaa katusuunnittelua. Alustavassa katusuunnittelussa esitetään tilavaraukset kunnallistekniikalle ja liikenneyhteyksille. Työstä saadut tiedot kunnallistekniikan mitoituksesta on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kortteli 25105 rajautuu pohjoisessa Vantaan yleiskaavan lähivirkistysalueeseen, idässä Härkäpuistoon, etelässä Härkähaantiehen ja lännessä Lehtokorventiehen. Korttelin tonttiliittymät on mahdollista osoittaa korttelin sisäisen tonttikadun, Karnalankujan kautta.

Kortteli 25106 rajautuu pohjoisessa Tyttömäenmetsään (VL), idässä Lehtokorventiehen, etelässä Vehkalantiehen ja lännessä Vantaan yleiskaava 2020 mukaiselle asemakaavoittamattomaan lähivirkistysalueeseen ja yhdyskuntateknisen huollon alueeseen. Kortteliin pohjoisrajaa on siirretty etelään suhteessa vaihtoehtoon VE3, jotta keskeiset luontoarvot on voitu huomioida ja rakentamista kostean maaperän alueella on vähennetty. Korttelin tonttiliittymät on osoitettu Vehkalantieltä haarautuvien Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan kautta. Lisäksi Vehkalantieltä Tyttömäenkujan risteyksestä länteen on mahdollista osoittaa tonttiliittymiä.

Toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY) rakentamisen tehokkuusluku on e=0,7 ja suurin sallittu kerrosluku on 5-kerrosta. Teollisuusrakennusten korttelialueet (TY) on osoitettu rakentamisen tehokkuusluku e=0,5 ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 3-kerrosta.

Kaavaratkaisussa on huomioitu liikenneselvityksessä esitetty Vehkalantien jatkeen linjaus. Kaavaratkaisu huomioi katualueiden sijoittelussa myös ammattiopisto Varian Vehkalan kampuksen väliaikaisen pysäköintialueen, jolle on kaavatyön yhteydessä tarkasteltu vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Varian väliaikainen pysäköintialue sijoittuu TY-korttelialueelle.

Korttelin 25106 TY-korttelialue sijoittuu osittain alueella kulkevan Karnalanojan uoman päälle, jonka linjausta esitetään vaihtoehdossa muutettavaksi kulkemaan korttelialueen pohjois- ja länsipuolella Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) alueella. Korttelin 25106 TY-korttelialue ulottuu alueen länsireunalla Vehkalan täyttömäeltä lähtevän Karnalanojan sivuhaaran päälle, jonka linjaus suunnitelmaratkaisussa esitetään siirrettäväksi kaava-alueen länsipuolelle yleiskaavan ET-alueelle. Korttelialueen rajoissa on huomioitu riittävät etäisyydet oleviin ja suunniteltuihin ojauomiin.

Kaavaratkaisu vastaa laadittujen selvitysten ja suunnitelmien perusteella parhaiten kaavatyön tavoitteisiin.



*Havainnekuva kaavaratkaisun mahdollistamasta rakentamisesta.*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston 25.1.2021 hyväksymää yleiskaavaa.

Asemakaavalla mahdollistetaan kaksi työpaikkarakentamiseen soveltuvaa korttelia (25105 ja 25106), joiden käyttötarkoituksina on toimitilarakennusten korttelialue (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavassa osoitetaan alueita lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Tieverkon osalta kaava-alue kytkeytyy vuonna 2019 rakennetun Vehkalantien sekä Sanomatien ja Härkähaantien kautta kunnalliseen ja valtakunnalliseen katuverkkoon. Kaavatyön yhteydessä alueelle on osoitettu Kehäradan suuntainen erikoiskuljetusreittimitoituksella suunniteltu tieyhteys Vehkalantien ja Sanomatien risteyksestä kohti pohjoista. Myös Vehkalantien mitoituksessa huomioidaan erikoiskuljetusreitti. Jalankulun ja pyöräilyn osalta kaava-alueelta on hyvät yhteydet etelään ja itään.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raideliikenne ja linja-autoliikenne) sekä jalankulkuun ja pyöräilyyn tukeutuvan monimuotoisen ja vehreän työpaikka-alueen toteutumiselle.

### 4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 41,2 ha. Alueelle osoitetun rakennusoikeuden määrä on yhteensä 116 651 k-m$^2$. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on e=0,28 (Luku sisältää korttelialueiden lisäksi myös kaavan katu- ja viheralueet).

Kaava mahdollistaa noin 1300 työpaikan muodostumisen alueelle. Oletettu työpaikkamäärä perustuu asemakaavan mahdollistamaan rakentamisen määrään ja oletuksiin käyttötarkoituskohtaisesta työpaikkaväljyydestä. Oletuksena on KTY-korttelialueilla 1 työpaikka / 80 k-m$^2$ ja TY-korttelialueilla 1 työpaikka / 100 k-m$^2$.

**KTY, toimitilarakennusten korttelialue**

- Pinta-ala yhteensä 8,3 ha
- Rakennusoikeus 58 268 k-m$^2$
- Tehokkuusluku e=0,7.
- Suurin sallittu kerrosluku on V
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat vähintään 1 ap / 100 k-m$^2$, enintään 1ap/30 k-m2
    - Toimistot 1 ap / 80 k-m$^2$
    - Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m$^2$
    - Varastotilat 1 ap / 300 k-m$^2$
- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat 1 pp / 50 k-m$^2$
    - Toimistot 1 pp / 50 k-m$^2$
    - Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m$^2$
    - Varastotilat 1 pp / 240 k-m$^2$

**TY, teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia**

- Pinta-ala 11, 7 ha
- Rakennusoikeus 58 383 k-m$^2$
- Tehokkuusluku e=0.5
- Suurin sallittu kerrosluku III
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat vähintään 1 ap / 100 k-m$^2$, enintään 1ap/30 k-m2
    - Toimistot 1 ap / 80 k-m$^2$
    - Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m$^2$
    - Varastotilat 1 ap / 300 k-m$^2$
- Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
    - Liiketilat 1 pp / 50 k-m$^2$
    - Toimistot 1 pp / 50 k-m$^2$
    - Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m$^2$
    - Varastotilat 1 pp / 240 k-m$^2$

**VP, puisto**

- Pinta-ala yhteensä 1,3 ha

**VL, lähivirkistysalue**

- Pinta-ala yhteensä 14,1 ha

**Katualueet**

- Pinta-ala yhteensä 5,7 ha

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

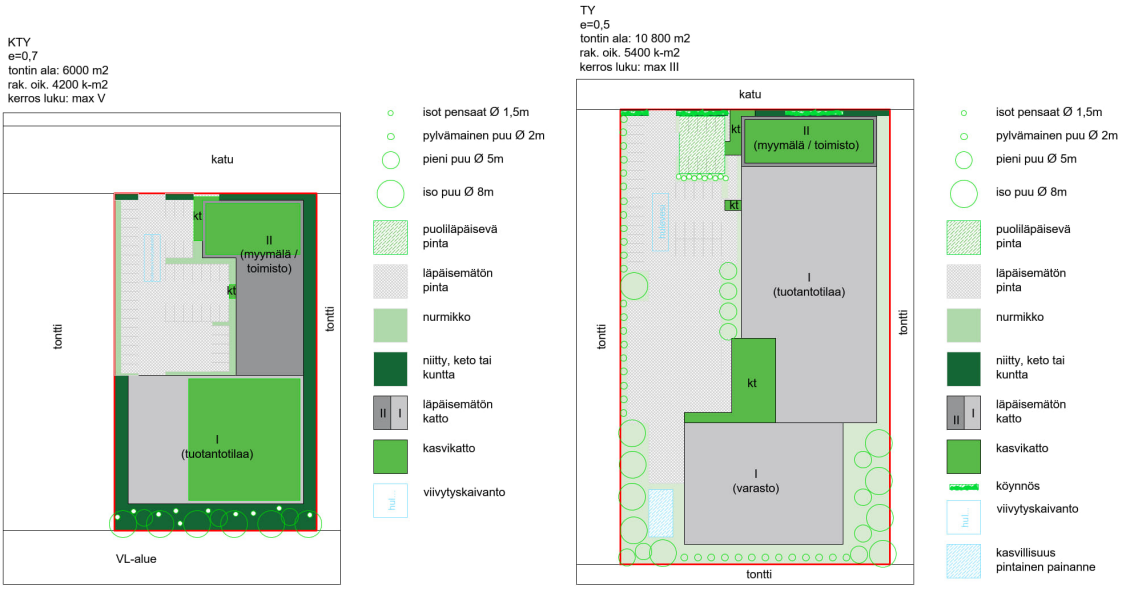
Esitetyt toimitilarakennusten korttelialueet (KTY) ja teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) laajentaa Vehkalan työpaikka-aluetta kaavan tavoitteiden mukaisesti Kehäradan länsipuolisille yleiskaava-alueille. Korttelialueiden rakentaminen jatkaa Vehkalan työpaikka-alueen kaupunkirakenteen rakentamisen tapaa ja mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista ja rakentamattomien tontin osien käsittelystä on annettu laatua ja väritystä koskevia määräyksiä, jotka mukailevat muun muassa Vehkalan työpaikka-alueet 1, Vehkalan länsipuoli 1 ja Vehkalan kinkerit asemakaavoissa käytössä olleita määräyksiä. Rakentaminen ohjataan Vehkalan itäpuolisia alueita mukaillen pääkatujen varsille, jotta alueen imagoon ja työpaikkaprofiiliin vaikuttava kaupunkikuvallinen laatu jatkuu myös Kehäradan länsipuolisilla alueilla. Vehka-alhonkujan ympäristössä rakennusten sijoittumisella tulee muodostaa näkö- ja melusuojaa lännen ja pohjoisen suuntiin. Rakentamista ohjataan värikkyyteen. Värien käytössä ja kortteleiden rakentamisessa huomioidaan alueen virkistyskäyttö.

Kortteleissa 25105 ja 25106 olevilla KTY-korttelialueilla rakentamisen tehokkuus on e=0,7 ja korttelin 25105 länsiosassa olevalla TY-korttelialueella e=0,5. Vehkalan työpaikka-alueilla rakentamisen tehokkuudeltaan e=0,5 on toteutuneet kokonaisvaltaisimmin, mutta Kehäradan Vehkalan aseman läheisyydessä maltillinen rakentamisen tehokkuuden nostaminen on perusteltua Kehäradan käyttöasteen ja aseman läheisyyden vuoksi. Suurin sallittu kerrosluku KTY-korttelialueilla on 5-kerrosta ja TY-korttelialueella 3-kerrosta. Kaavassa esitettävät kerrosluvut ovat hyvin linjassa

Vehkalan alueen kaupunkikuvaan. Korttelialueiden rakentamisen tehokkuuden maltillisuus mahdollistaa myös matalamman rakentamisen.

Korttelialueiden koot mahdollistavat monipuolisesti erilaisten tonttien muodostamisen. Alueelle voidaan laatia tonttijako monen kokoisille tonteille, jota kaavaratkaisussa on havainnollistettu ohjeellisella tonttijaolla. Kaavassa ei laadita sitovaa tonttijakoa, mikä jättää joustoa erilaisten hankkeiden sijoittumiselle.

Hulevesien käsittelystä ja viherrakentamisesta on annettu kaavamääräyksiä. Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavamääräysten mukaan rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. Korttelialueiden puiston vastaisella reunalla sekä korttelin 25106 KTY-korttelialueen pohjoisreunalla on kuusi ja muiden viheralueiden vastaisilla reunoilla neljä metriä leveä puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jossa istutusten tulee olla kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa. Katualueita vasten olevilla korttelialueiden rajoilla on kaksi metriä leveä istutettava alueen osa, jossa istutusten tulee olla niittykasvillisuutta. Katualueita vasten oleville istutettaville osille saa osoittaa sisäänkäyntejä palvelevia polkupyöräpaikkoja sekä kulkureittejä ja istutuksia jäsentäviä muuri-, kivikori- ja aitarakenteita.




*Vihertehokkuuden havainnollistamiseksi laadittiin tontinkäyttösuunnitelma kahdesta esimerkkitontista. Vihertehokkuuden tuloskortit esimerkkikortteleista on selostuksen liitteenä.*

Kaava määrää suunnittelualueen tonttien vihertehokkuuden tavoitetasoksi toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY) 0,9 ja teollisuusrakennusten korttelialueilla, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) 0,8. Tavoitetasoa on nostettu alueen rakentamattoman ja laajasti metsäisen nykytilan vuoksi ja sitä on havainnollistettu kaavaselostuksen liitteenä olevissa esimerkkitonteista laadituissa tonttikaavioissa ja vihertehokkuuden tuloskorteissa. Rakentamislupavaiheessa suunnitelmat tarkentuvat todellisten hankkeiden mukaisiksi. Esimerkkitonttien tonttikaavioiden tarkoituksena on havainnollistaa korttelimitoituksen ja kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluvun toteutettavuutta. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Katoksiin tulee toteuttaa kasvikatto. Lisäksi KTY-korttelialueella vähintään 40 % ja TY-korttelialueilla vähintään 15 % rakennusten kattopinta-alasta tulee olla kasvikattoa.

Kaavaan sisältyy kaksi viheraluetta. Kehäradan varrella olevassa Härkäpuistossa (puisto, VP) on huomioitu alueen läpi kulkeva Myllymäenoja ohjeellisella hulevesireitti merkinnällä, jonka lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka mahdollistaa hiihtolatumitoitetun ulkoilureitin toteuttamisen Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueelle. Härkäpuistossa on huomioitu

alueelle suunnitteilla olevan voimajohdon linjaus. Tyttömäenmetsä (lähivirkistysalue, VL) sijoittuu alueen pohjoisreunalle ja se liittyy laajemmille viheralueille muun muassa kaava-alueen pohjoispuolella olevan yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen kautta. Tyttömäenmetsän alueeseen sisältyy kaava-alueen merkittävimmät luontoarvot. Alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät. Tyttömäenmetsän alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysalue alueen länsiosaan olemassa olevan kosteikon kohdalle, sekä Karnalanojan uomaa mukaileva ohjeellinen hulevesireitti. Alueen läpi kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaava toteuttaa Viherrakenteen kehityskuvan VIVAn mukaisia tavoitteita. Kaava huomioi ja säilyttää osin maisema- ja luonnonarvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta huomioimalla viheralueiden kytkeytyneisyys laajemmille viheralueille, sekä ulkoilureittien toteuttamisen.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaratkaisussa on osoitettu korttelialueita työpaikkarakentamiseen (KTY, TY). Lisäksi alueita on osoitettu puistoksi (VP), lähivirkistysalueeksi (VL) ja katualueiksi.

Kaava-alueen pinta-alasta (41,2 ha) korttelialueita on 49 % (20,0 ha), puistoja 3 % (1,3 ha), lähivirkistysalueita 34 % (14,1 ha) ja katualueita 14 % (5,7 ha).

### 4.3.1 Korttelialueet

**KTY, toimitilarakennusten korttelialue**

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona. Katoksissa tulee olla kasvikatto.

Korttelialueilla on useita rakennusten arkkitehtuuria ja alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräysten mukaan arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. Ilmastointi- ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kaavakartan nuolimerkinnät kortteleissa 25105 ja 25106 ohjaavat rakentamisen kiinni Vehkalantien, Lehtokorventien sekä osittain Karnalankujan ja Tyttömäenkujan varteen. Alueelle muodostuvan katukuvan elävöittämiseksi kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mm. siten, että rakennukset avautuvat tontin puoleisten piha-alueiden lisäksi myös suoraan kadulle. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien ja

Vehkalantien puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyörien pysäköintiin.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat myös kaavamääräykset rakennuksissa käytettävistä pääväreistä, lasin käytöstä osana julkisivumateriaaleja (kadun puoleisesta julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia) ja julkisivujen värityksestä sekä valaistuksen suuntaamisesta lähivirkistysalueen ja pohjoispuolisten viheralueiden suuntiin. Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleisten julkisivujen luonnetta ja rytmiä ohjataan lisäksi siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Kortteleiden niiltä osin missä rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin muuri-, kivikori ja aitarakentein, joita voi sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin ja varastokatokset on rajattava siten, että varastointi ei aiheuta maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Lehtokorventien ja Vehkalantien varrella on osoitettu katualueen vastaisille rajoille moottoriajoneuvon liittymäkielto. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Tyttömäenkujan päästä on osoitettu hulevesireitti korttelialueen läpi Tyttömäenmetsän alueelle. Kortteleissa tule varata tila alueellisille muuntamoille. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia muuntamoiden rakennusaloja.

**TY Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.**

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten ja enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.

Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennusten kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona. Katoksissa tulee olla kasvikatto.

Korttelialueilla on useita rakennusten arkkitehtuuria ja alueelle muodostuvaa kaupunkikuvaa koskevia määräyksiä. Kaavamääräysten mukaan arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. Ilmastointi- ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

Kaavakartan nuolimerkinnät korttelissa 25106 ohjaavat rakentamisen kiinni Vehkalantien sekä osittain Vehka-alhonkujan varteen. Alueelle muodostuvan katukuvan elävöittämiseksi kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mm. siten, että rakennukset avautuvat tontin puoleisten piha-alueiden lisäksi myös suoraan kadulle. Kaavamääräyksen mukaan rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta. Pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyörien pysäköintiin.

Kaupunkikuvaan vaikuttavat myös kaavamääräykset rakennuksissa käytettävistä pääväreistä, lasin käytöstä osana julkisivumateriaaleja (kadun puoleisesta julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia) ja julkisivujen värityksestä sekä valaistuksen suuntaamisesta lähivirkistysalueen ja länsipuolisten viheralueiden suuntiin. Vehkalantien puoleisten julkisivujen luonnetta ja rytmiä ohjataan lisäksi

siten, että julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Kortteleiden niiltä osin missä rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin muuri-, kivikori ja aitarakentein, joita voi sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle. Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin ja varastokatokset on rajattava siten, että varastointi ei aiheuta maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Vehka-alhonkujan risteysalueelle on osoitettu katualueen vastaisille rajoille moottoriajoneuvon liittymäkielto. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä.

Vehka-alhonkujan päästä on osoitettu johtorasite sekä hulevesireitti (wr) korttelialueen läpi yleiskaavan ET- alueelle. Vehka-alhonkujaan länsi- ja pohjoispuolilta rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä. Kortteleissa tulee varata tila alueellisille muuntamoille. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia muuntamoiden rakennusaloja.

### 4.3.2 Muut alueet

**VP, Puisto**

Kaavassa osoitettu Härkäpuiston alue laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa olevaa saman nimistä puistoaluetta pohjoiseen kohti Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureittiverkostoa. Härkäpuiston mitoituksessa on huomioitu alueen läpi kulkeva osin luonnontilaistunut noro sekä pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti (ur) Vehkalan asemalta kaava-alueen pohjoislaidalle. Härkäpuiston pohjoisosassa olevan noron kaava-alueelle sijoittuvat luonnontilaistuneet osuudet on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Ulkoilureitti mahdollistaa hiihtolatumitoitetun ulkoilureitin toteuttamisen Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureittiverkostoon. Alueelle saa sijoittaa kylttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita. Alueen tilavarauksessa on huomioitu alueelle suunnitteilla oleva voimajohtolinjaus ja Myllymäenoja.

**VL, Lähivirkistysalue**

Suunnittelualueen pohjoisreunalle on osoitettu Tyttömäenmetsän lähivirkistysalueeksi (VL). Lähivirkistysalue linkittyy osaksi Petikon metsäisiä viheralueita. Tyttömäenmetsän alueelle on merkitty ohjeelliset hulevesien viivytysalue olemassa olevan kosteikkoalueen kohdalle sekä Karnalanojan uomaa mukaileva hulevesireitti. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Koko Tyttömäenmetsän alue on merkitty asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.

**Katualueet**

Alue liittyy katuverkon osalta rakennettuun ympäristöön Vehkalantien, Sanomatien ja Härkähaantien kautta. Vehkalantien katualueen pohjoisrajaa muutetaan vastaamaan alustavassa katusuunnitelmassa tarkennettua tilavarausta. Tilavarauksessa huomioidaan riittävät tilat kunnallistekniikalle, katukasvillisuudelle ja liikenteelle. Vehkalantien katualue mahdollistaa katualueen laajentamisen erikoiskuljetusreittien runkoreittivarauksen mukaisesti länteen Vehkalan täyttömäen eteläpuolitse Vehkalanmäentielle. Vehkalantien ja Sanomatien risteyksestä pohjoiseen osoitetaan uusi katu Lehtokorventie. Kaavaratkaisu mahdollistaa Lehtokorventien jatkamisen pohjoiseen siten, että se liittyy Keimolanmäentiehen ja palvelee tulevaisuudessa Valtatien 3 rinnakkaistienä. Alueelle osoitetaan lisäksi kolme uutta tonttikatua: Karnalankuja, Tyttömäenkuja ja Vehka-alhonkuja. Tonttikadut palvelevat asemakaavalla muodostettavien korttelialueiden liikennettä. Katualueille on osoitettu puurivejä liikenneselvitykseen ja alustavaan katusuunnitelmaan pohjautuen.

Vehkalantien katualueelle on osoitettu kaksi ohjeellista muuntamomerkintää, joista toinen sijoittuu jo toteutetun muuntamon kohdalle. Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on osoitettu ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (et), joilla ennakoidaan tarvetta mobiiliverkon tukiasemien rakentamiselle.

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu yleiskaavassa rakentamiseen tarkoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta täydentävää ja tiivistävää. Kaupunkirakenteen tiivistämisen myötä avautuu mahdollisuus säilyttää taajamien ulkopuolisia ja ympäröiviä luontoalueita vähemmän pirstoutuneina ja yhtenäisempinä sekä edistää luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä etäämmällä olemassa olevista hyvistä liikenneyhteyksistä.

Rakentamattomana alue säilyisi nykyisellään osittain metsittyvänä jättömaana ja luonnontilaa lähestyvänä alueena, jossa luontoarvot kehittyisivät tulevaisuudessa. Alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

**Yhdyskuntarakenne**

Asemakaava jatkaa Vehkalan työpaikka-alueen rakentumista lännen suuntaan. Ratkaisu monipuolistaa ja edistää työpaikka-alueen kehittymistä. Rakentaminen sijoittuu kävelymatkan päähän Kehäradan Vehkalan asemasta. Suunnitelmissa varaudutaan bussipysäkkien toteuttamiseen Vehkalantielle sekä Vehkalantien, Sanomatien, Lehtokorventien ja Härkähaantien risteysalueelle. Hanke edistää kestävää yhdyskuntarakennetta.

**Kaupunkikuva**

Uusi rakentaminen muuttaa vahvasti alueen kaupunkikuvaa verrattuna nykytilanteeseen. Vehkalantien varressa kaava-alueen kohdalla kaupunkikuva muuttuu rakentamattomasta ja metsäisestä alueesta rakennetuksi. Rakentamattoman Vehkalantien pohjoispuolisten metsäisten- ja jättömaa-alueiden tilalle nousee katutilaa rajaava värikäs työpaikka-alue, jonka kaupunkikuvaan, väritykseen ja julkisivuihin on annettu laadullisia kaavamääräyksiä. Viheralueet ja katualueilla säilytettävät ja istutettavat puut tuovat vehreyttä muuten tehokkaasti rakennettuun ympäristöön.

Uusi rakentaminen laajentaa Vehkalan työpaikka-alueen laadukasta kaupunkikuvaa. Mittakaava on sovitettu lähialueen kaupunkirakenteeseen. Kortteleista saadaan vehreitä mm. vihertehokkuudesta määräämällä.

**Palvelut ja työpaikat**

Asemakaava täydentää ja laajentaa Vehkalan aseman itäpuolelle rakentuvaa työpaikka-aluetta Kehäradan länsipuoleisille alueille. Kaavan rakentumisen myötä Vehkalan alueen palvelutarjonta kasvaa ja alueelle syntyy uusia työpaikkoja.

Vehkalan yleissuunnitelmatyön yhteydessä (vuonna 2012) koko Vehkalan työpaikka-alueelle on arvioitu syntyvän 9500 työpaikkaa. Yleissuunnitelmassa laskentaperusteina on käytetty KTY-alueilla 1 työpaikka/80 k-m2 ja TT-alueet 1 työpaikka/100 k-m2. Näillä laskentaperiaatteilla nyt kaavoitettavalle alueelle syntyy yhteensä noin 1300 työpaikkaa.

Arviot voivat osoittautua epätarkoiksi. Jos kaava-alueen KTY-korttelialueet toteutuvat esimerkiksi toimistotyöpaikkavaltaisina, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteen takia arviota suurempi. Toisaalta, jos esimerkiksi alueen toteutuksessa rakennusoikeus toteutuu vain osittain, voi arvio työpaikoista jäädä edellä esitettyä pienemmäksi. Asemakaava mahdollistaa hyvin

erityyppisten toimintojen ja yritysten sijoittumisen alueelle, joten työpaikkamäärän tarkempi arviointi on hankalaa.

Kaava mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja enintään 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta. Teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Koko kaavamääräysaluetta koskevissa määräyksissä kaupan laatua ohjataan kieltämällä päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen kaupan sijoittuminen alueelle. Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää. Kaupan sijoittumista ohjaavilla määräyksillä varmistetaan, että alueelle sallittava liikerakentaminen ei voi toteutua merkittävänä kuluttajakaupan hankkeena. Muun muassa alueen liikenneverkko ei kestäisi merkittävästä kuluttajamyymälästä aiheutuvaa liikennerasitetta. Kaavamääräyksillä mahdollistetaan kuitenkin esimerkiksi työpaikka-alueen luonteeseen soveltuvien yrityksille suunnatun tukkumyynnin tai aluetta palvelevien lounasravintoloiden toteutuminen.

Kaava-alueen länsipuolella toimii Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy, joka palvelee viikoittain noin 300 asiakasta. Vaikutuksia ratsastuskoulun toimintaan on käsitelty tarkemmin alempana virkistys ja harrastustoiminta kohdassa.

Alueen länsipuolella Vehkalan täyttömäen alueella sijaitsee lumenvastaanottopaikka. Kaavaratkaisun kortteli 25106 ulottuu osin lumenvastaanottopaikalta laskevan Karnalanojan sivuhaaran päälle, minkä vuoksi uoma joudutaan siirtämään alueen esirakentamisen yhteydessä. Kaavaratkaisu ei ulotu lumenvastaanottopaikan alueelle eikä kaavaratkaisu aiheuta esteitä Vehkalan täyttömäen nykyisten toimintojen jatkumiselle.

**Taloudelliset vaikutukset**

Asemakaavaratkaisun kaavataloudellisia vaikutuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä.

Arvioissa on hyödynnetty arvioita kaupungin saamista tonttien myyntituloista, sillä oletuksella, että kaupunki myy kaikki alueen tontit tontinluovutuksen yhteydessä. Kaavataloudellisessa kokonaisuudessa on huomioitu kaupungin maanhankintakustannukset.

Kaupungin menojen osalta on laadittu alustavia arvioita katujen ja kunnallistekniikan toteutuksen kustannuksista. Kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksia on arvioitu Vehkalan länsipuoli 2 alustavan katusuunnitelman yhteydessä. Arviossa on huomioitu kaava-alueen katujen, ulkoilureittien ja muun kunnallistekniikan rakentaminen. Arvion mukaan alueen kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat yhteensä noin 6,2 M€, josta noin 6 M€ kohdistuu kaupungille.

Alueen esirakentamisen kustannuksia on arvioitu kaavatyön yhteydessä. Alueen esirakentamisen hinta sisältää tarvittavat puuston poistot sekä maamassojen poistot ja lisäykset. Lisäksi arvioissa on huomioitu maaperäolosuhteiden mukaiset pohjanvahvistustarpeet. Esirakentamisen kustannuksissa on huomioitu myös korttelialueiden rakentamisesta syntyvät tarpeet Karnalanojan uomien siirroille. Koko alueen esirakentamisen kustannus on yhteensä noin 22,7 M€. Hintaa nostaa muun muassa louhintatarpeet, alueen suuret korkoerot ja osittain heikot perustamisolosuhteet.

Taloudellisia vaikutuksia arvioitaessa on huomioitu ekologisesta kompensaatiosta aiheutuvat kustannukset. Alustavan arvion mukaan ekologisen kompensaation kustannus koko kaava-alueen osalta on noin 0,5 M€.

Käytössä olevan tiedon perusteella tonttien myynnistä saatavilla tuloilla ei saada katettua alueen toteuttamisesta aiheutuvia investointeja, kun huomioidaan alueella jo tehdyt maanhankinnat. Kaava-alue on osa Vantaankoski–Vehkalan ympärille kehittyvää laajempaa yritysaluetta, jolla on merkittävä rooli Vantaan elinvoiman, kilpailukyvyn ja yritysten kasvumahdollisuuksien kannalta. Asemakaavatyöllä mahdollistetaan uusien investointien, työpaikkojen ja yritysten sijoittuminen alueelle, joiden myötä kaupungin verotulot kasvavat. Pitkällä aikavälillä alueen rakentaminen on kaupungille kannattavaa.

**Sosiaalinen ympäristö**

Nykytilanteessa alueella ei ole asukkaita. Myöskään tulevaisuudessa alueelle ei olla osoittamassa asuntoja.

Alueen eteläpuolella sijaitsee ammattiopisto Varian Vehkalan kampus, jossa opiskelee vuositasolla noin 6000 eri alojen opiskelijaa ja henkilökuntaa on lähes 400. Vehkalan toimipisteessä voi opiskella ajoneuvoalaa, ilmailualaa, logistiikkaa, sosiaali- ja terveysalaa, sähkö- ja automaatioalaa sekä tieto- ja viestintätekniikkaa. Kaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen voi tarjota yhteistyömahdollisuuksia alueelle sijoittuvien yritysten ja ammattiopisto Varian välille.

Suunnittelualueella sijaitsee ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue, joka on vuokrattu pysäköintikäyttöön 10 vuoden vuokrasopimuksella 1.2.2023 alkaen. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika on 6 kk. Kaavaratkaisun katujen sijainneissa on huomioitu väliaikaisen pysäköintialueen sijainti, jotta tonttiluovutuksen vaiheistuksessa on mahdollista huomioida väliaikainen pysäköintialue. Väliaikainen pysäköintialue sijoittuu kaavassa korttelin 25106 alueelle ja pitkällä tähtäimellä väliaikaisena pysäköintialueena olevalle noin 1,9 ha kokoiselle alueelle on tarkoitus osoittaa kaavassa esitettävää käyttöä. Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu vaihtoehtoisia sijainteja ammattiopisto Varian väliaikaiselle pysäköintialueelle. Lähistöltä on tunnistettu alueita, joita alustavan tarkastelun perusteella on mahdollista hyödyntää ammattiopiston pysäköintikäytössä.

Kaavoitettava alue palvelee alueen läpi kulkevia luontovirkistysalueen käyttäjiä sekä esimerkiksi pyöräilyn baanan käyttäjiä. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen työntekijät voivat viettää alueella aikaa merkittäviä osia valveillaoloajastaan. Alueen viihtyisyyteen on kaavaratkaisussa pyritty panostamaan. Esimerkiksi katualueiden mitoituksessa on varauduttu riittäviin istutuskaistoihin. Tonttien rakentamisessa on annettu määräyksiä, joilla lisätään toimintojen aktivoivaa roolia julkisten alueiden suuntiin. Alueelta on sujuvat yhteydet virkistysreiteille, joka tarjoaa mahdollisuuksia myös sosiaaliselle kanssakäymiselle.

**Virkistys ja harrastusoiminta**

Asemakaavaratkaisulla varaudutaan ulkoilureittien tavoiteverkon mukaisten ulkoilureittien toteuttamiseen siten, että Vehkalan asemalta voidaan toteuttaa tarvittavat ulkoilureittiyhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Kaavassa osoitettavan Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) alueelle on annettu luontoarvoja koskevia kaavamääräyksiä. Alueelle on mahdollista toteuttaa ulkoilureittejä luontoarvot huomioon ottaen. Tyttömäenmetsä kytkeytyy osaksi Petikon metsäisiä viheralueita.

Alueen länsipuolella toimii Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy, jolla noin 300 viikoittaista asiakasta. Yritys toimii Vantaan kaupungilta vuokratulla alueella. Noin 11 hehtaarin kokoisesta alueesta noin 5 hehtaaria sijoittuu asemakaava-alueelle. Asemakaava-alueelle sijoittuva vuokra-alueen osa osoitetaan asemakaavassa korttelialueeksi, jonka myötä ratsastuskoulun nykyisin käytössä olevista alueista noin 5 hehtaarin kokoinen osa poistuu hevostoiminnan käytöstä. Alueet on vuokrattu yrittäjälle lyhyellä vuokrasopimuksella ja vuokrasopimuksen lyhyellä irtisanomisajalla kaupunki on ennakoinut pitkään tiedossa olleen yleiskaavan mukaisen maankäyttömuutoksen toteuttamismahdollisuuksia. Ratsastuskoululle kaava-alueelta lyhyellä vuokrasopimuksella vuokratun maa-alueen hyödyntäminen yritystontteina mahdollistaa noin 20 000 kerrosneliömetriä työpaikkarakentamista, joka mahdollistaa noin 200 työpaikan sijoittumisen alueelle.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu korvaavia alueita ratsastuskoulun lähiympäristöstä. Alustavien tarkasteluiden perusteella ratsastuskoulun välittömästä läheisyydestä on löydettävissä noin 3–4 hehtaaria alueita, joita on mahdollista osoittaa poistuvia vuokra-alueita korvaavaksi alueeksi. Jos tunnistetut vaihtoehtoiset hevostoimintaan hyödynnettävissä olevat alueet osoitetaan ratsastuskoulun käyttöön, supistuisi Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n käytössä olevat alueet noin 1–2 hehtaaria suhteessa nykytilanteeseen. Lisäksi ratsastuskoululta pohjoiseen noin 700–1000 metrin etäisyydessä on tunnistettu reilun 4 ha kokoinen alue, joka on alustavan tarkastelun perusteella mahdollista kehittää hevostoiminnan käyttöön. Korvaavien alueiden osoittaminen

ratsastustoimintakäyttöön ei vaadi kaavallisia toimenpiteitä. Vaihtoehtoisista alueista käytävät neuvottelut käydään asemakaavatyöstä erillisenä prosessina.

Asemakaavan mahdollistama maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia hevostoiminnalle. Asemakaavassa osoitettavista korttelialueista lähinnä Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n käytössä olevia alueita on korttelin 25106 teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Asemakaavamääräyksillä on huomioitu alueen länsipuolella sijaitsevan ratsastuskoulun toiminta. Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia. Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille. Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.

Asemakaavan toteutumisen myötä alueen liikennemäärät tulevat lisääntymään. Liikennemäärien kasvun vaikutus alueen länsipuolella toimivaan ratsastuskouluun jää kuitenkin vähäiseksi, koska asemakaavan katualueiden ja ratsastuskoulun käytössä olevien alueiden väliin jää korttelialueita ja rakentamattomia alueita. Kaavan toteuttamisen yhteydessä tapahtuva rakennustoiminta aiheuttaa ympäristössä melua, pölyä ja muita vastaavia haittoja. Rakentamisen aikaiset vaikutukset ovat luonteeltaan väliaikaisia. Joka tapauksessa niistä aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia on syytä pyrkiä välttämään esimerkiksi riittävällä ja oikea-aikaisella tiedottamisella.

Viherrakenteen kehityskuvassa (Vihreä- ja virtaava Vantaa VIVA, 2023) alueen pohjoislaidalle on osoitettu portti luontoon. Kaavaratkaisussa Vehkalan asemalta osoitetaan yhteydet Petikon luontovirkistysalueen ulkoilureiteille. Kaavaratkaisu ei estä viherrakenteen kehityskuvassa esitetyn luontoportin toteuttamista esitetyssä sijainnissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa luontoportin toimintaan liittyvien rakenteiden, kuten kylttien, katosten ja säilytyslokerikkojen toteuttamisen Härkäpuiston (VP) alueella.

Kaavatyön valmistelun aikaan on valmisteltu Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman päivittämistä. Työstä saatuja tietoja on huomioitu kaavaratkaisussa mahdollistamalla tarvittavia ulkoilureittiyhteyksiä Vehkalan asemalta Petikon luontovirkistysalueen suuntaan.

Kaavaratkaisu parantaa Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuutta erityisesti kestävillä kulkumuodoilla, sekä parantaa Vantaalaisten ja laajemmin pääkaupunkiseudun autottomien talouksien virkistäytymisen mahdollisuuksia.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) virkistyskäyttöä koskevien tavoitteiden mukainen.

**Liikenne**

Kaava-alueen rakentuminen lisää liikennettä kaava-aluetta laajemmin koko Vehkalan työpaikka alueella. Kaavan vahvistuttua ensivaiheessa liikennettä aiheuttavat alueen rakentamisesta aiheutuva toiminta. Alueen rakennuttua alueelle sijoittuvien yritysten toiminnasta aiheutuvaa päivittäistä ajoneuvoliikennettä on arvioitu kaavatyön aikana laaditussa liikenneselvityksessä.

Liikenneselvityksessä liikenteen kehitystä tarkasteltiin nykytilanteessa sekä vuosille 2040 ja 2050. Tulevaisuuden liikennemääriin vaikuttaa sekä taustaliikenteen kasvu, että uuden maankäytön tuottamat lisävirrat.

Liikenneselvityksessä esitetyt taustaliikennemäärät on tuotettu HELMET-mallilla, ja vuoden 2050 tilanteessa on oletettu, että Lehtokorventie on jatkettu pohjoiseen Tikkurilantielle ja Vehkalantietä on jatkettu länteen Vehkalanmäentielle. Nämä muutokset kääntävät Lehtokorventien eteläpään liittymän pääsuunnan nykyisestä itä–etelä painotteisesta liikenteestä pohjois–eteläsuuntaiseksi. Vuonna 2040 liikenteen päävirta kulkee vielä etelän ja idän välillä, mutta vuonna 2050

suurin osa liikenteestä suuntautuu etelän ja pohjoisen välillä, ja myös sivusuuntien liikennemäärät kasvavat selvästi.

Uuden maankäytön liikennetuotos on arvioitu liikenneselvityksessä SY27/2008ohjeen mukaisesti. Arvioinnissa käytetty kokonaiskerrosala on 130 000 km² (kaavaratkaisussa alueen uusi kerrosala on yhteensä 116 651 k-$m^2$) ja laskennassa on huomioitu alueiden erilaiset kulkutapaosuudet: TY-alueilla Vantaan autovyöhykkeen henkilöauton kulkutapaosuus ja muilla alueilla joukkoliikennevyöhykkeen osuus. TY-alueiden liikennetuotos perustuu metalliteollisuuden kertoimiin, kun taas KTY-alueilla on käytetty vähän asiointiliikennettä tuottavan toimistotoiminnan kertoimia. Näiden perusteella uuden maankäytön vaikutus liittymän kuormitukseen on merkittävä jo vuoden 2040 tilanteessa.

Vaikutusten arvioinnissa simuloinnit osoittivat, että liittymän välityskyky on ilman liikennevaloja äärirajoilla jo vuonna 2040. Suurten liikennemäärien lisäksi erityisesti vilkkaaseen liikenteeseen vasemmalle kääntyvät virrat heikentävät toimivuutta. Tämän vuoksi liittymän toteuttamista ilman liikennevaloja ei suositella. Palvelutaso asettui vuoden 2040 tilanteessa tyydyttävälle tasolle ja vuoden 2050 tilanteessa huonolle tasolle, vaikka keskiviiveet pysyivät vielä hallittavissa rajoissa. Kiertoliittymävaihtoehtoja ei simuloitu, mutta laskennallinen tarkastelu osoitti, että myös kiertoliittymässä vasemmalle kääntyvän liikenteen suuri määrä muodostuisi kapasiteettia rajoittavaksi tekijäksi.

Liittymän nykyiset järjestelyt riittävät vuoden 2040 tilanteessa eteläisellä ja itäisellä haaralla, mutta uuden maankäytön tuottama lisäliikenne edellyttää muutoksia erityisesti Vehkalantien suuntaan. Läntiselle haaralle esitetään uutta oikealle kääntymiskaistaa tai vaihtoehtoisesti erillistä vasemmalle kääntymiskaistaa sekä yhdistettyä suoraan oikealle -kaistaa. Lisäksi uudelle pohjoiselle pääkadulle esitetään erillinen vasemmalle kääntymiskaista. Vuoden 2050 tilanteessa liittymän eteläiselle ja pohjoiselle haaralle tarvitaan lisäkaistoja vasemmalle kääntyvälle liikenteelle, jotta kasvavat liikennevirrat voidaan välittää hyväksyttävällä palvelutasolla.

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava-alueen liikenne tukeutuu pääosin alueen nykyiseen katu- ja tieverkkoon sekä Myllymäen eritasoliittymään. Myllymäen eritasoliittymän nykyinen keskivuorokausiliikenne on hyvin maltillinen. Asemakaava-alue on Vantaan yleiskaavassa osoitettu monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä tuotanto- ja varastotoimintojen alueeksi.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen liikenteen toimivuustarkasteluissa liikenneverkon välityskyvyn todettiin olevan riittävä tarkastelluissa tilanteissa. Arvio uuden maankäytön mukaisesta liikennesuoritteesta AHT n. 950 ajoneuvoa ja IHT n. 850 ajoneuvoa. Tarkasteluissa muodostuneet maksimijonot jäivät kaistajärjestelyjen vuoksi Myllymäen eritasoliittymän ulkopuolelle ja lisääntyvän maankäytön ei katsota aiheuttavan ongelmia valtakunnalliselle tieverkolle.

Kehä III tavoitetilassa Vehkalan kohdalla liikenteen sujuvuutta ja toimintavarmuutta parannetaan kehittämällä Myllymäen eritasoliittymää sekä Myllymäen ja Hämeenlinnanväylän eritasoliittymien välistä tieosuutta. Tavoitetilanteessa Myllymäen eritasoliittymän kohdalle toteutetaan kolme kaistaa molempiin ajosuuntiin. Järjestely edellyttää eritasoliittymän ramppi- ja pysäkkijärjestelyjen kehittämistä sekä lisäkaistojen toteuttamista Myllymäen ja Hämeenlinnanväylän eritasoliittymien väliselle tieosuudelle. Lisäksi Hämeenlinnanväylältä lännen suunnasta erkaneva yhteys toteutetaan kaksikaistaisena. Tavoitetilan mukaiset liikenneverkon kehittämistoimenpiteet parantavat alueen liikenteen sujuvuutta ja toimintavarmuutta sekä tukevat Vehkalan alueen työpaikka- tuotanto- ja varastotoimintojen kehittymistä.

Alustavassa katusuunnitelmassa on tarkastettu katualueiden tilavarauksia liikenteenyleissuunnitelman pohjalta. Tarkastelussa on huomioitu pitkän aikavälin liikenteelliset tarpeet, jossa Lehtokorventie toimii Valtatien 3 rinnakkaisreittinä sekä erikoiskuljetusten reittinä. Kaavaratkaisulla turvataan näiden toimintojen edellyttämät tilavaraukset kaava-alueen osalta ja mahdollistetaan niiden toteuttaminen tulevaisuudessa.

Kaava-alue sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle kävelyetäisyydelle Vehkalan junaasemasta sekä linja-autoliikenteen runkolinjasta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien linja-autopysäkkien toteuttamisen suunnittelualueelle joukkoliikennepalveluiden kehittyessä. Ratkaisu edistää joukkoliikenteen saavutettavuutta ja tukee kulkutapaosuuden kasvua pitkällä aikavälillä.

**Vesihuolto**

Kaava-alue sijaitsee pääosin rakentamattomassa ympäristössä, joten Vehka-alhonkadulle, Tyttömäenkujalle ja Lehtokorventielle on rakennettava uutta yleistä vesihuoltoa palvelemaan kaavoitettavia kortteleita. Rakennettavan yleisen vesijohdon ja jätevesiviemärin määrä on alustavan katusuunnitelman pohjalta tehdyn arvion mukaan noin 460 metriä, ja uutta yleistä hulevesiviemäriä on rakennettava arviolta 1270 metriä.

Maaston muotojen ja tulevien tonttien pinnantasauksien takia Tyttömäenkujalla ja Vehka-alhonkujalla uudet tontit joutuvat todennäköisesti pumppaamaan jäte- ja/tai hulevetensä liittyessään katujen vesihuoltolinjoihin.

Vehka-alhonkujalla olevien TY-tonttien pinnantasaukset johtavat hulevedet pintavaluntana suurilta osin pohjoisen suuntaan maastoon ja Karnalanojaan. Tulvatilanteessa hulevedet virtaavat pintavaluntana Vehka-alhonkujan kääntöpaikan päästä korttelialueen läpi Kanalanojan sivuhaaraan. Kortteliin 25106, TY-tontin länsireunalle, esitetään johtorasite sekä ohjeellinen hulevesireitti (wr) hulevesien johtamista varten. Myös Tyttömäenkujan KTY-tontin pohjoispuolella olevalle kääntöpaikalle esitetään hulevesireitti (wr), jonka kautta osa kadun ja tonttien hulevesistä virtaa Karnalanojaan.

**Ympäristöhäiriöt**

Alueella on Vantaan yleiskaavassa 2020 lentomeluvyöhykettä 1 (LDEN yli 60 dB) ja lentomeluvyöhykettä 2 (LDEN 55-60 dB). Raideliikenteen melu on enimmillään 50-55 dB Kehäradan viereisessä korttelissa 25105. Härkäpuiston alueella raideliikenteestä aiheutuva melu nousee päiväaikaan enimmillään 55-60 dB:iin. Tieliikenteen, lähinnä Kehä III:n aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Tieliikenteen melu nousee esitettävillä korttelialueilla enimmillään 55-60dB:iin suunnittelualueen eteläosissa. Alueen mitoittavana melulähteenä on lentomelu. Melu huomioidaan asemakaavamääräyksissä. Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta aluetta, joten kaavan toteuttaminen aiheuttaa heikennyksiä alueen luonnontilassa.

Vantaan kaupungin strategisena tavoitteena on olla luontopositiivinen 2030 mennessä, jonka saavuttamiseksi vuoden 2029 tavoitetasona on, että kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa luonnon luontotyypeille aiheutetut haitat on hyvitetty täysimääräisesti ja luonnon heikentymättömyys saavutettu.

Asemakaavan valmistelussa on noudatettu Vantaan kaupungin luontoarvojen kokonaisheikentymättömyyden mallia, jossa ensisijaisesti luontohaittoja pyritään välttämään, toissijaisesti lieventämään aiheutettua luontohaittaa ja viimekädessä kompensoimaan menetetyt luontoarvot täysimääräisesti.

Kaavaratkaisun luontovaikutuksia arvioidaan suhteessa käytettävissä olevaan luontotietoon. Pääasiallisena lähteenä luontotiedolle on käytetty Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla 2022 -selvitystä (Faunatica, 2022). Faunatican selvitykseen perustuu muun muassa tiedot alueen luontotyypeistä, linnusto- ja lepakkoalueista, lahokaviosammalesta ja liito-oravasta.

Kaavaratkaisussa luonnontilaltaan arvokkaimmat alueet on pyritty jättämään rakentamisen ulkopuolelle. Alueen merkittävimmät luontoarvoalueet on osoitettu asemakaavassa

Tyttömäenmetsän alueelle (lähivirkistysalue, VL). Tyttömäenmetsä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että alueen luontoarvot heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.

Tyttömäenmetsän itäosaan on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysalue olemassa olevan kosteikon kohdalle. Kosteikon alue on ollut alun perin vanhaa peltoa, johon kehittynyt lehtokorven piirteitä. Kosteikon pohjoisreuna on osa arvokasta linnustoaluetta, jossa on entiselle viljelymaalle vuosikymmenten saatossa kasvanut keski-ikäinen lehto. Alueella pesii monipuolinen ja runsaslukuinen valikoima nimenomaan lehti- ja sekametsiä tarvitsevia lajeja.

Tyttömäenmetsän alueelle osoitetaan kaavassa ohjeellinen merkintä hulevesireitille. Merkintä on osoitettu Karnalanojan uoman itäosassa nykyisen uoman kohdalle ja alueen länsiosassa merkintä on osoitettu suunnitellun uuden uoman kohdalle korttelin 25106 pohjoislaidalle. Ojauoman siirtotyöt aiheuttavat luontohaittaa Tyttömäenmetsässä. Myös korttelin 25106 länsiosan rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa Karnalanojan nykyisen uoman ympäristössä. Luontohaittaa aiheutuu Karnalanojan uoman ympärillä olevalle alueelle, joka on entiselle maatalousmaalle kehittynyttä kulttuurilehtoa, johon on kehittynyt lehdon ominaispiirteitä. Alueen luonnontila on heikentynyt ja se on edustavuudeltaan heikko. Kaavan mukaiset toimenpiteet aiheuttavat luontohaittaa kulttuurilehdon kaava-alueelle sijoittuvasta 3,7 ha alueesta noin 1,4 ha osalle (korttelialueen osuus noin 0,9 ha, 23 % kulttuurilehdon alueesta, jolle luontohaittaa aiheutuu). Luonnontilaisena säilyvä alue liittyy lähivirkistysalueen kautta Petikon laajemmille viheralueille (ml. Vantaan yleiskaavan 2020 mukaiselle luonnonsuojelualuevaraus). Karnalanojan uuden uoman alue sijoittuu Tyttömäenmetsän lähivirkistysalueelle, jonka alueella pitkällä tähtäimellä uoman ympärille kehittyy uusia luontoarvoja. Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Osa korttelista 25106 ulottuu Vehkalantien pohjoispuolella alueelle, joka on luontotyypiltään varttunutta havupuuvaltaista tuoretta kangasta. Alue on luontotyyppikohtaiselta arvoluokaltaan 2, luontotyyppikohtaiselta edustavuudeltaan erinomainen ja luonnontilaltaan vähän heikentynyt. Korttelialue osoitetaan noin 0,5 ha verran luontotyyppikuvion alueelle, joka vastaa noin 11 % luontotyyppikuvion koko alueesta. Säilyvä osa luontotyypistä sijoittuu kaavaratkaisussa lähivirkistysalueelle (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lehtokorventien katualue ja korttelin 25105 rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa alueelle, joka on luontotyypiltään lehtokorpea. Alue on luontotyyppikohtaiseltaan arvoluokaltaan 3, luontotyypin edustavuudeltaan kohtalainen ja luonnontilaltaan heikentynyt. Kaavaratkaisussa osoitetaan rakentamista 0,2 ha kokoiselle lehtokorven luontotyyppikuvion alueelle (18 % koko luontotyyppikuvion alueesta). Säilyvä osa luontotyyppikuviosta sijoittuu kaavaratkaisussa lähivirkistysalueelle (VL), joka on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lehtokorventien katualue ja korttelin 25105 rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa alueelle, joka on luontotyypiltään lehtoa. Alue on luontotyyppikohtaiseltaan arvoluokaltaan 2, edustavuudeltaan hyvä ja luonnontilaltaan vähän heikentynyt. Kaavaratkaisussa osoitetaan rakentamista 1,5 ha kokoiselle luontotyyppikuvion alueelle (36 % koko luontotyyppikuvion alueesta). Lehtoalueen luontotyyppikuvioon osoitettu vesilain 2 luvun § 11 mukainen noro kaava-alueelle ulottuvine valuma-alueineen sijoittuu kaavaratkaisussa Tyttömäenmetsän alueelle. Alueen koillisnurkassa kulkeva osin vesilain 2 luvun § 11 mukainen noro sijoittuu kaavaratkaisussa Härkäpuiston alueelle. Kaava-alueelle sijoittuvan luonnontilaisen noron alue on osoitettu luonnon monimuotoisuuden

kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Menetettävät luontoarvot yleiskaavassa työpaikka-alueeksi osoitetulla alueella eivät sisällä lain mukaan suojeltuja luontotyyppejä.

Lahokaviosammal

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) ydinalueita. Lahokaviosammal on uhanalainen ja rahoitettu laji, jonka elinympäristöt suositellaan jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle.

Vehkalantien luoteispuolella kortteli 25106 ulottuu pieneltä osin lahokaviosammalen ydinalueelle. Kaavoitettavalla alueella lahokaviosammalen ydinalueet säilyvät kuitenkin pääosin rakentamisen ulkopuolella. Rakentamisen alueelle sijoittuu yksi yksittäinen lahokaviosammalen esiintymä. Ydinalueesta merkittävä osa säilyy rakentamisen ulkopuolella osana lähivirkistysaluetta (VL), joka osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueen pohjoislaidalla on useita lahokaviosammalen kasvupaikkoja, jotka muodostavat VL-alueelle ja sen pohjoispuolelle yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen kohdalle sijoittuvan kasvupaikkojen keskittymän. Tämä alue on rakentamisen ulkopuolella.

Koska kyseessä on lahokaviosammalen yksittäinen esiintymä tai suppea lajin ydinalue, kaavaratkaisun korttelialueella esiintyvien lahokaviosammalen yksittäisen esiintymän ja suppea-alaisen ydinalueen osalta voidaan soveltaa luonnonsuojelulain 82§:n yleispoikkeamaa. Lahokaviosammalen suojelutaso Vantaalla on suotuisa ja yksittäisen havaintopaikan häviämisen ei katsota vaarantavan lahokaviosammalen suojelutasoa. Kaavaratkaisu katsotaan siten luonnonsuojelulain 82 § mukaiseksi tavanomaiseksi rakennustoiminnaksi.

Liito-orava

Alueella esiintyy sekä liito-oravan elinympäristöjä että liito-oravan yhteys. Kaavoitettavan alueen suunnittelussa liito-oravan elinympäristöt ja yhteyden on otettu huomioon ja säilytetty rakentamisen ulkopuolelle. Liito-oravan ydinalue ja liito-oravayhteydet sijoittuvat Tyttömäenmetsän (lähivirkistysalue, VL) alueelle, joka on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät. Kaavan toteutumisesta syntyvä haitta liito-oravalle jää merkitykseltään pieneksi ja rajoittuu pääosin esimerkiksi rakentamisen aikaisiin satunnaisiin meluhaittoihin. Kaavan myötä liito-oravalle ja sen elinympäristöille ei synny merkittävää haittaa.

Luonnon heikentymättömyyden toteuttaminen

Asemakaavamääräyksissä edellytetään hävitettyjen luontoarvojen kompensointia. Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla. Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.

Luontohaittaa aiheutuu alustavan arvion mukaan yhteensä noin 50 luontoarvohehtaarin verran. Mikäli kaava-alue osoitettaisiin kokonaisuudessaan Vantaan yleiskaavan 2020 mukaisesti rakentamisen alueeksi aiheutuisi luontohaittaa alustavan arvion mukaan noin 128 luontoarvohehtaaria, joten lieventämishierarkian mukaista luontohaitan välttämistä on kaavaratkaisussa osoitettu yhteensä 78 luontoarvohehtaaria. Vantaan kaupunki on laatinut alustavasti kartoituksia mahdollisista kompensaatioalueista omistamillaan alueilla. Alustavan tarkastelun mukaan on tunnistettu kompensaatioalueita, joilla pystytään korvaamaan hävitetty luontohaitta. Kaava-alueen sisällä ei kompensoida kaavan toteuttamisesta aiheutuvia luontohaittoja.

Noin 14 ha kaava-alueesta (34 %) osoitetaan lähivirkistysalueeksi, VL (Tyttömäenmetsä). Alue osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Ratkaisun varmistetaan alueen merkittävimpien luontoarvojen säilyminen.

**Vesistöt ja vesitalous**

Karnalanojan itäpäädyssä sijaitsevaa kosteikkoaluetta hyödynnetään hulevesiä viivyttävänä alueena, johon ohjataan Karnalankujan ja Lehtokorventien hulevesiä sekä tulvatilanteessa myös Tyttömäenkujan ja KTY-korttelialueen hulevesiä. Viivytystilavuutta kasvatetaan korottamalla nykyistä, Karnalanojan ylittävää polkua, jolloin vedenpinta ojan alkupäässä nousee. Polun nostaminen n. 25 cm kasvattaa viivyttävän tilavuuden noin 517 m3:een.

Kaavassa esitetään Karnalanojan uoman siirtämistä korttelin 25106 pohjoispuolelle noin 480 metrin matkalta. Lisäksi Vehkalan täyttömäen pohjoispuolella sijaitseva Karnalanojan sivuhaara on tarkoitus suoristaa korttelin 25106 länsireunan suuntaiseksi noin 90 metrin matkalta. Uomien siirrot tarkentuvat suunnittelun edetessä, ja jatkosuunnittelussa otetaan huomioon muun muassa tarvittavat tulvatilat, eroosiosuojaus sekä uoman stabiliteetti.

Suunnittelualueelle rakennettavat KTY- ja TY-alueet kasvattavat merkittävästi alueen vettä läpäisemättömän pinta-alan eli pintavalunnan määrää alueen nykytilasta. Hulevesien pintavaluntasuunnat säilyvät nykytilanteeseen nähden melko samoina, sillä tonttialueiden pinnantasaus noudattelee pääosin nykyisiä virtaussuuntia. Koska alueen hulevesien määrä tulee lisääntymään alueella monikertaisiksi tähän hetkiseen tilanteeseen verrattuna, hulevesien viivyttäminen kaava-alueen tonteilla on erittäin tärkeää.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite Vantaalla on, että virtaamahuiput eivät rakentamisen myötä kasvaisi suhteessa luonnontilaiseen virtaamahuippuun. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Kaavassa annetaan määräys hulevesien viivyttämisestä korttelialueilla voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.

Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Tämä mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida, että vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Kaava-alueen pohjoislaidalla sijaitsee neljä luonnontilaiseksi tunnistettua noroa ja yksi lähde, joiden sijainti ja valuma-alueet on huomioitu kaavaratkaisussa. Kolme luonnontilaista noroa ja lähde sijoittuvat Tyttömäenmetsän alueelle (lähivirkistysalue, VL). Neljäs noro sijoittuu Härkäpuiston alueelle (puisto, VP). Norot ja lähde sijoittuvat alueille, jotka on asemakaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että alueen luontoarvot heikentyvät merkittävästi.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen näkökulmista Planect-laskentatyökalulla laaditun ilmastoviisas asemakaava -selvityksen perusteella. Arviointi kattaa kaavan toteuttamisen aikaiset elinkaarivaikutukset 50 vuoden ajanjaksolla. Selvityksessä on tarkasteltu kolmea alustavaa kaavavaihtoehtoa (VE1-VE3) tavanomaisena rakentamisena, joiden lisäksi kaavaehdotusratkaisua on arvioitu sekä tavanomaisena rakentamisena, että ilmastoviisaana skenaariona. Merkittävimmät kasvihuonekaasupäästöt syntyvät rakennuksista ja tonteista, joiden osuus on 55 % sekä esirakentamisesta, joka aiheuttaa noin 15 % kokonaispäästöistä (kaavaehdotuksen ilmastoviisas skenaarion mukaan).

Alue on pääosin rakentamaton. Alueella on merkittäviä korkeuseroja ja alue on maaperältään laajasti savea ja silttiä, joiden esirakentaminen vaatii pohjanvahvistusta, mikä lisää esirakentamisen

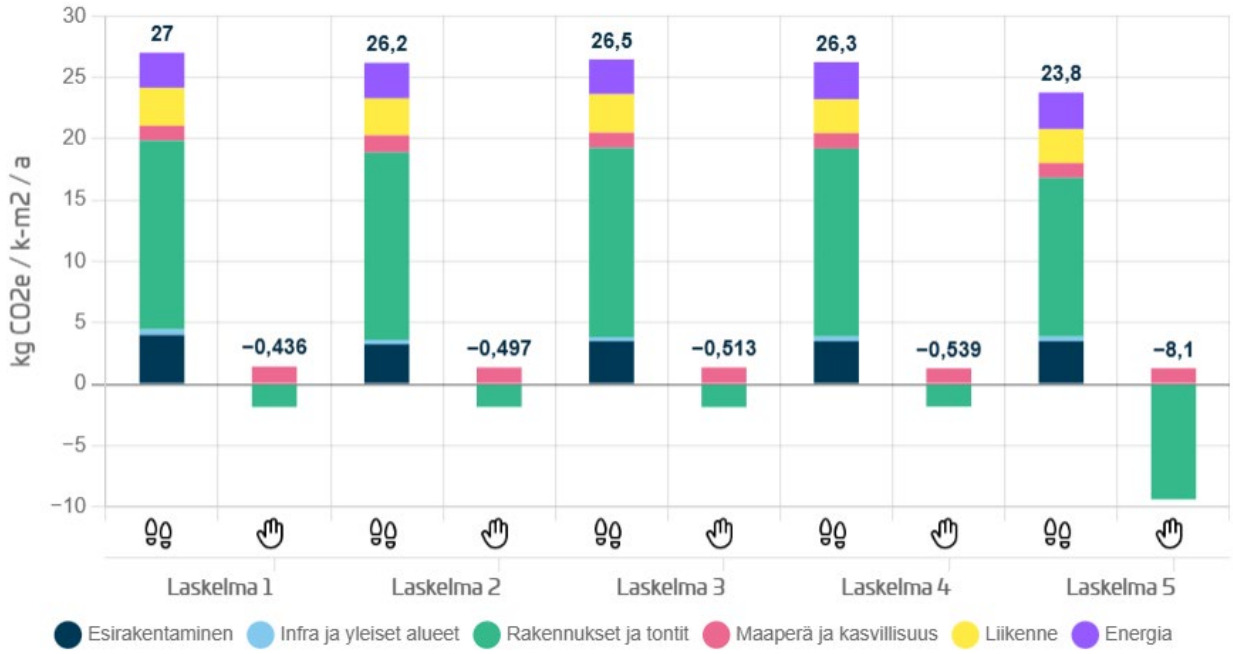
päästöjä merkittävästi. Esirakentamisen päästöjä voidaan vähentää hyödyntämällä vähähiilisiä pohjanvahvistusmenetelmiä sekä hyödyntämällä maamassoja alueen sisällä.

Rakennusten ja tonttien rakentamisesta aiheutuvat päästöt ovat merkittäviä. Niitä voidaan hillitä jatkosuunnittelussa ohjaamalla rakentamista hiilijalanjäljen raja-arvolla tai esimerkiksi vaatimalla tontinluovutusehdoissa puurakentamista.

Energiankulutuksen osuus kokonaispäästöistä on noin 13 prosenttia. Kaava-alueen energiankulutukseen voidaan vaikuttaa esimerkiksi kiinnittämällä jatkosuunnittelussa huomiota rakennusten energiatehokkuuteen. Myös aurinkoenergian tuottaminen tonttikohtaisesti vähentää sähkön päästöjä, mutta vaikutus on kokonaisuudessa maltillinen. Liikenteen osuus on noin 12 prosenttia. Liikkuminen tukeutuu pääosin henkilöautoihin huolimatta alueen sijainnista hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan, ja pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaasti, mikä tukee vähäpäästöisiä kulkutapoja. Liikenteen päästölaskennassa on huomioitu vain henkilöauto- ja joukkoliikenne. Kaava-alueelle sijoittuvan toiminnan luonne vaikuttaa merkittävästi liikenteen määrään ja päästöihin.

Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen osuus on noin 5 prosenttia, ja kaavaratkaisussa säilytetään laajoja puustoisia alueita, kuten Tyttömäenmetsän lähivirkistysalue (VL), mikä tukee hiilinielujen säilymistä. Lisäksi kasvikattovaatimus ja vihertehokkuuden edistäminen lisäävät hiilen sidontaa ja parantavat alueen pienilmastoa.

Ilmastonmuutokseen sopeutumista vahvistetaan mahdollistamalla katutilojen mitoituksessa luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, tonttien käyttötarkoitukseen sidotulla vihertehokkuusvaatimuksella (0,8–0,9) ja monilajisella kasvillisuudella, jotka vähentävät tulvariskejä ja lieventävät lämpösaarekeilmiötä.




*Ilmastoviisas asemakaava selvityksen tulosten yhteenveto. Laskelmat 1-3 ovat vaihtoehdoista VE1-VE3, joissa rakentaminen on tavanomaista. Laskelma 4 on kaavaehdotuksen mukainen vaihtoehto, jossa rakentaminen on tavanomaista. Laskelma 5 on laadittu kaavaehdotuksen pohjalta siten, että rakentamiselle on asetettu kaavaehdotusratkaisusta poikkeavia vaatimuksia vähähiilisestä rakentamisesta.*

## 4.5 NIMISTÖ

Kaupunkiympäristölautakunnan alainen nimistöryhmä on käsitellyt kaavaluonnosalueen nimiä kokouksessaan 10.2.2026. Esityksen mukaan:

**Käytössä olevat nimet:**

**Vehkalantie, Veckalvägen**

Nimi asemakaavaan 1987. Nimi osa-alueen nimestä Vehkala, joka vuorostaan on peräisin alueelta sijainneen niityn nimestä (esim. 1774 *Veckal ängen*). Kaavassa määritellään uudestaan kadun pohjoisreuna, sekä varaudutaan kadun jatakamiseksi länteen Vehkalanmäentielle.

**Härkäpuisto, Oxparken**

Puisto laajenee, nykyinen nimi on vuodelta 2013. Nimi perustuu paikalla sijainneeseen härkähakaan, ruotsiksi *Oxhagen*.

**Uudet nimet:**

**Karnalankuja, Karnalagränden**

Katualueen nimi on peräisin vanhasta ojan ja niityn nimestä (esim. 1691 *Kerno åia Engen*). Alkuperäinen nimi lienee viitannut nykyiseen Myllymäenojaan. Nimen loppuosa on todennäköisesti peräisin alho-sanasta. Alkuosan merkitys on epäselvä mutta selkeästi suomenkielisiltä peräisin.

**Lehtokorventieksi, Lundkärrsvägen**

Katualue kulkee osin Lehtokorveksi määritellyn luontotyypin alueella. Pitkällä tähtäimellä katua on tarkoitus jatkaa Tikkurilantielle saakka. Tällöin se sivuaa Petaksen aluetta, jonka nimistössä on samanlaisia teemoja.

**Tyttömäenmetsä, Tyttömäkiskogen**

Noin viiden sadan metrin päässä lähivirkistysalueen pohjoisreunasta sijaitsee ympäristöstään erottuvan *Tyttömäen* kohouma. Alueen pohjoispuolella on yleiskaavan luonnonsuojelualuevaraus nimeltä *Karhusuo-Tyttömäki*. Kokouman nimi ei viitanne tyttöihin. Mahdollista on, että nimen takana olisi hämäläismurteissa esiintynyt sana *tyttyrä* 'mäki, kumpare' (vrt. *töytäre*).

**Tyttömäenkuja, Tyttömäkigränden**

Katualueen nimi tulee kaava-alueen pohjoispuolisen *Tyttömäen* kohouman ja yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen, *Karhusuo-Tyttömäki*, mukaan. Kokouman nimi ei viitanne tyttöihin. Mahdollista on, että nimen takana olisi hämäläismurteissa esiintynyt sana *tyttyrä* 'mäki, kumpare' (vrt. *töytäre*).

**Vehka-alhonkuja, Veckalgränden**

Katualueen suomenkielinen nimi on peräisin siitä nimimuodosta, josta alkuperäinen niityn nimi (esim. 1774 *Veckal ängen*) on todennäköisesti lyhentynyt. Vehkoja kasvaa märässä maaperässä, jota *Vehkal(a*)-nimisen viljelyksen ympäristössä on ollut. Lisäksi paikannimet osoittavat, että alho on ollut sanana tunnettu lähialueiden suomalaismurteissa. Paikannimiarkistosta löytyy esimerkiksi Nurmijärveltä nimi *Vehkalho*, joka on kerääjän mukaan lausuttu paikallisten toimesta muodossa *vehkalo.*

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Korttelialueiden toteutuksen osalta kaavaratkaisu mahdollistaa useita erilaisia toteutusvaihtoehtoja. Korttelialueiden mitoituksessa on hyödynnetty Vehkalan työpaikka-alueen toteutuneilta korttelialueilta saatuja onnistuneita esimerkkejä. Kaava-alueen korttelialueet mahdollistavat myös suurempien useamman hehtaarin kokoisten tonttien toteuttamisen. Kortteleiden rakennusalueen rajat on osoitettu yhtenäisinä ja väljinä, jotta toteutussuunnittelun yhteydessä mahdollisuuksia on erilaisille ratkaisuille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu maankäyttösuunnitelma, jossa kortteleiden rakentumiselle on esitetty yksi mahdollinen skenaario. Skenaariossa on sovellettu Vantaalla toteutuneiden yritystonttien maankäyttöä.

Alueella sijaitsee Vantaan ammattiopisto Varian väliaikainen pysäköintialue, joka on vuokrattu pysäköintikäyttöön. Pysäköintialue on huomioitu kaavaratkaisun tonttikatujen sijoittelussa siten,

että se voi toimia kaavalla muodostettavalla korttelialueella, kunnes alue luovutetaan käyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Kaavatyön yhteydessä on laadittu myös vaihtoehtotarkasteluja Varian väliaikaisen pysäköintialueen uusille sijoituspaikoille. Työn aikana on tunnistettu ainakin kaksi potentiaalista sijaintia, joiden käyttöönoton edistäminen ei edellytä asemakaavallisia toimenpiteitä.

Alueella sijaitsee Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:lle hevostoimintaan vuokrattuja alueita. Kaavatyön yhteydessä on selvitetty alustavasti korvaavia alueita ratsastuskoulun lähiympäristöstä. Tarkastelujen perusteella alueen läheisyydestä on tunnistettu korvaavia hevoskäyttöön soveltuvia alueita, joiden hyödyntäminen hevostoiminnassa ei vaadi kaavallisia toimenpiteitä. Kaava-alueen toteutussuunnittelun yhteydessä korvaavien alueiden vuokrauksesta on syytä neuvotella ratsastuskoulun yrittäjän ja kaupungin maaomaisuudesta vastaavan tahon kesken, jotta yrittäjän toiminnan jatkuvuus voidaan varmistaa.

Asemakaavoituksen yhteydessä on käynnissä alustavan katusuunnittelun laadinta. Työssä laaditaan alustavat katualueiden suunnitelmat, vesihuollon suunnitelmat, hulevesien suunnitelmat sisältäen tarvittavat ojauomien siirrot, kunnallistekniikan tilavaraussuunnitelmat, alueen yleistasaukset ja kustannusarviot. Työn pohjalta suunnitelmia voidaan luontevasti jatkaa toteutussuunnitteluun.

Alueen kunnallistekniikan ja katujen rakentaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja asemakaava on tullut voimaan.

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

**Konsultit:**

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Vantaan Energia Sähköverkot Oy
Vantaan Energia Oy
Ramboll Finland Oy
Afry Finland Oy
A-Insinöörit Oy
Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy
GeoPro Consulting Oy

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Tuomas Eskola | aluearkkitehti 1/2025 |
| | Panu-Petteri Kujala | asemakaava-arkkitehti |
| | Noora Laak | asemakaava-arkkitehti -11/2024, 8/2025- |
| | Veli-Pekka Ristimäki | asemakaava-arkkitehti |
| | Oona Länsisalmi | asemakaava-arkkitehti |
| | Ville Leppänen | asemakaava-arkkitehti |
| | Agon Shala | asemakaava-arkkitehti |
| | Iina Hannula | asemakaava-arkkitehti 12/2024-7/2025 |
| | Riikka Mattila | kaavatekn. koordinaattori |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| Yleiskaavoitus: | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti -12/2025 |
| | Jonna Kurittu | maisema-arkkitehti 1/2026- |
| | Ville Selonen | ympäristösuunnittelija |
| | Anna-Mari Kangas | yleiskaavasuunnittelija |
| Kadut ja puistot: | Aapeli Turunen | liikenteen alueinsinööri 16.11.2025 saakka |
| | Laura Kilpeläinen | liikenteen alueinsinööri 17.11.2025 alkaen |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |

| | | |
|---|---|---|
| | Joonas Stenroth | liikenneinsinööri |
| | Juuso Smolander | vesihuollon suunnittelu -3/2026 |
| | Marja Kivelä | 4/2026- |
| | Annu Mustonen | maisema-arkkitehti -3/2026 |
| | Jonna Juusola | maisema-arkkitehti 4/2026- |
| | Ari Asikainen | suunnitteluinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Johanna Ojanlatva | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Petri Isokoski | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Eira Linko | projektikoordinaattori |
| Toimitilajohtaminen: | Merja Ryytty | rakennuttaja-arkkitehti |
| Kiinteistöt- ja tilat: | Armi Vähäpiikkiö | tonttipäällikkö |
| | Heikki Kangas | geotekniikkapäällikkö |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

| | |
|---|---|
| Panu-Petteri Kujala | Tuomas Eskola |
| asemakaava-arkkitehti | aluearkkitehti |

# 7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake
### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 16.9.2026 |
| **Kaavan nimi** | 251500 Vehkalan länsipuoli 2 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 10.10.2024 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092251500 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 41,1669 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | 37,5598 |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 3,6071 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

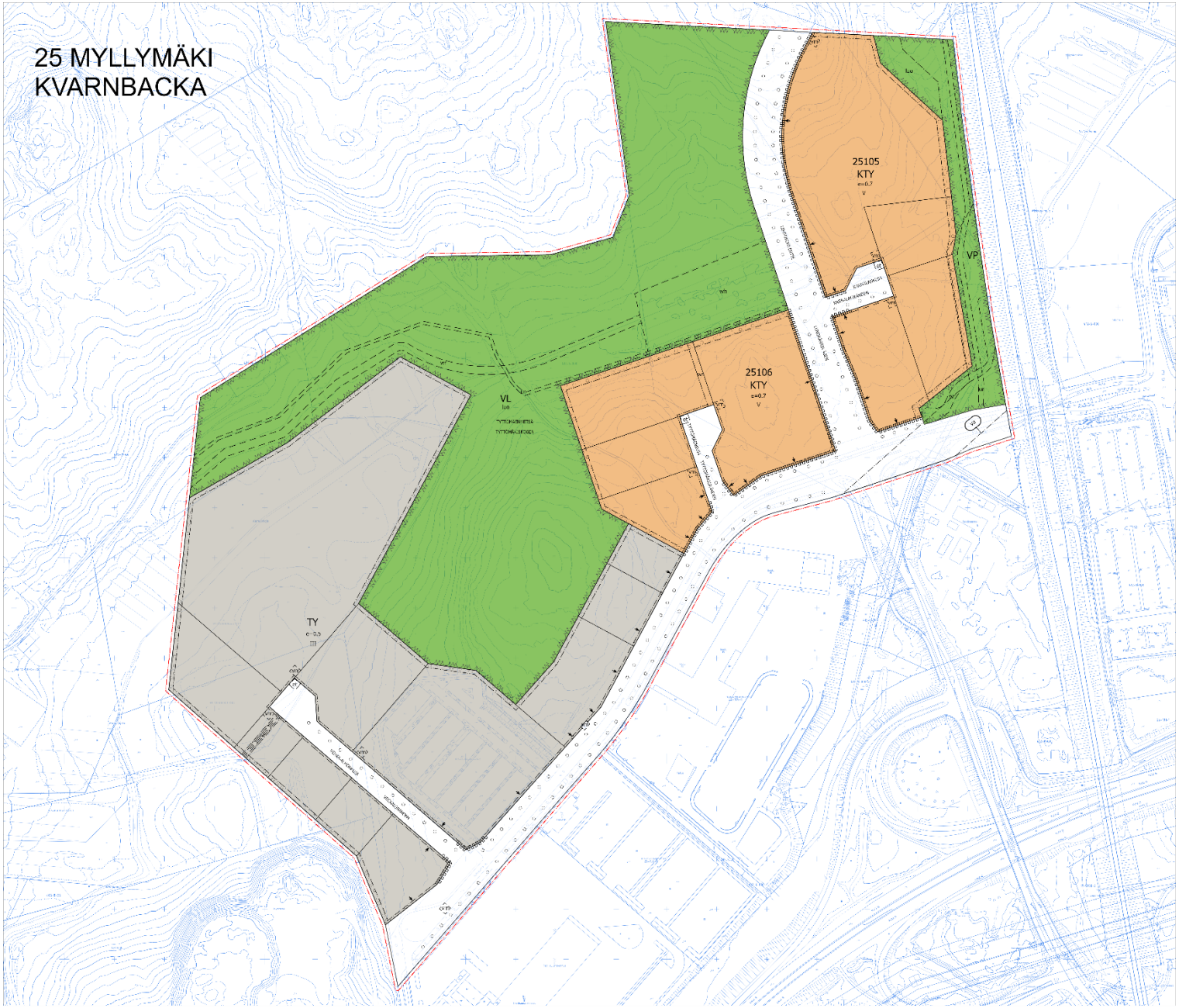
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **41,1669** | **100,00** | **116651** | **0,28** | **37,5598** | **116651** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 8,3240 | 20,2 | 58268 | 0,70 | 8,3240 | 58268 |
| **T yhteensä** | 11,6767 | 28,4 | 58383 | 0,50 | 11,6767 | 58383 |
| **V yhteensä** | 15,4202 | 37,5 | | | 15,0628 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 5,7460 | 14,0 | | | 2,4963 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

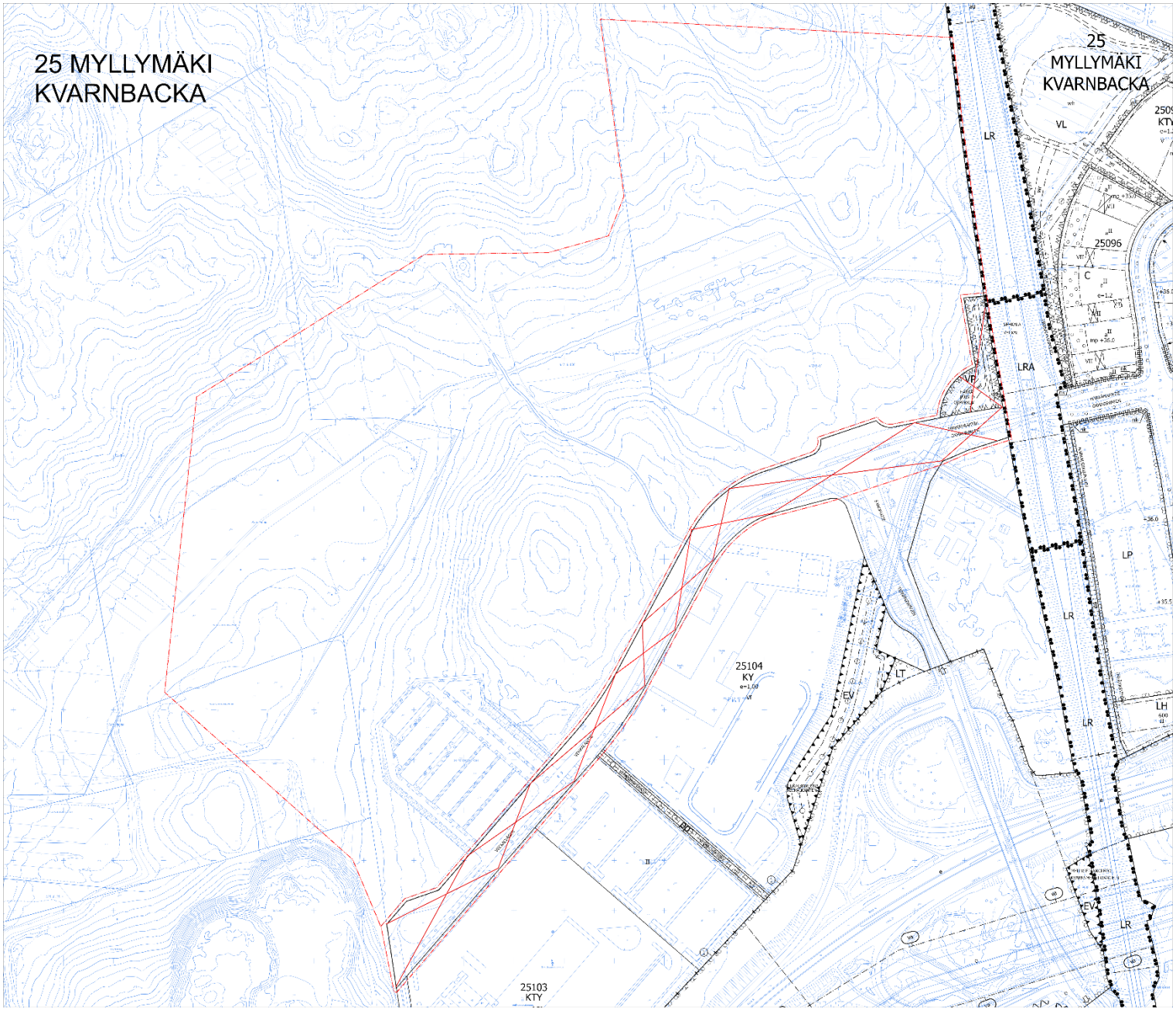
| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **41,1669** | **100,00** | **116651** | **0,28** | **37,5598** | **116651** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | | |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | 8,3240 | 20,2 | 58268 | 0,70 | 8,3240 | 58268 |
| KTY | 8,3240 | 100,0 | 58268 | 0,70 | 8,3240 | 58268 |
| **T yhteensä** | 11,6767 | 28,4 | 58383 | 0,50 | 11,6767 | 58383 |
| TY | 11,6767 | 100,0 | 58383 | 0,50 | 11,6767 | 58383 |
| **V yhteensä** | 15,4202 | 37,5 | | | 15,0628 | |
| VP | 1,3321 | 8,6 | | | 0,9747 | |
| VL | 14,0881 | 91,4 | | | 14,0881 | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 5,7460 | 14,0 | | | 2,4963 | |
| Kadut | 5,7460 | 100,0 | | | 2,4963 | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |




ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
1:2000




POISTUVAT MERKINNÄT
1:2000

| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum |
|---|---|
| 251500 | 6.10.2026 |

Vantaan kaupunki

# VEHKALAN LÄNSIPUOLI 2

Kaupunginosa 25, MYLLYMÄKI

Vanda stad

# VECKAL VÄSTRA DELEN 2

Stadsdel 25, KVARNBACKA

**Asemakaava**
Korttelit 25105-25106 ja osat katu- ja virkistysalueista.

**Detaljplan**
Kvarteren 25105-25106 och delar av gatu- och rekreationsområden.

**Asemakaavan muutos**
Osat katu- ja virkistysalueista.

**Ändring av detaljplanen**
Delar av gatu- och rekreationsområden.

1:2000

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

KTY

**Toimitilarakennusten korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa kasvikattona.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

**Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.**

I området får man bygga kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av den utnyttjade byggrätten på tomten placeras.

Av takytan ska minst 40 % byggas som vegetationstak.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

**Kaupunkikuva**

Härkähaantien ja Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Härkähaantien tai Vehkalantien puolelta. Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin.

Vehkalantien ja Lehtokorventien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla.

Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia.

Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25105 pohjoisen puoleisille alueille.

**Stadsbild**

I byggnader som placeras vid Oxhagsvägens och Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Oxhagsvägens eller Veckalvägen. I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras.

Fasaderna mot Veckalvägen och Lundkärrsvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner.

Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena norr om kvarteret 25105 ska ha en matt yta och vara mörka.

Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena norr om kvarteret 25105.

| | | |
|---|---|---|
| TY | **Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.** | **Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.** |
| | Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. | I området får industribyggnader som inte stör miljön byggas. |
| | Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten. | Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler. |
| | Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. | Högst 25 % av den utnyttjade byggrätten på tomten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som anknyter till det huvudsakliga användningsändamålet. |
| | Kattopinta-alasta vähintään 15 % tulee toteuttaa kasvikattona. | Av takytan ska minst 15 % byggas som växttak. |
| | Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,8. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,8. Att gröneffektiviteten uppnås ska visas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | **Kaupunkikuva** | **Stadsbild** |
| | Vehkalantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää vähintään yksi pääsisäänkäynti Vehkalantien puolelta. | I byggnader som placeras vid Veckalvägen ska minst en huvudentré ordnas från Veckalvägen. |
| | Sisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään 6 säältä suojattua paikkaa polkupyöräpysäköintiin. | I anslutning till entrén ska minst 6 väderskyddade platser för cykelparkering reserveras |
| | Vehkalantien puoleiset julkisivut tulee jäsentää enintään 50 metrin mittaisiin osiin porrastuksilla, sisäänvedoilla tai vastaavilla rakenteilla. | Fasaderna mot Veckalvägen ska struktureras i högst 50 meter långa sektioner genom avtrappningar, indragna partier eller motsvarande konstruktioner. |
| | Lähivirkistysalueelle sekä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille suuntautuvien julkisivujen tulee olla mattapintaisia ja tummia. | Fasader som vetter mot närrekreationsområdet samt områdena väster om kvarteret 25106 ska ha en matt yta och vara mörka. |
| | Korttelialueen valaistus on toteutettava ja suunnattava siten, että rakennukset, julkisivut, mainoslaitteet, rakenteet yms. eivät näy haitallisesti lähivirkistysalueelle eikä korttelin 25106 lännen puoleisille alueille. | Kvartersområdets belysning ska genomföras och riktas så att byggnader, fasader, reklamanordningar, konstruktioner o.dyl. inte syns på ett störande sätt mot närrekreationsområdet eller områdena väster om kvarteret 25106. |
| | Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä. | Tomtgränserna på den västra och norra sidan av Veckalgränden ska avgränsas med byggnader och fasta staket så att buller- och synolägenheter från verksamheten till områdena på västra och norra sidan minimeras. |
| | Korttelialueen länsi- ja pohjoispuolella kulkevat ojauomat tulee huomioida alueen suunnittelussa. | Dikena som löper längs kvartersområdets västra och norra sida ska beaktas i planeringen av området. |
| VP | **Puisto.** | **Park.** |
| | Alueelle saa sijoittaa kylttejä, katoksia, säilytyslokerikkoja ynnä muita luontoportin toimintaa tukevia rakenteita. | I området får man placera skyltar, skyddstak, förvaringsskåp och andra konstruktioner som stödjer naturportens verksamhet. |
| VL | **Lähivirkistysalue.** | **Område för närrekreation.** |
| | **Koko kaava-aluetta koskevat määräykset** | **Bestämmelser som gäller hela planområdet** |
| | Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa. | Dagligvaruaffärer eller centruminriktad handel får inte placeras i området. |
| | Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää. | I kvartersområdena får inga storanläggningar för detaljhandel eller butikskoncentrationer som kan jämföras med storanläggningar för detaljhandel placeras. |
| | Rakennusta palvelevia väestönsuoja- ja teknisiä tiloja saa rakentaa kerrosluvun ja sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja. | Skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar byggnaden får byggas utöver våningstalet och den tillåtna byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser |
| | Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta. | Utomhusreklman får inte försämra trafiksäkerheten. |
| | Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja. | Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växtlighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinderbegränsande ytor. |
| | Korttelialueella tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. | Förnybar energi ska produceras i kvartersområdet. |
| | Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisuilla koneellisen jäähdyttämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria. | Nedkylningsbehovet ska i första hand minskas med konstruktionsmässiga och/eller miljöbyggnadslösningar i stället för maskinell nedkylning. Eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad. |

| | |
|---|---|
| Kortteleissa tulee varata tila alueellisille muuntamoille. | Inom kvarteren ska utrymme reserveras för områdestransformatorer. |
| **Kaupunkikuva** | **Stadsbild** |
| Arkkitehtuurin on oltava korkeatasoista, värikästä sekä toimintaa ja rakentamistekniikkaa ilmentävää. | Arkitekturen ska vara av hög kvalitet, färggrann och avspegla verksamheten och byggnadstekniken. |
| Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida muuhun rakennussuunnitteluun. | Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. |
| Rakentamisella tulee edistää luontevien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukkoliikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle. Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä. | Genom byggandet ska man främja förverkligandet av naturliga förbindelser för gång- och cykeltrafik till tågstationen, kollektivtrafikens hållplatser och naturrekreationsområdet i Petikko. Förbindelserna ska vara trygga och trivsamma. |
| Kadun puoleiset julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta vähintään 20 % on lasia. | Fasaderna mot gatan ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasadytan består av glas. |
| Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten, muuntamoiden ja ulkovarastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. | De byggnader, förråd, skärmtak, transformatorer och konstruktioner som avskärmar upplagringen utomhus ska till sina material och sitt byggnadssätt utgöra en enhetlig arkitektonisk helhet. |
| Rakennuksen julkisivuissa tulee käyttää kahta toisistaan selkeästi erottuvaa pääväriä. Julkisivun pääväriä ei saa käyttää valkoista, mustaa tai harmaan sävyjä. | Två huvudfärger som tydligt avviker från varandra ska användas i byggnadens fasader. Vitt, svart eller gråa nyanser får inte användas som huvudfärg i fasaden. |
| Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. istutuksia ja kulkureittejä jäsentävin muurein, kivikorein ja aitarakentein. Näitä rakenteita saa sijoittaa tonttia reunustavalle istutettavalle alueelle. | Om byggnaderna inte placeras så att de är fast i byggnadsytan mot gatan, ska tomterna avgränsas från gatuområdena med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex. murar, stenkorgar och staketkonstruktioner som ger struktur åt planteringar och färdleder. Dessa konstruktioner får placeras i det område som kantar tomten och kommer att planteras. |
| Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 8 metriä. | Tomtanslutningens bredd får vara högst 8 meter. |
| **Ulkoalueet** | **Utomhusområden** |
| Korttelialuetta ei saa käyttää avovarastointiin. | Kvartersområdet får inte användas för öppen lagring. |
| Varastokatokset on rajattava niin, että varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ulkoilureiteille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan. Varastointi ei saa aiheuttaa maisemallista tai muuta haittaa ympäristölle. | Skärmtaken för upplagring ska avgränsas så att det material som lagras inte syns på ett iögonenfallande sätt från gatan, liksom inte heller till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upplagringen får inte inverka negativt på landskapet eller på annat vis vara till skada för miljön. |
| Katoksissa tulee käyttää kasvikattoja. | I takkonstruktionerna ska växttak användas. |
| Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kun niitä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Istutettavat alueet on pidettävä huolitellussa kunnossa. | De tomtdelar som blir obebyggda ska planteras till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena som planteras ska hållas i ett vårdat skick. |
| Tontti on aidattava viheralueiden puoleisilta sivuilta. Aidan tulee olla kolmilankaverkkoa tai vastaavaa laatutasoa. | Tomten ska förses med stängsel på de sidor som vetter mot grönområden. Stängslet ska bestå av tretrådsnät eller hålla motsvarande kvalitet. |
| Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan. | På tomterna ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten. |
| **Ekologinen kompensaatio** | **Ekologiska kompensation** |
| Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla. | En aktör som genom sin verksamhet försämrar naturvärden i planområdet ska kompensera den skadliga inverkan på naturen och försämringen av naturtillståndet som verksamheten orsakar genom ekologisk kompensation enligt 11 kap. i naturvårdslagen. |
| Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta. | Byggande och annan verksamhet som har skadlig inverkan på naturen och försämrar naturtillståndet kan börja först efter att Tillstånds- och tillsynsverket har gett ett positivt beslut om huruvida kompensationen ersätter försämringen. |
| **Pyöräliikenne ja -pysäköinti** | **Cyckeltrafik och -parkering** |
| Pyöräpysäköintipaikkojen määrät:<br>Vähintään 1 pp / 50 liiketilan k-m2<br>Vähintään 1 pp / 50 toimistotilan k-m2<br>Vähintään 1 pp / 250 tuotantotilan k-m2<br>Vähintään 1 pp / 240 varastototilan k-m2 | Antal cykelparkeringsplatser:<br>Minst 1 cp / 50 m²-vy affärslokaler<br>Minst 1 cp / 50 m2-vy kontorslokaler<br>Minst 1 cp /250 m2-vy produktionslokaler<br>Minst 1 cp / 240 m²-vy lagerlokaler |
| Vähintään 30 % polkupyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan. Kaikki polkupyöräpaikat tulee olla runkolukittavia. | Minst 30 procent av cykelplatserna ska placeras i ett täckt utrymme. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara. |

**Autoliikenne ja -pysäköinti**

Autopaikkojen määrät:
Vähintään 1 ap / 100 liiketilan k-m2, enintään 1ap / 30 liiketilan k-m2
Vähintään 1 ap / 80 toimistotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 120 tuotantotilan k-m2
Vähintään 1 ap / 300 varastotilan k-m2

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitoksen valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

**Ympäristömelu**

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

**Biltrafik och -parkering**

Antal bilplatser:
Minst 1 bp / 100 m2-vy affärslokaler, högst 1 bp / 30 m²-vy affärslokaler
Minst 1 bp / 80 m2-vy kontorslokaler
Minst 1 bp / 120 m2-vy produktionslokaler
Minst 1 bp / 300 m²-vy lagerlokaler.

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Byggda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fästs vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

**Miljöbuller**

Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg-, väg- och spårtrafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.

| | | |
|---|---|---|
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| | **Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.** | **Riktgivande gräns för område eller del av område.** |
| | **Ohjeellinen tontin raja.** | **Riktgivande tomtgräns.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 25 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| VEHK | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 25106 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| 2100 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| II | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| VEHKA-ALHONKUJA | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| e=0,7 | **Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.** | **Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | **Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.** | **Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.** |
| vm | **Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.** | **Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.** |
| et | **Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala.** | **Riktgivande byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.** |
| | **Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**<br>Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. | **Del av område reserverad för underjordisk ledning.**<br>Fasta konstruktioner får inte placeras i området. |
| va | **Vaara-alue.** | **Faroområde.** |
| | **Katu.** | **Gata.** |
| | **Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää** | **Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden** |
| wr | **Hulevesireitti.**<br>Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. | **Dagvattenled.**<br>Fasta konstruktioner får inte placeras i området. |




**Ohjeellinen hulevesialue.**

**Riktgivande dagvattenområde.**




**Ohjeellinen hulevesireitti.**

**Riktgivande dagvattenled.**




**Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.**

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.

**Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.**

I området får inga åtgärder vidtas som väsentligt försämrar områdets naturvärden. Det är tillåtet att genomföra nödvändiga åtgärder som rör säkerhet, dagvattenlinjer och friluftsleder med beaktande av naturvärden.

I området får inga sådana åtgärder vidtas som gör att flygekorrens levnadsvillkor försämras.



**Istutettava alueen osa.**

Istutettava alue tulee istuttaa niittykasvillisuutena.

**Del av område som skall planteras.**

Det område som ska planteras bör planteras som ett område med ängsvegetation.



**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**

Alueelle tulee istuttaa kerroksellista ja luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta.

**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

I området ska man plantera växtlighet som växer i skikt och stödjer naturens mångfald.



**Säilytettävä/istutettava puurivi**

**Trädrad som skall bevaras/planteras**




**Ohjeellinen ulkoilureitti.**

**Riktgivande friluftsled.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

| Tasokoordinaatisto<br>ETRS-GK25,<br>korkeusjärjestelmä<br>N2000. | Plankoordinatsystemet<br>ETRS-GK25,<br>höjdsystemet<br>N2000. |
|---|---|

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

## 9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

### Vihertehokkuuden tuloskortit esimerkkikortteleista

# Tuloskortti

**Päivämäärä** 17.3.2026

**Osoite ja kaupunginosa** Tyttömäenkuja, Myllymäki

**Kaavan numero ja kortteli** 251500_Vehkalan länsipuoli 2 / KTY

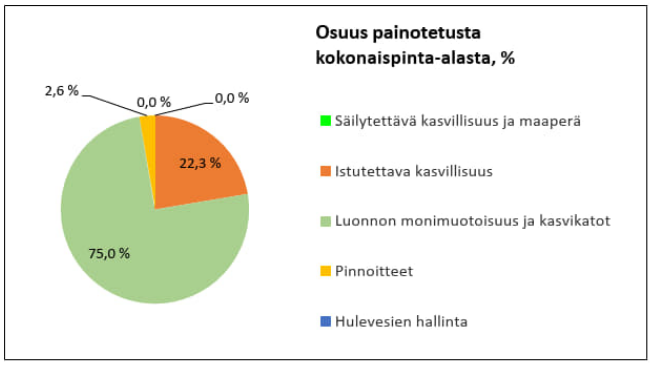
**Vihertehokkuuslaskelma**

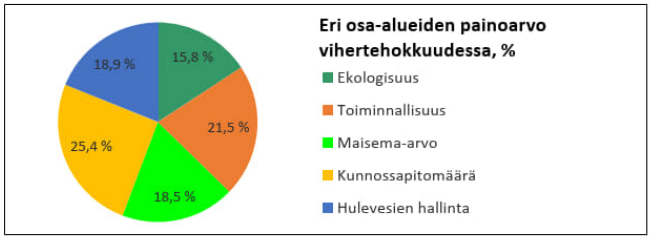
| Viher-tehokkuus | 1,2 |
|---|---|
| Tavoiteluku | 0,9 |

**Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit**

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 4 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 1 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | ei elementtiä! | 10 |
| ***Yhteensä*** | **7** | **36** |

| Hulevesimäärä $m^3$ | |
|---|---|
| 25,5 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,7 | |
| Viivytystilavuustarve $m^3$ | |
| 25,5 | |
| Jää viivyttämättä $m^3$ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus $m^3$ |
| 0,0 | 26,0 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 24 % | |




LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

# Tuloskortti

**Päivämäärä** 19.3.2026

**Osoite ja kaupunginosa** Vehka-alhonkuja, Myllymäki

**Kaavan numero ja kortteli** 251500_Vehkalan länsipuoli 2 / TY

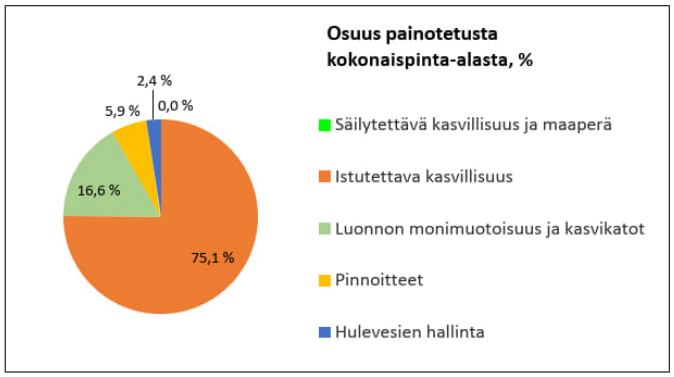
## Vihertehokkuuslaskelma

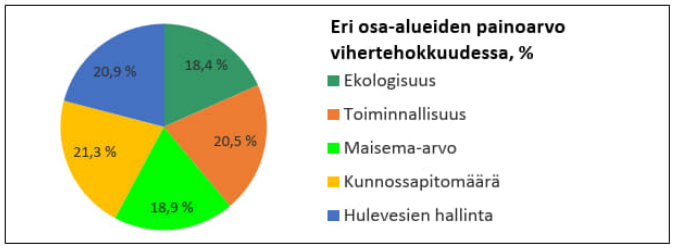
| Viher-tehokkuus | 0,8 |
|---|---|
| Tavoiteluku | 0,8 |

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

| Elementtityyppi | Elementtejä käytetty, kpl | Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl |
|---|---|---|
| *Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä* | ei elementtiä! | 7 |
| *Istutettava kasvillisuus* | 5 | 8 |
| *Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot* | 2 | 8 |
| *Pinnoitteet* | 2 | 3 |
| *Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet* | 1 | 10 |
| ***Yhteensä*** | **10** | **36** |

| Hulevesimäärä $m^3$ | |
|---|---|
| 55,2 | |
| Valuma kerroin C | |
| 0,8 | |
| Viivytystilavuustarve $m^3$ | |
| 55,2 | |
| Jää viivyttämättä $m^3$ | Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus $m^3$ |
| 0,0 | 55,6 |
| Läpäisemättömän pinnan osuus | |
| 24 % | |

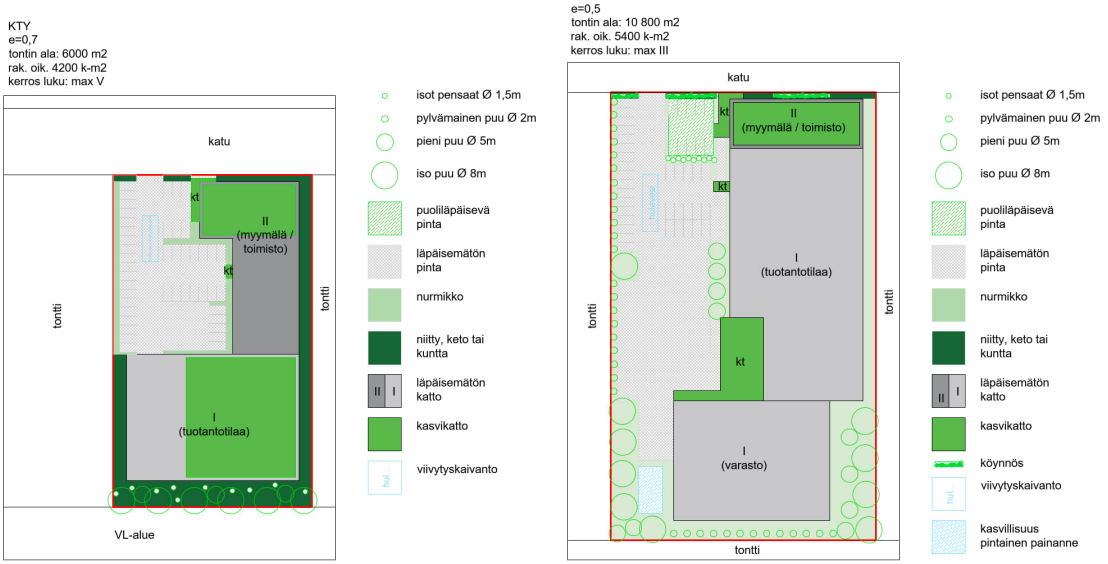



LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

◉ KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

## Tonttikaaviot esimerkkikortteleista



**VANTAAN KAUPUNKI**

**ASEMAKAAVA- ja ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 MUISTUTUKSET JA VASTINEET**

**Asemakaavoitus / TE, PPK / 6.10.2026**

---

**Asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 on ollut MRA** 27 §:n nojalla nähtävillä 13.5.-11.6.2026. Tänä aikana jätettiin 22 kpl muistutusta.

| **Muistuttaja** | **Muistutus** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 3.6.2026, yksityishenkilö | Vastustan 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaa. | Ei vaikutuksia asemakaavaan. |
| NRO 2, 2.6.2026, Etelä-Vantaan ratsastajat ry | • Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset vaarantuvat, kun osa laidunalueista poistuu ratsastuskoulun käytöstä<br>• Laidunalueiden korvaaminen ei onnistu, koska nykyiset alueet ovat osa toimivaa tallikokonaisuutta<br>• Negatiivisia vaikutuksia muun muassa hevosten hyvinvointiin, lasten ja nuorten sekä maksuttomiin harrastusmahdollisuuksiin<br>• Kaavaratkaisu on ristiriidassa lasten ja nuorten hyvinvointia ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä edistävän kaupunkistrategian tavoitteen kanssa<br>• Pääkaupunkiseudulla on paljon tyhjiä toimistotiloja, jotka tulisi hyödyntää ennen uusien työpaikka-alueiden rakentamista<br>• Vantalla on runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden rakentamisen käyttöä tulisi tutkia<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Rakentaminen tulisi osoittaa alueille siten, että | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |

| | | |
|---|---|---|
| | ratsastuskoulun toiminnot säilyvät nykyisellään | |
| NRO 3, 2.6.2026, yksityishenkilö | • Negatiivisia vaikutuksia hevosharrastusmahdollisuuksiin, sukupuolten tasa-arvoon, sosioekonomiseen tasa-arvoon ja alueella vierailevien luontosuhteeseen<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Rakentaminen lentomelualueella on kalliimpaa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Luonnonläheinen lasten ja nuorten harrastuspaikka tulisi säilyttää | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br><br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 4, 2.6.2026, yksityishenkilö | • Negatiiviset vaikutukset hevosharrastusmahdollisuuksiin<br>• Alue on lentomelualuetta, jonka vuoksi tulisi rakentaa toisaalle | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br><br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 5, 3.6.2026, yksityishenkilö | • Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaa ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa<br>• Ratsastuskoulun toimintaedellytykset vaarantuvat, kun osa laidunalueista poistuu ratsastuskoulun käytöstä<br>• Negatiivisia vaikutuksia muun muassa hevosten hyvinvointiin, | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien |

| | | |
|---|---|---|
| | lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin<br>• Kaavaratkaisu on ristiriidassa lasten ja nuorten hyvinvointia ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä edistävän kaupunkistrategian tavoitteen kanssa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Rakentaminen tulisi osoittaa alueille siten, että ratsastuskoulun toiminnot säilyvät nykyisellään | tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 6, 3.6.2026, yksityishenkilö | • Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset vaarantuvat, kun osa laidunalueista poistuu ratsastuskoulun käytöstä<br>• Laidunalueiden korvaaminen ei onnistu, koska nykyiset alueet ovat osa toimivaa tallikokonaisuutta<br>• Negatiivisia vaikutuksia muun muassa hevosten hyvinvointiin, lasten ja nuorten sekä maksuttomiin harrastusmahdollisuuksiin<br>• Kaavaratkaisu on ristiriidassa lasten ja nuorten hyvinvointia ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä edistävän kaupungin tavoitteen kanssa<br>• Pääkaupunkiseudulla on paljon tyhjiä toimistotiloja, jotka tulisi hyödyntää ennen uusien työpaikka-alueiden rakentamista<br>• Vantalla on runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden rakentamisen käyttöä tulisi tutkia<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Rakentaminen tulisi osoittaa alueille siten, että ratsastuskoulun toiminnot säilyvät nykyisellään | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 7, 3.6.2026, | • Negatiivisia vaikutuksia hevosharrastusmahdollisuuksiin, | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan |

| | | |
|---|---|---|
| yksityishenkilö | sukupuolten tasa-arvoon, sosioekonomiseen tasa-arvoon ja alueella vierailevien luontosuhteeseen<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Rakentaminen lentomelualueella on kalliimpaa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Luonnonläheinen lasten ja nuorten harrastuspaikka tulisi säilyttää | aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 8, 3.6.2026, yksityishenkilö | Vastustan 251500-Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaa, koska se vaikuttaa pääkaupunkiseudun hevosharrastukseen negatiivisesti. Hevosharrastus on erityisesti tyttöjen ja naisten harrastus, jonka avulla ei ainoastaan tueta liikunnallisuutta vaan kasvatetaan empatiataitoja, sekä ryhmässä työskentelyä. | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 9, 3.6.2026, yksityishenkilö | • Alueella toimii Etelä-Vantaan Ratsastus koulu<br>• Lasten ja nuorten turvallinen harrastuspaikka, jossa myös kesäloman aikaan toimintaa<br>• Hevoset lisäävät hyvinvointia<br>• Tallilla on hyvä yhteishenki<br>• Jos ratsastuskoulun toiminta loppuu, työntekijät jäävät työttömiksi<br>• Alue on hevosten koti | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille |

| | | |
|---|---|---|
| | | alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 10, 3.6.2026, yksityishenkilö | • Negatiivisia vaikutuksia hevosharrastusmahdollisuuksiin, sukupuolten tasa-arvoon, sosioekonomiseen tasa-arvoon ja alueella vierailevien luontosuhteeseen<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Rakentaminen lentomelualueella on kalliimpaa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Luonnonläheinen lasten ja nuorten harrastuspaikka tulisi säilyttää | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 11, 3.6.2026, yksityishenkilö | • Kaavaratkaisu vaarantaa Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintaedellytykset<br>• Ratsastuskoulu on merkittävä paikallinen harrastustoimija<br>• Merkittävä lasten ja nuorten harrastuspaikka<br>• Päätöksenteossa tulee huomioida ratsastuskoulun toiminnan jatkuvuuden turvaaminen, lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien säilyttäminen lähipalveluna sekä vaihtoehtoisten kaavajärjestelyjen selvittäminen, jotka mahdollistaisivat sekä alueen kehittämisen että harrastustoiminnan jatkumisen | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 12, 4.6.2026, yksityishenkilö | • Kannattaa tavoitetta yritystonttitarjonnan lisäämisestä raideliikenteen äärellä, mutta vastustaa Vehkalan aseman läheisyydessä olevien alueiden osoittamista yksinomaan työpaikkatoiminnalle | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka- |

| | | |
|---|---|---|
| | • Harrastustoiminnan saavutettavuus huomioitava<br>• Hevosharrastustoiminta on tyttö- ja naisvaltainen harrastus, joten kyseessä tasa-arvokysymys<br>• Myös hevosalalla on työllistäviä vaikutuksia ja ratsastusharrastus tuo hyvinvoinnin lisääntymisen tuomia säästöjä yhteiskunnalle<br>• Kaavaratkaisun ristiriidat alueen luontoarvojen kanssa | alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 13, 9.6.2026, yksityishenkilö | • Vaikutuksia Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin ei ole riittävällä tasolla arvioitu kaavaselostuksessa<br>• Vaikutusten arviointi puutteellinen hevosten hyvinvoinnin, hevostoiminnan turvallisuuden ja ratsastusreittien osalta | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 14, 9.6.2026<br>Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry | • Kaavaselostus puutteellinen Etelä-Vantaan ratsastuskoulun osalta<br>• Kaavaehdotus vaarantaa Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset<br>• Kaavaratkaisu on ristiriidassa lasten ja nuorten hyvinvointia ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä edistävän kaupunkistrategian tavoitteen kanssa<br>• Pääkaupunkiseudulla on paljon tyhjiä toimistotiloja, jotka tulisi hyödyntää ennen uusien työpaikka-alueiden rakentamista<br>• Alueen länsipuolella sijaitsevan lumenvastaanottopaikan toimintaedellytykset huomioitava | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |

| | | |
|---|---|---|
| | • Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuuden turvaaminen | |
| NRO 15, 10.6.2026<br>adressi 7856 allekirjoittajaa | • Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset vaarantuvat, kun osa laidunalueista poistuu ratsastuskoulun käytöstä<br>• Laidunalueiden korvaaminen ei onnistu, koska nykyiset alueet ovat osa toimivaa tallikokonaisuutta<br>• Negatiivisia vaikutuksia muun muassa hevosten hyvinvointiin, lasten ja nuorten sekä maksuttomiin harrastusmahdollisuuksiin<br>• Kaavaratkaisu on ristiriidassa lasten ja nuorten hyvinvointia ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä edistävän kaupungin tavoitteen kanssa<br>• Pääkaupunkiseudulla on paljon tyhjiä toimistotiloja, jotka tulisi hyödyntää ennen uusien työpaikka-alueiden rakentamista<br>• Vantalla on runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden rakentamisen käyttöä tulisi tutkia<br>• Rakentaminen aiheuttaa haittaa ja vaaratilanteita hevostoiminnassa<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Rakentaminen tulisi osoittaa alueille siten, että ratsastuskoulun toiminnot säilyvät nykyisellään | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 16, 10.6.2026<br>Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy | • Esitetään kaava-alueen supistamista siten, että Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n käytössä olevat alueet säilyvät ja niihin jätetään riittävä suojavyöhyke<br>• Negatiivisia vaikutuksia muun muassa hevosten hyvinvointiin, lasten ja nuorten sekä maksuttomiin harrastusmahdollisuuksiin | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta |

| | | |
|---|---|---|
| | • Vaikutusten arviointi puutteellinen suhteessa Etelä-Vantaan ratsastuskoulun pitkän aikavälin toimintaedellytyksiin, brändiin ja toimintafilosofiaan<br>• Kaava-alueella sijaitsee maastoesterata ja ratsastusjousiammuntarata<br>• Kaavaehdotus ristiriidassa Petikon alueen virkistys-, luonto- ja matkailuluonteen kanssa, joita ratsastuskoulun toiminta tukee<br>• Ratsastuskoulu on suunnitellut laajentavansa toimintaansa kaava-alueeseen sisältyvillä alueilla<br>• Kaavan tavoite yritys- ja työpaikkatoiminnan lisäämisestä ristiriitainen suhteessa alueella toimivan Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toiminnan laajentamissuunnitelman kanssa | aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 17, 10.6.2026<br>yksityishenkilö | • Vaikutuksia Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin ei ole riittävällä tasolla arvioitu kaavaselostuksessa<br>• Vaikutusten arviointi puutteellinen hevosten hyvinvoinnin, hevostoiminnan turvallisuuden ja ratsastusreittien osalta | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 18, 10.6.2026<br>yksityishenkilö | • Kaavaehdotus tuhoaisi Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintaedellytykset<br>• Ratsastuskoulu on vetovoimainen ja palvelee lapsia- ja nuoria<br>• Kaavaratkaisun ristiriita alueen luontoarvojen kanssa<br>• Alueella ratsastusjousiammuntatoimintaa | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien |

| | | |
|---|---|---|
| | • Pääkaupunkiseudulla on paljon tyhjiä toimistotiloja<br>• Alue lentomelualuetta, joka voi heikentää toimistorakennusten kysyntää | tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 19, 10.6.2026<br>Suomen Ratsastajainliitto ry | • Kaavamuutosehdotuksen myötä Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n käytöstä poistuisi lähes 8 ha laidunmaata, joka on merkittävä heikennys tallin toimintaolosuhteille ja hevosten hyvinvoinnille.<br>• Ratsastusharrastuksen suosio kasvaa, lasten ja nuorten keskuudessa suosittu laji<br>• Ratsastus lajina tukee monipuolisesti ihmisten hyvinvointia<br>• Kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla negatiivisia vaikutuksia hevosten hyvinvointiin<br>• Hevosala ja -harrastus on nais- ja tyttövaltainen laji, joten hevosalan toiminnan heikentyminen on tasa-arvokysymys<br>• Esittää, että laidunalueiden pinta-alaa ei pienennetä ja suunnittelussa huomioidaan ratsastuskoulun positiivinen vaikutus alueelle, sekä tuetaan toiminnan kehittymistä yhteistyössä talliyrittäjän kanssa | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 20, 10.6.2026<br>Suomen ratsastusjousiampujain liitto ry | • Kaavaehdotus vaarantaa Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintamahdollisuuksia, talkootyönä rakennetun ratsastusjousiammuntaradan olemassaolon ja Jousiammuntaseura Artemiksen harjoitusmaastot<br>• Kaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla negatiivisia vaikutuksia hevosten hyvinvointiin | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta |

| | | |
|---|---|---|
| | • Kaavaehdotus vaarantaa alueella hevosharrastuksen, joka tukee sukupuolista, ikään liittyvää, fyysisiin rajoitteisiin liittyvää ja sosioekonomista tasa-arvoa<br>• Vaatimus, että kaupunki huomioi Petikon alueen suunnittelussa harrastusratojen ja laidunalueiden säästämisen tai osoittaa tallin ja liiton kanssa korvaavan, valmiiksi toimivan ratkaisun alueelta ennen rakennustöiden aloittamista | aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 21, 11.6.2026<br>yksityishenkilö | • Kaavaselostuksen vaikutusten arviointi puutteellinen ratsastuskoulun toiminnan, hevosten hyvinvoinnin, ratsastusreittien ja turvallisuuden osalta<br>• Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toiminta edistää Vantaan kaupungin tavoitteita liikunnan ja virkistyksen kehittämisessä<br>• Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen vaikuttaa haitallisesti hevosten hyvinvointiin, ratsastustoiminnan edellytyksiin ja alueen luontoarvoihin<br>• Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaedellytykset, hevosten hyvinvointi<br>• Laidunalueet tulee säilyttää ratsastuskoulun ja kuntalaisten virkistyskäytössä<br>• Arvioitava vaihtoehtoiset rakentamisratkaisut<br>• Hevosten ja harrastajien tarpeet ja niiden hyöty Vantaan yhteisölle huomioitava<br>• Ratsastuskoulun toiminta tukee Vantaan vetovoimaa erityisesti lapsille ja nuorille | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |
| NRO 22, 11.6.2026<br>yksityishenkilö | • Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu vaarantaa hevosten hyvinvoinnin ja ratsastustoiminnan turvallisuuden<br>• Kaavoituksessa tulisi huomioida alueella asuvien hevosten ja | Muistutuksen perusteella teollisuus ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja |

| | | |
|---|---|---|
| | luonnoneläinten mahdollisuudet hyvään elämään | pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”<br>Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutuksen perusteella. |

**NRO 1**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaa.

**Vastine:**
Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

**Tarkistukset:**
Ei vaikutuksia asemakaavaan.

---

Seuraavissa muistutuksissa (NRO 2 – NRO 22) on sisällöllistä samankaltaisuutta. Niissä kaikissa vastustetaan asemakaavaehdotuksen ratkaisua, koska kaavaratkaisulla on vaikutuksia alueen länsipuolella sijaitsevan ja osin kaava-alueella nykyisellään toimivan Etelä-Vantaan ratsastuskoulu Oy:n toimintaan. Vaikka muistutukset sisältävät hieman erilaisia painotuksia, on niiden sisällöllisten yhtäläisyyksien vuoksi niille annettu yksi yhteinen vastine, joka löytyy asiakirjan lopusta.

**NRO 2**

Etelä-Vantaan ratsastajat ry, 2.6.2026

**Muistutus:**

Esitämme, että harkitsitte vielä ehdotuksen muuttamista tämän muistutuksen ja SRL:n lausunnon perusteella.

Etelä-Vantaan ratsastajat ry esittää muistutuksen Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta 251500. Kaavamuutos kohdistuu alueeseen, jota käytetään tällä hetkellä Etelä-Vantaan ratsastuskoulun laidunalueena. Mikäli muutos toteutuu, merkittävä osa tallin käytössä olevista laitumista poistuu. Tämä vaarantaa olennaisesti tallin ja täten myös ratsastusseuran toiminnan edellytykset, heikentäen merkittävästi alueen harrastusmahdollisuuksia, mukaan lukien matalan kynnyksen maksutonta toimintaa. Toiminnan heikentyminen tai loppuminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että satojen lasten, nuorten ja aikuisten mahdollisuudet harrastaa vähenisivät merkittävästi tai poistuisivat kokonaan.

Ratsastus on monipuolinen laji, joka kehittää kehonhallintaa, lihaskuntoa ja tasapainoa, tukee ja edistää mielen hyvinvointia, luo sosiaalisia suhteita sekä muodostaa ainutlaatuisen yhteyden eläimen ja ihmisen

välille. Hevosharrastus auttaa tutkitusti mielenterveyden haasteissa, ehkäisee syrjäytymistä ja edesauttaa luontosuhteen muodostuksessa. Hevosharrastus tarjoaa merkityksellisen yhteisön, jossa sosiaalinen ja psyykkinen hyvinvointi korostuu.

Esitetty kaavamuutos on myös ristiriidassa Vantaan strategisten tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien lisäämistä sekä hyvinvoinnin tukemista. Tässä tapauksessa kaavamuutos heikentäisi konkreettisesti jo olemassa olevaa, toimivaa ja vaikuttavaa harrastusympäristöä.

Hevosalan toiminta edellyttää riittäviä laidun- ja ulkoilualueita eläinten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Hevosten hyvinvoinnista tulee huolehtia kokonaisvaltaisesti, sitä tulee edistää ja kehittää huomioiden hevosten lajityypillinen käyttäytyminen, resurssit ja olosuhteet. Hevoset ovat ruohonsyöntiin erikoistuneita aroeläimiä, joille laiduntaminen on lajityypillistä käyttäytymistä. Laiduntamiseen kuuluu ravinnon etsintä ja sosiaalinen kanssakäyminen lajitovereiden kanssa. Laitumella hevosilla on mahdollisuus liikkua vapaasti etsiessään sopivaa syötävää. Laiduntaminen tukee hevosten fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia ravinnonsaannin, liikunnan ja sosiaalisen kanssakäymisen näkökulmista. Hevostilojen ja -alueiden kaavoituksessa tulee huomioida tilan riittävyys. Mikäli tallin käytöstä poistuu 8 hehtaaria laidunmaata, se on merkittävä heikennys tilojen riittävyyteen ja hevosten hyvinvoinnista huolehtimiselle.

Pääkaupunkiseudulla on huomattava määrä vajaakäytössä olevia toimitiloja. Toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 16–18 prosenttia, ja tyhjää tilaa on satojatuhansia neliömetrejä. Tämä korostaa tarvetta hyödyntää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennuskantaa ja ohjata uutta rakentamista alueille, joilla se ei syrjäytä toimivaa ja yhteiskunnallisesti arvokasta toimintaa. Vantaalla on runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden käyttömahdollisuuksia voidaan tarkastella rakentamisen näkökulmasta.

Nykyinen laidunalue on osa toimivaa hevostallikokonaisuutta, jota ei voida helposti korvata siirtämällä toimintaa muualle ilman merkittäviä vaikutuksia toiminnan jatkuvuuteen ja saavutettavuuteen. Lisäksi rakentaminen aiheuttaisi merkittäviä turvallisuusriskejä hevostoiminnalle. Hevonen on pakoeläin, joka reagoi herkästi äkillisiin ääniin, liikkeeseen, koneisiin ja muihin ympäristön muutoksiin. Rakentamisen aikainen melu, tärinä ja jatkuva liikenne lisäisivät onnettomuusriskiä sekä eläimille että tallin käyttäjille. Tämän vuoksi rakentamisen ja hevostoiminnan yhteensovittaminen samalla alueella ei ole turvallisuuden näkökulmasta realistista.

Hevostaloudella on positiivisia, ympäristöllisiä vaikutuksia, laidunnus tukee hevosten hyvinvoinnin lisäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä. Kaavoitettu alue sijaitsee myös lähellä merkittäviä luontokohteita. Alueelle rakentaminen heikentäisi niiden ekologista kestävyyttä poistamalla ympäröivää metsäaluetta, joka toimii suojaavana vyöhykkeenä. Metsäalueiden supistuminen lisää reunavaikutuksia, heikentää lajiston elinolosuhteita ja vähentää luontokohteiden kykyä säilyä elinvoimaisina muuttuvissa ympäristöolosuhteissa. Vaikutukset ulottuisivat siten varsinaista rakennusaluetta laajemmalle ympäröivään luontoverkostoon.

Pyydämme, että kaavamuutosta tarkistetaan siten, että Etelä-Vantaan ratsastuskoulun käytössä olevat laidunalueet säilytetään riittävinä. Kaavan valmistelussa tulee huomioida:

- olemassa olevan yritys- ja harrastustoiminnan jatkuvuus
- eläinten hyvinvointivaatimukset
- vaikutukset lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin
- maksuttomien harrastusmahdollisuuksien säilyminen
- Vantaan strategiset tavoitteet harrastusmahdollisuuksien lisäämisestä
- kestävän maankäytön periaatteet hyödyntämällä ensisijaisesti olemassa olevaa vajaakäyttöistä rakennuskantaa

Vaihtoehtoisia ratkaisuja tulee tarkastella siten, että rakentaminen ohjataan alueille, jotka eivät heikennä nykyisen toiminnan edellytyksiä. Pidämme tärkeänä, että kaavaratkaisu tukee monipuolista maankäyttöä,

säilyttää toimivat palvelut ja mahdollistaa harrastusmahdollisuudet myös kasvavien asuinalueiden läheisyydessä.

**NRO 3**
**yksityishenkilö,** 2.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan voimakkaasti kyseisen kaavan toteutumista. Alueella sijaitsee tärkeä harrastusalue, jossa käy paljon vantaalaisia lapsia ja nuoria. Hevosharrastus ei ole ainoastaan rikkaiden harrastus, vaan tallilla järjestetään myös muun muassa ponipuuhaleirejä lapsille, sosiaalipedagogista hevostoimintaa sekä se tarjoaa paikan useille yhdyskuntapalvelua suorittavalle. Hevosharrastus on tyttö- ja naisvaltaista harrastamista, jota tulisi tämän ajan naisvihamielisessä ajassa ennemminkin tukea, kuin ajaa ahtaalle. Toimistotilojen rakentaminen hevostallin alueelle ja sen välittömään läheisyyteen vaarantaa kyseisen harrastuksen turvallisen jatkumisen sekä vaikuttaa erittäin negatiivisesti alueella vierailevien luontosuhteeseen. Vaaraa aiheutuu sekä rakentamisvaiheessa että toimistoja käyttäessä, kun hevosille ei enää anneta rauhallista asumisympäristöä.

Alue on lentomelualuetta, joten sen vuoksi toimistorakennuksen rakentaminen on kalliimpaa kuin alueelle, jossa lentomelua ei tässä laajuudessa synny.

Alueella on merkittävä määrä kyy-käärmeitä. Lisäksi olen nähnyt alueella vaskitsan, lumikon sekä suden, puhumattakaan hirvistä ja peuroista sekä lukuisista lintulajeista. Vehkalan metsän ja ratsastuskoulun alueen kaltaisia luontoalueita ei pääkaupunkiseudulla enää juuri ole. Monet hyödyntävät aluetta kävelyyn, maastopyöräilyyn, marjastamiseen sekä sienestämiseen.

Onko todella niin, että Vantaa haluaa viedä lapsilta ja nuorilta luonnonläheisen harrastuspaikan ja tehdä tilalle asfalttipäällysteisiä toimistorakennuksia?

**NRO 4**
**yksityishenkilö,** 2.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaa koska se vaikuttaa pääkaupunkiseudun hevosharrastukseen negatiivisesti. Alueella on Vantaan ainoa ratsastusjousiammunta rata ja tämä toiminta poistuisi kokonaan tämän kaavamuutoksen takia. Rastsastusjousiammunnan lisäksi, Etelä-Vantaan ratsastuskoululla on satoja muitakin hevos harrastajia joilta lähtisi pääkaupunkiseudun edullisimmin hinnoin toimiva hevosharrastusmahdollisuus. Hevosharrastuksella tuetaan liikunnallisuutta, kasvatetaan empatia taitoja, vastuun kantoa, johtamista ja ryhmässä toimimista. Lisäksi alue on lentomelualuetta, joten toimistotilojen rakentaminen tämän alueen ulkopuolelle on perusteltua.

**NRO 5**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Kaavamuutos kohdistuu alueeseen, joka on tällä hetkellä Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun hevosten laidunalueena. Kaavan valmistelussa ei ole huomioitu eikä edes mainittu ratsastuskoulun toimintaa lainkaan, vaikka muutos poistaisi merkittävän osan tallin käytössä olevista laitumista ja vaarantaisi siten toiminnan edellytykset olennaisesti.

Talli tarjoaa harrastusmahdollisuuksia suurelle määrälle lapsia, nuoria ja aikuisia, myös maksuttomasti. Laitumien poistaminen heikentäisi suoraan näitä harrastusmahdollisuuksia, mikä on ristiriidassa Vantaan

strategisten tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan lasten ja nuorten hyvinvoinnin tukemista ja harrastusmahdollisuuksien lisäämistä.

Hevosvetoinen yritystoiminta edellyttää riittäviä laidun- ja ulkoilualueita eläinten hyvinvoinnin ja eettisen eläintenpidon turvaamiseksi, joka tulee esille jo eläinsuojelulaissa. Laitumien vähentäminen ei ole kestävää eläintenpidon näkökulmasta.

Lisäksi kaavoitettu alue sijaitsee lähellä aktiivisesti käytössä olevia ulkoilu- ja luontokohteita, ja rakentaminen heikentäisi niiden ekologista kestävyyttä. Tämä on ristiriidassa Vantaan vihreiden arvojen ja kestävän maankäytön periaatteiden kanssa.

Pääkaupunkiseudulla, ja myös Länsi-Vantaalla on runsaasti vajaakäytössä olevia toimitiloja, joiden hyödyntäminen ja kunnostaminen tulisi asettaa etusijalle ennen toimivan harrastus- ja yritystoiminnan heikentämistä. Korjaaminen on kestävämpää kuin uuden jatkuva rakentaminen. Myös tulevaa ratikkaa on perusteltu sillä, että sen reitille tulee paljon asuin- ja toimistorakennuksia. Suosittelenkin ensin katsomaan että myös nämä tulevat rakennukset täyttyvät ennen kuin koko ajan väheneviä viheralueita rakennetaan entisestään.

Vaadin, että kaavamuutosta tarkistetaan siten, että Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun laidunalueet säilytetään riittävinä ja rakentaminen ohjataan alueille, joilla vaikutukset olemassa olevaan toimintaan ja alueiden ulkoilukäyttöön ovat mahdollisimman vähäiset.

**NRO 6**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Kaavamuutos kohdistuu alueeseen, jota käytetään tällä hetkellä hevostallin laidunalueena. Mikäli muutos toteutuu, merkittävä osa tallin käytössä olevista laitumista poistuu. Tämä vaarantaa olennaisesti tallin toiminnan edellytykset.

Kyse ei ole ainoastaan yritystoiminnasta, vaan myös merkittävästä harrastus- ja yhteisötoiminnasta. Talli tarjoaa harrastusmahdollisuuksia suurelle määrälle (viikoittain n.300) lapsia ja nuoria – sekä myös maksuttomia harrastusmahdollisuuksia. Toiminnan heikentyminen tai loppuminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että satojen nuorten mahdollisuudet harrastaa vähenisivät merkittävästi tai poistuisivat kokonaan. Tämä on erittäin vahingollista aikana, jolloin lasten- ja nuorten elämään kohdennetaan muutenkin enenevässä määrin erilaisia radikaaleja, hyvinvointia heikentäviä taloudellisia leikkauksia.

Ratsastus on tärkeä liikuntamuoto, joka soveltuu eri-ikäisille ja -tasoisille harrastajille. Lisäksi se on yksi harvoista liikuntaharrastuksista, joissa osallistujista valtaosa on tyttöjä ja naisia. Siksi on tärkeää, että harrastusmahdollisuuksia on tarjolla myös lähellä asutuskeskuksia eikä niitä siirretä kauas käyttäjistään.

Hevostoiminta edellyttää riittäviä laidun- ja ulkoilualueita eläinten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Näiden alueiden vähentäminen ei ole kestävää eläintenpidon, yrittäjyyden eikä nuorisotoiminnan näkökulmasta. Käytännössä laitumien poistaminen vastaa tilannetta, jossa urheiluhalli purettaisiin toimivan harrastustoiminnan alta.

Esitetty kaavamuutos on myös ristiriidassa Vantaan strategisten tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien lisäämistä sekä hyvinvoinnin tukemista. Tässä tapauksessa kaavamuutos heikentäisi konkreettisesti jo olemassa olevaa, toimivaa ja vaikuttavaa harrastusympäristöä.

Vantaa on myös sitoutunut säilyttämään luonnon monimuotoisuutta ja varjelemaan arvokkaita luontokohteita.

Lisäksi pääkaupunkiseudulla on huomattava määrä vajaakäytössä olevia toimitiloja. Toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 16–18 prosenttia, ja tyhjää tilaa on satojatuhansia neliömetrejä. Tämä korostaa tarvetta hyödyntää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennuskantaa ja ohjata uutta rakentamista alueille, joilla se ei syrjäytä toimivaa ja yhteiskunnallisesti arvokasta toimintaa.

Vantaalla on myös runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden käyttömahdollisuuksia voidaan tarkastella rakentamisen näkökulmasta. Nykyinen laidunalue on kuitenkin osa toimivaa hevostallikokonaisuutta, jota ei voida helposti korvata siirtämällä toimintaa muualle ilman merkittäviä vaikutuksia toiminnan jatkuvuuteen ja saavutettavuuteen.

Rakentamista tulisikin ensisijaisesti kohdentaa alueille, joilla vaikutukset olemassa olevaan harrastus- ja yritystoimintaan ovat mahdollisimman vähäiset.

Tallilla on lisäksi mahdollisuus kehittää ja laajentaa sosiaalipedagogista hevostoimintaa. Tällainen toiminta tukee lasten, nuorten ja muiden tukea tarvitsevien hyvinvointia, osallisuutta ja arjenhallintaa sekä tarjoaa ennaltaehkäiseviä keinoja syrjäytymisen vähentämiseen. Tallin merkitys ulottuu siten harrastustoimintaa laajemmalle ja tukee myös sosiaalisen hyvinvoinnin tavoitteita.

Kaavoitettu alue sijaitsee lähellä merkittäviä luontokohteita. Alueelle rakentaminen heikentäisi niiden ekologista kestävyyttä poistamalla ympäröivää metsäaluetta, joka toimii suojaavana vyöhykkeenä. Metsäalueiden supistuminen lisää reunavaikutuksia, heikentää lajiston elinolosuhteita ja vähentää luontokohteiden kykyä säilyä elinvoimaisina muuttuvissa ympäristöolosuhteissa. Vaikutukset ulottuisivat siten varsinaista rakennusaluetta laajemmalle ympäröivään luontoverkostoon.

Rakentaminen aiheuttaisi myös merkittäviä turvallisuusriskejä hevostoiminnalle. Hevonen on pakoeläin, joka reagoi herkästi äkillisiin ääniin, liikkeeseen, koneisiin ja muihin ympäristön muutoksiin. Rakentamisen aikainen melu, tärinä ja jatkuva liikenne lisäisivät onnettomuusriskiä sekä eläimille että tallin käyttäjille. Tämän vuoksi rakentamisen ja hevostoiminnan yhteensovittaminen samalla alueella ei ole turvallisuuden näkökulmasta realistista.

Ehdotus

Pyydän, että kaavamuutosta tarkistetaan siten, että hevostallin käytössä olevat laidunalueet säilytetään riittävinä. Kaavan valmistelussa tulee huomioida:

- olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuus
- eläinten hyvinvointivaatimukset
- vaikutukset lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin
- maksuttomien harrastusmahdollisuuksien säilyminen
- Vantaan strategiset tavoitteet harrastusmahdollisuuksien lisäämisestä
- kestävän maankäytön periaatteet hyödyntämällä ensisijaisesti olemassa olevaa vajaakäyttöistä rakennuskantaa

Vaihtoehtoisia ratkaisuja tulee tarkastella siten, että rakentaminen ohjataan alueille, jotka eivät heikennä nykyisen hevostoiminnan edellytyksiä tai vaaranna valtakunnallisestikkin merkittävien luontokohteiden tuhoutumista.

Pidän tärkeänä, että kaavaratkaisu tukee monipuolista maankäyttöä, säilyttää toimivat palvelut ja mahdollistaa harrastusmahdollisuudet myös kasvavien asuinalueiden läheisyydessä.

Minä allekirjoittanut pyydän, että ratsastuskoulun toiminnan jatkuminen turvataan ja että alueen tulevaa käyttöä suunniteltaessa huomioidaan ratsastusharrastuksen merkitys lapsille, nuorille, aikuisille ja perheille. Myös itselleni, sillä kaava-alueella sijaitsee pääkaupunkiseudun yksi ainoista ratsujousiammuntaradoista. Joudun kaavan astuessa voimaan luopumaan korvaamattomasta harrastuksestani, joka on voimavarani ja merkittävä tekijä esim. jaksamisessani työssäni (Vantaan kaupungilla).

**NRO 7**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan voimakkaasti kyseisen kaavan toteutumista. Alueella sijaitsee tärkeä harrastusalue, jossa käy paljon vantaalaisia lapsia ja nuoria. Hevosharrastus ei ole ainoastaan rikkaiden harrastus, vaan tallilla järjestetään myös muun muassa ponipuuhaleirejä lapsille, sosiaalipedagogista hevostoimintaa sekä se tarjoaa paikan useille yhdyskuntapalvelua suorittavalle. Hevosharrastus on tyttö- ja naisvaltaista harrastamista, jota tulisi tämän ajan naisvihamielisessä ajassa ennemminkin tukea, kuin ajaa ahtaalle. Toimistotilojen rakentaminen hevostallin alueelle ja sen välittömään läheisyyteen vaarantaa kyseisen harrastuksen turvallisen jatkumisen sekä vaikuttaa negatiivisesti alueella vierailevien luontosuhteeseen. Vaaraa aiheutuu sekä rakentamisvaiheessa että toimistoja käyttäessä, kun hevosille ei enää anneta rauhallista asumisympäristöä.

Alue on lentomelualuetta, joten sen vuoksi toimistorakennuksen rakentaminen on kalliimpaa kuin alueelle, jossa lentomelua ei tässä laajuudessa synny.

Alueella on merkittävä määrä kyykäärmeitä. Lisäksi olen nähnyt alueella vaskitsan, lumikon sekä suden, puhumattakaan hirvistä ja peuroista sekä lukuisista lintulajeista. Vehkalan metsän ja ratsastuskoulun alueen kaltaisia luontoalueita ei pääkaupunkiseudulla enää juuri ole. Monet hyödyntävät aluetta kävelyyn, maastopyöräilyyn, marjastamiseen sekä sienestämiseen.

Onko todella niin, että Vantaa haluaa viedä lapsilta ja nuorilta luonnonläheisen harrastuspaikan ja tehdä tilalle asfalttipäällysteisiä toimistorakennuksia?

**NRO 8**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan 251500-Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaa, koska se vaikuttaa pääkaupunkiseudun hevosharrastukseen negatiivisesti. Hevosharrastus on erityisesti tyttöjen ja naisten harrastus, jonka avulla ei ainoastaan tueta liikunnallisuutta vaan kasvatetaan empatiataitoja, sekä ryhmässä työskentelyä.

**NRO 9**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan 251500-Vehkalan Länsipuoli 2 asemakaavaa. Alueella toimii Etelä-Vantaan Ratsastus koulu. Tämä paikka on lasten nuorten ja aikuistenkin harrastuspaikka. Hevoset lisäävät ihmisen hyvinvointia mm. vaikuttavat positiivisesti mielenterveyteen. Opettavat vastuunottoa ja tunnetaitoja sekä keskittymiskykyä. Tallilla vallitsee hyvä yhteishenki ja siellä on turvallista harrastaa. Täällä on omat lapseni käyneet 7v ajan. Tämä paikka hevosineen auttoi, kun lapseni oli koulukiusattu. Jos ratsastuskoulu joutuu lopettamaan toimintansa jää yrittäjä ja työntekijät työttömiksi. Lapset eivät voi harrastaa. Koululaisille ei ole ponipuuhaleirejä esim. koulujen kesälomilla. Tämä on hyvä ja turvallinen paikka lapsille harrastaa ja kasvaa. Nykyisin on liikaa kauppakeskuksissa notkuvia nuoria, joten en ymmärrä miksi viedään harrastusmahdollisuudet pois. Paikka on myös hevosten koti älkää viekö tätä ihanaa paikkaa meiltä pois.

**NRO 10**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan voimakkaasti kyseisen kaavan toteutumista. Alueella sijaitsee hyvin tärkeä hevosharrastusalue, jossa käy paljon vantaalaisia lapsia ja nuoria. Harrastustoiminta on toiminut alueella yli 45 vuotta. Hevosharrastus koskettaa laajaa harrastejoukkoa ei vain pelkkiä ratsastajia. Tallilla järjestetään myös muun muassa ponipuuhaleirejä lapsille, sosiaalipedagogista hevostoimintaa sekä se tarjoaa paikan useille yhdyskuntapalvelua suorittavalle.

Hevosharrastus on tyttö- ja naisvaltaista harrastamista, jota tulisi ennemminkin tukea, kuin ajaa ahtaalle. Toimistotilojen rakentaminen hevostallin alueelle ja sen välittömään läheisyyteen vaarantaa kyseisen harrastuksen turvallisen jatkumisen, sekä vaikuttaa negatiivisesti alueella vierailevien luontosuhteeseen. Vaaraa aiheutuu sekä rakentamisvaiheessa, että toimistoja käyttäessä, kun hevosille ei enää anneta rauhallista ja luonnollista asumisympäristöä.

Alue on lentomelualuetta, joten sen vuoksi toimistorakennuksen rakentaminen on kalliimpaa kuin alueelle, jossa lentomelua ei tässä laajuudessa synny. On myös hyvä huomioida, että toimistorakennuksia on nyt jo tyhjillään. Alue sijaitsee myös suopohjalla, joten rakentaminen on työlästä ja kallista.

Alueella on merkittävä määrä kyykäärmeitä vaskitsoja, hirviä, peuroja ja eri lintulajeja. Vehkalan metsän ja ratsastuskoulun alueen kaltaisia luontoalueita ei pääkaupunkiseudulla enää juuri Ole. Monet hyödyntävät aluetta kävelyyn, maastopyöräilyyn, marjastamiseen sekä sienestämiseen.

Onko todella niin, että Vantaa haluaa viedä lapsilta ja nuorilta luonnonläheisen harrastuspaikan ja tehdä tilalle asfalttipäällysteisiä toimistorakennuksia?

**NRO 11**
**yksityishenkilö,** 3.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan kaavamuutosta, koska se vaarantaa Etelä-Vantaan ratsastuskoulun toimintaedellytykset. Ratsastuskoulu on merkittävä paikallinen harrastustoimija, jonka palveluita käyttää noin 300 lasta ja nuorta. Kaavamuutos uhkaa vakavasti tämän tärkeän nuorisoharrastuksen jatkumista alueella.

Pyydämme kaupunkia ottamaan päätöksenteossa huomioon:

1. Ratsastuskoulun toiminnan jatkuvuuden turvaamisen 2. Lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien säilyttämisen lähipalveluna 3. Vaihtoehtoisten kaavajärjestelyjen selvittämisen, jotka mahdollistaisivat sekä alueen kehittämisen että harrastustoiminnan jatkumisen

Pyydämme kaupunkia vastaamaan tähän muistutukseen ja kertomaan, miten harrastustoiminnan jatkuvuus on huomioitu kaavasuunnittelussa.

**NRO 12**
**yksityishenkilö,** 4.6.2026

**Muistutus:**

Kannatan Vantaan tavoitetta vahvistaa yritystonttitarjontaa hyvien raideyhteyksien äärellä. Esitän kuitenkin vakavan huolen siitä, että ehdotus sitoo 41,4 hehtaaria poikkeuksellisen saavutettavaa, aseman viereistä maata yksinomaan toimitila ja teollisuuskäyttöön, mikä on nyt hevosten laidunaluetta. Laiduntaminen on merkittävä osa hevosen lajiominaista käyttäytymistä ja sillä on valtava merkitys eläinten hyvinvoinnille. Vaihtoehtoisia tai sekoittuneita maankäyttöskenaarioita ei ole aidosti punnittu. Juuri raideyhteyden varrella oleva maa on se resurssi, jolla ratkaistaan myös saavutettavan liikunnan ja harrastamisen tulevaisuus. Kyse ei ole pelkästä työpaikkaomavaraisuudesta.

Saavutettava harrastaminen on infrastruktuurikysymys, ei vain palvelukysymys. Harrastamisen Suomen mallin tavoite on jokaiselle nuorelle mielekäs ja maksuton harrastus. Tavoite kaatuu käytännössä siihen, onko harrastuspaikkoja saavutettavissa joukkoliikenteellä riippumatta perheen sosioekonomisesta lähtötilanteesta. Kun kaupunki kaavoittaa kerralla yli 40 hehtaaria aseman vieressä, sen tulisi varata osa alasta tai sen kompensaatiosta saavutettavalle liikunta- ja harrastuskäytölle, ratsastustoiminta mukaan lukien. Esitän myös, että Vantaa pilotoi harrastusseteliä, joka ohjautuisi ratsastuskouluille ja eläinavusteisille palveluille. Näin maksuttoman harrastuksen piiriin saataisiin laji, joka soveltuu nykyisiin valtionavustusmallelhin heikosti.

Tasa-arvonäkökulma on tässä konkreettinen. Ratsastus on tyttöjen ja naisten lajien kärkeä. Junioriharrastajista 97 % on tyttöjä ja senioreista 94 % naisia, ja koko maassa lajilla on noin 160 000 harrastajaa. Tasa-arvovaltuutettu on jo linjannut (TAS 108/2021), että tyttöjen ja naisten enemmistön harrastusten liikuntapaikkarakentaminen toteutuu puutteellisesti. Kun kaupunki tekee mittavan maankäyttöpäätöksen, sen on kannettava vastuu siitä, ettei lopputulos jälleen kerran ohita näiden harrastajaryhmien tilatarpeita.

Työpaikka-alue ei ole ainoa taloudellinen käyttö. Hevosala työllistää Suomessa yli 15 000 henkilöä ja tuottaa noin 6 500 henkilötyövuotta, mikä on suuruusluokaltaan Lapin matkailun verran. Mitä siihenkin sanottaisiin, jos pohjoisen hiihtokeskukset suljettaisiin toimistojen tieltä? Hevosalan absoluuttiset aluetaloudelliset vaikutukset ovat suurimmat juuri Uudellamaalla. Ala on osa maataloutta ja kytkeytyy mittavaan kansainväliseen liiketoimintaan. Lisäksi se tuottaa yhteiskunnalle dokumentoituja säästöjä. Ratsastusharrastuksen kautta syrjäytymisriskin pienenemisestä on arvioitu kertyvän jopa 1,6 mrd euron elinikäiset säästöt ja liikkumattomuuden vähenemisestä noin 30,8 M€ vuodessa. Saavutettavaan virkistys ja hevostoimintaan varattu maa ei siis ole menetettyä työpaikka-alaa, vaan sekin on elinkeino ja hyvinvointi-investointi.

Luontoarvot tukevat samaa ratkaisua. Kaava edellyttää hävitettyjen luontoarvojen kompensointia. Laidunnukseen perustuva maankäyttö hevoset mukaan lukien ylläpitää puoliavoimia maisemiaja monimuotoisuutta. Perinnebiotoopeilla laiduntavien hevosten on arvioitu tukevan ainakin 38 uhanalaisen lajin säilymistä. Esitän, että kompensaatio toteutetaan ensisijaisesti laidunnukseen ja hoidettuun viheryhteyteen perustuen, ei pelkkänä muodollisena paperikompensaationa.

Esitykseni tiivistettynä: (I) punnitkaa aito sekakäyttöskenaario ennen päätöstä; (2) varatkaa osa alueesta saavutettavaan liikunta- ja harrastuskäyttöön; (3) pilotoikaa ratsastuskoulujen harrastusseteliä; (4) toteuttakaa luontokompensaatio hevosten laidunnukseen perustuen.

**NRO 13**
**yksityishenkilö,** 9.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä nykyisessä muodossaan ja pyydän kaavan palauttamista valmisteluun täydennettäväksi.

Kaava-alueella ja sen välittömässä vaikutuspiirissä toimii ratsastuskoulu, jonka toimintaedellytyksiä ei ole arvioitu riittävällä tavalla kaavaselostuksessa. Alueelle osoitetaan merkittävästi uutta työpaikka- ja teollisuusrakentamista, sekä raskaan liikenteen käyttöön tarkoitettuja katu- ja tiejärjestelyjä. Kaavassa korostetaan erikoiskuljetusreittejä ja raskaan liikenteen tarpeita, mutta vaikutuksia hevostalouteen, ratsastusreitteihin, hevosten turvallisuuteen tai ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin ei ole tarkasteltu asianmukaisesti.

Hevonen on saaliseläin, jonka hyvinvointiin vaikuttavat voimakkaasti ympäristön melu, äkilliset liikkeet, raskas liikenne sekä elinympäristön muutokset. Ratsastuskoulutoiminta edellyttää turvallisia kulkuyhteyksiä, riittäviä maastoreittejä sekä rauhallista toimintaympäristöä. Kaava-aineistosta ei ilmene, että näitä vaikutuksia olisi selvitetty.

Hevosten hyvinvointia koskevien vaikutusten arviointi on myös puutteellinen. Valtioneuvoston asetus hevosten hyvinvoinnista (321/2025) tuli voimaan 1.1.2026. Asetuksen tavoitteena on turvata hevosten mahdollisuus lajityypilliseen käyttäytymiseen, riittävään liikkumiseen, ulkoiluun, sosiaalisiin suhteisiin sekä turvalliseen elinympäristöön. Asetus korostaa, että päivittäistä vapaata ulkoilua ei voida korvata ratsastuksella tai muulla liikunnalla.

Hevosten hyvinvointia koskeva lainsäädäntö edellyttää, että hevosilla on mahdollisuus turvalliseen ulkoiluun ja liikkumiseen päivittäin. Mikäli kaavan toteuttaminen heikentää käytettävissä olevia ulkoilualueita, ratsastusreittejä tai lisää merkittävästi hevosten kohtaamaa häiriötä, tulee vaikutukset selvittää ennen kaavan hyväksymistä.

Kaava-aineistossa ei myöskään ole arvioitu:

- vaikutuksia hevosten päivittäiseen ulkoiluun,
- vaikutuksia ratsastusreittien turvallisuuteen ja jatkuvuuteen,
- raskaan liikenteen vaikutuksia hevosten käsittelyyn ja ratsastamiseen,
- melun, tärinän ja valaistuksen vaikutuksia hevosten käyttäytymiseen,
- vaikutuksia alueella harjoitettavaan hevosalan yritystoimintaan.

Koska voimassa oleva lainsäädäntö korostaa hevosten hyvinvointia aiempaa vahvemmin, on vaikutusten arviointi tältä osin puutteellinen eikä kaava-aineisto anna riittäviä tietoja päätöksenteon tueksi.

Kaavalla tällaisenaan olisi merkittäviä vaikutuksia:

- ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin,
- hevosten hyvinvointiin,
- asiakkaiden ja ratsastajien turvallisuuteen,
- alueen virkistyskäyttöön,
- olemassa oleviin tai tuleviin ratsastusreitteihin sekä
- alueella harjoitettavaan yritystoimintaan, jolla on merkittävä vaikutus satojen lasten ja nuorten, sekä vuosittain useiden hevosalan opiskelijoiden harjoittelu- ja valmistumismahdollisuuksiin. Ratsastuskoulu tarjoaa myös maksutonta harrastustoimintaa.

Lisäksi pidän puutteena sitä, ettei ratsastuskoulun asemaa osana alueen nykyistä elinkeinotoimintaa ja virkistysympäristöä ole tarkasteltu riittävästi. Vaikutusarviointi on tältä osin keskeneräinen.

Pyydän ennen kaavan hyväksymistä laatimaan täydentävän selvityksen, jossa arvioidaan:

1. vaikutukset ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin,

2. vaikutukset hevosten hyvinvointiin,

3. vaikutukset ratsastusreittien jatkuvuuteen ja turvallisuuteen,

4. raskaan liikenteen vaikutukset hevosten kanssa liikkumiseen,

5. mahdolliset lieventämistoimenpiteet, kuten suojavyöhykkeet, meluntorjunta sekä turvalliset ratsastus- ja ulkoiluyhteydet.

Kaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin nämä vaikutukset on asianmukaisesti selvitetty ja huomioitu suunnittelussa.

**NRO 14**
**Länsi-Vantaan Sosialidemokraatit ry,** 9.6.2026

**Muistutus:**

Vaikutukset harrastustoimintaan ja yhteisöön

Kaavamuutoksessa ei tuoda esiin sitä, että suunnittelualueen länsipuolella toimii Etelä-Vantaan ratsastuskoulu, jonka käytössä nykyiset maasto- ja laidunalueet ovat. Ratsastuskoulun toimintaa ei mainita kaava-asiakirjoissa lainkaan, vaikka kaava-alue sijoittuu osittain sen vuokra-alueelle. Tämä osoittaa puutteellista vaikutusten arviointia ja välinpitämättömyyttä olemassa olevaa yritystoimintaa, harrastajia ja erityisesti eläinten hyvinvointia kohtaan.

Kaavamuutos uhkaa poistaa noin kahdeksan hehtaaria ratsastuskoulun maasto- ja laidunalueista. Käytännössä tämä vaarantaa koko ratsastuskoulutoiminnan jatkuvuuden.

Etelä-Vantaan ratsastuskoulu palvelee yli 300 harrastajaa – lapsia, nuoria ja aikuisia. Kyse ei ole pelkästä yritystoiminnasta, vaan merkittävästä paikallisesta harrastus- ja yhteisötoiminnasta sekä monille tärkeästä hyvinvoinnin ja osallisuuden lähteestä.

Ratsastus on yksi liikuntamuodoista, jossa harrastajista valtaosa on tyttöjä ja naisia. Kaupunki ei tällä hetkellä tue tätä harrastusta erityisesti, joten olisi kohtuutonta heikentää jo olemassa olevia toimintaedellytyksiä keskeisellä sijainnilla hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Laidunalueiden poistaminen vastaa käytännössä tilannetta, jossa toimivan harrastustoiminnan edellytykset viedään pois. Hevosten hyvinvointi edellyttää riittäviä ulkoilu- ja laidunalueita, eikä toimintaa voida siirtää tai supistaa ilman merkittäviä vaikutuksia.

Yritystoiminta ja kaupungin strategiset tavoitteet

Ratsastuskoulu on toiminut alueella yli 45 vuotta ja ollut kaupungin pitkäaikainen vuokralainen. Kaavamuutos kaventaa olemassa olevan yritystoiminnan edellytyksiä samalla, kun se ei huomioi toiminnan arvoa kokonaisuudessaan. Tallilla järjestetään myös sosiaalipedagogista hevostoimintaa, joka tukee ennaltaehkäisevästi syrjäytymisen ehkäisyä ja vahvistaa hyvinvointia.

Muutos on ristiriidassa Vantaan strategisten tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien lisäämistä, hyvinvoinnin ja osallisuuden tukemista sekä kestävää maankäyttöä

Kaavaratkaisun tarkoituksenmukaisuus

Ymmärrämme Vehkalan aseman seudun kehittämistarpeet. Esitetty ratkaisu, jossa toimisto- ja pienteollisuusrakentaminen sijoitetaan suoraan hevostoiminnan alueelle, ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukainen.

Pääkaupunkiseudulla on jo nyt merkittävä määrä vajaakäyttöisiä toimistotiloja (arviolta 16–18 %), mikä korostaa tarvetta hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ennen uuden rakentamista.

Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee lumenjättöpaikka, joka on kaupungille taloudellisesti erittäin merkittävä tulonlähde ja jonka toimintaedellytykset tulee vähintäänkin miettiä uudelleen.

Vaikutukset luontoon ja turvallisuuteen

Kaava-alue sijoittuu lähelle tärkeitä luontokohteita sekä luonnonsuojelualuetta. Rakentaminen heikentäisi ympäröivien metsäalueiden ekologista kestävyyttä, lisäisi reunavaikutuksia ja heikentäisi luonnon monimuotoisuutta.

Hevostoiminnan ja rakentamisen yhteensovittaminen samalla alueella aiheuttaa myös turvallisuusriskejä. Hevoset ovat pakoeläimiä, ja rakentamisen melu, tärinä ja liikenne lisäävät merkittävästi onnettomuusriskiä.

Ehdotus

Pyydämme, että kaavamuutosta tarkastellaan uudelleen siten, että ratsastuskoulun käytössä olevat laidunalueet säilytetään ja toimisto- ja pienteollisuuden toiminnasta ei aiheudu haittaa ratsastuskoululle tai luonnolle. Rakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata alueille, joissa se ei heikennä toimivaa ja yhteiskunnallisesti arvokasta toimintaa.

Kaavan jatkovalmistelussa tulee huomioida:

- olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuus
- eläinten hyvinvointivaatimukset
- vaikutukset lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin
- Helposti saavutettavien harrastusten säilyminen
- kaupungin strategiset hyvinvointi- ja harrastustavoitteet
- kestävän maankäytön periaatteet

Pidämme tärkeänä, että kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen maankäytön, säilyttää olemassa olevat palvelut ja turvaa harrastusmahdollisuudet myös tulevaisuudessa.

**NRO 15**
**adressi 7856 allekirjoittajaa,** 10.6.2026

**Muistutus:**

Haluamme esittää muistutuksen yllä mainitusta kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos kohdistuu alueeseen, jota käytetään tällä hetkellä hevostallin laidunalueena. Mikäli muutos toteutuu, merkittävä osa tallin käytössä olevista laitumista poistuu. Tämä vaarantaa olennaisesti tallin toiminnan edellytykset.

Kyse ei ole ainoastaan yritystoiminnasta, vaan myös merkittävästä harrastus- ja yhteisötoiminnasta. Talli tarjoaa harrastusmahdollisuuksia suurelle määrälle lapsia ja nuoria sekä myös maksuttomia harrastusmahdollisuuksia. Toiminnan heikentyminen tai loppuminen tarkoittaisi käytännössä sitä, että satojen nuorten mahdollisuudet harrastaa vähenisivät merkittävästi tai poistuisivat kokonaan.

Ratsastus on tärkeä liikuntamuoto, joka soveltuu eri-ikäisille ja -tasoisille harrastajille. Lisäksi se on yksi harvoista liikuntaharrastuksista, joissa osallistujista valtaosa on tyttöjä ja naisia. Siksi on tärkeää, että harrastusmahdollisuuksia on tarjolla myös lähellä asutuskeskuksia eikä niitä siirretä kauas käyttäjistään.

Hevostoiminta edellyttää riittäviä laidun- ja ulkoilualueita eläinten hyvinvoinnin turvaamiseksi. Näiden alueiden vähentäminen ei ole kestävää eläintenpidon, yrittäjyyden eikä nuorisotoiminnan näkökulmasta. Käytännössä laitumien poistaminen vastaa tilannetta, jossa urheiluhalli purettaisiin toimivan harrastustoiminnan alta.

Esitetty kaavamuutos on myös ristiriidassa Vantaan strategisten tavoitteiden kanssa, joissa korostetaan lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksien lisäämistä sekä hyvinvoinnin tukemista. Tässä tapauksessa kaavamuutos heikentäisi konkreettisesti jo olemassa olevaa, toimivaa ja vaikuttavaa harrastusympäristöä.

Lisäksi pääkaupunkiseudulla on huomattava määrä vajaakäytössä olevia toimitiloja. Toimistotilojen vajaakäyttöaste on noin 16–18 prosenttia, ja tyhjää tilaa on satojatuhansia neliömetrejä. Tämä korostaa tarvetta hyödyntää ensisijaisesti olemassa olevaa rakennuskantaa ja ohjata uutta rakentamista alueille, joilla se ei syrjäytä toimivaa ja yhteiskunnallisesti arvokasta toimintaa.

Vantaalla on myös runsaasti pelto- ja maa-alueita, joiden käyttömahdollisuuksia voidaan tarkastella rakentamisen näkökulmasta. Nykyinen laidunalue on kuitenkin osa toimivaa hevostallikokonaisuutta, jota ei voida helposti korvata siirtämällä toimintaa muualle ilman merkittäviä vaikutuksia toiminnan jatkuvuuteen ja saavutettavuuteen.

Rakentamista tulisikin ensisijaisesti kohdentaa alueille, joilla vaikutukset olemassa olevaan harrastus- ja yritystoimintaan ovat mahdollisimman vähäiset.

Tallilla on lisäksi mahdollisuus kehittää ja laajentaa sosiaalipedagogista hevostoimintaa. Tällainen toiminta tukee lasten, nuorten ja muiden tukea tarvitsevien hyvinvointia, osallisuutta ja arjenhallintaa sekä tarjoaa ennaltaehkäiseviä keinoja syrjäytymisen vähentämiseen. Tallin merkitys ulottuu siten harrastustoimintaa laajemmalle ja tukee myös sosiaalisen hyvinvoinnin tavoitteita.

Kaavoitettu alue sijaitsee lähellä merkittäviä luontokohteita. Alueelle rakentaminen heikentäisi niiden ekologista kestävyyttä poistamalla ympäröivää metsäaluetta, joka toimii suojaavana vyöhykkeenä. Metsäalueiden supistuminen lisää reunavaikutuksia, heikentää lajiston elinolosuhteita ja vähentää luontokohteiden kykyä säilyä elinvoimaisina muuttuvissa ympäristöolosuhteissa. Vaikutukset ulottuisivat siten varsinaista rakennusaluetta laajemmalle ympäröivään luontoverkostoon.

Rakentaminen aiheuttaisi myös merkittäviä turvallisuusriskejä hevostoiminnalle. Hevonen on pakoeläin, joka reagoi herkästi äkillisiin ääniin, liikkeeseen, koneisiin ja muihin ympäristön muutoksiin. Rakentamisen aikainen melu, tärinä ja jatkuva liikenne lisäisivät onnettomuusriskiä sekä eläimille että tallin käyttäjille. Tämän vuoksi rakentamisen ja hevostoiminnan yhteensovittaminen samalla alueella ei ole turvallisuuden näkökulmasta realistista.

Ehdotus

Pyydämme, että kaavamuutosta tarkistetaan siten, että hevostallin käytössä olevat laidunalueet säilytetään riittävinä. Kaavan valmistelussa tulee huomioida:

- olemassa olevan yritystoiminnan jatkuvuus
- eläinten hyvinvointivaatimukset
- vaikutukset lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin
- maksuttomien harrastusmahdollisuuksien säilyminen
- Vantaan strategiset tavoitteet harrastusmahdollisuuksien lisäämisestä
- kestävän maankäytön periaatteet hyödyntämällä ensisijaisesti olemassa olevaa vajaakäyttöistä rakennuskantaa

Vaihtoehtoisia ratkaisuja tulee tarkastella siten, että rakentaminen ohjataan alueille, jotka eivät heikennä nykyisen hevostoiminnan edellytyksiä.

Pidämme tärkeänä, että kaavaratkaisu tukee monipuolista maankäyttöä, säilyttää toimivat palvelut ja mahdollistaa harrastusmahdollisuudet myös kasvavien asuinalueiden läheisyydessä.

Me allekirjoittaneet pyydämme, että ratsastuskoulun toiminnan jatkuminen turvataan ja että alueen tulevaa käyttöä suunniteltaessa huomioidaan ratsastusharrastuksen merkitys lapsille, nuorille, aikuisille ja perheille.

**NRO 16**
**Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy,** 10.6.2026

**Muistutus:**

Esitämme, että kaava-aluetta supistetaan sen länsi- ja luoteisreunasta siten, ettei kaava ulotu ratsastuskoulun nykyisille laidunalueille. Lisäksi esitämme, että työpaikka-alueen ja ratsastuskoulun toiminta-alueiden väliin jätetään riittävä metsäinen suojavyöhyke, joka turvaa alueen nykyisten toimintojen yhteensovittamisen sekä säilyttää ratsastuskoulun toimintaympäristön luonteen.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on merkittävä liikunta-, harrastus- ja matkailupalveluiden tuottaja Vantaalla. Ratsastuskoulussa käy viikoittain noin 300 asiakasta, joista yli puolet on alle 30-vuotiaita. Noin 100 asiakkaista on alle 16-vuotiaita lapsia ja nuoria. Ratsastuskoulu tarjoaa liikuntaa, eläintaitoja, vastuunkantoa ja yhteisöllisyyttä erityisesti lapsille ja nuorille sekä toimii merkittävänä harrastuspaikkana erityisesti tytöille ja nuorille naisille.

Ratsastuskoulu tarjoaa myös toimintaa vähävaraisille perheille. Tallilla toimii päivittäin maksuton hoitajatoiminta, jossa lapset ja nuoret voivat osallistua ohjattuun toimintaan hevosten, muiden eläinten ja ystävien parissa. Toiminta tarjoaa turvallisen ympäristön, yhteisöllisyyttä sekä mielekästä tekemistä koulupäivien jälkeen.

Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ole arvioitu riittävästi vaikutuksia alueella jo toimivaan ratsastuskouluun. Kaava-aineistosta ei käy selkeästi ilmi, että kaava ulottuu ratsastuskoulun käytössä oleviin vuokra-alueisiin ja vaikuttaa suoraan ratsastuskoulun toimintaan. Päätöksenteon kannalta olisi olennaista arvioida tarkemmin vaikutukset olemassa olevaan yritystoimintaan, hevosten hyvinvointiin, laidunalueisiin, harrastustoimintaan, matkailutoimintaan sekä lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin.

Kaavan vaikutukset ulottuvat myös Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun brändiin, toimintafilosofiaan ja pitkän aikavälin toimintaedellytyksiin. Yrityksen toiminta perustuu vahvasti hevosten hyvinvoinnin edistämiseen sekä mahdollisimman lajityypillisten elinolosuhteiden tarjoamiseen hevosille.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on pääkaupunkiseudulla poikkeuksellinen ratsastuskoulu siinä, että valtaosa hevosista elää pihatoissa laumoissa eikä yksittäisissä karsinoissa. Toimintamallin lähtökohtana on mahdollistaa hevosille mahdollisimman luonnollinen elämä, jossa ne voivat liikkua vapaasti, olla sosiaalisessa kontaktissa lajitovereihinsa ja viettää aikaa ulkona ympäri vuoden. Laiduntaminen on olennainen osa tätä toimintamallia ja hevosten hyvinvointia.

Hevosten hyvinvointiin liittyvä sääntely on viime vuosina kehittynyt suuntaan, jossa korostetaan eläinten mahdollisuuksia liikkua, toteuttaa lajityypillistä käyttäytymistään sekä elää sosiaalisessa kontaktissa muiden hevosten kanssa. Eläinten hyvinvointia koskevien vaatimusten kasvaessa ratsastuskoulujen käytettävissä olevien ulkoilu- ja laidunalueiden merkitys korostuu entisestään.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on jo nykyisin panostanut hevosten hyvinvointiin yli vähimmäisvaatimusten. Tämä toimintamalli vastaa sekä nykyisiä hyvinvointitavoitteita että alan kehityssuuntaa. Tämän vuoksi noin 8,2 hehtaarin laidunalueeseen kohdistuvat muutokset ovat erityisen ongelmallisia. Käytettävissä olevan maa-alan vähentyminen vaikeuttaisi merkittävästi nykyisten hyvinvointikäytäntöjen ylläpitämistä sekä mahdollisuuksia vastata tulevaisuuden eläinten hyvinvointivaatimuksiin.

Hevosten hyvinvointi on keskeinen osa yrityksen identiteettiä, asiakaslupausta ja kilpailuetua. Yhä useammat asiakkaat valitsevat ratsastuspalvelunsa sen perusteella, miten hevosia kohdellaan ja millaisissa olosuhteissa ne elävät. Kaavan aiheuttamat muutokset vaikuttaisivat siten paitsi käytännön toimintaedellytyksiin myös yrityksen brändiin, vetovoimaan ja kilpailukykyyn.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu edustaa pääkaupunkiseudulla nykyaikaista hevosten hyvinvointiin perustuvaa tallikulttuuria, jossa hevosten lajityypillinen elämä, ulkoilu, laumassa eläminen ja laiduntaminen ovat keskeisiä arvoja. Kaavoituksen ei tulisi heikentää tällaisen toiminnan edellytyksiä, vaan mahdollistaa sen säilyminen ja kehittyminen osana Vantaan monipuolista liikunta-, harrastus- ja matkailutarjontaa.

Kaava-alueella sijaitsee ratsastuskoulun maastoesterata, jota käytetään aktiivisesti vuosittain kesäkaudella. Ratsastuskoulu järjestää alueella viikoittain maastoestetunteja useita kertoja viikossa, ja alueella on järjestetty myös maastoestekilpailuja, joihin on osallistunut ratsukoita sekä ratsastuskoulusta että sen ulkopuolelta.

Lisäksi alueella sijaitsee ratsastusjousiammuntarata, joka kuuluu ratsastuskoulun säännölliseen palvelutarjontaan. Ratsastusjousiammuntatunteja ja kursseja järjestetään 1–2 kertaa viikossa. Alueen valtakunnallista merkitystä kuvaa se, että radalla on järjestetty ratsastusjousiammunnan Suomen mestaruuskilpailut sekä Suomen ja Ruotsin välinen maaottelu.

Kaava-alue ei ole ratsastuskoululle käyttämätöntä reservimaata, vaan aktiivisessa päivittäisessä käytössä oleva osa ratsastuskoulun toimintaympäristöä. Alue palvelee samanaikaisesti hevosten laidunnusta, lasten ja nuorten harrastustoimintaa, maastoesteratsastusta, ratsastusjousiammuntaa, kilpailutoimintaa sekä nykyistä ja suunnitteilla olevaa matkailuliiketoimintaa.

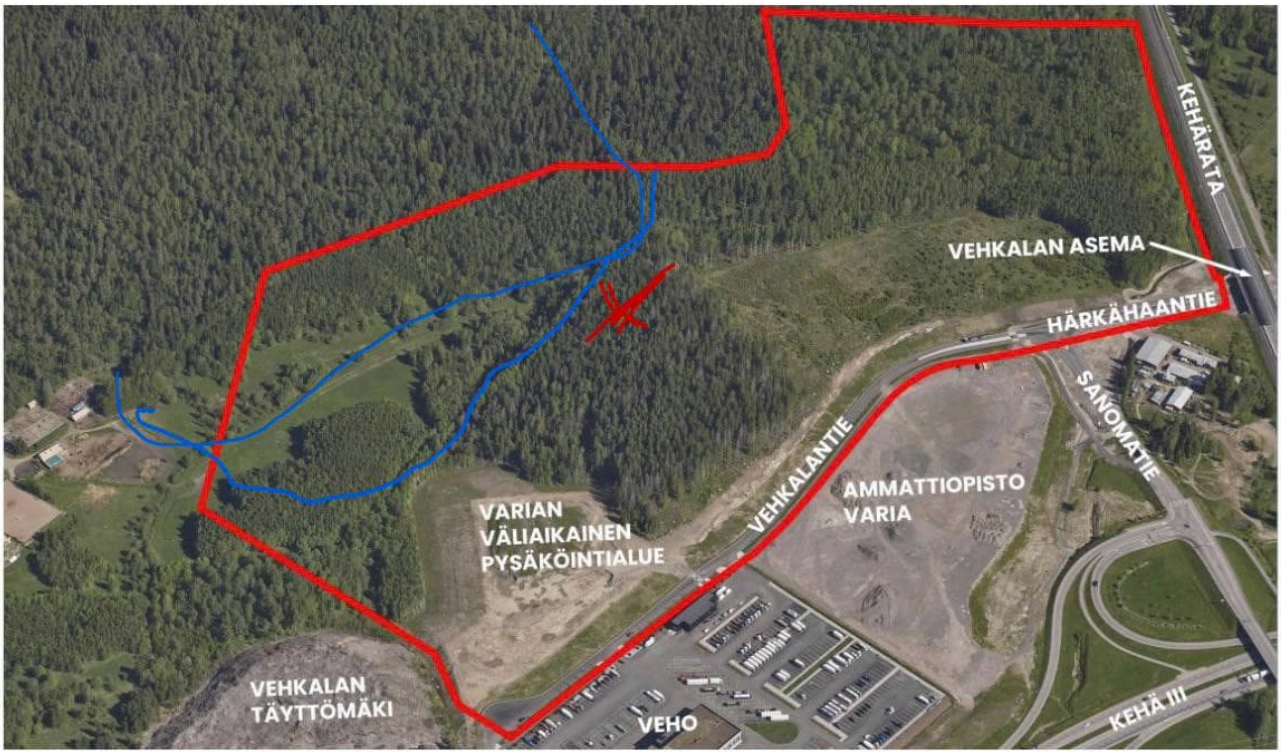
Pidämme erityisen huolestuttavana sitä, että vaikutuksia noin sataan alle 16-vuotiaaseen harrastajaan ei ole arvioitu lainkaan. Ratsastuskoulu on tärkeä osa Vantaan harrastus- ja liikuntapalveluverkostoa, ja sen toiminta palvelee viikoittain satoja kuntalaisia.

Ratsastus on yksi Suomen suosituimmista tyttöjen ja nuorten naisten liikuntamuodoista. Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu tuottaa merkittävän määrän liikuntapalveluja ilman kaupungin toiminta-avustuksia. Pidämme ongelmallisena, että samalla kun lasten, nuorten ja tyttöjen liikuntamahdollisuuksien merkitystä korostetaan, kaavoituksella heikennetään yhden alueen merkittävän harrastustoimijan toimintaedellytyksiä.

Kaava on myös ristiriidassa Petikon alueen nykyisen virkistys-, luonto- ja matkailuluonteen kanssa. Ratsastuskoulun toiminta tukee alueen ulkoilu-, virkistys- ja luontopalveluja sekä täydentää Petikon muuta palvelutarjontaa. Ratsastustoiminta, luontoliikunta, virkistyskäyttö ja matkailu muodostavat alueella toisiaan tukevan kokonaisuuden.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoululla käy jo nykyisin matkailijoita sekä Suomesta että ulkomailta. Yrityksen tavoitteena on kuitenkin kehittää matkailutoimintaa merkittävästi tulevina vuosina. Ratsastuskoulun sijainti tarjoaa tähän poikkeuksellisen hyvät mahdollisuudet. Helsinki-Vantaan lentoasema sijaitsee lähellä, samoin useat hotellit ja muut matkailupalvelut. Samalla ratsastuskoulu sijaitsee luonnonläheisessä ympäristössä Petikon virkistysalueen tuntumassa. Tällainen yhdistelmä on pääkaupunkiseudulla harvinainen.

Ratsastuskoulun visiona on kehittää turvallisia maastoratsastuspalveluja kotimaisille ja kansainvälisille matkailijoille. Kaava-alue muodostaa olennaisen osan ratsastuskoulun käyttämää turvallista maastoreittiä. Suunnitelmiin on kuulunut myös pienimuotoisen tauko- ja levähdyspaikan rakentaminen maastoreitin varrelle esimerkiksi kodan muodossa, jossa matkailijat voisivat pitää taukoa luonnon keskellä hevosten kanssa.




Kuvassa sinisellä merkitty tämän hetkiset maastoreitit. Punaisella rastilla merkitty suunniteltu levähdyspaikka turistien ratsastusretkelle. Rasti ja reitit suuntaa antavia.

Kaavan toteuttaminen estäisi käytännössä näiden kehittämissuunnitelmien toteuttamisen. Samalla se heikentäisi mahdollisuuksia kasvattaa matkailuun perustuvaa liiketoimintaa, luoda uusia työpaikkoja sekä hyödyntää alueen sijaintia ja luontoarvoja kestävällä tavalla.

Pidämme ristiriitaisena, että kaavan tavoitteena on mahdollistaa uutta yritys- ja työpaikkatoimintaa, mutta samalla kaava heikentää alueella jo toimivan yrityksen kasvumahdollisuuksia, investointisuunnitelmia ja mahdollisuuksia luoda uusia työpaikkoja matkailun, liikuntapalveluiden ja elämystoiminnan kautta.

Edellä esitetyillä perusteilla pyydämme, että asemakaavaa muutetaan siten, että ratsastuskoulun nykyiset laidunalueet, maastoreitit sekä muut toiminnan kannalta välttämättömät alueet säilyvät ratsastuskäytössä. Lisäksi pyydämme, että ratsastuskoulun ja uuden työpaikka-alueen väliin jätetään riittävä metsäinen suojavyöhyke sekä että kaavan vaikutukset ratsastuskoulun liiketoimintaan, harrastustoimintaan, matkailun kehittämiseen, lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksiin sekä alueen virkistyskäyttöön arvioidaan uudelleen ennen kaavan hyväksymistä.

**NRO 17**
**yksityishenkilö,** 10.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan asemakaavaehdotuksen hyväksymistä nykyisessä muodossaan ja pyydän kaavan palauttamista valmisteluun täydennettäväksi.

Kaava-alueella ja sen välittömässä vaikutuspiirissä toimii ratsastuskoulu, jonka toimintaedellytyksiä ei ole arvioitu riittävällä tavalla kaavaselostuksessa. Alueelle osoitetaan merkittävästi uutta työpaikka- ja teollisuusrakentamista, sekä raskaan liikenteen käyttöön tarkoitettuja katu- ja tiejärjestelyjä. Kaavassa korostetaan erikoiskuljetusreittejä ja raskaan liikenteen tarpeita, mutta vaikutuksia hevostalouteen,

ratsastusreitteihin, hevosten turvallisuuteen tai ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin ei ole tarkasteltu asianmukaisesti.

Hevonen on saaliseläin, jonka hyvinvointiin vaikuttavat voimakkaasti ympäristön melu, äkilliset liikkeet, raskas liikenne sekä elinympäristön muutokset. Ratsastuskoulutoiminta edellyttää turvallisia kulkuyhteyksiä, riittäviä maastoreittejä sekä rauhallista toimintaympäristöä. Kaava-aineistosta ei ilmene, että näitä vaikutuksia olisi selvitetty.

Hevosten hyvinvointia koskevien vaikutusten arviointi on myös puutteellinen. Valtioneuvoston asetus hevosten hyvinvoinnista (321/2025) tuli voimaan 1.1.2026. Asetuksen tavoitteena on turvata hevosten mahdollisuus lajityypilliseen käyttäytymiseen, riittävään liikkumiseen, ulkoiluun, sosiaalisiin suhteisiin sekä turvalliseen elinympäristöön. Asetus korostaa, että päivittäistä vapaata ulkoilua ei voida korvata ratsastuksella tai muulla liikunnalla. Hevosten hyvinvointia koskeva lainsäädäntö edellyttää, että hevosilla on mahdollisuus turvalliseen ulkoiluun ja liikkumiseen päivittäin. Mikäli kaavan toteuttaminen heikentää käytettävissä olevia ulkoilualueita, ratsastusreittejä tai lisää merkittävästi hevosten kohtaamaa häiriötä, tulee vaikutukset selvittää ennen kaavan hyväksymistä.

Kaava-aineistossa ei myöskään ole arvioitu:

- vaikutuksia hevosten päivittäiseen ulkoiluun,
- vaikutuksia ratsastusreittien turvallisuuteen ja jatkuvuuteen,
- raskaan liikenteen vaikutuksia hevosten käsittelyyn ja ratsastamiseen,
- melun, tärinän ja valaistuksen vaikutuksia hevosten käyttäytymiseen,
- vaikutuksia alueella harjoitettavaan hevosalan yritystoimintaan.

Koska voimassa oleva lainsäädäntö korostaa hevosten hyvinvointia aiempaa vahvemmin, on vaikutusten arviointi tältä osin puutteellinen eikä kaava-aineisto anna riittäviä tietoja päätöksenteon tueksi.

Kaavalla tällaisenaan olisi merkittäviä vaikutuksia:

- ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin,
- hevosten hyvinvointiin,
- asiakkaiden ja ratsastajien turvallisuuteen,
- alueen virkistyskäyttöön,
- olemassa oleviin tai tuleviin ratsastusreitteihin sekä alueella harjoitettavaan yritystoimintaan, jolla on merkittävä vaikutus satojen lasten ja nuorten, sekä vuosittain useiden hevosalan opiskelijoiden harjoittelu- ja valmistumismahdollisuuksiin.

Ratsastuskoulu tarjoaa myös maksutonta harrastustoimintaa.

Lisäksi pidän puutteena sitä, ettei ratsastuskoulun asemaa osana alueen nykyistä elinkeinotoimintaa ja virkistysympäristöä ole tarkasteltu riittävästi. Vaikutusarviointi on tältä osin keskeneräinen.

Pyydän ennen kaavan hyväksymistä laatimaan täydentävän selvityksen, jossa arvioidaan:

- vaikutukset ratsastuskoulun toimintaedellytyksiin,
- vaikutukset hevosten hyvinvointiin,
- vaikutukset ratsastusreittien jatkuvuuteen ja turvallisuuteen,
- raskaan liikenteen vaikutukset hevosten kanssa liikkumiseen,
- mahdolliset lieventämistoimenpiteet, kuten suojavyöhykkeet, meluntorjunta sekä turvalliset ratsastus- ja ulkoiluyhteydet.

Kaavaa ei tule hyväksyä ennen kuin nämä vaikutukset on asianmukaisesti selvitetty ja huomioitu suunnittelussa.

**NRO 18**
**yksityishenkilö,** 10.6.2026

**Muistutus:**

Vastustan jyrkästi 251500 - Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavamuutosta.

Olen ulkopaikkakuntalainen, ja käynyt aiemmin alueella sijaitsevan Etelä-Vantaan ratsastuskoulun tapahtumissa, ja olen aloittamassa siellä ratsastusjousiammuntatunnit, kun olen pian muuttanut lähemmäs. Asemakaavamuutos toteutuessaan käytännössä tuhoaisi tallin toimintamahdollisuudet, ja olisi kuolinisku erityisesti Vantaan ainoalle ratsastusjousiammuntaa harrastuksena tarjoavalle taholle harrastusalueen jäädessä kaavan alle. Paikka vetää hyvin puoleensa jopa kaltaisiani ulkopaikkakuntalaisia harrastajia, sillä varsinkaan Itäiseltä Uudeltamaalta ei harrastukseen mahdollisuutta löydy. Talli on myös niittänyt mainetta edelläkävijänä hevosten hyvinvoinnin edistämisessä. Tällainen kaupungin rajat ylittävä houkutin on loogisesti alueelle arvokas.

Mitä jos paikalla olisikin toimiva ja terve jäähalli, jolla käy satoja lapsia ja nuoria harrastamassa jääkiekkoa, ja se haluttaisiin purkaa kaavan alta - tuntuisiko silloin lasten harrastusmahdollisuuksien tuhoaminen huonommalta idealta? Tässä tulisi asiasta päättävien vakavasti pohtia, miksi harrastuksia pidettäisiin eriarvoisissa asemissa. Ratsastus harrastuksena opettaa yhteistyökykyä, tunnetaitoja, hyvää johtamista ja pitää yllä hyvää kuntoa - nämä ovat arvokkaita taitoja ja ominaisuuksia.

Puhumattakaan alueen ympäristöarvoista - onko kaavamuutosta mietitty ollenkaan luonnon monimuotoisuuden kannalta? Kaupunkien tulisi nykyajassa pyrkiä säilyttämään arvokkaita viheralueita, ja kyseinen alue ei toki ole pelkkä hoitamaton ryteikkö, vaan tärkeä hevosten laidun (ja laidunbiotoopit ja niistä riippuvaiset eliöt ovat maassamme erittäin uhanalaisia) sekä satojen ihmisten, erityisesti lasten ja nuorten harrastuspaikka. Alueella on pidetty mm. Ratsastusjousiammunnan SM-kisoja. Pääkaupunkiseudulla seisoo toimistorakennuksia tyhjillään, ja korjauksilla ja järkevöittämällä jo olemassaolevien tilojen käyttöä uusia ei tarvitse rakentaa, varsinkaan alueelle, jolla sijaitsee jo vakiintunutta ja tärkeää toimintaa. Tämä kaava kuulostaa todella turhalta rahanmenolta veronmaksajan korviin. Kaava myös sijaitsee lentomelualueella, joten toimistojen houkuttelevuus voisi hyvinkin kärsiä jo ensimetreillä. Pahimmassa tapauksessa nopeasti rakennetut toimistorakennukset olisivat kymmenen vuoden kuluttua homehtuneet käyttökelvottomiksi.

Toteutuessaan kaava ryöstäisi pahasti sieltä, mistä ei missään nimessä pitäisi ryöstää. Toivon, että Vantaan kaupunki toimisi asiassa esimerkillisesti, eikä veisi sadoilta ihmisiltä tärkeää yhteisöä ja harrastusta ja tuhoaisi arvokasta biotooppia.

**NRO 19**
**Suomen Ratsastajainliitto ry,** 10.6.2026

**Muistutus:**

Suomen Ratsastajainliitto ry on hevosalan keskusjärjestö, jonka jäsenenä on vuoden 2026 kesäkuun alussa 452 ratsastusseuraa, joissa on yhteensä 34 509 henkilöjäsentä. Ratsastuseurojen lisäksi Suomen Ratsastajainliitto ry:ssä on yhteisöjäsenenä yhteensä 268 hevosalan yritystä, eli jäsentallia.

Suomen Ratsastajainliitto ry (jäljempänä SRL) lausuu vastaavaa asiassa asemakaavamuutos 251500 Vehkalan länsipuoli 2. Alueelle on suunniteltu toimitilarakennusten ja teollisuusrakennusten korttelialueet. Kaavamuutos asettaa haasteita alueen luoteisrajan vieressä sijaitsevan Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun toiminnalle ja tallin hevosten hyvinvoinnille.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on SRL:n jäsentalli, jonka yhteydessä toimii SRL:n jäsenseura Etelä-Vantaan Ratsastajat ry. Kaavamuutoksen yhteydessä tallin käytöstä poistuisi lähes 8 hehtaaria laidunmaata, joka on

merkittävä heikennys tallin ja seuran toimintaolosuhteille, sekä hevosten hyvinvoinnille. Mainitun kaavamuutoksen yhteydessä Suomen Ratsastajainliitto ry esittää, että tallin käytössä olevien laidunalueiden kokonaispinta-ala pysyy ennallaan.

Hevosharrastus

Ratsastus kiinnostaa vuosi vuodelta yhä useampia lapsia ja nuoria. Joka neljäs koululainen haaveilee ratsastuksesta, ja ratsastus on jo useamman vuoden ollut alakouluikäisten tyttöjen ykköstoive harrastukseksi. Suomessa on noin 150 000 ratsastajaa. Kyse ei ole vain lasten ja nuorten lajista, sillä yli 60 % harrastajista on aikuisia. Ratsastus kulkee usein mukana koko elämän ajan, sukupolvelta toiselle. Ratsastustallit ovat merkittäviä hyvinvoinnin keskuksia. Ratsastus on lajina äärettömän monipuolinen. Se kehittää kehonhallintaa, lihaskuntoa ja tasapainoa, tukee ja edistää mielen hyvinvointia, luo sosiaalisia suhteita sekä muodostaa ainutlaatuisen yhteyden eläimen ja ihmisen välille. Hevospalvelut ovat tärkeä osa ennaltaehkäisevää terveydenhuoltoa ja kuntoutusta. Hevosharrastus auttaa tutkitusti mielenterveyden haasteissa, ehkäisee syrjäytymistä ja edesauttaa luontosuhteen muodostuksessa. Ala tuo ratkaisuja moniin aikamme haasteisiin: mielenterveyden haasteisiin, yksinäisyyteen ja eriarvoistumiseen. Hevosen kanssa harrastaminen on myös muuta kuin ratsastusta: hevoskerhossa opiskelua, tallilla oppimista ja hevosen käytöksen tarkkailua. Haastavina aikoina hevosharrastuksen merkitys korostuu entisestään. Hevosharrastus tarjoaa merkityksellisen yhteisön, jossa sosiaalinen ja psyykkinen hyvinvointi korostuu.

Ratsastus itsessään on tasa-arvoinen laji. Se on yksi harvoista lajeista, joissa sukupuoli ei määritä mahdollisuuksia menestyä ja kilpailla sekä huipputasolla että harrastajana myös ikääntyvänä ja iäkkäänä ratsastajana.

Pääministeri Orpon hallitusohjelmassa on kirjaus:

”Suomalaisten fyysinen aktiivisuus kääntyy kasvuun jokaisessa ikäryhmässä. Riittävä liikunta kehittää motorisia taitoja ja parantaa hyvinvointia. Liikkuminen auttaa oppimaan ja pitää yllä hyvää mielenterveyttä. Lisäämällä liikettä turvataan tulevaisuuden hyvinvointiyhteiskunta. Kaiken ikäiset suomalaiset liikkuvat enemmän. Tasa-arvoisesta mahdollisuudesta liikunnan harrastamiseen huolehditaan ja tasa-arvon toteutumista liikunnan tukemisessa edistetään. Hallitus turvaa, että jokaisella lapsella ja nuorella on mahdollisuus vähintään yhteen mieluisaan harrastukseen. Lasten ja nuorten harrastamisen kokonaisuutta kehitetään yhteistyössä harrastustoimijoiden kanssa. Huomioidaan erityisesti ilman harrastusta olevat ja harrastuspudokkuudesta kärsivät lapset ja nuoret.” Hallitusohjelma (valtioneuvosto.fi)

Hallitusohjelman Suomi liikkeelle -ohjelman tilannekatsauksessa todetaan:

”Liikkumattomuus on suuri haaste kaikissa länsimaissa. Liian monen suomalaisten hyvinvointia uhkaa liikkumattomuus, joka johtaa toimintakyvyn heikkenemiseen. Lapsista ja nuorista vain joka kolmas sekä aikuisista joka neljäs liikkuu terveytensä kannalta riittävästi. Noin 40 prosentilla oppilaista fyysinen toimintakyky on tasolla, joka vaikeuttaa arjessa jaksamista. Liian vähäinen liikkuminen on uhka opiskelukunnolle, työssä jaksamiselle, maanpuolustuskyvylle sekä yleiselle hyvinvoinnille. Liikkumattomuus on myös kansantaloudellinen ongelma. Vuosien varrella on toteutettu erilaisia ohjelmia ja toimenpiteitä, mutta kehityssuunnan kääntäminen vaatii kokonaisvaltaista ja hallinnonrajat ylittävää lähestymistapaa.” Hallitusohjelma (valtioneuvosto.fi)

Ratsastajainliitto katsoo, että erityisen kannatettavaa on toiminta, joilla tuetaan lasten ja nuorten toimintaa ja harrastamista turvallisessa, asianmukaisessa ympäristössä. Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on ollut yhtäjaksoisesti toiminnassa vuodesta 1980 lähtien. Tallilla käy viikoittain 300 asiakasta, joista lapsia ja nuoria on 75 %. Tallin kanssa tiiviissä yhteistyössä toimivalla Etelä-Vantaan Ratsastusseuralla on 162 jäsentä, joista 38 % on alle 18-vuotiaita.

Etelä-Vantaa Ratsastuskoulu ja sen yhteydessä toimiva Etelä-Vantaan Ratsastajat ry tarjoavat toiminnallaan mahdollisuuden lähiliikunnan harrastamiselle, työssäoppimismahdollisuuksia ja ratsastuksen

seuratoimintaa. Kaikella mainitulla toiminnalla on positiivisia vaikutuksia erityisesti lapsille ja nuorille mm. syrjäytymisen ehkäisyyn ja liikunnallisen elämäntavan omaksumiseen ja ylläpitämiseen. Valtakunnallisesti arvioidaan ratsastusharrastuksen avulla syrjäytymisen riskistä poistuneiden nuorten elinikäisten kustannussäästöjen valtiolle olevan 1,6 miljardia euroa. Ratsastusharrastuksen johdosta syntyvät liikkumattomuuden, vuosittaiset kustannussäästöt ovat 30,8 miljoonaa euroa. Lastensuojelunäkökulmasta hevosalan tuottamalla ennaltaehkäisevälle toiminnalle on tilaus niin syrjäytymisvaarassa oleville lapsille ja nuorille, kuin huostaanoton tarpeessa oleville.
Hevosalan_vaikuttavuusluvut_taustatiedot_SRL_korj_05_2023 (ratsastus.fi)

Hevosten hyvinvointi

Hevosalan toiminnan keskiössä ovat hevoset ja niiden hyvinvointi. Hevosten hyvinvoinnista tulee huolehtia kokonaisvaltaisesti, sitä tulee edistää ja kehittää huomioiden hevosten lajityypillinen käyttäytyminen, resurssit ja olosuhteet. Hevoset ovat ruohonsyöntiin erikoistuneita aroeläimiä, joille laiduntaminen on lajityypillistä käyttäytymistä. Laitumella ollessaan hevonen käyttää syömiseen suurimman osan ajasta. Mikäli hevoset ovat laitumella vuorokauden ympäri, tämä tarkoittaa sitä, että hevoset voivat syödä jopa 16 tuntia päivässä.

Laiduntamiseen kuuluu ravinnon etsintä ja sosiaalinen kanssakäyminen lajitovereiden kanssa. Laitumella hevosilla on mahdollisuus liikkua vapaasti ja etsiessään sopivaa syötävää, ne yleensä liikkuvat koko ajan rauhallisesti, yhteensä pitkiäkin matkoja päivän aikana. Kaikki edellä mainittu on hevoselle lajityypillistä käyttäytymistä, joka tukee hevosten fyysistä ja psyykkistä hyvinvointia ravinnonsaannin, liikunnan ja sosiaalisen kanssakäymisen näkökulmista.

Hevostilojen ja -alueiden kaavoituksessa tulee huomioida tilan riittävyys. Mikäli tallin käytöstä poistuu 8 hehtaaria laidunmaata, se on merkittävä heikennys tilojen riittävyyteen ja hevosten hyvinvoinnista huolehtimiselle. Hevostaloudella on positiivisia, ympäristöllisiä vaikutuksia, laidunnus tukee hevosten hyvinvoinnin lisäksi luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä.

Ratsastus ja tasa-arvo

Perustuslain yhdenvertaisuuspykälän (6 §) ja yhdenvertaisuuslain (1325/2014) mukaan ketään ei saa asettaa ilman hyväksyttävää perustetta eri asemaan tai syrjiä esimerkiksi iän, sukupuolen, alkuperän, kansalaisuuden, terveydentilan, vammaisuuden tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella. Lain mukaan esimerkiksi viranomaisella on velvollisuus edistää yhdenvertaisuutta ja on arvioitava yhdenvertaisuuden toteutumista toiminnassaan, sekä ryhdyttävä tarvittaviin toimenpiteisiin yhdenvertaisuuden toteutumisen edistämiseksi.

Pääministeri Marinin hallituksen tavoitteena oli ”parantaa kunnianhimoisesti tasa-arvoa yhteiskunnassa ja nostaa Suomi tasa-arvon kärkimaaksi”. Hallituksen tasa-arvo-ohjelman 2020–2023 mukaan sukupuolten tasa-arvon tulee toteutua kaikilla yhteiskuntaelämän alueilla kaikkina aikoina. Tasa-arvo-ohjelman tavoitteena oli sukupuolinäkökulman valtavirtaistaminen, jolla tarkoitetaan tasa-arvotyön tuomista erillishankkeiden sijaan pysyvästi osaksi normaalia valmistelua ja päätöksentekoa. Valtavirtaistaminen lisää tasa-arvomyönteistä yhteiskunnallista päätöksentekoa ja ehkäisee syrjivien päätösten syntyä.” Tasa-arvo-ohjelma - Sosiaali- ja terveysministeriö (stm.fi)

Ratsastajainliiton mukaan nämä kirjaukset ovat edelleen relevantteja. Haluamme lisäksi nostaa esille Espoon kaupungissa 14.10.2025 päivätyn valtuustoaloitteen, joka korostaa myös tasa-arvon huomioimista kaupungin urheiluinvestoinneissa. On tärkeää, että eri lähtökohdista tulevilla lapsilla ja nuorilla on mahdollisuus osallistua ja päästä mukaan lajin monipuoliseen harrastamiseen.

”Valtuustoaloite lasten kohtuuhintaisen hevosharrastamisen puolesta | Espoon kaupunki

Ratsastus pysyy vuodesta toiseen tyttöjen halutuimpana harrastuksena. Tämä käy ilmi opetus- ja kulttuuriministeriön kouluterveyskyselyssä. On selvinnyt, että viimeisen 10 vuoden aikana tyttöjen kokema ahdistus on kaksinkertaistunut.

Espoo liikkuu 2040 - liikunnan ja urheilun tarinassa kuvataan Espoon liikuntatoiminnan perustuvan asukaslähtöiseen, tasa-arvoiseen ja yhdenvertaiseen kohteluun. Siinä kerrotaan tiedolla ja vaikuttavuudella johtamisesta. Espoo tukee ulkoisia tilavuokria 30–40 % tilojen kustannuksista lasten ja nuorten harrastuksissa ja kaupungin omistamien liikuntapaikkojen tilasubventio on liikuntaseuroille noin 90 %. Hevosharrastuksen edistämiseksi Espoo ei ole kuitenkaan rakentanut juuri mitään olosuhteita. Tuki tyttöjen suosikkilajille on ollut minimaalista. Tasa-arvovaltuutettu on myös kehottanut Espoon kaupunkia edistämään tasa-arvoa liikuntapaikkarakentamisessa vuonna 2022 kantelun tuloksena.

Helsingin kaupunki omistaa kahden suuren ratsastuskeskuksen maat ja rakennukset, joiden tiloja se vuokraa yrityksille. Tilasubventio on huomattava sekä kaupunki on rakentanut kenttiä ja ratsastusteitä, joita se myös huoltaa. Helsingin kaupunki rakensi juuri pienen tallin Malmille omistamalleen Fallkullan eläintilalle, jossa jokainen lapsi ja nuori voivat tulla ilmaiseksi hoitamaan poneja ja hevosia nuoriso-ohjaajien opastuksella. Tallin rakennuskulut olivat vähemmän, kuin mitä yksi syrjäytynyt ihminen yhteiskunnalle maksaa. Hevoset Espoossa toimivat myös vetovoimatekijänä, ylläpitävät laidunmaisemaa sekä luovat työpaikkoja suoraan että välillisesti.

Me aloitteen tekijät toivomme, että erityisesti lasten liikuttamiseen ohjattu tuki, liikuntapaikkarakentamispäätökset ja harrastustonttien vuokrahinnoittelu perustuu tasa-arvoon ja yhdenvertaisuuteen. Me aloitteen allekirjoittajat pyydämme Espoon kaupunkia: Kartoittamaan millä keinoin kaupunki voi edesauttaa kohtuuhintaisen lasten ja nuorten hevostoiminnan tarjoamista Espoossa? Arvioimaan millä keinoin kaupunki perustaisi oman hevostallin Helsingin mallin mukaisesti? Millaista yhteistyötä kaupunki voisi tehdä hevosalan yrittäjien kanssa?”

On merkittävää, että hevosalan toiminnan harjoittaminen ja palvelujen tarjoaminen Suomessa pohjautuu lähes täysin naisyrittäjien varaan. Hevosalan yrityksistä lähes 70 % on naisyrittäjävetoisia pienyrityksiä, joiden työllistämisvaikutus on valtakunnallisesti merkittävä. Onkin erittäin tärkeää tarkastella myös liikkeenharjoittamismahdollisuuksia tasa-arvon näkökulmasta.

Espoon kaupungille tehty valtuustoaloite on relevantti esimerkki myös koskien Vantaan kaupungin alueella toimivia hevosalan yrityksiä. Toimintaedellytysten säilyttäminen vähintään nykyisellä tasolla on Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun ja Etelä-Vantaan Ratsastajat ry:n toiminnan kannalta oleellista. Molemmat toimijat tarjoavat matalan kynnyksen hevostoimintaa alueen asukkaille lisäten Vantaan veto- ja pitovoimaa alueellisesti. Toiminnan merkitys lapsille ja nuorille on kiistaton myös lukujen valossa.

Suomen Ratsastajainliitto ry esittää, että tallin käytössä olevien laidunalueiden pinta-alaa ei pienennetä ja että suunnitellussa rakennusprojektissa huomioidaan tallin ja ratsastusseuran positiivinen vaikutus alueelle, sekä tuetaan toiminnan kehittymistä yhteistyössä talliyrittäjän ja ratsastusseuran kanssa.

**NRO 20**
**Suomen ratsastusjousiampujain liitto ry,** 10.6.2026

**Muistutus:**

VETOOMUS VANTAAN KAUPUNGINHALLITUKSELLE:

Ratsastusjousiammunnan harjoitusradan ja Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun toimintaedellytysten säilyttäminen Petikossa

Suomen ratsastusjousiampujain liitto vetoaa Vantaan kaupunkiin ratsastusjousiammunnan ja jousiammunnan harrastusmahdollisuuksien ja paikallisen tallitoiminnan turvaamiseksi. Etelä-Vantaan

Ratsastuskoulun (Tallimäentie 23, Petikko) yhteydessä toimivan laidunalueen ja ratsastusjousiammuntaradan kaavaehdotelma uhkaa lopettaa lajin viikoittaisen harrastustoiminnan Vantaalla ja vaikeuttaa merkittävästi koko talliyhteisön toimintaa. Vaarantumassa on myös aktiivikäytössä olevan yhteistyöseuramme Jousiammuntaseura Artemiksen harjoitusmaastot.

Ratsastusjousiammunta on voimakkaasti kasvava, mutta pienenä lajina haavoittuvainen urheilumuoto. Koko pääkaupunkiseudulla on vain kaksi paikkaa, joissa harrastajilla on käytössään lajiin soveltuva rata.

Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun radalla treenaa useita Suomen Ratsastusjousiampujain liiton jäseniä. Rata on rakennettu ja ylläpidetty täysin vapaaehtoisvoimin. Alueella on järjestetty kansainvälisen tason arvokilpailuja, kuten Suomi–Ruotsi-maaotteluita ja SM-kilpailuja. Sulan maan kaudella radalla harjoitellaan viikoittain. Jäsenistömme osallistuu myös aktiivisesti Artemiksen toimintaan.

Ratsastusjousiammunnan odotetaan saavan olympiastatuksen ja on mahdollista, että ratsastusjousiammunta nähdään näytöslajina kesäolympialaisissa 2032 Australian Brisbanessa. Suomalaisten ratsastusjousiampujien on realistista päästä osalliseksi tätä kisaa, sillä kansainvälisen rankingin mukaan Suomesta löytyy useita kilpailijoita, joille on paikka Brisbanen kisakoneessa. Eikö Vantaan kaupunki halua olla tukemassa harrastajien lisäksi kilpaurheilijoita, jotka tekevät olympiatason urheiluhistoriaa ja harjoittelevat kyseisellä radalla?

Jos laidunalue ja rata jäävät rakennustyömaan alle, seuraukset ovat huolestuttavat:

- Harrastusmahdollisuudet katoavat: Lajin harrastajilta viedään alta toinen pääkaupunkiseudun kahdesta radasta. Jo nyt harrastajia olisi tulossa enemmän, kuin harrastuspaikoilla on mahdollisuus harjoituksia tarjota.
- Kohtuuton vapaaehtoistyön hukkaaminen: Radan rakentaminen, hevosten kouluttaminen ja uuden korvaavan yhteistyötallin etsiminen vaativat valtavasti resursseja. Etelä-Vantaan ratsastuskoulu on tarjonnut loistavat puitteet ja opetushevoset harjoitteluun.
- Tallitoiminnan ja hevosten hyvinvoinnin vaarantuminen: Laidunalueen menetys vaikeuttaa kriittisesti ratsastuskoulun päivittäistä arkea ja eläinten hyvinvointia Petikossa. Vantaan kaupunkistrategia korostaa asukkaiden hyvinvointia, monipuolisia liikuntamahdollisuuksia ja yhteisöllisyyttä. Ratsastusjousiammuntaradan ja laidunten säilyttäminen on hieno esimerkki siitä, miten kaupunki voi tukea uutta ja vapaaehtoisvoimin rakennettua urheilukulttuuria.
- Tasa-arvoisen urheilun heikentyminen: Sukupuolineutraalius: Sukupuolesta riippumatta kaikki kilpailevat samassa sarjassa täysin samoin säännöin. Ikärajattomuus: Laji sopii lapsista ikäihmisiin ja eri-ikäiset voivat harrastaa yhdessä. Esteettömyys ja mukautuvuus: Lajia voivat harrastaa myös fyysisesti rajoittuneet, sillä hevonen toimii liikkumisen apuna. Sosioekonominen tasa-arvo: Harrastaminen ei vaadi oman hevosen omistamista, sillä Etelä-Vantaan ratsastuskoulu tarjoaa vuokrahevosia.

Eikö Vantaan kaupunki halua olla mahdollistamassa näitä arvoja?

Vaadimme, että Vantaan kaupunki ottaa Petikon alueen suunnittelussa huomioon harrastusratojen ja laidunalueiden säästämisen, tai osoittaa yhteistyössä tallin ja liiton kanssa korvaavan, valmiiksi toimivan ratkaisun alueelta ennen rakennustöiden aloittamista.

**NRO 21**
**yksityishenkilö,** 11.6.2026

**Muistutus:**

Olen tutustunut kaavaluonnokseen "Vehkalan länsipuoli 2" (kaava 251500) ja haluan esittää mielipiteen kaavan ehdotuksiin liittyen erityisesti ratsastuskoulun toiminnan ja laidunalueiden näkökulmasta.

Nykyisessä kaavaluonnoksessa ei mainita ollenkaan Etelä-Vantaan Ratsastuskoulua, jonka ratsastus ja laidunalueille kaavaluonnoksessa on suunniteltu uutta työpaikka ja teollisuusrakentamista sekä raskaan liikenteen käyttöön tarkoitettuja katu ja tiejärjestelyjä. Kaavaselostuksessa korostetaan erikoiskuljetuksia ja raskaan liikenteen tarpeita mutta vaikutuksia ratsastuskoulun toimintaan, hevosten hyvinvointiin, ratsastusreitteihin tai turvallisuuteen ei ole arvioitu riittävästi.

Haluaisinkin tuoda esiin, että tulevalla kaava-alueella sijaitseva Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu on merkittävä harrastus ja liikuntapaikka, jonka laidunalueet ovat oleellinen osa hevosten hyvinvointia sekä opetuksen laatua. Ratsastuskoulu palvelee laajasti lapsia, nuoria ja aikuisia, ja se edistää Vantaan kaupungin tavoitteita liikunnan ja virkistyksen kehittämisessä.

Kaavasuunnitelma, joka muuttaisi laidunalueet toimistotiloiksi, vaikuttaisi haitallisesti hevosten hyvinvointiin, ratsastustoiminnan edellytyksiin ja alueen luontoarvoihin. Tämä merkitsisi myös menetystä alueen asukkaille ja harrastajille, jotka hyödyntävät lähiluontoa ja hevostoimintaa virkistyskäytössä.

Pyydän, että kaavatyössä:

- Säilytetään laidunalueet ratsastuskoulun ja kuntalaisten virkistyskäytössä.
- Arvioidaan vaihtoehtoiset rakentamisratkaisut, jotka eivät heikennä harrastus ja luontoalueiden nykyistä käyttöä.
- Otetaan huomioon hevosten ja harrastajien tarpeet sekä niiden tuoma hyöty Vantaan yhteisölle.

Ratsastuskoulun toiminnan säilyminen tukee Vantaan vetovoimaa ja monipuolistaa tarjontaa erityisesti lapsille ja nuorille.

**NRO 22**
**yksityishenkilö,** 11.6.2026

**Muistutus:**

Arvoisa Vantaan kaupungin valtuusto, vetoan teihin eläinten hyvinvoinnin asiantuntijan ominaisuudessa koskien kaavaa 251500 - Vehkalan länsipuoli 2. Kaavoitus rajaisi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden lisäksi elinympäristöä kaavoitusalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan ratsastuskoulun hevosilta. Laidunmaat, joista suuri osa poistuisi käytöstä kaavoituksessa, ovat välttämätön osa täyttämään hevosten monipuolisia käyttäytymismahdollisuuksia ja hyvinvoinnille välttämättömiä lajityypillisiä käyttäytymistarpeita.

Laki eläinten hyvinvoinnista 20 pykälä velvoittaa, että "Eläimiä on hoidettava siten, että niillä on mahdollisuus toteuttaa liikkumiseen, leikkiin, lepoon, kehonhuoltoon, syömiseen, ravinnon etsintään ja ympäristön tutkimiseen sekä sosiaalisiin suhteisiin liittyviä olennaisia käyttäytymistarpeitaan".

Hevonen tarvitsee valtavana sosiaalisena laiduneläimenä tällaisten tarpeiden toteutumiseen paljon tilaa vapaaseen toimintaan. Hevoset ovat evoluutiossa kehittyneet liikkumaan useita kilometrejä päivässä ryhmässä samalla laiduntaen eikä tämä tarve ole poistunut kesyhevosilta. Yksinkertaisesti: jotta hevosten mieli, ruuansulatuselimistö ja lihaksisto kehittyvät terveellä tavalla ja hevoset voivat kokea myös positiivisia hyvinvoinnin kokemuksia, hevosten on päästävä laiduntamaan ryhmässä suurella alueella.

Mikäli hevosten elinympäristönä toimivaa laidunalaa rajataan kuten kaavaan on merkitty, tätä käyttäytymismahdollisuuksien rajaamista ei voi kompensoida hevosten hyvinvoinnille millään ihmisen ohjaamalla toiminnalla. Mikäli yhtä tai useampaa näistä tarpeista rajoitetaan, hevosen hyvinvointi heikkenee ja hevonen kokee henkistä ja/ tai fyysistä kärsimystä. Hevosen pahoinvointi ja tarpeiden patoutuminen aiheuttaa tutkitusti myös ihmisille turvallisuusriskejä. Ilman tiloja, jotka tukevat hevosten lajityypillistä käyttäytymistä, on mahdoton myöskään tarjota eettisesti kestäviä hevospalveluita alueen ihmisille.

Elinympäristön rajaaminen voi siis alkaa vaarantaa hevosten hyvinvoinnin lisäksi myös alueella toimivien ihmisten, kuten ratsastuskouluasiakkaiden, turvallisuutta mikä on ristiriidassa turvallisten harrastusmahdollisuuksien kanssa.

Toivonkin, että harkitsette vakavasti ihmisten tarpeiden lisäksi myös kaavoituksen alueella asuvien hevosten ja luonnoneläinten mahdollisuuksia hyvään elämään, mikä on olennainen osa myös ihmisten mielekkäitä harrastusmahdollisuuksia. Tällaisia vastaavia luontoalueita on hyvin vaikeaa löytää tilalle eläinten pitoon ja ihmisten virkistäytymiseen.

**Vastine muistutuksille NRO 2 – NRO 22:**
Asemakaavatyön tavoitteena on kaavoittaa kaupungin omistamalle alueelle lainvoimaisen Vantaan yleiskaava 2020 mukaisesti työpaikkarakentamista. Kaavalla vastataan erityisesti tuotanto- ja varastotonttien sekä niitä palvelevien toimitilatonttien kysyntään, joista Vantaalla on puutetta. Pääkaupunkiseudulla tyhjillään olevat toimitilat eivät rakennustyypiltään vastaa siihen kysyntään, johon asemakaavalla vastataan. Yleiskaava 2020:n mukaan Vantaankoski-Vehkalan alue on yksi merkittävimmistä monipuolisten työpaikka-alueiden kokonaisuuksista Vantaalla, jota kaava-alueen länsiosan teollisuus- ja varastotoiminnan alue tukee. Yleiskaavassa 2020 ratsastuskoululle on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), jonka sijainti on huomioitu asemakaavaratkaisussa. Erinomaisten liikenneyhteyksien äärellä olevia lentomelualueita ei ole mahdollista hyödyntää melulle herkille toiminnoille, kuten asumiselle, minkä takia alueille on luontevaa sijoittaa yleiskaavan mukaista työpaikkarakentamista, joka hyötyy alueen erinomaisista liikenneyhteyksistä ja jo tehdyistä mittavista katu- ja ratainvestoinneista.

Kaavatyö sijoittuu yleiskaavan työpaikka-alueille ja kaavalla vastataan ensisijaisesti kaupunkistrategian tavoitteeseen työllistävien yritysten määrän lisäämisestä työpaikkatonttitarjontaa lisäämällä. Kaavatyön myötä rakentamatonta aluetta muuttuu rakennetuksi alueeksi, jonka vuoksi myös kaupungin strateginen tavoite luontopositiivisuudesta on kaavatyön keskiössä. Kaava mahdollistaa alueen yritystoiminnan lisäämisen, joka voi tarjota yhteistyömahdollisuuksia Ammattiopisto Varian Vehkalan kampukselle esimerkiksi nuorten työssäoppimisjaksojen kautta. Alueen länsipuolella sijaitseva Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy tarjoaa palveluita lapsille ja nuorille ja sen toiminta tukee kaupunkistrategian Hyvän elämän Vantaa päämäärää, jonka mukaan Vantaa antaa lapsille ja nuorille vahvat eväät elämään. Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu mahdollisuuksia ratsastuskoulun toiminnan jatkumiselle kaavan aiheuttaman maankäyttömuutoksen toteuduttua. Alustavien tarkastelujen pohjalta on todettu, että poistuvia laidunalueita korvaavia alueita on mahdollisuus lähialueilta löytää. Näin sekä alueella olevia harrastustoimintojen jatkumista voidaan edistää samalla, kun alueen maankäyttöä kehitetään kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu vaihtoehtoisia maankäyttövaihtoehtoja, jotka on kuvattu tarkemmin asemakaavaselostuksessa. Esitetty maankäyttöratkaisu on katsottu laadittujen selvitysten perusteella vastaavan parhaiten asetettuihin tavoitteisiin ja lähtökohtiin.

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty alueen länsipuolella toimivan Etelä-Vantaan Ratsastuskoulu Oy:n reilun 30 hevosen laajuisen hevostoiminnan jatkumisen mahdollisuuksia pitkällä aikavälillä. Nykyisestä yhteensä noin 11 hehtaarin kokoisesta ratsastuskoulun käytössä olevasta vuokra-aluekokonaisuudesta kaava-alueelle sijoittuu noin 5 hehtaarin alue, joka osoitetaan asemakaavassa TY-korttelialueeksi. Ratsastuskoulun alueen välittömästä läheisyydestä on tunnistettu noin 3–4 hehtaaria vaihtoehtoisia alueita, joita on mahdollista hyödyntää hevostoiminnassa. Nykyinen vuokra-alue supistuisi 1-2 hehtaarilla, jos tunnistetut vaihtoehtoiset alueet hyödynnetään. Lisäksi noin 700–1000 metrin säteellä ratsastuskoulusta on tunnistettu laajempi yli 4 ha kokoinen hevostoimintaan mahdollisesti hyödynnettävissä oleva alue. Alueen kokoon liittyen voi todeta, että esim. Itä-Vantaan Ponihaan n. 40 hevosen ja ponin laajuinen talli toimii n. 7 ha kokoisella vuokra-alueella. Vaihtoehtoisten alueiden osalta neuvottelut yrittäjän ja kaupungin kanssa tehdään kaupungin maaomaisuudesta vastaavan tahon ja yrittäjän kesken asemakaavatyöstä erillisenä prosessina.

Kaavan toteutuessa uudella maankäytöllä on väistämättä vaikutuksia hevostoimintaan alueella. Vaikutuksia on pyritty vähentämään muun muassa kaavamääräyksin. Ratsastuskoulua lähinnä olevan korttelin 25106 teollisuus- ja varastotoiminnan alue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) kaavamääräyksiä on täydennetty muistutusten perusteella. Kaavamääräyksillä varmistetaan toiminnan haittojen minimointi erityisesti ratsastuskoulun suuntaan.

Rakentamisen myötä alueen liikennemäärät tulevat lisääntymään. Kaavalla varaudutaan myös Vehkalantien jatkamiseen Vehkalanmäentielle ja Lehtokorventien jatkamiseen pohjoiseen Keimolanmäentielle yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Katuyhteyksien jatkamisen osalta toteutus vaatii omat asemakaavatyöt, joiden yhteydessä selvitetään kyseisten katuyhteyksien jatkamisen vaikutuksia. Kaavaratkaisun mukaisten katualueiden ja Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun alueiden väliin jää korttelialueita ja rakentamattomia alueita, minkä vuoksi katuverkolla tapahtuvalla liikennemäärien kasvulla ei ole merkittävää vaikutusta hevostoiminnalle.

Kaava-alueen rakentaminen tulee aiheuttamaan muun muassa meluhaittaa lähiympäristössä. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia Etelä-Vantaan Ratsastuskoulun toimintaan on tarpeen minimoida yhteistyössä ratsastuskoulun yrittäjän kanssa. Rakennustöiden etenemisestä on tarpeen viestiä hyvissä ajoin alueen toimijoita, jotta yrittäjälle jää riittävästi aikaa rakennustöihin varautumiselle.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin selvityksissä tunnistetun lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle. Lahokaviosammalen suojelutaso on Vantaalla suotuisa, eikä esitetty rakentaminen aiheuta merkittävää haittaa lajin suotuisalle suojeluntasolle. Alueella voidaan soveltaa yksittäisen lahokaviosammalen esiintymän ja suppean ydinalueen kohdalla luonnonsuojelulain 82 §:n yleispoikkeamaa. Kaavaratkaisu huomioi alueella sijaitsevat tunnetut luonnonsuojelulain ja vesilain perusteella suojellut kohteet.

Kaavassa huomioidaan Vantaan kaupungin strateginen tavoite luontoarvojen kokonaisheikentymättömyydestä. Kaavaratkaisussa luontoarvojen heikkenemistä on pyritty minimoimaan jättämällä merkittävimpiä luontoalueita rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen aiheuttama luontoarvojen heikentäminen kompensoidaan luonnonsuojelulain mukaisesti. Luontoarvojen ekologisesta kompensoinnista on annettu asemakaavamääräykset: ”Kaava-alueella luonnonarvoja toiminnallaan heikentävän toimijan tulee hyvittää toiminnastaan aiheutuvat luontohaitat ja luonnontilan heikennykset luonnonsuojelulain 11. luvun mukaisella ekologisella kompensaatiolla.” ja ” Rakentaminen ja muu luontohaittaa ja luonnontilaa heikentävä toiminta voi alkaa vasta, kun Lupa- ja valvontavirasto on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta.” Kaavassa määrätään korttelialueiden osalta muun muassa tonttikohtaisesta vihertehokkuudesta ja lisäksi katualueiden mitoituksessa on huomioitu katuvihreän tilatarve. Esitetyillä toimenpiteillä saavutetaan kaava-alueen osalta kaupungin strateginen tavoite luontoarvojen kokonaisheikentymättömyydestä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ulkoilureittiyhteydet Petikon luontovirkistysalueelle, yleiskaavan virkistysreittiyhteydet sekä Ulkoilureittien tavoitesuunnitelma (2021). Alueen länsipuolella sijaitseva lumenvastaanottopaikka on huomioitu kaavaratkaisussa.

**Tarkistukset muistutusten NRO 2 – NRO 22 pohjalta:**
Teollisuus- ja varastotoiminnan aluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) koskeviin kaavamääräyksiin on lisätty määräys: ”Vehka-alhonkujan länsi- ja pohjoispuolelle rajautuvien tonttien reunat on rajattava rakennuksin ja kiintein aidoin siten, että toiminnasta aiheutuva melu- ja näköhaitta länsi- ja pohjoispuoleisille alueille on mahdollisimman vähäistä.”
Asemakaavaselostusta on täydennetty muistutusten perusteella.

**VANTAAN KAUPUNKI**
**ASEMAKAAVA- ja**
**ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS**
**251500 - Vehkalan länsipuoli 2**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**

**Asemakaavoitus TE, PPK** **kala pvm 6.10.2026**

---

Kaupunginhallitus 27.4.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta **251500** / **Vehkalan länsipuoli 2**. Lausuntoja pyydettiin 21 kpl ja saatiin 8 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1, 18.5.2026<br>Suomen luonnonsuojeluliitto | • Suomen luonnonsuojeluliitto (SLL) on toimittanut oman selvityksen alueen luontoarvoista<br>• Karnalanojan uoman siirtäminen on lausunnon tulkinnan mukaan vesilain vastainen<br>• SLL on tunnistanut alueen koillisosasta luonnontilaisen noron, jota ei ole huomioitu kaavaratkaisussa<br>• Lausunnossa todetaan, että rakentaminen lehtoalueiden päälle ei ole hyväksyttävää<br>• Lehtokorventien linjauksen osalta tulisi lausunnon antajan mukaan arvioida vaikutukset kaava-alueen pohjoispuolella oleville alueille, koska katualueessa on varauduttu kadun jatkamiseen myöhempien kaavojen yhteydessä | Lausunnon pohjalta korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3000 $m^2$ kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). |
| NRO 2, 26.5.2026<br>Digita Towers Oy | • Asemakaava-alueella on tarve telemastolle<br>• Lausunnon antaja on esittänyt maston sijoittamista Härkäpuistoon kaavaehdotuksen vaara-alueelle | Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusalat (et) ohjeellisella aluevarauksella, joilla varaudutaan mobiiliviestinverkon tukiasemien sijoittamiseen alueelle. |
| NRO 3, 4.6.2026<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) | • Alueelle toteutetaan uutta yleistä vesihuoltoa, riittävät tilavaraukset huomioitu<br>• Vesihuollon tulee olla toteutettavissa HSY:n käytäntöjen mukaisesti, suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa<br>• Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus Vehka-alhonkujalla riippuu | Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa. |

| | | |
|---|---|---|
| | toteutussuunnittelun yhteydessä selvitettävästä tonttijaosta. | |
| NRO 4, 8.6.2026<br>Uudenmaan elinvoimakeskus | • Kaavaselostusta on suositeltavaa täydentää arvioimalla vaikutuksia suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseviin valtakunnallisesti merkittäviin tieyhteyksiin (E12 Hämeenlinnanväylä ja E18 Kehä 3) | Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty lausunnon pohjalta. |
| NRO 5, 11.6.2026<br>Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry | • Lausunnon antaja yhtyy Suomen luonnonsuojeluliiton lausuntoon<br>• Lisäksi korostavat Lehtokorventien linjauksen vaikutusarviota kaava-alueelta pohjoiseen | Lausunnon pohjalta korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3000 $m^2$ kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). |
| NRO 6, 11.6.2026<br>Vantaan Enenrgia Sahköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy | • Kaavassa tulee huomioida maakaapeleiden ja kaukolämpöverkon sijainti<br>• Kaavassa on huomioitu 110kV voimajohto | Kaavaratkaisussa ja sen taustaselvityksenä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa on huomioitu keskijännitemaakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa. |
| NRO 7, 11.6.2026<br>Vantaan kaupunginmuseo | • Ei huomautettavaa | Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa. |
| NRO 8, 15.6.2026<br>Lupa- ja valvontavirasto | • Kaavaehdotus on yleiskaavan mukainen<br>• Kaupan määräyksiä tarpeen täydentää<br>• Liito-oravan ydinalue tulee merkitä kaavaan<br>• Selostuksessa tuotava ilmi hävitetäänkö rakentamisen tieltä tiedossa olevia lahokaviosammalen esiintymiä<br>• Lausunnossa tuodaan tiedoksi ajankohtaisia asioita Ryhti-järjestelmästä | KTY-korttelialueen kaavamääräys ”[r]akennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.”<br>TY-korttelialueita koskeva kaavamääräys ”[e]nintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten” on muutettu muotoon: ”Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä |

| | | |
|---|---|---|
| | | liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.”<br>Koko kaava-aluetta koskeva määräys ”[a]lueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa” on muutettu muotoon: ”Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.”<br>Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.”<br>Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty määräyksellä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.”<br>Lausunnon pohjalta kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty. |

**NRO 1**
18.5.2026
Suomen luonnonsuojeluliitto

**Lausunto:**

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys on tutustunut Vehkala länsipuoli 2 kaavaehdotukseen ja kaavaselostukseen. Yhdistys on tehnyt kaava-alueelle useita maastokäyntejä kaavan vireilletulon jälkeen ja teettänyt alueella myös osittaisen luontokartoituksen Luontoliiton luontokartoittajalla. Maastokäyntien ja selvitysten pohjalta on aivan ilmeistä, että metsäkokonaisuus on luonnoltaan ja lajistoltaan arvokas. Aiottu rakentaminen heikentäisi selvästi metsäkokonaisuuden kykyä ylläpitää lajistoa ja luonnollisia prosesseja, eikä siten ole hyväksyttävää

**Karnalanoja**

Alueen luontoarvot on osin otettu kaavaehdotuksessa huomioon, mutta ehdotuksesta löytyy myös epäkohtia, joita yhdistys ei voi hyväksyä. Karnalanoja on nykyisessä kunnossaan luonnontilaisen kaltainen havumetsävyöhykkeen puro (NT, VU Etelä-Suomi). Se on hyvin meanderoiva, eikä muistuta linjaltaan ollenkaan sitä, miten se on karttaan piirretty. Faunatican luontoselvityskin (2022) merkitsi Karnalanojan luonnontilaiseksi vesilain mukaiseksi puroksi, mutta myöhemmin Lupa- ja valvontavirasto kartta- ja ilmakuvien perusteella lausui Karnalanojan olevan kaivettu oja. Emme hyväksy tätä tulkintaa, eikä kartta- ja ilmakuva-aineiston perusteella tehty arvio voi ohittaa luonnossa tehtyjä havaintoja. Vaikka Karnalanojaa on joskus kaivettu ja suoristettu, sen nykytila on luonnontilaisen kaltainen.

Emme hyväksy Karnalanojan siirtämistä tai varastoalueen hulevesien johtamista siihen, eikä se nähdäksemme ole laillista. Vesilain hallituksen esityksen perusteluissa vuodelta 2009 sanotaan, että “luonnontila on saattanut palautua muutosten jälkeen pitkäaikaisen luonnollisen kehityksen tai ennallistamistoimenpiteiden seurauksena”. Luonnontilaa ei siis voi tulkita sen perusteella mikä on kohteen ihmistoiminnan tausta, vaan siinä tulee huomioida biologisen monimuotoisuuden kannalta olennaiset ominaispiirteet.

**Lehtoalueet**

Faunatican luontoselvityksessä merkittyjen lehtoalueiden 38, 39 ja 40 päälle osoitetusta rakentamisesta tulee luopua. Alla olevassa kuvassa on merkitty punaisella viivalla raja, jonka pohjoispuolen tie- ja rakennussuunnitelmat eivät ole hyväksyttäviä. Lisäksi puiden kaatamisen ja maanmuokkauksen tulee pysyä tonttien sisällä, eikä ulottua niiden ulkopuolelle.

Kaava-alueen läntisellä reunalla rakennettavan alueen tulee jäädä selvästi Karnalanojan eteläpuolelle jättäen puroon riittävän puskurietäisyyden. Vaikka alueen 40 lehdossa on kulttuurivaikutteita, se on monimuotoinen ravinteikas ja niittymäinen alue, jolla kasvaa pääosin varttunutta koivua, mutta myös järeää raitaa, haapaa ja harmaaleppää. Metsä täyttää METSO 2-kriteerit ja on tuoretta lehtoa (VU) sekä kosteaa runsasravinteista lehtoa (VU). Lehdossa myös lahopuuta ja lukuisia lahovikaisia lehtipuita. Vanhalla raidalla havaittiin Uudellamaalla harvinainen harjasorakas (RT). Tämäkin havaintokohta näyttäisi jäävän suunnittelussa rakentamisen alle.



Lehdossa viihtyy lisäksi monipuolinen linnusto ja hyönteiskanta. Järeiden haapojen, koivujen ja muiden lehtipuiden ansiosta lehtoalue soveltuu hyvin myös Vehkalassa elävän liito-oravan ruokailualueeksi. Olisi todella järkyttävää ja luonnosta piittaamatonta maankäyttöä pilata lehto isoilla varastorakennuksilla ja niiden asfalttikentillä.

Rakentaminen lehtokuvion 40 päälle myös eristää liikaa metsäistä kukkulaa (kuvio 41). Jotta kuivattava ja luontoarvoja heikentävä vaikutus kuviolla 41 ei olisi kohtuuttoman iso, lehtokuvion 40 päälle ei tule rakentaa. Sama pätee myös pohjoiseen päin. Jotta rakentamisen kuivattava vaikutus ei heikentäisi Tyttömäen luonnonsuojelualueen luontoarvoja, rakentamisen rajan tulee jäädä selvästi Karnalanojan eteläpuolelle. Kuvio 40 on myös vaikeasti ja erittäin vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä, joka ei sovellu isojen varastohallien rakentamiseen.

Kuviolla 39 Lehtokorventien katualue ja korttelin 25105 rakentaminen aiheuttaa luontohaittaa alueelle, joka on luontotyypiltään lehtokorpea. Kaavaratkaisussa osoitetaan rakentamista 0,2 hehtaarin kokoiselle lehtokorven luontotyyppikuvion alueelle mikä on 18 % koko luontotyyppikuvion alueesta. Lehtokorpi on erittäin uhanalainen luontotyyppi, jonka luontotyypin hävittämisen ekologinen kompensointi on käytännössä mahdotonta.

Kuvion 38 itäosassa sijaitsee tuoretta lehtoa (VU), jossa on pieniä kosteampia kostean lehdon (NT) osioita. Se on myös arvokasta metsälinnustoaluetta. Itäreunan pohjoispäässä on myös lehtokorpea (kuvio 37). Kaavassa siihen kiinni suunniteltu TP alue pilaisi myös tämän lehtokorven. Kuviolle 38 ei tule osoittaa rakentamista. Se on myös pääosin vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä. Suunnitelmassa alueelle piirretyn Lehtokorventien on ajateltu jatkuvan pohjoiseen Petaksen metsien läpi aina Tikkurilantielle. Vehkalan kaava-alueen pohjoispuolella olevissa Petaksen metsissä on arviomme mukaan myös suojeltavia luontoarvoja, jotka eivät mahdollista tien vetämistä metsän halki. SLL on teettämässä lisää luontokartoituksia Petaksen metsiin. Kaava, joka pohjustaa vahvasti toisen, tulevan kaavan ratkaisuja ilman, että tämän alueen luontovaikutuksia arvioidaan samalla, ei ole hyväksyttävä tarkastelukokonaisuus.

**Itäistä noroa ja läntistä lähdettä heikennetty**

Kaava-alueen itäreunassa sijaitsee vesilain suojelema noro, jonka muodostumisaluetta tosin on todennäköisesti heikennetty rakentamalla sen päälle Vehkala-Petikko -ulkoilureitti. Noron luonnontilan vaarantaminen on vesilailla kielletty. Kaavaselostuksessa mainitaan, että noron luonnontilaisuus tullaan selvittämään, mutta vetoamme tässäkin vesilain hallituksen esitykseen vuodelta 2009, jossa sanotaan “vähäiset olennaisiin ominaispiirteisiin vaikuttamattomat muutokset ovat mahdollisia ilman, että luonnontilaa pidetään palautumattomana” ja lisäksi “[luonnontilaisuuden] käsitettä ei kuitenkaan ole tulkittava ahtaasti niin, että se kattaisi vain täysin ihmistoiminnan vaikutuksen ulkopuolelle jääneet kohteet”. Mahdollinen ihmisvaikutus norossa ei siis itsessään anna lupaa noron hävittämiseen rakentamisen tieltä.

Haluamme lisäksi nostaa esiin, että kaava alueen maaperätutkimuksia tehtäessä maapora ajoi luoteisosassa olevan lähteen yli. Lähde ja sen ympäristön maaperä rikkoontuivat pahasti. Tästä on maininta ja kuva myös Ville Murmannin tekemässä raportissa ”Vantaan Vehkalan asemakaava alueen metsän luontoarvoista 2025”. Lähteen rikkominen on vesilain vastainen ympäristörikos, joka on ilmeisesti edelleen tutkimatta. Haluamme, että kaupunki selvittää tapahtuneen ja antaa siitä vastineen.

**Vehkalan lehtoihin ei tule rakentaa**

Vehkalan lehdot monimuotoisimpina, uhanalaisina ja harvinaisinakin metsätyyppeinä tulee ehdottomasti säästää. Ne ovat arvoluokan 1–3 luontoarvokohteita, johon luontovastuullisen kunnan ei missään nimessä pitäisi osoittaa rakentamista. Lisäksi kaavan rakentaminen tulee toteuttaa siirtämättä Karnalanojaa sekä ohjaamatta siihen hulevesiä. Myöskään norojen tilaa kaavaalueella ei saa heikentää.

**Vastine:**
Karnalanoja on merkitty Luontoselvityksen Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla 2022 (Faunatica, 2022) -selvityksessä kaupunkipuroksi. Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut Karnalanojan vesilain statusta sekä karttatarkasteluin että 16.5. tehdyllä maastokäynnillä. Lupa- ja valvontavirasto on esittänyt kantansa Karnalanojasta sähköpostitse 26.5.2025. Lupa- ja valvontaviraston on arvioinut Karnalanojan valuma-alueeksi 0,83 $km^2$, jolloin se olisi katsottavissa vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoittamaksi noroksi. Ojauoma on kaivettu alusta loppuun saakka ja uoman loppupään sijaintia on lisäksi muutettu ilmeisesti vanhan kaatopaikan vuoksi, joten sitä ei voida pitää luonnontilaisena. Muutettavan uomaosuuden ympäristö on luontotyypiltään kulttuurilehtoa, joka ei ole luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan alueella ei ole tiedossa muitakaan luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontokohteita. Näin ollen kyseisen uoman muuttamiselle ei ole vesi- tai luonnonsuojelulain näkökulmista estettä.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin selvityksissä tunnistetun lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle. Lahokaviosammalen suojelutaso on kuitenkin Vantaalla suotuisa, eikä esitetty rakentaminen aiheuta merkittävää haittaa lajin suotuisalle suojeluntasolle. Kaavaratkaisu huomioi alueella sijaitsevat tunnetut luonnonsuojelulain perusteella suojellut luontokohteet.

Alueen koillisosassa sijaitseva norouoma on tunnistettu osin luonnontilaistuneeksi. Kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että korttelialue rajataan uoman länsipuolelle. Ratkaisulla varmistetaan, ettei kaavan toteuttamisella ole merkittävää vaikutusta norouomaan.

Lehtokorventien katualueella varaudutaan Vantaan yleiskaava 2020 mukaisen liikenneyhteyden toteuttamiseen kaava-alueen osalta. Kaavan taustaselvitysten perusteella kaavaratkaisu ei aiheuta heikennyksiä luonnonsuojelulain tai vesilain perusteella suojelluille luontoarvoille. Asemakaavalla mahdollistetaan vain kaavalla osoitettavien alueiden rakentaminen, joten kaava-alueen ulkopuolisten alueiden vaikutusten arviointi tulee laadittavaksi niitä koskevien kaavatöiden yhteydessä.

**Tarkistukset:**
Lausunnon pohjalta korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 3000 $m^2$ kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

**NRO 2**
26.5.2026
Digita Towers Oy

**Lausunto:**

Asemakaavoituksen tavoitteena on lisätä yritystontteja Vehkalan juna-aseman läheisyyteen. Tästä johtuen mobiiliviestinverkon kapasiteettitarve tulee alueella kasvamaan. Kaava-alueelle tarvitaan siten varaus mobiiliverkon tukiasemalle (masto ja laitetila) turvaamaan toimivat mobiiliyhteydet.

Alla karttaan merkitty sinisellä esitys tukiaseman sijoittumiseen kaava-alueelle.

Digita Towers Oy antaa mielellään asiantuntija-apua paikan valinnassa kaavoituksen edistyessä.

**Vastine:**
Lausunnossa esitetty sijainti ei sovellu mobiiliviestinverkon tukiaseman toteuttamiselle, koska alue on osoitettu asemakaavassa vaara-alueeksi, jolle ei voi osoittaa korkeita rakenteita. Härkäpuiston pohjoisosan mitoitus ja ajoyhteyksien puute ei mahdollista tukiaseman sijoittumista kaavassa osoitetun Härkäpuiston (VP) alueelle. Kaavassa osoitettu Tyttömäenmetsä (lähivirkistysalue, VL) on osoitettu kokonaisuudessaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi, jonne tukiasemien sijoittaminen ei ole mahdollista.

Kaavaratkaisua on korjattu siten, että Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on lisätty yhteensä kolme ohjeellista yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusalaa, joille tukiasemien sijoittaminen on mahdollista. Lisäksi kaavan korttelialueiden määräykset eivät estä tukiasemien sijoittamista korttelialueille. Korttelialueille sijoittuessaan mobiiliviestinverkon tukiasemien rakentajan tulee sopia toteutuksesta erikseen kiinteistön haltijan kanssa.

**Tarkistukset:**
Karnalankujan, Tyttömäenkujan ja Vehka-alhonkujan katualueille on ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten rakennusala (et), jotka mahdollistavat mobiiliviestinverkon tukiaseman sijoittamisen alueelle.

**NRO 3**
4.6.2026
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

**Lausunto:**

Alueelle toteutetaan uutta yleistä vesihuoltoa palvelemaan kaavoitettavia kortteleita. Suunnittelussa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuollon tulee olla toteutettavissa HSY:n käytäntöjen mukaisesti, ja suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus Vehka-alhonkujalla riippuu toteutussuunnittelun yhteydessä selvitettävästä tonttijaosta.

**Vastine:**
Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 4**
8.6.2026
Uudenmaan elinvoimakeskus

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Uudenmaan elinvoimakeskuksen lausuntoa Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavamuutoksesta (251500). Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vehkalan

työpaikka-alueen laajeneminen Kehäradan länsipuolelle. Kaavaehdotus mahdollistaa työpaikkarakentamista noin 120 000 k-m².

Kaavaratkaisun liikenteellisiä vaikutuksia on kaavaselostuksessa arvioitu liikenneselvitykseen (Ramboll, 2025) perustuen. Kaavaselostusta on suositeltavaa täydentää laaditun liikenneselvityksen pohjalta arviolla suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseviin valtakunnallisesti merkittäviin tieyhteyksiin (E12 Hämeenlinnanväylä ja E18 Kehä 3) kohdistuvista vaikutuksista.

Tienpitäjällä ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vastine:**

Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava-alueen liikenne tukeutuu pääosin alueen nykyiseen katu- ja tieverkkoon sekä Myllymäen eritasoliittymään. Myllymäen eritasoliittymän nykyinen keskivuorokausiliikenne on hyvin maltillinen. Asemakaava-alue on Vantaan yleiskaavassa osoitettu monipuolisten työpaikkatoimintojen sekä tuotanto- ja varastotoimintojen alueeksi.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdyn liikenneselvityksen liikenteen toimivuustarkasteluissa liikenneverkon välityskyvyn todettiin olevan riittävä tarkastelluissa tilanteissa. Arvio uuden maankäytön mukaisesta liikennesuoritteesta AHT n. 950 ajoneuvoa ja IHT n. 850 ajoneuvoa. Tarkasteluissa muodostuneet maksimijonot jäivät kaistajärjestelyjen vuoksi Myllymäen eritasoliittymän ulkopuolelle ja lisääntyvän maankäytön ei katsota aiheuttavan ongelmia valtakunnalliselle tieverkolle.

Kehä III tavoitetilassa Vehkalan kohdalla liikenteen sujuvuutta ja toimintavarmuutta parannetaan kehittämällä Myllymäen eritasoliittymää sekä Myllymäen ja Hämeenlinnanväylän eritasoliittymien välistä tieosuutta. Tavoitetilanteessa Myllymäen eritasoliittymän kohdalle toteutetaan kolme kaistaa molempiin ajosuuntiin. Järjestely edellyttää eritasoliittymän ramppi- ja pysäkkijärjestelyjen kehittämistä sekä lisäkaistojen toteuttamista Myllymäen ja Hämeenlinnanväylän eritasoliittymien väliselle tieosuudelle. Lisäksi Hämeenlinnanväylältä lännen suunnasta erkaneva yhteys toteutetaan kaksikaistaisena. Tavoitetilan mukaiset liikenneverkon kehittämistoimenpiteet parantavat alueen liikenteen sujuvuutta ja toimintavarmuutta sekä tukevat Vehkalan alueen työpaikka- tuotanto- ja varastotoimintojen kehittymistä.

**Tarkistukset:**
Lausunnon perusteella on täydennetty kaavaselostuksen liikenteen vaikutusten arviointia valtakunnallisesti merkittäviin tieyhteyksiin kohdistuvien vaikutusten osalta.

**NRO 5**
11.6.2026
Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry

**Lausunto:**

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry on tutustunut Vehkalan länsipuoli 2 -asemakaavamuutoksen ehdotukseen.

Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry on lausunut asiasta 6.5.2026. Piiri yhtyy paikallisyhdistyksen lausunnossa esitettyyn kritiikkiin. Asemakaava uhkaa luonnosvaiheen jälkeen tehdyistä muutoksista huolimatta edelleen erittäin merkittäviä luontoarvoja, joiden turvaaminen edellyttää merkittäviä muutoksia kaavaan.

Erikseen haluamme kiinnittää huomiota Vehkalan länsipuoli 2 asemakaavaehdotukseen sisältyvään uuteen tieyhteyteen (”Lehtokorventie”), joka kulkisi junaradan rinnalla pohjoiseen kohti Petaksen aluetta ja Tikkurilantielle aiottua jatketta. Kaavaehdotuksessa esitetty tielinjaus ja siihen kytkeytyvät tontit tuhoaisivat huomattavia luontoarvoja Vantaan yhdistyksen lausunnossa esitetyllä tavalla. Samalla tämä

tieyhteys sisältää oletuksen, että myös Petaksen alueelle on tulossa merkittävää lisärakentamista. Kuten Vehkalan kaavan alueella, myös sen pohjoispuolella Petaksen alueella on merkittäviä luonto-arvoja, jotka rajoittavat alueelle rakentamista. Ennen tiesuunnitelmien lukitsemista Vehkalan kaavan osalta, on selvitettävä luontoarvot ja toteutusmahdollisuudet myös tieyhteyden jatkon osalta Petaksen alueella.

**Vastine:**
Karnalanoja on merkitty Luontoselvityksen Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla 2022 (Faunatica, 2022) -selvityksessä kaupunkipuroksi. Lupa- ja valvontavirasto on arvioinut Karnalanojan vesilain statusta sekä karttatarkasteluin että 16.5. tehdyllä maastokäynnillä. Lupa- ja valvontavirasto on esittänyt kantansa Karnalanojasta sähköpostitse 26.5.2025. Lupa- ja valvontaviraston on arvioinut Karnalanojan valuma-alueeksi 0,83 $km^2$, jolloin se olisi katsottavissa vesilain 1 luvun 3 §:ssä tarkoittamaksi noroksi. Ojauoma on kaivettu alusta loppuun saakka ja uoman loppupään sijaintia on lisäksi muutettu ilmeisesti vanhan kaatopaikan vuoksi, joten sitä ei voida pitää luonnontilaisena. Muutettavan uomaosuuden ympäristö on luontotyypiltään kulttuurilehtoa, joka ei ole luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan alueella ei ole tiedossa muitakaan luonnonsuojelulain mukaisia suojeltavia luontokohteita. Näin ollen kyseisen uoman muuttamiselle ei ole vesi- tai luonnonsuojelulain näkökulmista estettä.

Kaavaratkaisulla ei heikennetä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontotyyppejä. Kortteli 25106 ulottuu osin selvityksissä tunnistetun lahokaviosammalen ydinalueen kohdalle. Lahokaviosammalen suojelutaso on kuitenkin Vantaalla suotuisa, eikä esitetty rakentaminen aiheuta merkittävää haittaa lajin suotuisalle suojeluntasolle. Kaavaratkaisu huomioi alueella sijaitsevat tunnetut luonnonsuojelulain perusteella suojellut luontokohteet.

Alueen koillisosassa sijaitseva norouoma on tunnistettu osin luonnontilaistuneeksi. Kaavaratkaisua on tarkistettu siten, että korttelialue rajataan uoman länsipuolelle. Ratkaisulla varmistetaan, ettei kaavan toteuttamisella ole merkittävää vaikutusta norouomaan.

Lehtokorventien katualueella varaudutaan Vantaan yleiskaava 2020 mukaisen liikenneyhteyden toteuttamiseen kaava-alueen osalta. Kaavan taustaselvitysten perusteella kaavaratkaisu ei aiheuta heikennyksiä luonnonsuojelulain tai vesilain perusteella suojelluille luontoarvoille. Asemakaavalla mahdollistetaan vain kaavalla osoitettavien alueiden rakentaminen, joten kaava-alueen ulkopuolisten alueiden vaikutusten arviointi tulee laadittavaksi niitä koskevien kaavatöiden yhteydessä.

**Tarkistukset:**
Lausunnon pohjalta korttelin 25105 koilliskulmasta on osoitettu noin 0,3 ha kokoinen alue osaksi Härkäpuistoa (VP) ja alueella kulkevan norouoman ympäristö on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).

**NRO 6**
11.6.2026
Vantaan Enenrgia Sahköverkot Oy ja Vantaan Energia Oy

**Lausunto:**

**Vantaan Energia Sähköverkot Oy**

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteen 1 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Kaavaratkaisussa on huomioitu uusi Keimola -Varisto 110 kV voimajohtolinjaus Härkäpuiston alueelle sekä tilavarauksina muuntamoille niiden ohjeelliset rakennusalat (vm) asemakaavan korttelialueille.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vantaan Energia Oy**

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**
Kaavaratkaisussa ja sen taustaselvityksenä laaditussa alustavassa katusuunnitelmassa on huomioitu keskijännitemaakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 7**
11.6.2026
Vantaan kaupunginmuseo

**Lausunto:**

Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

**Vastine:**
Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 8**
15.6.2026
Lupa- ja valvontavirasto

**Lausunto:**

Vantaan kaupunki on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa Vehkalan länsipuoli 2 -asemakaavaehdotuksesta (251500) 11.6.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on saanut lausunnolle lisäaikaa 15.6. saakka.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vehkalan työpaikka-alueen laajeneminen Kehäradan länsipuolelle.

**Yleiskaavan ohjausvaikutus**

Kaava-alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 suurimmaksi osaksi tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Lisäksi alue on pieneltä osin monipuolista työpaikka-aluetta (TP) sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alueella on myös yleiskaavassa julkisten palveluiden ja hallinnon kohdemerkintä (p). Osa alueesta on merkitty kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Alue on osittain lentomeluvyöhykettä 1 (Lden yli 60 dBA) ja osin lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dBA).

Lupa- ja valvontavirasto katsoo asemakaavaehdotuksen olevan ohjaavan yleiskaavan mukainen.

**Liiketilat**

Asemakaavaehdotus mahdollistaa liiketilojen toteuttamisen sekä TY- että KTY korttelialueille. Kaavamääräykset mahdollistavat merkittävän määrän kaupan kerrosalaa, kun rakennustehokkuus ja tonttien pinta-ala on suuri. Alueidenkäyttölain 71 d §:n mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten.

Lupa- ja valvontavirasto tuo esiin, että vaikka asemakaavaehdotus ei kaavamerkintöjen puolesta mahdollista vähittäiskaupan suuryksikköä, voi sellainen muodostua myös yksittäisten rakennushankkeiden myötä kehittyvästä myymäläkeskittymästä, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Tästä syystä Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että liiketiloja koskevia määräyksiä on syytä tarkentaa. Selvyyden vuoksi kaavamääräyksistä tulee käydä ilmi, ettei korttelialueille sallita vähittäiskaupan suuryksiköitä tai vaikutuksiltaan vähittäiskaupan suuryksikköön vertautuvaa myymäläkeskittymää. Myös liiketiloille sallittavaa rakentamisen määrää voi olla tarpeen tarkistaa vastaavasti. Lupa- ja valvontavirasto pitää perusteltuna yleismääräystä, jonka mukaan alueelle ei sallita päivittäistavarakaupan toteuttamista.

**Luonnonsuojelu**

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavaa varten on toteutettu asianmukaiset luontoselvitykset, jotka mahdollistavat kaavan luontovaikutusten asianmukaisen arvioinnin. Kaavan yleismääräys luonnonsuojelulain mukaisen ekologisen kompensaation edellyttämisestä on kannatettava. Selostuksessa esitetty alustava arvio tarvittavien korvaavien luonnonarvohehtaarien määrästä helpottaa hahmottamaan kokonaisheikentymättömään kompensaatioon vaadittavan hyvitysalueen kokoluokkaa.

Kaavan VL-alueella sijaitsee luontoselvityksen perusteella liito-oravan ydinalue, jolla todennäköisesti sijaitsee liito oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Ydinalue tulee merkitä kaavakartalle omalla merkinnällään ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämis- ja heikentämiskiellosta kertovalla kaavamääräyksellä.

Kaavaselostuksen kappaleesta 4.4.2 tulee käydä ilmi hävittääkö kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen luonnonsuojelulailla rauhoitetun lahokaviosammalen tunnettuja kasvupaikkoja vai säilyvätkö ne metsäisenä viheralueena säilyvällä alueella. Tieto siitä, että kaavoitettavalla alueella sijaitsee tunnettuja lahokaviosammalen esiintymisen ydinalueita ei ole riittävä. Jos yksittäisiä kasvupaikkoja häviää rakentamisen yhteydessä, tulee kaavaselostuksessa ottaa kantaa siihen, vaatiiko lahokaviosammalen kasvupaikkojen hävittäminen luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisen poikkeamisluvan vai katsotaanko kaavan mahdollistama rakentaminen luonnonsuojelulain 82 §:n mukaiseksi tavanomaiseksi rakennustoiminnaksi.

**Ryhti-tietojärjestelmä**

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024. Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian. Siirtymäsäännöksen mukaisesti kaavat on mahdollista laatia nykymallin mukaisesti vuoden 2028 loppuun asti. Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

**Vastine:**
Kaavaehdotus mahdollistaa toimitilarakennusten korttelialueilla enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvia liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja. Kaavaehdotuksen teollisuusrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja vastaavia tiloja varten. Kaavan käyttötarkoitukset (KTY, TY) ei mahdollista alueelle kaupan suuryksikön sijoittumista. Jotta lausunnossa esiin nostetun riskin realisoituminen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän toteutumisesta voidaan välttää, on kaavamääräyksiä täydennetty lausunnon perusteella.

Alue, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue ja liito-oravayhteys on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysaluemerkinnän (VL) yhteydessä luo-merkintä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Tätä luo-aluetta koskeva kaavamääräys sisältää tekstimääräyksen: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka heikentävät merkittävästi alueen luontoarvoja. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät merkittävästi. Välttämättömien turvallisuuteen, hulevesireitteihin ja ulkoilureitteihin liittyvien toimenpiteiden tekeminen on sallittu luontoarvot huomioon ottaen.” Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty lausunnon pohjalta.

Vehkalantien luoteispuolella kortteli 25106 ulottuu pieneltä osin lahokaviosammalen ydinalueelle. Kaavoitettavalla alueella lahokaviosammalen ydinalueet säilyvät kuitenkin pääosin rakentamisen ulkopuolella. Rakentamisen alueelle sijoittuu yksi yksittäinen lahokaviosammalen esiintymä. Ydinalueesta merkittävä osa säilyy rakentamisen ulkopuolella osana lähivirkistysaluetta (VL), joka osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Alueen pohjoislaidalla on useita lahokaviosammalen kasvupaikkoja, jotka muodostavat VL-alueelle ja sen pohjoispuolelle yleiskaavan luonnonsuojelualuevarauksen kohdalle sijoittuvan kasvupaikkojen keskittymän. Tämä alue on rakentamisen ulkopuolella.

Koska kyseessä on lahokaviosammalen yksittäinen esiintymä tai suppea lajin ydinalue, kaavaratkaisun korttelialueella esiintyvien lahokaviosammalen yksittäisen esiintymän ja suppea-alaisen ydinalueen osalta voidaan soveltaa luonnonsuojelulain 82§:n yleispoikkeamaa. Lahokaviosammalen suojelutaso Vantaalla on suotuisa ja yksittäisen havaintopaikan häviämisen ei katsota vaarantavan lahokaviosammalen suojelutasoa. Kaavaratkaisu katsotaan siten luonnonsuojelulain 82 § mukaiseksi tavanomaiseksi rakennustoiminnaksi.

**Tarkistukset:**
KTY-korttelialueen kaavamääräys ”[r]akennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin rakennusoikeudesta” on muutettu muotoon: ”Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta.”

TY-korttelialueita koskeva kaavamääräys ”[e]nintään 25 % tontin rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten” on muutettu muotoon: ”Enintään 25 % tontin toteutuneesta rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.”
Koko kaava-aluetta koskeva määräys ”[a]lueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa” on muutettu muotoon: ”Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista kauppaa.”
Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty kaavamääräys: ”Korttelialueille ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai vähittäiskaupan suuryksiköksi verrattavaa myymäläkeskittymää.”
Luo-alueen tekstimääräystä on täydennetty määräyksellä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito oravan elinmahdollisuudet heikentyvät.”
Lausunnon pohjalta kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty.

**Asiaan liittyvä muu aineisto**

VD/6951/10.02.04.00/2024
Asiaan liittyvä muu aineisto:

- Vehkalan länsipuolen asemakaava, liikenneselvitys (Ramboll 2025)
- Maaperäselvitys/Massa- ja maaperätarkastelu, AFRY 2025
- Luontoselvitykset Petas-Tyttömäen alueella Vantaalla vuonna 2022 (Faunatica 2022)
- Ilmastoviisas asemakaava -selvitys, Vantaan kaupunki 2026
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022)
- Vantaan lahokaviosammalen suojelusuunnitelma 2020 (Faunatica 2020)

10 **Kehityskuva 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta - Hyväksymiskäsittely / SP**

VD/3929/10.02.04.00/2022
SP/TKA/AKH/VIK

**Kaavarungon tavoitteena on lisätä Martinlaakson asemanseudun elinvoimaa kehittämällä alueen yleistä viihtyisyyttä, parantamalla liikkuvuutta ja sijoittamalla palveluihin. Martinlaakson imagoa vehreänä ja viihtyisänä kaupunginosana halutaan nostaa esiin. Lähtökohtana on käveltävä kaupunki, jossa viheralueet ja rakennettu ympäristö, työ, koti ja kauppa muodostavat yhtenäisen kaupunkirakenteen. Kaavarunko mahdollistaa pitkällä aikavälillä (2050+) arviolta 3 500 asukkaan ja 850 työpaikan sijoittumisen alueelle.**

**Kaavarunkoluonnos** koskee Martinlaakson asemanseutua, kaupunginosassa 17 Martinlaakso.

**Alue sijaitsee**
Suunnittelualue kattaa noin 500 metrin vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta. Alue rajautuu laajoihin virkistysalueisiin; Viherpuistoon, Jokiuomanpuistoon, Laajavuoreen ja Kivivuoreen.

**Maanomistus**
Suunnittelualueen pinta-ala on noin 57 ha. Suurin osa alueesta on yksityisomistuksessa. Kaupungin maanomistus on noin 10 ha, mikä ei sisällä katualueita.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C. Kokonaisvaltaisen keskustan kehityssuunnitelman tarve nousi uuden yleiskaavan myötä, jossa kaupunkikeskustan alue C laajeni juna-asemien läheisyydessä.

**Kaupunkistrategiat**
Vantaan kaupungin strategiassa *kukoistavat kaupunkikeskustat* 2022–2025 kaupunki määrättiin laatimaan kehityssuunnitelmat asemanseuduille. Uusi kaupunkistrategia 2026–2029 toteuttaa kolmea päämäärää: hyvän elämän Vantaa, vetovoimainen Vantaa ja tasapainoisen kasvun Vantaa.

**Kaavarunkotyön tavoitteet**
Vuonna 2050 alueella ennustetaan olevan yli 20 500 asukasta. Väestönkasvuun valmistautuminen tarkoittaa Martinlaakson asemanseudulle karkeasti 7 000 uutta asukasta ja 1 100 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Kaavarungossa on tutkittu kohtuullisen rakentamisen määrää ja laajuutta, jolla saavutettaisiin kestävä kasvu ja joka säilyttää Martinlaakson vehreyden ja turvaa palveluiden säilymisen.

Kaavarunko mahdollistaa karkeasti laskettuna 3 800 uutta asukasta ja 850 työpaikkaa. Tämä tarkoittaa, että Martinlaakson ennustetusta väestönkasvusta on mahdollista toteuttaa noin 55 % vaaditun 90 % sijaan yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella.

Martinlaaksontien pohjoispuolen kerrostaloalueen maapaikoitusalueilla on mahdollista toteuttaa 25 % täydennysrakentamisesta. Mutta nykyiset maapoliittiset linjaukset eivät riittävissä määrin kannusta siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin.

Martinlaaksontien eteläpuoleisella pientaloalueella on mahdollista toteuttaa 40 % täydennysrakentamisesta. Alueen täydennysrakentaminen ennen vuotta 2050 onkin hyvin epätodennäköistä, sillä suurin osa tonteista on kooltaan pieniä eivätkä sellaisenaan sovellu kaupunkikeskustan rakentamiseen. Pientaloalueen kehittäminen vaatiikin useassa tapauksessa useamman tontin (ja maanomistajan tahtotilan) yhdistämistä, jotta riittävät korttelikoot saavutettaisiin. Pientaloalueen rakentaminen kaipaa myös tarkempaa selvitystä rakennusten kunnosta ja käyttöiästä ja kuinka purkavaa täydennysrakentamista voitaisiin toteuttaa kestävästi.

Kaavarungon täydennysrakentamisen mahdollisuuksista 35 % sijoittuu kaupungin maille tai on kaavoitusohjelmassa olevia hankkeita. Erityisesti asema-alueen esteettömyyden ja turvallisuuden lisääminen, torin rakentaminen sekä jalankulkuyhteyksien luominen koetiin tärkeänä.

Martinlaaksossa kaupungin omistamien maiden kehittäminen on erityisen tärkeää, sillä alueella on huomattava, 45 prosentin vajaus asuntotuotannossa. Tämä vajaus vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa ja väestön muuttoliikkeen hallintaa. Vaikka väestönkasvun ennustetaan hidastuvan, aikuisten ja yksin asuvien määrä kasvaa edelleen tulevina vuosikymmeninä. Tällä on suuri merkitys asuntotuotannon tarpeeseen.

MIKSI:
Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoerot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmottuvan rakenteen. Keskustasta puuttuu myös keskusaukio tai tori, joka sitoisi rakennetta ja kokoaisi yhteisöä yhteen. Lisäksi laajat maapaikoitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja, mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisten palveluiden keskittymisellä ostoskeskuksen sisälle, millä on suuri merkitys katuelämän vilkkauteen.

MITEN:
*MAINIO MARTSARI ON VEHREÄ.*
Luomme vehreää ja viihtyisää Martinlaaksoa. Monimuotoinen kaupunkiluonto on olennainen osa kaupunkikuvaa ja elämyksellistä arkiympäristöä. Rakentaminen keskittyy pääasiassa jo rakennetuille alueille ja kasvillisuutta lisätään.

*MAINIO MARTSARI ON ELINVOIMAINEN.*
Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi. Aseman ja sitä ympäröivän kaupunkitilan merkitys käyntikorttina tulee nousemaan. Tavoitteena on rakentaa elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja sekä taata tasapainoinen kasvu.

*MAINIO MARTSARI ON YHTEISÖ.*
Tarjoamme erilaisia asuinalueita, joissa erilaiset rakennukset ja käyttötarkoitukset houkuttelevat erilaisia ihmisiä ja edistävät kerroksellisuutta ja luovat monimuotoisuutta. Lähtökohtana on sekoittunut korttelirakenne, joka tuo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen koko elinkaaren aikana.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.8.2024. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin

90 kappaletta. Kaavatilaisuus on pidetty 3.9.2024. Siihen osallistui 153 henkilöä. Lisäksi on järjestetty asukaskysely, johon saatiin 709 vastausta. Yritysseminaareihin osallistui 20 henkilöä.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).
- Maankäyttöä suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin ja raideliikenteen yhteyteen.

**Sopimus**
Kaavarunkoluonnokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 8**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 19.1.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin perusteluin: ” Tarkastellaan Martinlaaksontien eteläpuolen soveltuvuutta kaupunkipientaloalueeksi. Osana kokonaisuutta tarkastellaan Y-tontille mahdollisia sijoituspaikkoja radan itäpuolelta.” Päätös hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Palautettiin uudelleen valmisteluun.

_____

**Tarkistukset**
Lautakunnan 19.1.2026 esittämiä muutoksia on tutkittu ja niistä on laadittu *Muutosehdotuksen tarkastelu 5.5.2026*. Tarkastelussa on perusteltu kaavarungon ratkaisuja seikkaperäisemmin ja miksi ehdotetut muutokset eivät ole suositeltavia.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.5.2026 § 6**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 5.5.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

_____

**Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026 § 12**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 5.5.2026 päivätty kaavarunkoluonnos 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti jäsen Tarja Eklundin kannattamana päätösesityksen muuttamista siten, että päätösesityksen kohdasta a) korvataan sana ”kaavarunkoluonnos” sanalla ”kehityskuvaluonnos”:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 5.5.2026 päivätty *kehityskuvaluonnos* 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan pohjaesitystä, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Lahden muutosesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 1 jaa-ääni (Jääskeläinen) ja 14 ei-ääntä (Kähärä, Lahti, Ahava, Ahokas, Eklund, Godlewski, Hartikainen, Hristov, Paukku-Sani, Kotiranta, Luukkonen, Norrena, Rahkala ja Uskali), joten puheenjohtaja totesi muutosesityksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös:**
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että kokoomuksen, sosialidemokraattinen, perussuomalaisten, vihreiden ja keskustan lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

> ”Kehityskuva mahdollistaa vaihtoehtoisten kehityskuvien tuottamisen, joissa voidaan huomioida voimakkaammin mm. alueelliset ominaispiirteet ja segregaation torjunta."

_____

**Kaupunginhallitus 22.6.2026 § 20**

**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi 5.5.2026 päivätty *kehityskuvaluonnos* 015100, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kestävä keskusta,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Kaupunginhallituksen jäsen Eve Rämö esitti jäsen Anni Tuomaisen kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen: he, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista, äänestävät jaa ja he, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 4 ei-ääntä (Karinen, Niikko, Tuomainen ja Rämö), ja 11 jaa-ääntä (Hentilä, Nummela, Kivimäki, Aura, Hakala, Kasonen, Kaukola, Räsänen, Strohm, Abdi, Tammi), joten puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen Vihreiden ryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon kaupunginhallituksen jäsen Niikko yhtyi:

*”Martinlaakson kaavarungossa pääpyöräreitti pitäisi linjata koko matkalta radan varteen Valkopolun sijaan. Valkopolun suunnitellun reitin kohdalla on lehtoa, josta säästyisi leveämpi puistokaistale, jos pyörätie linjattaisiin radan varteen. Asemakaavassa Valkopolusta on suunniteltu uuden päiväkodin huoltoajoreitti, mikä on ristiriidassa turvallisuusnäkökohtien kanssa. Runsas määrä pyöräilijöitä ja päiväkodin huoltoajo ei ole turvallisuuden näkökulmasta ideaali ratkaisu. Mahdolliset kaltevuusongelmat Martinlaaksontien ylityksessä tulisi ratkaista sillalla, mikä parantaisi reitin turvallisuutta merkittävästi. Asemakaava tai kaavarunko ei ole investointipäätös sillasta. Radan varren linjaukselle ja sillalle tulisi kuitenkin jättää tilavaraus ja merkintä. Jos siltaa ei voida rakentaa lähitulevaisuudessa, ei pyörätietäkään tarvitse toteuttaa heti vaan jatkaa nykyisen pyöräreitin käyttöä kunnes on varaa tehdä kunnollinen ja turvallinen pyöräilyreitti.”*

_____

**Nähtävilläolo**
Kehityskuva on ollut nähtävillä 8.7.–31.8.2026. Tänä aikana jätettiin yksi mielipide. Mielipide ei aiheuttanut tarkistuksia.

**Lausunnot**
Kaupunginhallitus päätti 22.6.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi kappaletta. Lausunto ei aiheuttanut tarkistuksia.

**Selostuksen tarkistukset**
5.5.2026 päivätty kaavarungon nimi on vaihdettu kehityskuvaksi 6.10.2026.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet mielipiteeseen ja lausuntoon ja tehdään esitetty tarkistus,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että hyväksytään 6.10.2026 päivätty kehityskuva 015100, Martinlaakso 17/ Martinlaakson kestävä keskusta, noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa.

Liitteet:
- Kehityskuvakartta 6.10.2026
- Kehityskuvan selostus 6.10.2026
- Mielipiteen ja lausuntojen kooste ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Martinlaakson kehityssuunnitelman vaikutusten arviointi
- Martinlaakson keskustan liikenneselvitys 2024

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, puh. 043 826 8456
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Vantaa

# 015100 KEHITYSKUVAN KARTTA MARTINLAAKSON KESTÄVÄ KESKUSTA

## SELOSTUKSEN OSA 05

Mainio Martsari

# MAINIO MARTSARI VISIO 2050

## MIKSI?

Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. **Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoerot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmottuvan rakenteen**. Keskustasta puuttuu myös keskusaukio tai tori, joka sitoisi rakennetta ja kokoaisi yhteisöä yhteen. **Lisäksi laajat maapaikoitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja**, mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisten palveluiden keskittymisellä ostoskeskuksen sisälle, millä on suuri merkitys katuelämän vilkkauteen.

Elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta Mainio Martsari

## MITÄ?

Kehityskuvan tavoitteena on **lisätä Martinlaakson asemanseudun elinvoimaa kehittämällä alueen yleistä viihtyisyyttä, parantamalla liikkuvuutta ja sijoittamalla palveluihin.** Martinlaakson imagoa vehreänä ja viihtyisänä kaupunginosana halutaan nostaa esiin.

**Lähtökohtana on käveltävä kaupunki, jossa viheralueet ja rakennettu ympäristö, työ, koti ja kauppa muodostavat yhtenäisen kaupunkirakenteen.**

## MITEN?

**MAINIO MARTSARI ON VEHREÄ.**
Luomme vehreää ja viihtyisää Martinlaaksoa. Monimuotoinen kaupunkiluonto on olennainen osa kaupunkikuvaa ja elämyksellistä arkiympäristöä. **Rakentaminen keskittyy pääasiassa jo rakennetuille alueille ja kasvillisuutta lisätään.**

**MAINIO MARTSARI ON ELINVOIMAINEN.**
Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi. Aseman ja sitä ympäröivän kaupunkitilan merkitys käyntikorttina tulee nousemaan. **Tavoitteena on rakentaa elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja** ja taata tasapainoinen kasvu.

**MAINIO MARTSARI ON YHTEISÖ.**
Tarjoamme erilaisia asuinalueita, joissa erilaiset rakennukset ja käyttötarkoitukset houkuttelevat erilaisia ihmisiä ja edistävät kerroksellisuutta ja luovat monimuotoisuutta. **Lähtökohtana on sekoittunut korttelirakenne, joka tuo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen koko elinkaarenaikana.**

# KEHITYSKUVAN KARTTA

3500 asukasta
850 työpaikkaa




## SUUNNITTELUPERIAATTEET

Edistetään ympäristön, ihmisten ja talouden kannalta kestävää kehitystä.

Kehittetään alueen yleistä viihtyisyyttä, parannetaan liikkuvuutta ja sijoitetaan palveluihin.

Kehitetään yhteyksiä: Viheralueet ja rakennettu ympäristö, työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.

Rakennetaan pääasiassa jo rakennetulle maalle.

Asemanseudun rakennukset ovat monikäyttöisiä ja muuntojoustavia hybridirakennuksia, joissa yhdistyvät eri toiminnot.

Erilaisia talotyyppejä ja asuntoja, erilaisille ihmisille erihintaan.

Monipuoliset eri elämänvaiheet kattavat palvelut.

Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen Martinlaakson keskustaan. Asemanseudusta vähintään 40 % on viheralueita.

Yhteisöllisten tilojen lisääminen tarjoaa hyötyjä terveydellemme, ympäristöllemme ja kansantaloudelle.




# VIHERYMPÄRISTÖ

Viheralueet nivoutuvat kaupunkirakenteeseen

## MAINIO MARTSARI ON VEHREÄ JA VIIHTYISÄ

Martinlaakson keskusta on käveltävä kaupunki, jossa asuinkortteleiden lähiviheralueet luovat paikan tuntua. **Jokaiseen kortteliin jätetään tilaa lähiluonnolle ja kookkaalle puustolle.** Kortteleista löytyy lisäksi hierarkia julkisia ja yksityisiä tiloja ja reittejä. Viherlinkit liittävät asuinkortteleiden ja keskustan viherverkoston luontevasti osaksi laajoja ympäröiviä viheralueita.

Kehityskuvassa luodaan kaksi uutta viherlinkkiä: Valkopolku ja Punapolku, jotka kulkevat asemalta Viherpuistoon ja Jokiuomapuistoon. Ne toimivat myös keskeisinä hulevesireitteinä. Martinlaaksontietä ja Kivivuorentietä on tarkoitus kehittää vehreänä katutilana ja lisätä puustoa. Samoin Martinlaaksonpolku, Laajaniityntie ja Kukinpolku kaipaavat lisää vehreyttä. Laajaniitynaukio ja ehdotetut uudet keskusaukiot suunnitellaan osana kaupunkivihreää katutilaa. Lisäksi kehityskuvassa on ehdotettu laajoja julkisia kattopihoja, jonne voidaan sijoittaa eri toimintoja ja palveluita. Urheilutoiminnot sijoittuvat ympäri keskustaa ja tukevat aktiivista kävelykaupunkia.

**Kaiken kaikkiaan kehityskuvan maankäytöstä vähintään 40 % on omistettu viheralueille, mikä kasvattaa viheralueiden määrää nykyisestä yli 10 %.** Tämä on mahdollista rakentamalla pääasiassa jo rakennetuille alueille sekä lisäämällä kasvillisuutta kaduille, pihakansille, terasseille ja katoille.

Kehityskuvan kartta 6.10.2026 4/10




# PALVELUYMPÄRISTÖ

Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi

## MAINIO MARTSARI ON ELINVOIMAINEN

Martinlaakso on lähipalveluiden kaupunki, jossa on kattavat palvelut 500 metrin säteellä juna-asemalta. Asema ja sen ympäristö on merkittävä julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymä. Palvelut keskittyvät kauppakatujen varsille.

**Martinlaaksonpolkua ja Laajaniityntietä kehitetään edelleen pääkauppakaduksi.** Se yhdistyy asemaan ja kauppakeskukseen uuden keskusaukion kautta ja jatkaa pääkauppakatua Kivivuorentielle. Asemalta ja **Kivivuorentieltä kaupallinenkeskusta laajenee Martnlaaksontien eteläpuolelle.** Tämän toivotaan sitovan kaupunkirakennetta yhteen ja tarjoavan kokoontumismahdollisuuksia yhteisöille.

Monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus edesauttavat palvelujen syntymistä kaupunkirakenteeseen. Tästä syystä **asemanseudun rakennukset ovat monikäyttöisiä hybridipalvelurakennuksia, joissa yhdistyvät monenlaiset arjen palvelut, kuten vähittäistavarakaupat, päiväkodit, työpaikat ja asuminen.** Rakennukset ovat myös perusmitoitukseltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan muuntojoustavia ja mahdollistavat eri toimintoja sopeutuen vaihtelevaan markkinatilanteeseen. Monikäyttöisyyttä ja muuntojoustavuutta tullaan ohjaamaan asemakaavan suunnittelulla ja määräyksillä.

# RAKENNETTUYMPÄRISTÖ

Erilaiset pihatyypit muodostavat kortteleiden identiteetin




## MAINIO MARTSARI ON YHTEISÖ

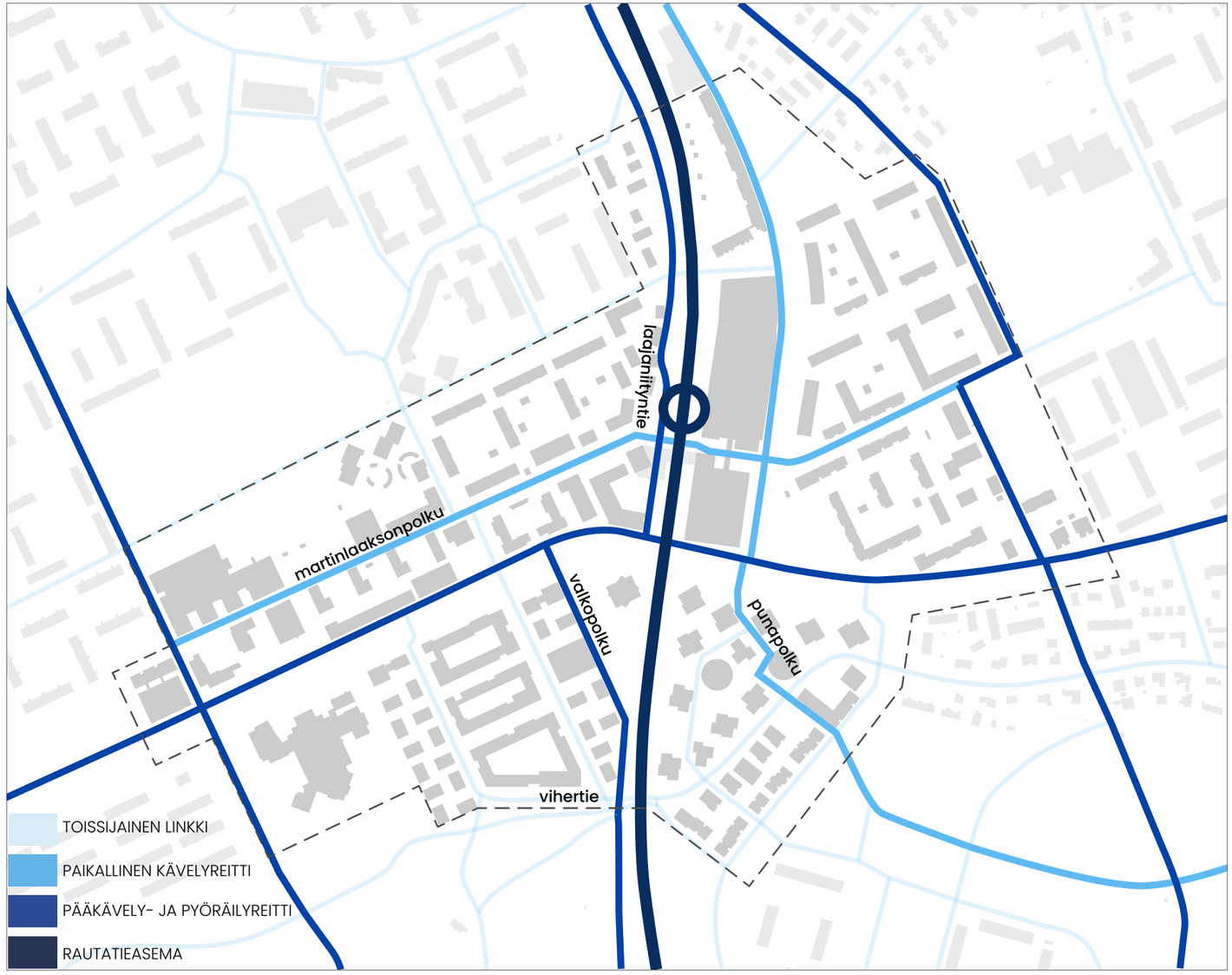
Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan, Martinlaaksontien ja Kivivuorentien halkomana viiteen omaleimaiseen osa-alueeseen. **Nämä viisi aluetta tarjoavat omaleimaisia asuinalueita, jotka houkuttelevat hyvin erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat jokaiselle omanlaisen alueen löytymisen.**

**Martinlaaksontien pohjoispuoli koostuu pääasiallisesti olemassa olevien kerrostalokortteleiden täydennysrakentamisesta laajoille maapaikoitusalueille.** Mutta nykyiset maapoliittiset linjaukset eivät riittävissä määrin kannusta yksityisiä maanomistajia siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin. **Martinlaaksontien eteläpuoli koostuu nykyisen pientaloalueen tonttien kehittämisestä monipuolisiksi elämänkaarikortteleiksi.** Mutta alueen täydennysrakentaminen ennen vuotta 2050 on epätodennäköistä, sillä suurin osa tonteista on kooltaan pieniä eivätkä sellaisenaan solvellu keskustan rakentamiseen kaupunkipientaloilla ja pienkerrostaloilla.

Tämä nostaa Martinlaaksossa kaupungin omistamien maiden kehittämisen suureen arvoon, sillä alueella on huomattava 45 prosentin vajaus asuntotuotannossa. **Kaupungin mailla tarjotaan hyvin erilaisia asuinalueita, joissa erilaiset rakennukset ja käyttötarkoitukset edistävät kerroksellisuutta ja luovat yhteisön monimuotoisuutta.**

# LIIKENNEYMPÄRISTÖ

Tuetaan kestävän liikkumisen muotoja




## MAINIO MARTSARI ON KÄVELTÄVÄ KAUPUNKI

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeammat ja alueelta ulos suuntautuvat pyöräilyn pääreitit sijoittuvat pää- ja kokoojakatujen varsille. **Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson ostarilta koululle saakka.**

Rakenteilla oleva Vihertien katusuunnitelma tuo yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän Vihertien länsiosaan. Näitä yhteyksiä on tarkoitus vahvistaa **Punapolun ja Valkopolun suunnitelmilla, jotka yhdistävät Martinlaakson pohjois- ja eteläosan juna-asemalta Vihertien kautta puistoalueille ja Myyrmäkeen.**

**Vihertie on tarkoitus katkaista junaradan alta ja rajoittaa asuinalueen läpikulkuliikennettä. Laajaniityntien katkaisun tavoitteena on puolestaa luoda käveltävää katuympäristöä ja luoda asukkaiden toivoma toriaukio.**

Lisäksi liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelman mukaisesti alueella tullaan tekemään parannuksia suojateihin, alennetaan ajonopeuksia ja rakennetaan uusia jalankulku- ja pyöräilyväyliä.

# EKOLOGINEN KESTÄVYYS

Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja kannustamme kestävään rakentamiseen

**PALVELUT**

Monipuolisten ja paikallisten palvelujen keskittäminen Martinlaakson asemanseudulle auttaa rakentamaan hiilineutraalia keskustaa.

Toimintojen saavuttaminen ilman autoa edistää autottoman asumisen tavoitteita. Martinlaakson keskustassa palvelut ovat 500 metrin tai 6 minuutin kävelymatkan päässä asemalta. Koko keskusta-alue on käveltävissä 15 minuutissa.

Pakettiautomaatit ja ostoskassien noutopisteet sekä kestävän liikkumisen erilaiset palvelut; kutsupalveluista ja yhteiskyydeistä robottibusseihin vähentävät henkilöautoriippuvaista päivittäisasiointia.

**TYÖ**

Kestävässä keskustassa asutaan lähellä työ- ja virkistyspaikkoja.

Suunnitelmissa mahdollistetaan asumisen ja työn yhdistäminen. Suurempi asukasmäärä täten lisää työpaikkojen määrää alueella ja parantaa alueen työpaikkaomavaraisuutta.

Suunnitelmassa parannetaan palveluverkkoa laajentamalla kirjastoa ja sen toimikuvaa sekä tuodaan uusi hyvinvointikeskus aseman edustalle.

Kaupan ydinalueen toimintoja laajennetaan Laajaniityntielle sekä Martinlaaksontien eteläpuolelle ja luodaan mahdollisuuksia erikoiskauppojen toiminnoille.

**VIRKISTYS**

Kodista tulisi aina olla lyhyt matka luontoon: jokaisesta asunnosta on enintään 150m viheralueelle ja puistoalueet ovat alle 500m päässä.

Viheralueita yhdistävällä katusuunnittelulla tuetaan luonnon monimuotoisuutta rakentamalla reittien varrelle tiheää katupuuverkostoa ja pensasrivejä sekä biologisia elementtejä, kuten niittykasvillisuutta ja mikropensaikkoja.

Ympäristön laajat viheralueet auttavat hallitsemaan hulevesiä ja tukemaan luonnon monimuotoisuutta. Ne auttavat myös konkreettisesti hillitsemään ilmastomuutosta ja helpottavat siihen sopeutumista.

Tonteilla vihertehokkuuden käyttö tukee asuinympäristön ekologisuutta ja vehreyttä.

**ILMASTOVIISAS ASUMINEN**

Tukeudutaan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin.

Alueen asemakaavoituksessa tullaan hyödyntämään kaavojen ilmastovaikutuksia ja ekotehokkuutta arvioivia työkaluja.

Energiatehokas uudisrakentaminen ja nykyisten rakennusten ja infrastruktuurin tehokkuuden parantaminen remontoinnin ja korottamisen yhteydessä tukee ilmastoviisautta.

Uusiutuvan energian käyttö ja energiatehokas rakentaminen esitetään kaavamääräyksinä.

Tonttitasolla keinoja ovat myös tontinluovutusehdot, puurakentaminen, uusiutuvan energian tuottaminen, toimintojen sekoittaminen ja vehreyden lisäys uudistaessa.

**KIERTOTALOUS**

Visiossa edistetään rakentamisessa kierrätysmateriaalien käyttöä ja rakennusmateriaalien kierrätettävyyttä. Näistä laaditaan kaavamääräyksiä.

Kaavamääräyksillä tullaan velvoittamaan muun muassa, että alueen rakentamisessa syntyviä maa- ja kiviaineksia hyödynnetään tonttien rakentamisessa ja puiden käsittely ja käyttöönotto tapahtuu tontilla.

Uudisrakentamisessa on hyvä pyrkiä muuntojoustavuuteen, mikä vähentää pitkällä tähtäimellä purkavan saneerauksen tarvetta.

Suunnitelman osana on lupaviheessa esitettävä selitys rakennuksen elinkaariominaisuuksista sekä rakennuksen käyttöikäsuunnitelma ja jatkokäyttöskenaario.

**LIIKENNE**

Joukkoliikenteeseen tukeutuva kaupunkirakenne laajenee aseman ympäristöön ja suurempi asukasmäärä tukee joukkoliikenteen jatkuvaa kehittymistä, mikä hyödyttää koko suuraluetta.

Kävely on ensisijaisin liikkumisen tapa ja sille varataan riittävästi tilaa. Uudet sujuva ja laadukkaat kävely- ja pyöräily-ympäristöt (Puna-ja Valkopolku) auttavat lisäämään päästöttömän liikkumisen suosiota.

Suunnitelmissa määritellään pyöräpysäköinnin vähimmäismäärä ja mitoituksessa huomioidaan konttipyörät sekä sähköpyörien lataus mahdollisuudet.

Autojen pysäköinnin periaatteena on keskitetty pysäköinti, josta on hyvät kävely-yhteydet keskustan palveluihin.

# SOSIAALINEN KESTÄVYYS

Sekoittunut väestörakenne ja monipuoliset eri elämänvaiheet kattavat palvelut

## PALVELUT

Merkittävä osa sosiaalista kestävyyttä on yhteisöllisyys ja ihmisten välinen kanssakäyminen, jota pyritään asemakaavoituksessa lisäämään, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia.

Martinlaakson kestävässä keskustassa sekoittuneisuutta pyritään luomaan elämänkaarikorttelilla, jossa tavoitteena on mahdollistaa pitkän aikavälin, elämänkaaren, asumista ja tarjota palveluita sekä virikkeitä elämän eri vaiheisiin ja tarpeisiin.

Kaupunkiviljelyä tuodaan katto- ja terassipihoille sekä laajemmassa mittakaavassa pysäköintihallien yhteyteen.

## TYÖ

Visiossa työtä ja työllistymistä on tarkoitus tukea toimenpidesopimuksilla, jotka tähtäävät 5-10 vuoden aikana toteutettaviin konkreettisiin toimenpiteisiin.

Toimenpidesopimukset nojautuvat kestävän kehityksen teemaan ja niillä haetaan toteuttajaa muun muassa purkumateriaaleihin ja niiden hyödyntämiseen liittyvän tietopohjan rakentamiseen sekä verkkopohjaisen vaihdanta-alustan luomisen.

Jakamistaloutta on lisäksi tarkoitus tukea osoittamalla alueelle vaihtotavaratalo (kierrätyskeskus) asukkaiden käyttöön sekä laajentaa Martinlaakson kirjaston palvelutoimintaa kattamaan kestävää elämäntapaa tukevia palveluja, kuten erilaisten työvälineiden lainaamista.

## VIRKISTYS

Viihtyisät ja vehreät ulkotilat auttavat vahvistamaan keskustan identiteettiä.

Suunnitelmassa tuodaan viherrakentamista niin katoille, kansille kuin julkisivuillekin ja kasvatetaan viheralueiden määrää nykyisestä yli 10%

Laaja-alaiset virkistysalueet rakennetuista puistoista luonnonmukaisiin metsäpuistoihin tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia ja palvelevat eri tyyppisiä tarpeita.

Sosiaalisen elämän paikat, torit ja asukaskahvilat, puolestaan tukevat juurtumista Martinlaaksoon.

Julkisen tilan katusuunnitelmiin kuuluva suuri hulevesi elementti täyttää maisemassa niin esteettisiä kuin psykologisia hyvinvoinnin tavoitteita.

## YHTEISÖLLINEN ASUMINEN

Visiossa tarjotaan monipuolisesti erilaisia asuinalueita, mitkä houkuttelevat hyvin erilaisia ihmisiä, mahdollistavat jokaiselle omanlaisen alueen löytymisen ja siten edistävät sekoittuneisuutta sekä mahdollistavat nopeamman juurtumisen.

Asuntotuotanto on monipuolista: erilaisia talotyyppejä ja asuntoja erilaisille ihmisille erihintaan. Tarjolla on myös yhtiömuotoista pientalotarjontaa.

Yhteisöllisyyttä tukevat tilat, kuten yhteiskäyttöiset saunat, pesulat ja työtilat, ovat tärkeä osa viihtyisyyttä luovaa sosiaalista kestävyyttä.

Elämänkaarikorttelilla on mahdollisuus tasapainottaa alueen väestörakennetta, vaikuttaa sosiaalisen jakauman muutokseen ja sosiaalisten erojen tasaantumiseen.

## LIIKENNE

Junaradan muurimaista, kaupunkirakenneta katkovaa vaikutelmaa lievennetään leventämällä asematunnelia niin, että sen laidoille voidaan luoda liike- ja palvelutoimintaa. Asemasta ja sen ympärille rakentuvasta aukiosta tehdään kohtaamispaikka. Tällä reitillä ja katujen laadulla on merkittävä vaikutus alueen sosiaaliseen hyvinvointiin.

Pysäköinti toteutetaan pääasiallisesti rakenteellisena vuorottaiskäyttöisenä ratkaisuna. Pysäköintihallit ovat muuntojoustavia hybridirakennuksia, joista löytyy useampaa toimintaa ja aktiviteettia.

Visiossa edistetään autojen ja sähköpyörien yhteiskäyttöä kaavamääräyksin ja järjestämällä yhteiskäyttöautoille maksuttomia pysäköintipaikkoja katualueilta.

## TALOUS

Visioissa käytetään laadukasta ympäristöä ja paikallisia kestävän kehityksen aloitteita positiivisen kuvan luomiseen ja vihreään imagomarkkinointiin.

Koska laadukkaiden, käyttäjäystävällisten ja turvallisten julkisten tilojen saatavuus tarjoaa mahdollisuuden sosiaalista yhteenkuuluvuutta edistävien yhteyksien luomiseen, Martinlaakson vihreän kasvun ja rakentamisen vihreiden standardien odotetaan vaikuttavan erityisesti alueen imagon kohenemiseen, mutta myös kiinteistöjen arvon nousuun.

# TALOUDELLINEN KESTÄVYYS

Kehittetään alueen yleistä viihtyisyyttä, parannetaan liikkuvuutta ja sijoitetaan palveluihin

**PALVELUT**

Kun asemanseudun nykyinen rakennuskanta tiivistyy ja Martinlaakson asukasluku kasvaa, palvelut voidaan tuottaa tehokkaammin, kun niiden käyttäjiä on riittävästi.

Suurempi asukasmäärä myös monipuolistaa palvelutarjontaa ja vahvistaa Martinlaakoson roolia koko suuralueen palvelukeskuksena.

Martinlaakson omaleimaisuutta tukevat tapahtumat ja yhteisöllisyyttä lisäävät julkiset kohtaamistilat ovat tärkeä osa imagon kehittämistä, sillä nämä lisäävät houkuttelevuutta ja tukevat alueen taloudellista kehitystä.

**TYÖ**

Martinlaakson elinvoimaisuuden kasvattaminen kehittää myös alueen työpaikkavarantoa ja kasvattaa taloudellisen kehityksen mahdollisuuksia.

Visiossa kehittään etätöiden mahdollisuuksia ja edellytyksiä kaavoittamalla kerrostaloihin yhteiskäyttöistä toimistotilaa sekä vuokrattavia työtiloja, mikä vähentää työmatkaliikkumisen tarvetta.

Tämä vähentäisi merkittävästi autolla liikkumista, ruuhkia ja pysäköintipaikkojen tarvetta, mikä puolestaan tekee liikennejärjestelmästä kustannustehokkaamman.

**VIRKISTYS**

Martinlaaksolaiset tarvitsevat lisää tiloja tapahtumiin, kohtaamisiin ja viipymisiin. Visiossa näitä on tuotu lisää aseman ympäristöön ja kaupan ydinalueelle.

Bussiaseman sekä ostoskeskuksen parkki- ja huoltoalueen päälle luodaan Martinlaakson ‘käyntikortti’. Käyntikortti on pihakansi, jossa on kivijalkaliiketilaa ja suojaisia oleskeluaukioita, sekä leikki-, ja tapahtumatilaa. Pihakansi on myös otollinen paikka harrastetoiminnalle.

**KUSTANNUSTEHOKAS ASUMINEN**

Visiossa rakennetaan edullisia ja ympäristöystävällisiä asuntoja  keskittymällä jaettuihin yhteistiloihin suurien asuinneliöiden sijaan.

Yhteinen asuminen kannustaa aktiivisiin, tiheisiin yhteisöihin, mikä vähentää maankäyttöä ja ympäristövaikutuksia. Se myös vähentää rakennus- ja elinkustannuksia.

Menestyäkseen suunnitelma tarvitsee kuitenkin maapoliittisa muutoksia ja lisää uusia kannustimia ja avustuksia.

Tällaiset eivät tapahdu ilman suuria alkuinvestointeja, mutta odotusarvona on tulevaisuudessa kasvavat verotuotot.

**LIIKENNE**

Autoliikenteeltä otetaan tilaa kaupalle ja liiketoimintaan.

Laajaniityntiellä suunnitellaan autoliikenteen katkaisemista ja kauppatorin rakentamista kurviin. Torin ympärille rakennetaan asuntoja kivijalkaliiketilalla. Samoin palveluita ja kirjastoa on tarkoitus laajentaa aukiolle ja kirjaston toimintaa levittää katutilaan. Tapahtumakatu jatkuu Martinlaaksonpolkua pitkin pienten aukioiden ja liiketilojen sarjana päättyen vähittäistavarakauppaan ja sen pihalle kehitettävään taskupuistoon.

Bussiaseman käyttöä tehostetaan ja sen käyttämää aluetta tiivistetään niin, että tontille saadaan rakennettua palveluita ja liiketilaa. Tontille on suunnitteilla hyvinvointi- ja koulutuskeskus sekä pysäköintihalli.

**TALOUS**

Toteutuakseen visio tarvitsee ilmiökohtaisen budjetin, jossa haasteena nähty ilmiö, kuten ilmastonmuutoksen torjunta otetaan budjetoinnin lähtökodaksi.

Taloudellisesti kestävän kehityksen tueksi Martinlaakso tarvitsee myös investointeja, erityisesti juna- ja bussiasemaan sekä asematunneliin.

Investoinnit mahdollistavat kaupungin maaomaisuuden tehokkaan hyödyntämisen, mikä myös tuottaa suuremmat tuotot maankäytöstä.

Martinlaakson asemanseudun tiivistäminen ja kasvava asukasluku laskevat infrarakenteen kustannukset matalammaksi per asukas.

Vantaa

# 015100 KEHITYSKUVAN SELOSTUS
# MARTINLAAKSON KESTÄVÄ KESKUSTA

Mainio Martsari

# KEHITYSKUVAN SELOSTUKSEN SISÄLTÖ


**01 Johdanto**

Prosessi ja aikataulu 04
Martinlaakso 06
Yleiskaava 07
Kehityskuva 08
Mainio Martsari 09

**02 Lähtötiedot**

Martinlaakson kasvu ja kehitys 11
Liikenneympäristö 13
Viherympäristö 14
Palveluympäristö 15
Rakennettuympäristö 16

**03 Suunnitteluperiaatteet**

Rakennettuympäristö 18
Liikenneympäristö 19
Viherympäristö 20
Palveluympäristö 21
Asuinympäristö 22
Typologiat 24

**04 Mainio Martsari visio 2050**

Vision johtopäätökset 35
Kehityskuvan kartta 36

**ERILLISET LIITTEET**

**05 Kehityskuvan kartta**

**06 Vuorovaikutus**

**07 Mielipiteet**



Mainio Martsari


**Työryhmä**
Annakaisa Haanpää, arkkitehti
Anniina Jokinen, suunnitteluharjoittelija
Mengyuan Huangfu, suunnitteluharjoittelija

**Ohjausryhmä:**
Kaupunkiympäristö toimialan johtoryhmä:
Kaupunkikehitysryhmä

**Selvitykset:**
Luontoselvitys: Jarmo Honkaen
SAAVU ja ARVO: Eeva Etsi ja Johanna Huttunen
Liikennesuunnittelu: Pirjo Salo ja Joonas Stenroth
Kaavatalous: Mikko Järvi
Vuorovaikutus: Milja Inkeroinen
Kaupungin palvelut: Toimitilajohtaminen
Hoito- ja koulupaikat: Yhteiset palvelut

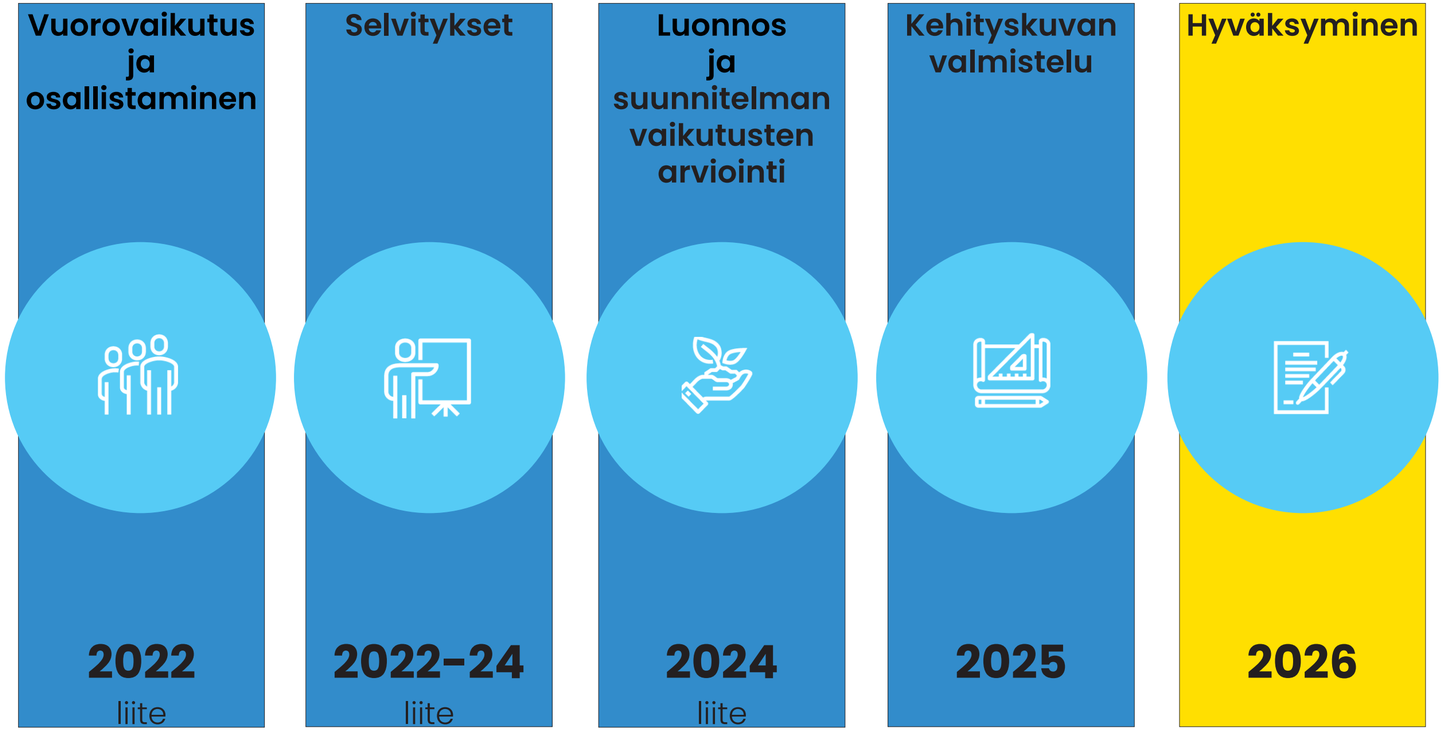
**Konsultit:**
Ramboll: Kehitussuunnitelman vaikutusten arviointi 2024
WSP: Asemanseudun liikenneselvitys 2024
A-insinöörit: Valko- ja Punapolun katuympäristö selvitys 2023
WSP: Kaupanselvitys 2022
AFRY: Geotekninenselvitys 2021

# 01 JOHDANTO

Mainio Martsari

# JOHDANTO

Martinlaakson kestävä keskusta pohjautuu laajaan vuorovaikutukseen, selvityksiin ja vaikutusten arviointiin.




## SUUNNITTELUPROSESSI JA AIKATAULU

Kokonaisvaltaisen keskustan kehityssuunnitelman tarve nousi uuden yleiskaavan myötä, jossa kaupunkikeskuksien alue laajeni juna-asemien läheisyydessä. Vantaan kaupunki strategiassa *'kukoistavat kaupunkikeskustat'* 2022-2025 Vantaan kaupunki määrättiin laatimaan kehityssuunnitelma asemanseuduille. Martinlaakson kehityssuunnitelmaa ryhdyttiin laatimaan 2022.

Hanke aloitettiin poikkeuksellisen laajalla vuorovaikutusohjelmalla. Osallistaminen sisälsi asukaskyselyitä, asukastyöpajoja, sekä yhdistyksille ja yrityksille järjestetyjä yhteistyöseminaareja. Tavoitteena oli kerätä paikallistietoa ja toiveita kehityssuunnasta suunnittelutyötä varten. Kartoituksella saatiin yli 700 vastausta.

Suunnittelualueesta laadittiin useita  selvityksiä mm. luonnosta, rakennettavuudesta, liikenteestä sekä palveluiden että yritystoiminnan tarpeista. Kehityskuvan luonnoksesta laaditiin myös laaja vaikutusten arviointi kestävän kehityksen näkökulmasta. Luonnos oli nähtävillä ensimmäisen kerran 2024 ja toisen kerran 2026. Asukastilaisuuksiin osallistui lähes 150 ihmistä ja siitä saatiin lähes sata kirjallista mielipidettä.

Kehityskuva on laadittu tämän vuorovaikutuksesta ja selvityksistä saadun laajan lähtötietoaineiston pohjalta.

YLEISKAAVA

KAUPUNGIN STRATEGIAT

TOTEUTUSSUUNNITELMAT

**KEHITYSKUVA**

ASEMAKAAVAMUUTOKSET

**MAINIO MARTSARI**

VALTAKUNNALLISET MAANKÄYTTÖTAVOITTEET, MAAKUNTAKAAVA 2050, MAL 2023

KUKOISTAVAT KAUPUNKIKESKUSTAT

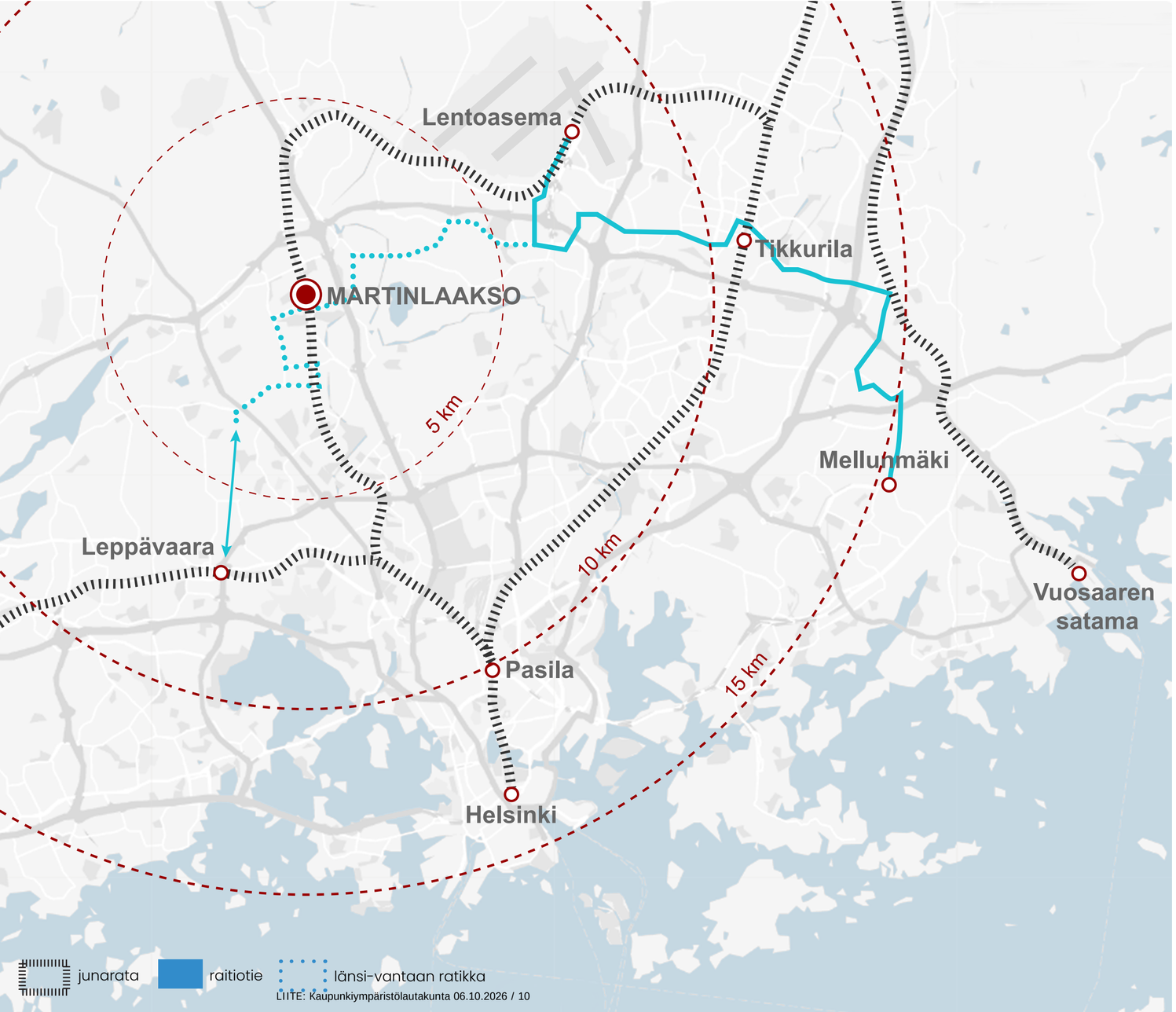
RESURSSIVIISAUDEN TIEKARTTA, ARKKITEHTUURI- ja LIIKENNEOHJELMAT yms.

**Kehityskuvan rooli on ohjaava. Siinä määritellään kokonaisvaltainen ja pitkäaikainen kehityssuunta.**

**KEHITYSKUVA EI OLE OIKEUSVAIKUTTEINEN KAAVA.**

**Maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutoksia. Asemakaavassa tutkitaan tarkemmin rakentaminen.**

**Kehityskuvan visio *Mainio Martsari* toteutuu asemakaavamuutoksien toteutuessa.**




# MARTINLAAKSO

Etsitään uusia kestäviä malleja tulevalle kasvulle.

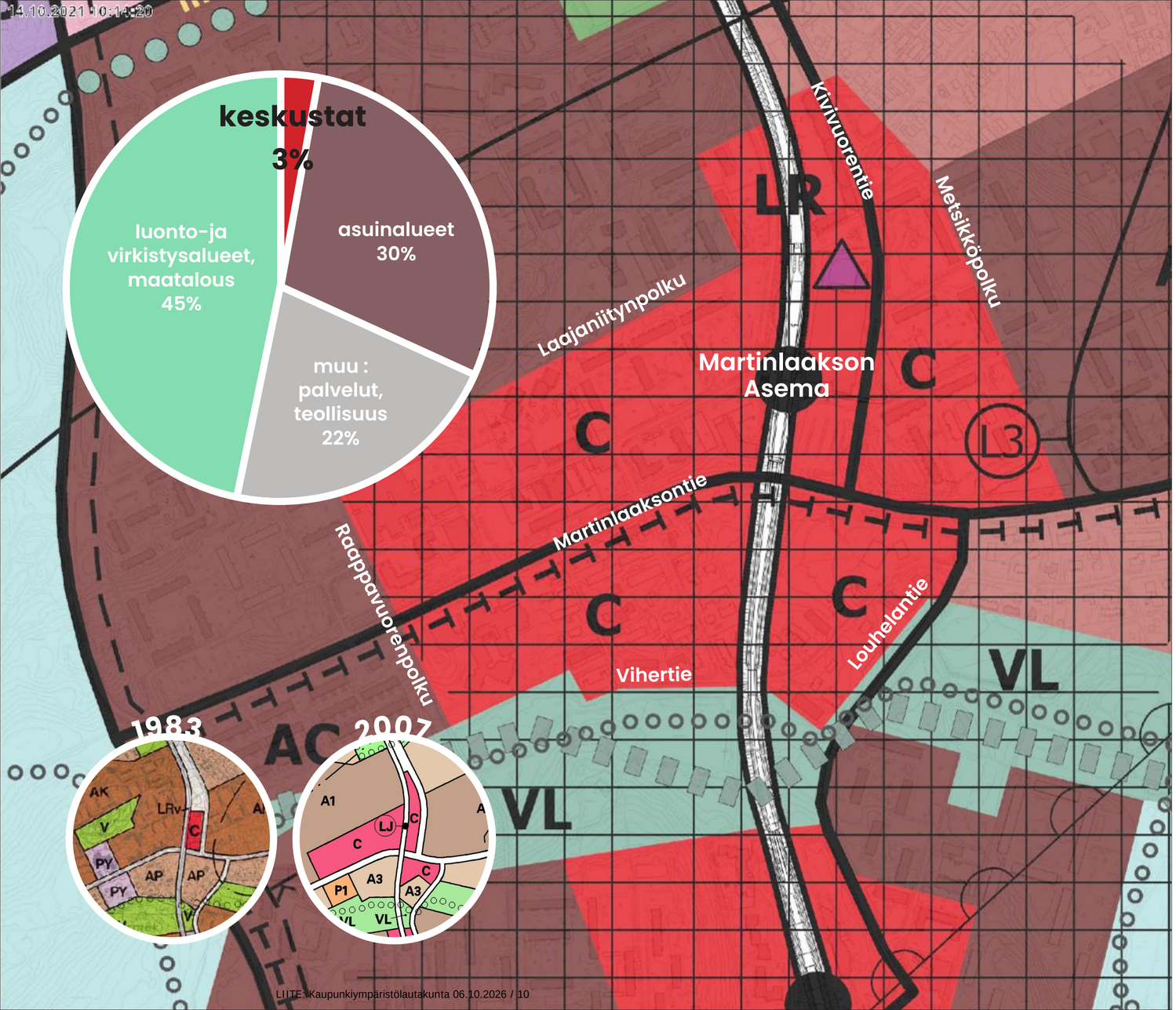
## VANTAAN VÄKIRIKKAIN KAUPUNGINOSA

Martinlaakson kaupunginosa on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se kuuluu Myyrmäen suuralueeseen. Se sijaitsee pääradan varrella ja juna vie Helsingin keskustaan tai lentokentälle parissa kymmenessä minuutissa. Martinlaakso rajautuu pohjoisessa Kehä III:een, idässä Hämeenlinnanväylään ja etelässä Myyrmäkeen.

Martinlaakso on lähes 14 000 asukaan kaupunginosa, jonka väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Martinlaakson kasvu selittyy pääasiassa maahanmuutolla. Nykyään noin 40 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä. Martinlaakson väestön sosiaalisenrakenteen piirteisiin kuuluukin monikulttuurisuus, aikuisvaltaisuus ja pienet kotitalouskoot.

Vuonna 2050 alueella ennustetaan olevan yli 20 500 asukasta. Väestönkasvuun valmistautuminen tarkoittaa Martinlaakson asemanseudulle karkeasti 2 500 uutta asuntoa ja 1 100 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä.

**Kehityskuvassa katsotaan pitkälle tulevaisuuten, vuoteen 2050 ja tutkitaan mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja, sen kohtuullista määrää ja laajuutta sekä asumisen typologioita, jotka sopisivat tulevaisuuden väestörakenteeseen.**






# YLEISKAAVA

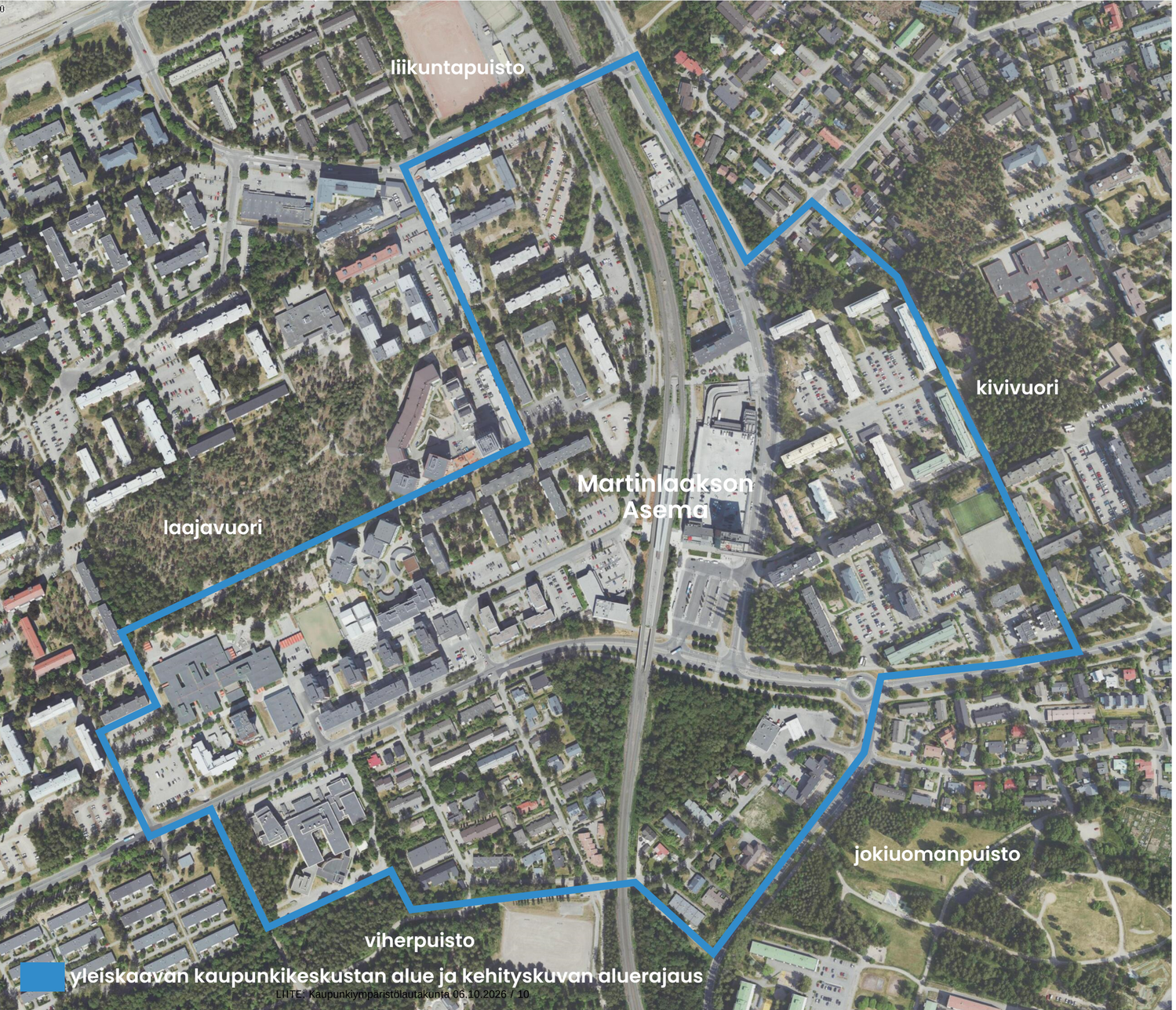
Asemanseutujen kehittämisen tavoitteena on turvata Vantaan laajat viheralueet.

## MARTINLAAKSON KAUPUNKIKESKUSTAN ALUE C

Vantaan yleiskaavassa 2020 on tutkittu maankäytön käyttötarkoituksia ja niiden vaikutuksia laajasti. Yleiskaavan maankäyttöalueista 3 % (suhteessa kaupungin pinta-alaan) on osoitettu kaupunkikeskustan alueiksi (C). Ne sijoittuvat pääasiassa asemanseuduille ja ne on osoitettu kestävänkasvunvyöhykkeiksi. Asemanseutujen kehittämisen ja tiivistämisen tarkoituksena on turvavat Vantaan laajat viherverkostot ja luonnonsuojelualueet.

Martinlaakson asemanseutu on yksi näistä kaupunkikeskustanalueista, jonne Vantaan kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. **Martinlaakson kaupunkikeskusta on laajentunut aina 80-luvulta lähtien ja 2020 yleiskaavassa alue kattaa noin 500 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen Martinlaakson juna-asemalta.** Nyt Martinlaakson kaupunkikeskustaan lasketaan kuuluvaksi myös Martinlaaksontien eteläpuolella oleva Vihertien pientaloalue.

**Kehityskuvassa on tutkittu yleiskaavaa tarkemmin laajentuneen kaupunkikeskusta-alueen kasvu- ja kehitysmahdollisuuksia.**






# KEHITYSKUVA

Tavoitteena on edistää ympäristön, ihmisten ja talouden kannalta kestävää kehitystä.

## TIIVISTELMÄ

Kehityskuva laaditaan kokonaisvaltaisen kaupunkisuunnittelun tueksi. Kehityskuva tarkentaa koko Vantaata koskevaa yleiskaavaa ja keskityy yhteen kaupunginosaan tai laajempaan asuinalueeseen. Kehityskuvan rooli on ohjaava. Se määrittää reunaehdot pienempiä alueita, kortteleita ja yksittäisiä tontteja, koskeville asemakaavamuutoksille. Kehityskuvan pohjalta ei siis vielä rakenneta. Rakentaminen ja arkkitehtuuri tutkitaan tarkemmin myöhemmin laadittavissa asemakaavamuutoksissa.

Martinlaakson kehityskuvalla haetaan ratkaisua, joka yhdistää toisiinsa laadukkaan kaupunkitilan, asumisen ja palvelut kestävän kehityksen periaatteilla. Kehityskuvassa on tutkittu täydennysrakentamisen lisäksi muun muassa alueen imagoa, maisemaa ja liikennejärjestelyitä.

**Kehityskuva koostuu karttapaketista ja selostuksesta. Karttapaketista löytyvät alueen kartat ja suunnitteluperiaatteet tiivistetysti. Selostuksessa kuvataan tarkemmin alueen lähtötiedot, suunnitteluperiaatteet ja visio.**

Kehityskuvassa esitetystä rakentamisen mahdollisuuksista kaupunki keskittyy kehittämään omistamiaan maa-alueita ja palveluita. Yksityiset maanomistajat voivat halutessan hakea kehityskuvan pohjalta asemakaavamuutoksia.

# MAINIO MARTSARI VISIO 2050

## MIKSI?

Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. **Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoerot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmottuvan rakenteen**. Keskustasta puuttuu myös keskusaukio tai tori, joka sitoisi rakennetta ja kokoaisi yhteisöä yhteen. **Lisäksi laajat maapaikoitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja**, mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisten palveluiden keskittymisellä ostoskeskuksen sisälle, millä on suuri merkitys katuelämän vilkkauteen.

Elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta Mainio Martsari

## MITÄ?

Kehityskuvan tavoitteena on **lisätä Martinlaakson asemanseudun elinvoimaa kehittämällä alueen yleistä viihtyisyyttä, parantamalla liikkuvuutta ja sijoittamalla palveluihin.** Martinlaakson imagoa vehreänä ja viihtyisänä kaupunginosana halutaan nostaa esiin.

**Lähtökohtana on käveltävä kaupunki, jossa viheralueet ja rakennettu ympäristö, työ, koti ja kauppa muodostavat yhtenäisen kaupunkirakenteen.**

## MITEN?

**MAINIO MARTSARI ON VEHREÄ.**
Luomme vehreää ja viihtyisää Martinlaaksoa. Monimuotoinen kaupunkiluonto on olennainen osa kaupunkikuvaa ja elämyksellistä arkiympäristöä. **Rakentaminen keskittyy pääasiassa jo rakennetuille alueille ja kasvillisuutta lisätään.**

**MAINIO MARTSARI ON ELINVOIMAINEN.**
Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi. Aseman ja sitä ympäröivän kaupunkitilan merkitys käyntikorttina tulee nousemaan. **Tavoitteena on rakentaa elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja** sekä taata tasapainoinen kasvu.

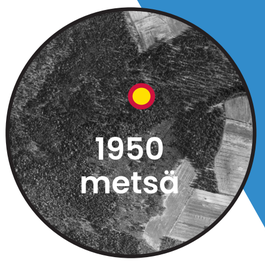
**MAINIO MARTSARI ON YHTEISÖ.**
Tarjoamme erilaisia asuinalueita, joissa erilaiset rakennukset ja käyttötarkoitukset houkuttelevat erilaisia ihmisiä ja edistävät kerroksellisuutta ja luovat monimuotoisuutta. **Lähtökohtana on sekoittunut korttelirakenne, joka tuo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen koko elinkaaren aikana.**

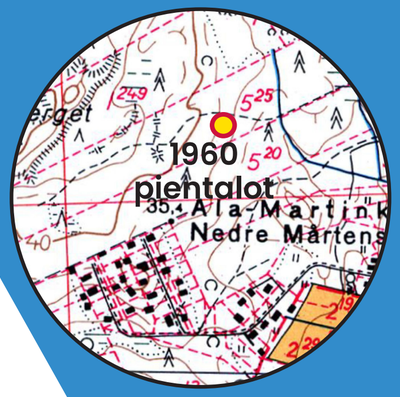
02

Mainio Martsari

# LÄHTÖTIEDOT

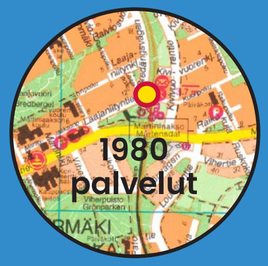
# MARTINLAAKSON KASVU JA KEHITYS









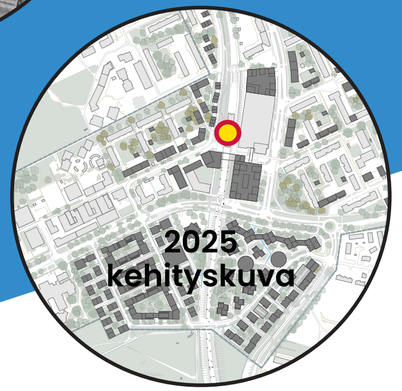













Ensimmäiset maininnat Mårtensbyn kylästä ovat 1500-luvulta.

**Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla.**

Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus ja vuoropuhelu luonnon kanssa. Asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän kerrostaloihin, mutta tavoitteena oli luonnonläheisyys.

**1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa.**

Martinlaaksoa kehitettiin monipuolisemmaksi ja keskusta-aluetta pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Asuintuotannon lisäksi kehittyvään lähiöön rakennettiin myös julkisia ja kaupallisia palveluja. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Martinlaakson rata valmistui 1975.

**1990-luvun puolivälissä aloitettiin Martinlaakson kehityshanke ja laadittiin *Kylän ääni* kehityskuva.**

Martinlaakson ilme uusiutui, kun taloyhtiöt korjasivat edullisten perusparannuslainojen avulla rakennuksiaan ja pihojaan kaupungin kunnostaessa katuja ja puistoja. Kerrostaloalueiden uusi värikkäämpi pastellin- ja luonnonsävyinen ilme saatiin kehityshankkeen aikana. Tavoitteena oli myös aikaansaada uudempi rakennuskerrostuma 60- ja 70-lukujen lähiörakentamisen jälkeen. Tarkoitus oli erottaa uusi rakentaminen keltatiilisenä.

**2000-luvulla lähiöstä tuli keskusta.**

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena oli asemanseudun eheyttäminen. Hierarkiasta siirryttiin verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen ja keskustojen ympärille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.




**2010-luvulla keskityttiin Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen laitakaupungista kaupungiksi.**

Juna-aseman yhteyteen rakennettiin kauppakeskus ja 15-kerroksinen asuintorni maamerkiksi uudelle keskukselle. Uuden asemanseudun rakentamisen lähtökohtana oli punatiilinen keskustarakentaminen.

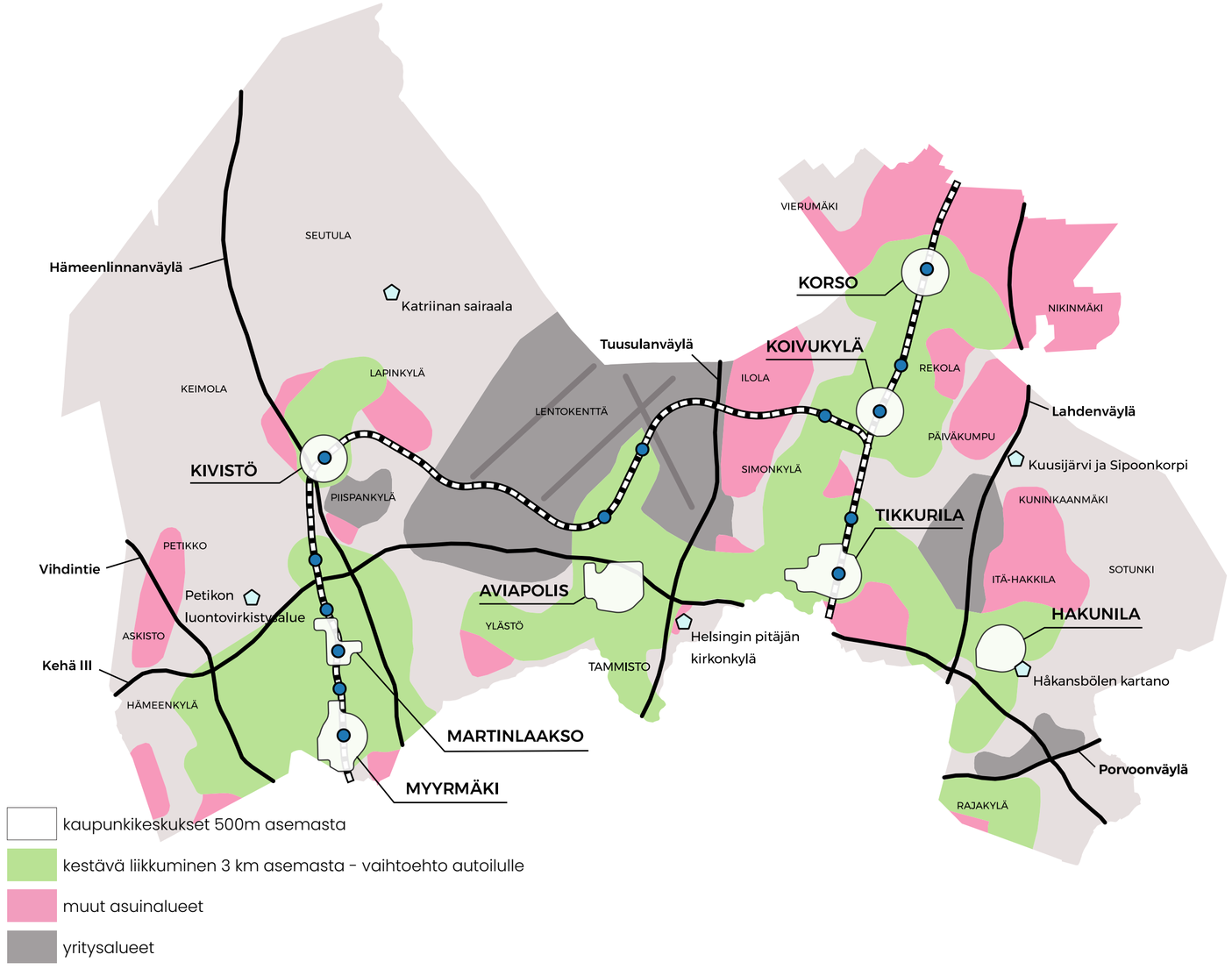
**2015 laadittiin Martinlaakson kehityskuva.**

Vuoden 2015 kehityskuvassa tutkittiin hyvin pitkälle samoja asioita kuin tässäkin kehityskuvassa: keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita ja julkisentilan kohentamista.

Pääpaino kaupunkikuvan ehostamisessa oli Martinlaaksonpolulla ja Laajaniityntiellä, joiden ympärille oli tarkoitus muodostaa urbaanin sykkeen reitti. Urbaanin sykkeen **aluetta oli tarkoitus täydentää uusilla asuinrakennuksilla, kivijalkaliiketiloilla ja luoda julkisivujen sarja, joka toisi elinvoimaa uudelle bulevardille. Valitettavasti kehityskuvasta on toteutunut vain pätkä Martinlaaksonpolkua.** Ehdotettua rakentamista Laajaniityntiellä ei ole saatu liikkeelle. Pääsyy tähän on laajalti yksityinen maanomistus ja Vantaan maapoliittiset linjaukset, jotka eivät tue kehittämishankkeita riittävissä määrin.

**2020-luvulla on tarkoitus vahvistaa kestävä keskusta - vision rakentumista laatimalla uusi kehityskuva.**

Alueen laajasta yksityisestä maanomistuksesta johtuen asemanseudun **kehittämisen haasteena on edelleen löytää täydennysrakentamiseen sopivia maa-alueita ja luoda tahtotila, jolla saadaan maanomistajat ja martinlaaksolaiset mukaan rakentamaan tulevaisuutta, jossa maapaikoitusalueille rakentaminen olisi mahdollista.** Tähän tarvitaan yhteistyötä, maapoliittisia muutoksia ja riittäviä kannustimia. Näiden lisäksi kaupunkisuunnittelussa on tarkoitus keskittyä kaupungin omistaman maan kehittämiseen ja luoda mahdollisuuksia kestävän vision toteutukseen.




# LIIKENNEYMPÄRISTÖ

Kävely on ensisijainen kulkumuoto.

## KÄVELTÄVÄ KAUPUNKIKESKUSTA

Vantaan liikenneohjelmassa 2023 on määritelty liikkumisalueet ja niiden suunnitteluperiaatteet, jotka toimivat työkaluna kehityskuvan ratkaisujen määrittämisessä. Martinlaakson liikkumisalue on kaupunkikeskus.

Kaupunkirakenteen tiivistäminen asemanseuduilla tarkoittaa myös liikenteen lisääntymistä kaupunkikeskuksissa. **Jotta lisääntyvä liikenne saadaan mahtumaan rajalliseen katutilaan, tulee liikenteen kasvu pystyä ohjaamaan kestäviin liikennemuotoihin. Menestyneissä kaupunkikeskuksissa tilaa onkin annettu enemmän ihmisille.** Kävelyä priorisoidaan ja kaupunkirakenteen mitoitus perustuu käveltävän ja pyöräiltävän kaupungin toteuttamiseen.

Kehityskuvassa Martinlaakson liikennejärjestelmää tarkastellaan kokonaisuutena, jossa eri katutyypeistä muodostuu liikkujille loogisia katuympäristöjä, jotka ohjaavat liikkujaa turvalliseen liikennekäyttäytymiseen. Ensisijaisena tavoitteena on vähentää henkilöautojen määrää keskusta-alueella muun muassa suosimalla keskitettyä pysäköintiä, käyttämällä nimeämättömiä paikkoja ja toteuttamalla vuorottaispysäköintiä.

Kehityskuvassa varaudutaan myös Länsi-Vantaan ratikkaan, joka voi olla mahdollinen jo 2050-luvulla.




# VIHERYMPÄRISTÖ

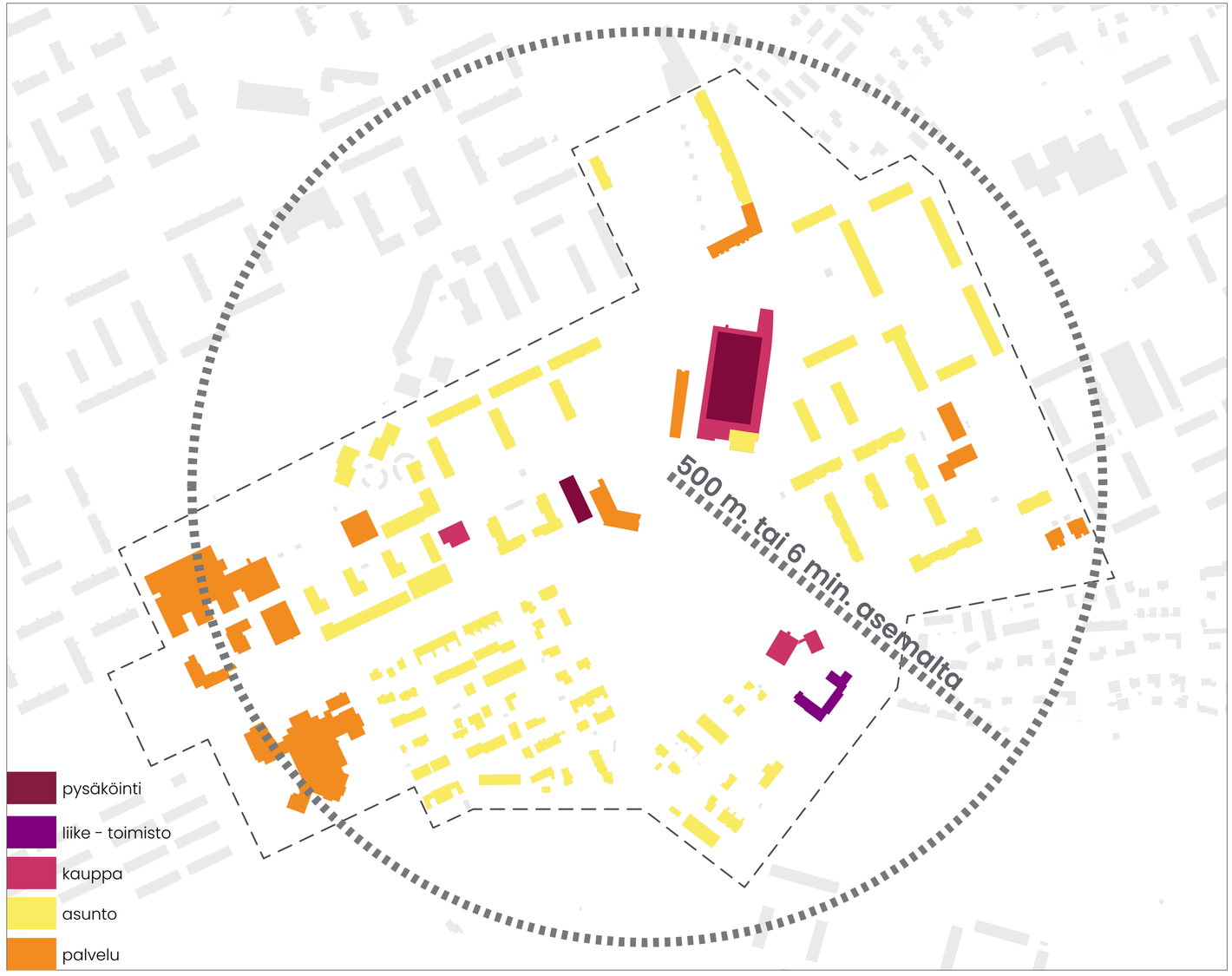
*Laajat viheralueet ovat aina lähellä.*

## VEHREÄ KAUPUNKIKESKUSTA

Kaupunkikeskusta-alueen viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen mukaan (SAAVU) suunnittelualueella tulee olla vähintään 100m$^2$ kaupunkivihreää enintään 150m etäisyydellä, vähintään 0,5ha pientä virkistysaluetta enintään 400m päässä, vähintään 6ha isoa virkistysaluetta enintään 800m päässä ja vähintään 18ha laajaa virkistysaluekokonaisuutta enintään 1km päässä. Kaikki ohjeen vaatimukset täyttyvät Martinlaakson kaupunkikeskustan alueella, sillä **aluetta reunustaa neljä viheraluetta: Laajavuori, Kivivuori, Viherpuisto ja Jokiuomanpuisto. Ne ovat lyhyen kävelymatkan päässä joka puolelta. Nämä viheralueet toimivat rakenteen keuhkoina.**

Kehityskuvan alueella ei ole arvokkaita luontokohteita, mutta sieltä löytyy runsaasti arvopuita, jotka on tarkoitus säilyttää. Radan viereiset Ratapuistikkon alueet (jotka on tarkoitus rakentaa osaksi tiivistä kaupunkikeskustaa) eivät ole virkistyskäytössä eikä niillä ole suurta merkitystä kaupunkirakenteessa, mutta niillä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan kannalta.

**SAAVU tarkastelu sekä alueellisen vihertehokkuuden laskenta (ARVO) osoittavat, että suunnittelualueella on tarve sekä säilyttää että kehittää kaupunkivihreää, kuten taskupuistoja, katujen ja raittien vihreää sekä hulevesien viivytystä.**




# PALVELUYMPÄRISTÖ

Kattavat palvelut kävelymatkan päässä.

## KAUPPAKESKUS KAUPUNKIKESKUSTANA

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut ja 500 metrin päässä juna-asemasta sijaitsee tärkeitä toimintoja kuten kirjasto, terveysasema, konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä.

Vantaan kaupan ja palveluverkkoselvityksen 2022 mukaan suurin osa palvelualasta sijaitsee Martinlaakson ostoskeskuksessa, mikä hiljentää kaupallisen toiminnan ilmettä alueella. Lisäksi laajat maapaikoitusalueet aseman ympärillä hajaannuttavat palveluita ja liiketiloja, mikä näkyy kivijalkaliiketilojen vähäisyytenä ja kaupallisen toiminnan tuoman sosiaalisen kontrollin ja turvallisuuden tunteen puutteena. **Nykyisellään päivittäistavarakaupan kysynnän ja tarjonnan katsotaan olevan tasapainossa, mutta erikoiskaupan myymälöille nähdään tarvetta ja potentiaalia.** Kaiken kaikkiaan asemanseudun liiketilojen ja kaupan laskennallinen lisätarve on aviolta 10 000 k-$m^2$ vuoteen 2041 mennessä.

**Monipuolisen palvelutarjonnan syntymisen edellytys on riittävä asukastiheys ja palvelut sekä toimivat kaupunkitilat. Kehityskuvassa on täten tutkittu, kuinka maankäytön keinoin voitaisiin parantaa alueen toimintoja ja luoda edellytys luontevalle sosiaaliselle interaktiolle ja positiiviselle sosiaaliselle kontrollille.** Kaehityskuvan ja uuden rakentamisen toivotaan tuovan Martinlaaksoon elämää ja ehkäisevän palvelujen siirtymistä.




# RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Martinlaakson keskusta ei hahmotu selkeänä alueena.

## HAJAUTUNUT KAUPUNKIKESKUSTA

Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan ja autoteiden halkomana useaan eri lohkoon, jotka luovat vaikeasti hahmottuvan ympäristön. **Kehityskuvan tavoitteena on rakentaa yhteyksiä näiden eristäytyneiden lohkojen välille, luoda solmukohtia ja sitoa alueita ja yhteisöjä yhteen.**

Kaupunkikuva Martinlaaksontien pohjoispuolella on kerrostalovaltainen, asunnoista 87 % on pääasiassa 6-10 kerroksisia kerrostaloja. Rakennuskannan arkkitehtoninen yhteneväisyys on hajonnut erilaisten korjausten yhteydessä, mutta alkuperäisen asemakaavan periaatteet voidaan kuitenkin yhä hahmottaa rakennusten sijoittelussa suurten pihojen ympärille. Martinlaaksontien eteläpuolella sijaitsee 1-2 kerroksinen pientaloalue. Pientaloja alueella on 13 %. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoittuvat Martinlaaksonpolun varteen. Ne muodostavat tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden **A1**, joka on Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä.

**Kehityskuvassa on tutkittu korttelirakennetta, jossa eri aikakauden rakennukset tuovat kerroksellisuutta ja eri rakennustyyppien sekoittuminen luo monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen.** Uudis- ja täydennysrakentamisen mittakaavan tulee huomioida nykyrakenteet ja istua ympäristöönsä, mutta myös tiedostaa tulevat kehityssuunnat.

# 03 SUUNNITTELU PERIAATTEET

Mainio Martsari

# RAKENNETTUYMPÄRISTÖ

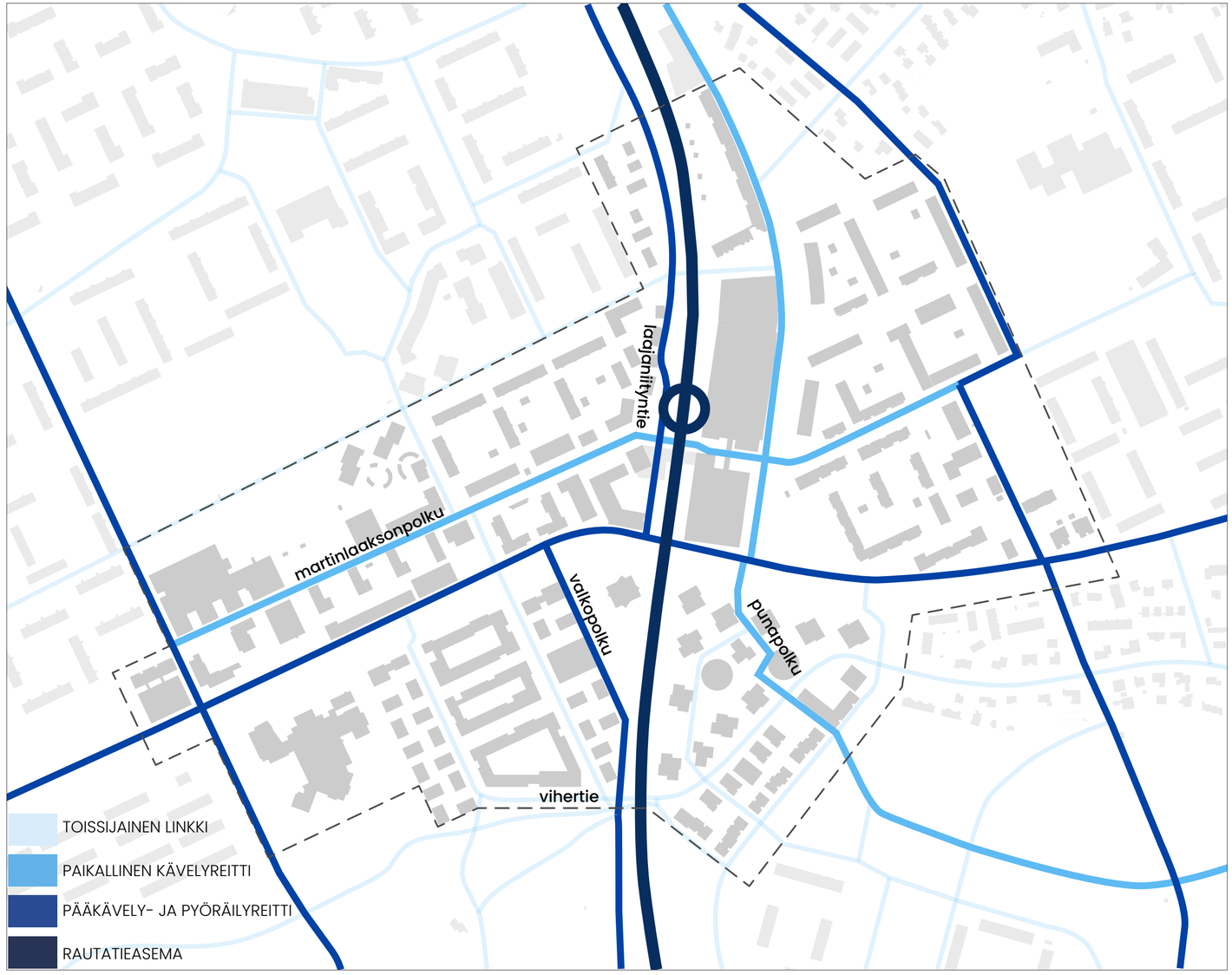
Rakentaminen keskittyy pääasiassa jo rakennetuille alueille.

## MAAPAIKOITUSALUEIDEN TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Kestävän kehityksen tavoitteena on suosia ei-purkavaa täydennysrakentamista ja rakentaa jo rakennetulle maalle. Tämä nostaa esiin Martinlaakson laajat yksityisomistuksessa olevat maapaikoitusalueet. Kehityskuvassa esitetty keskitetty pysäköinti vapauttaisi laajoja maapaikoitusalueita rakentamiselle ja kotikadut tarpeettomalta autoliikenteeltä. Suunnitelmassa autolla ajaminen on lähtökohtaisesti kaikilla kaduilla sallittua – esimerkiksi painavat ostokset voi huoletta tuoda kotioven lähelle – mutta auton säilytys tapahtuu laitoksessa. Tämä tekee kaduista miellyttävämpiä ja turvallisempia. Lisäksi hybridikäytössä olevat rakennukset, joista löytyy useampaa toimintaa ja aktiviteettia, tuovat huomattavan lisäarvon palvelutarjontaan.

**Kehityskuvassa on etsitty keinoja, joilla maanomistajat voisivat halutessaan lähteä kehittämään maapaikoitusalueita.** Yksi vaihtoehto on toteuttaa pysäköinti yhteisesti useamman korttelin kesken osana täydennysrakentamishanketta. Tähän tarvittaisiin yhteistyötä taloyhtiöiden kesken. Toinen vaihtoehto on toteuttaa täydennysrakentamista niin, että osa nykyisistä autopaikoista säilyy tontilla ja osa siirtyy julkiseen pysäköintilaitokseen. Täydennysrakentamisen mallista riippuen, pysäköintilaitoksien laskennallinen tarve on 1-3 laitosta.






# LIIKENNEYMPÄRISTÖ

Tuetaan kestävän liikkumisen muotoja.

## RAKENNAMME KÄVELTÄVÄÄ MARTINLAAKSOA

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeammat ja alueelta ulos suuntautuvat pyöräilyn pääreitit sijoittuvat pää- ja kokoojakatujen varsille. **Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson ostarilta koululle saakka.**

Rakenteilla oleva Vihertien katusuunnitelma tuo yhdistetyn pyörätien ja jalkakäytävän Vihertien länsiosaan. Näitä yhteyksiä on tarkoitus vahvistaa **Punapolun ja Valkopolun suunnitelmilla, jotka yhdistävät Martinlaakson pohjois- ja eteläosan juna-asemalta Vihertien kautta puistoalueille ja Myyrmäkeen.**

**Vihertie on tarkoitus katkaista junaradan alta ja rajoittaa asuinalueen läpikulkuliikennettä. Laajaniityntien katkaisun tavoitteena on puolestaa luoda käveltävää katuympäristöä ja luoda asukkaiden toivoma toriaukio.**

Lisäksi liikenneturvallisuussuunnitelman toimenpideohjelman mukaisesti alueella tullaan tekemään parannuksia suojateihin, alennetaan ajonopeuksia ja rakennetaan uusia jalankulku- ja pyöräilyväyliä.




# VIHERYMPÄRISTÖ

Viheralueet nivoutuvat kaupunkirakenteeseen.

## LUOMME VEHREÄÄ JA VIIHTYISÄÄ MARTINLAAKSOA

Martinlaakson keskusta on käveltävä kaupunki, jossa asuinkortteleiden lähiviheralueet luovat paikan tuntua. **Jokaiseen kortteliin jätetään tilaa lähiluonnolle ja kookkaalle puustolle.** Kortteleista löytyy lisäksi hierarkia julkisia ja yksityisiä tiloja ja reittejä. Viherlinkit liittävät asuinkortteleiden ja keskustan viherverkoston luontevasti osaksi laajoja ympäröiviä viheralueita.

Kehityskuvassa luodaan kaksi uutta viherlinkkiä: Valkopolku ja Punapolku, jotka kulkevat asemalta Viherpuistoon ja Joliuomapuistoon. Ne toimivat myös keskeisinä hulevesireitteinä. Martinlaaksontietä ja Kivivuorentietä on tarkoitus kehittää vehreänä katutilana ja lisätä puustoa. Samoin Martinlaaksonpolku, Laajaniityntie ja Kukinpolku kaipaavat lisää vehreyttä. Laajaniitynaukio ja ehdotetut uudet keskusaukiot suunnitellaan osana kaupunkivihreää katutilaa. Lisäksi kehityskuvassa on ehdotettu laajoja julkisia kattopihoja, jonne voidaan sijoittaa eri toimintoja ja palveluita. Urheilutoiminnot sijoittuvat ympäri keskustaa ja tukevat aktiivista kävelykaupunkia.

**Kaiken kaikkiaan kehityskuvan maankäytöstä vähintään 40 % on omistettu viheralueille, mikä kasvattaa viheralueiden määrää nykyisestä yli 10 %.** Tämä on mahdollista rakentamalla pääasiassa jo rakennetuille alueille sekä lisäämällä kasvillisuutta kaduille, pihakansille, terasseille ja katoille.




# PALVELUYMPÄRISTÖ

Kehitystä ohjataan kauppakeskuksesta kaupunkikeskukseksi.

## ELINVOIMAINEN MARTINLAAKSO

Martinlaakso on lähipalveluiden kaupunki, jossa on kattavat palvelut 500 metrin säteellä juna-asemalta. Asema ja sen ympäristö on merkittävä julkisten ja yksityisten palveluiden keskittymä. Palvelut keskittyvät kauppakatujen varsille.

**Martinlaaksonpolkua ja Laajaniityntietä kehitetään edelleen pääkauppakaduksi.** Se yhdistyy asemaan ja kauppakeskukseen uuden keskusaukion kautta ja jatkaa pääkauppakatua Kivivuorentielle. Asemalta ja **Kivivuorentieltä kaupallinenkeskusta laajenee Martnlaaksontien eteläpuolelle.** Tämän toivotaan sitovan kaupunkirakennetta yhteen ja tarjoavan kokoontumismahdollisuuksia yhteisöille.

Monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus edesauttavat palvelujen syntymistä kaupunkirakenteeseen. Tästä syystä **asemanseudun rakennukset ovat monikäyttöisiä hybridipalvelurakennuksia, joissa yhdistyvät monenlaiset arjen palvelut, kuten vähittäistavarakaupat, päiväkodit, työpaikat ja asuminen.** Rakennukset ovat myös perusmitoitukseltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan muuntojoustavia ja mahdollistavat eri toimintoja sopeutuen vaihtelevaan markkinatilanteeseen. Monikäyttöisyyttä ja muuntojoustavuutta tullaan ohjaamaan asemakaavan suunnittelulla ja määräyksillä.




# ASUINYMPÄRISTÖ

Erilaiset viheralueet ja pihat muodostavat kortteli identiteetin.

## OMALEIMAISET OSA-ALUEET

Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakenne jakautuu junaradan, Martinlaaksontien ja Kivivuorentien halkomana viiteen omaleimaiseen osa-alueeseen. Nämä viisi aluetta tarjoavat **omaleimaisia asuinalueita, jotka houkuttelevat hyvin erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat jokaiselle omanlaisen alueen löytymisen.**

**Martinlaaksontien pohjoispuoli koostuu pääasiallisesti olemassa olevien kerrostalokortteleiden täydennysrakentamisesta laajoille maapaikoitusalueille.**

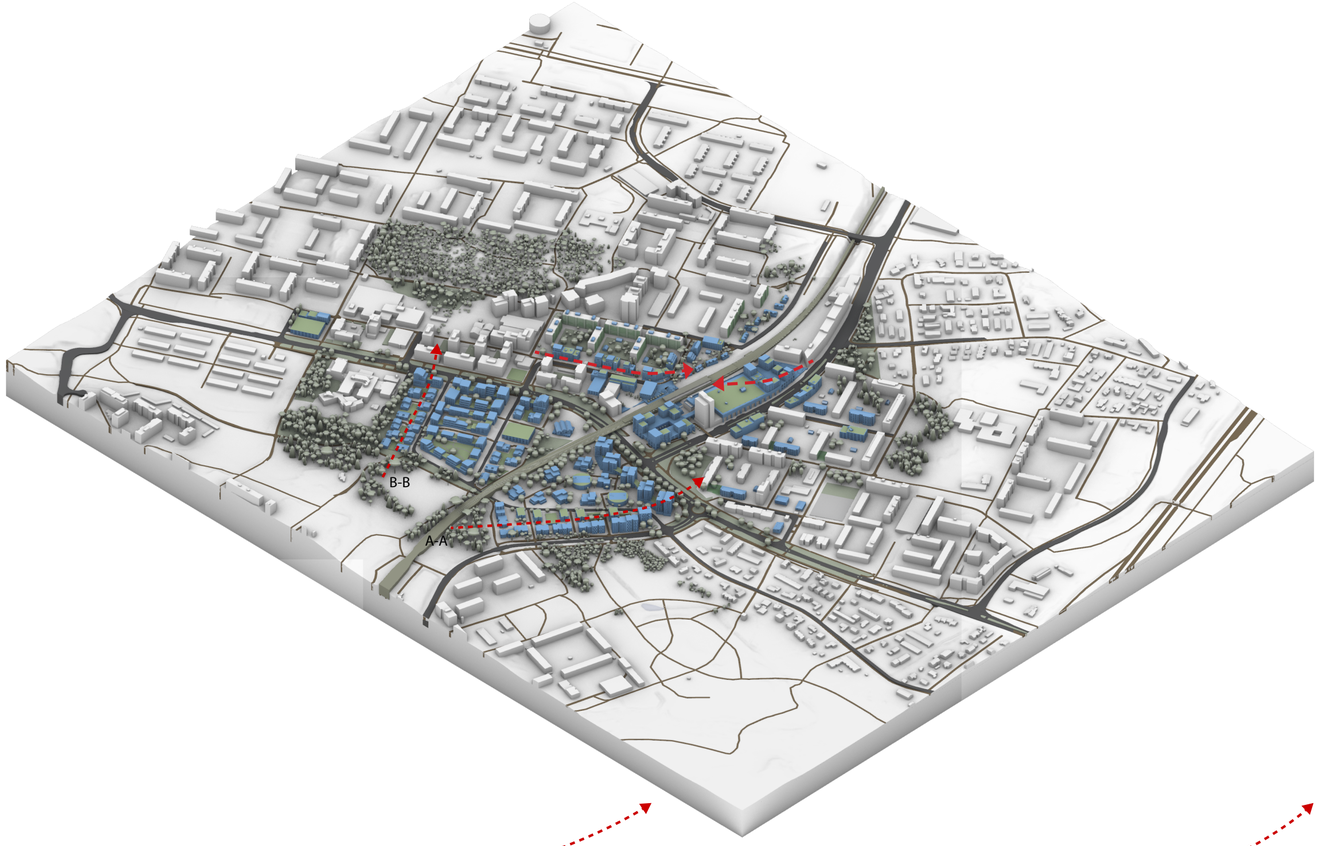
**Martinlaaksontien eteläpuoli koostuu nykyisen pientaloalueen tonttien kehittämisestä monipuolisiksi elämänkaarikortteleiksi.**

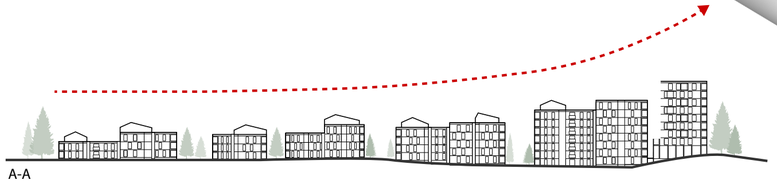
**Osa-alueiden kehittäminen tapahtuu vaiheittain maanomistajien haluamassa tahdissa.**

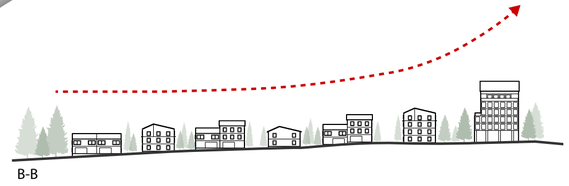
Asemanseutu ja kattopihakorttelit ovat keskeinen palvelualue ja yksi tärkeimmistä solmukohdista. Kattopihakorttelit muodostavat urbaania tilaa, joka yhdistää itä-länsi-suunnassa Laajaniityntien ja Kukinpolun, ja pohjois-etelä-suunnassa Laajaniitynaukion juna- ja bussiaseman kaupunkitiloihin, ja kokoaa martinlaaksolaiset yhteen.

# ASUINYMPÄRISTÖ

Torit ja aukiot sitovat kaupunkirakennetta ja yhteisöjä yhteen.



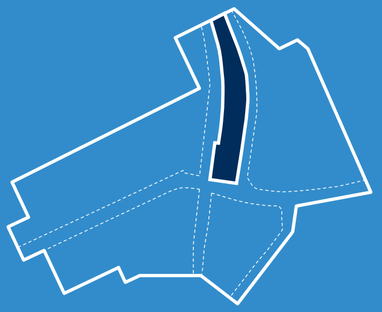



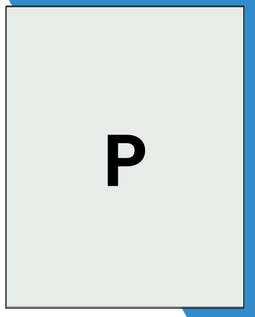

Kattopihakortteleiden palvelualue levittäytyy länteen katupihakortteleihin, sekä Martinlaaksontien eteläpuolelle kaupunkipuistokortteleihin. Näiden **alueiden sosiaalisiin solmukohtiin rakennetaan aukioita ja toreja, joilla pyritään vähentämään kaupunkirakenteen (radan ja autoteiden) luomia esteitä** yhdistämällä ne mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja.

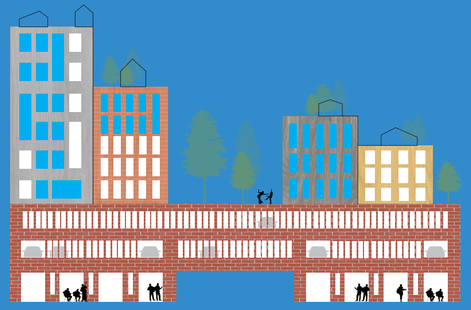
Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä ja ostarin 15-kerroksinen torni tulee säilymään niistä merkittävimpänä. **Rakennusten mittakaava laskee ostarin tornilta portaittain kaikkiin ilmansuuntiin. Näin taataan pitkät näkymät keskustaa reunustaville viheralueille mahdollisimman monille.** Rakennusten mittakaava tulee olemaan korkeimmillaan Martinlaaksontien varressa ja Louhelantien risteyksessä. Teiden varteen sijoittuvan rakennusten rintaman tehtävänä on toimia äänisuojana liikenteen melulle ja turvata miellyttävät oleskelusuhteet asuinalueiden sisällä.

Martinlaakson asemanseudulla saapumiskohdat, rata ja risteysalueet, ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä kiinnekohtia, jotka helpottavat liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. **Saapumiskohdat pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi ja tunnistettaviksi Martinlaakson ”käyntikorteiksi” niin, että tulijalle välittyy ajatus Martinlaaksoon saapumisesta ja alueen identiteetistä.**

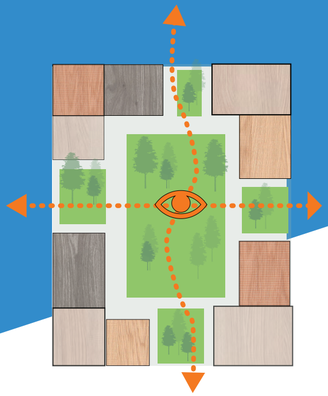
# KATTOPIHAKORTTELI









**Rakennetaan nykyisten rakennusten ja toimintojen päälle.**

Bussiaseman ja ostoskeskuksen käyttöä tehostetaan ja niiden päälle rakennetaan pihakansi, jossa on palveluita, liiketilaa ja kohtaamisen paikkoja.

**Sekoittunut ja monipuolinen käyttötarkoitus.**

Sekoittuneisuus syntyy rakennusten toimintojen vaihtelevuudesta. Maantasossa on liiketilaa, välitasossa parkkitilaa ja pihakannen päällä toimitilaa, palveluita sekä asuntoja.

**Sekoittunut ja monipuolinen arkkitehtuuri.**

Moninaisuus syntyy rakennusten tyylin, materiaalien ja värien vaihtelusta. Rakennusten kerrosluku ja -korkeus sekä ikkuna että kattomuodot vaihtelevat.

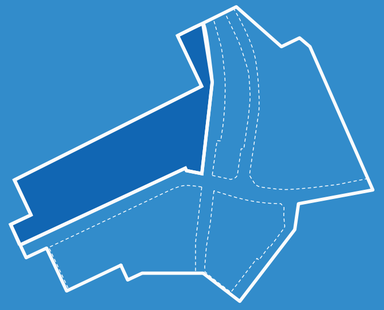
**Vehreä koko Martsarin yhteinen kattopiha: Martinlaakson käyntikortti.**

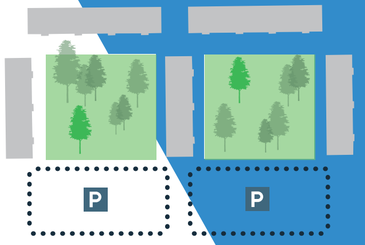
Julkiset kattopihat linkittyvät ympyröiviin toreihin ja aukioihin. Pihakansia ja maakerroksia yhdistävät portaikot ovat osa julkista oleskelutilaa ja niille on suunniteltu eri käyttötarkoituksia.




Bussiaseman päällinen pihakansi rakennuksineen Martinlaaksontieltä ostoskeskukselle katsottuna.

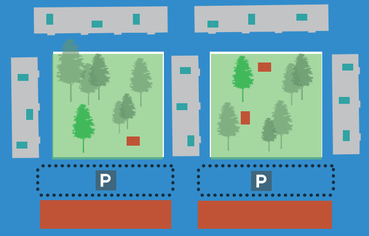
# KATUPIHAKORTTELI





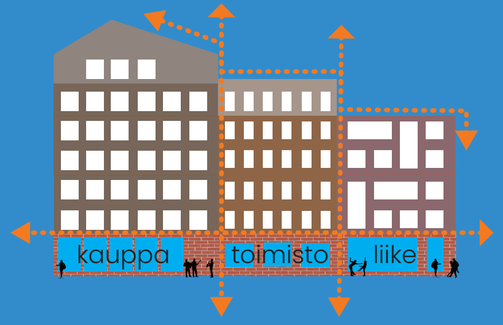

**Nykyinen keskusta-alueen korttelirakenne.**

U-lamellikorttelit ja laajat maapaikoitusalueet.



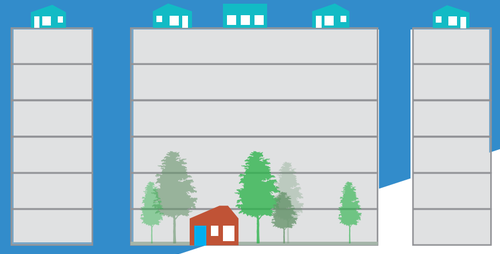

**Maapaikoitusalueille rakentaminen luo sisäpihallisen asuinkorttelin.**

Korttelissa on vähintään kaksi erikorkuista ja vähintään kaksi erityyppistä rakennusta. Mittakaava on suhteutettu sitä ympäröivien rakennuksien massaan ja sen korkeus on aina matalampi kuin naapurin.




**Palveluiden ja liiketilojen lisääminen aktivoittaa katukuvaa.**

Katujulkisivut muodostuvat liiketilasta ja muista toiminnoista. Laajaniityntie yhdistyy Martinlaaksonpolun kävelykatuun ja uuden tapahtumakadun toiminta laajenee aukioiden ja torien sarjana liiketilojen levittäytyessä katutilaan.



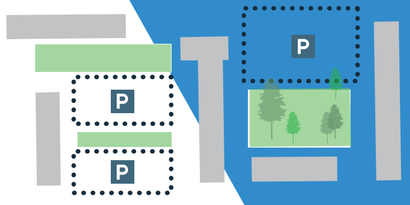
**Vanhoihin korttelihin voidaan sijoittaa kevytrakenteisia yhteistiloja pihoille ja katoille.**

Elämänkaariasumisen periaatteita voidaan soveltaa olemassa oleviin yhteisöihin mm. sijoittamalla kortteleihin kevytrakenteisia yhteistiloja kuten sauna-, kerho- tai työtiloja.



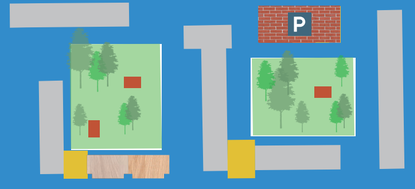

Näkymä Laajaniityntieltä, jossa maapaikoitusalueet on hyödynnetty asuin- ja liikerakennusten käyttöön.

# SISÄPIHAKORTTELI




**Nykyinen keskusta-alueen korttelirakenne.**

U-lamellikorttelit ja
laajat maapaikoitusalueet.



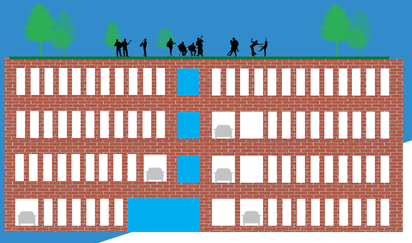

**Korttelirakennetta täydennetään elämänkaaritaloilla ja yhteistiloilla.**

Maapaikoitusalueille rakennetaan elämänkaaritaloja ja pysäköintialueita muutetaan sisäpihoiksi.



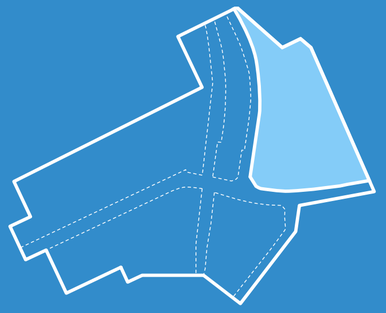
**Olemassa olevien kerrostalojen käyttöikää pidennetään laajennuksilla.**

Elämänkaariasumisen periaatteita voidaan soveltaa olemassa oleviin rakennuksiin ja yhteisöihin. Rakennusten käyttöikää voidaan pidentää esim. koko julkisivunmittaisella lasitetulla terassiparvekkeella.



**Rakennetaan pysäköintilaitoksia kävelyetäisyydelle täydennysrakentamisesta.**

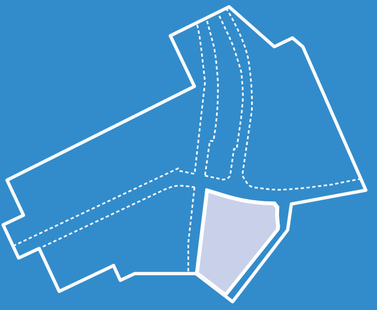
Pysäköintilaitosten monikäyttöisyys tuo mahdollisuuksia tarjota eri toimintoja ja palveluita kodin välittömässä läheisyydessä.

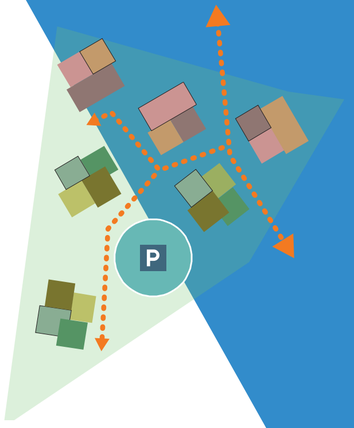





Näkymä olemassa olevan U-korttelin sisäpihalta, johon on maapaikoitusalueelle sijoitettu elämänkaarikerrostalo ja yhteistiloja.

# KAUPUNKIPUISTOKORTTELI






**Asemanseudun palvelut laajentuvat Martinlaaksontien eteläpuolelle.**

Toiminnot ja uudet kävely-yhteydet sitovat rikkonaista kaupunkirakennetta yhteen tuomalla kaupat ja palvelut myös Martinlaaksontien eteläpuolelle.



**Korkeat rakennukset sijoittuvat isojen autoteiden varteen korttelin reunoille.**

Asuinalueet nivoutuvat yhteen arkkitehtuurin keinoin. Korttelin pääasiallinen materiaali on puu, tehosteena käytetään muiden osa-alueiden materiaaleja, kuten tiiltä ja pastellinsävyistä väritystä.



**Rakennusten mittakaava pienenee korttelialueen sisällä.**

Alueen rakennusten mittakaava on vaihteleva ja rakennukset on sijoitettu niin, että niiden väliin muodostuu kaupunkimaisia aukioita ja vehreitä oleskelutiloja niin maantasossa kuin kattopihoillakin.



**Rakennetaan pysäköintilaitoksia kävelyetäisyydellä palveluista.**

Pysäköintilaitosten monikäyttöisyys tuo mahdollisuuksia tarjota eri toimintoja ja palveluita kodin välittömässä läheisyydessä.

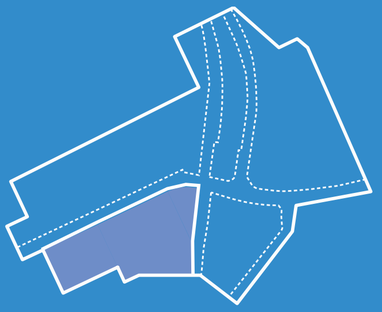


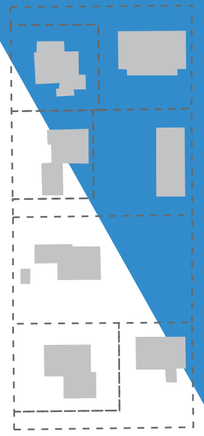




Näkymä kaupunkipuistokorttelista, jossa kauppa, palvelut ja asuminen lomittuvat.

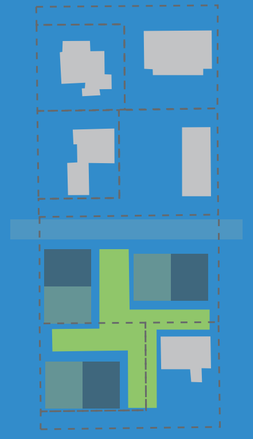
# VIHERPIHAKORTTELI





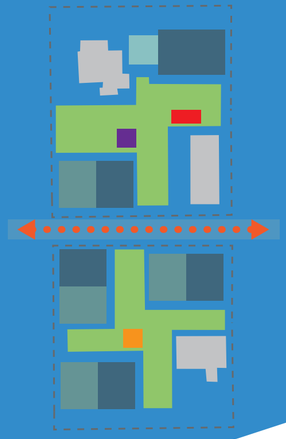
**Nykyinen pientaloalueen korttelirakenne.**

Pientalokorttelit ja perinteinen yksityinen tonttiomistus, jossa on tyypillisesti yksi talo omalla tontilla.



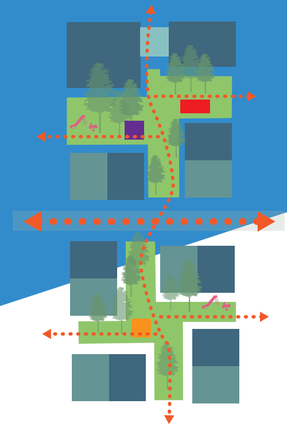
**Pieniä tontteja yhdistämällä saadaan luotua sekoittunut korttelirakenne.**

Sekoittuneeseen korttelirakenteeseen vaiheittain siirtyminen tarjoaa monipuolisesti eri rakennus- ja asuntotyyppejä elämän eri vaiheisiin.



**Korttelista löytyy oman asunnon lisäksi yhteiskäyttöisiä asukastiloja erilaisiin tarpeisiin.**

Elämänkaariasuminen ja yhteisöllinen elämä tarjoavat hyötyjä terveydellemme, ympäristöllemme ja kansantaloudelle.



**Jokaiseen kortteliin jätetään tilaa lähiluonnolle ja kookkaalle puustolle.**

Viherpihakortteleista löytyy hierarkia julkisia ja yksityisiä tiloja ja reittejä.




Viherpihakortteleissa on tilaa lähiluonnolle.

# 04

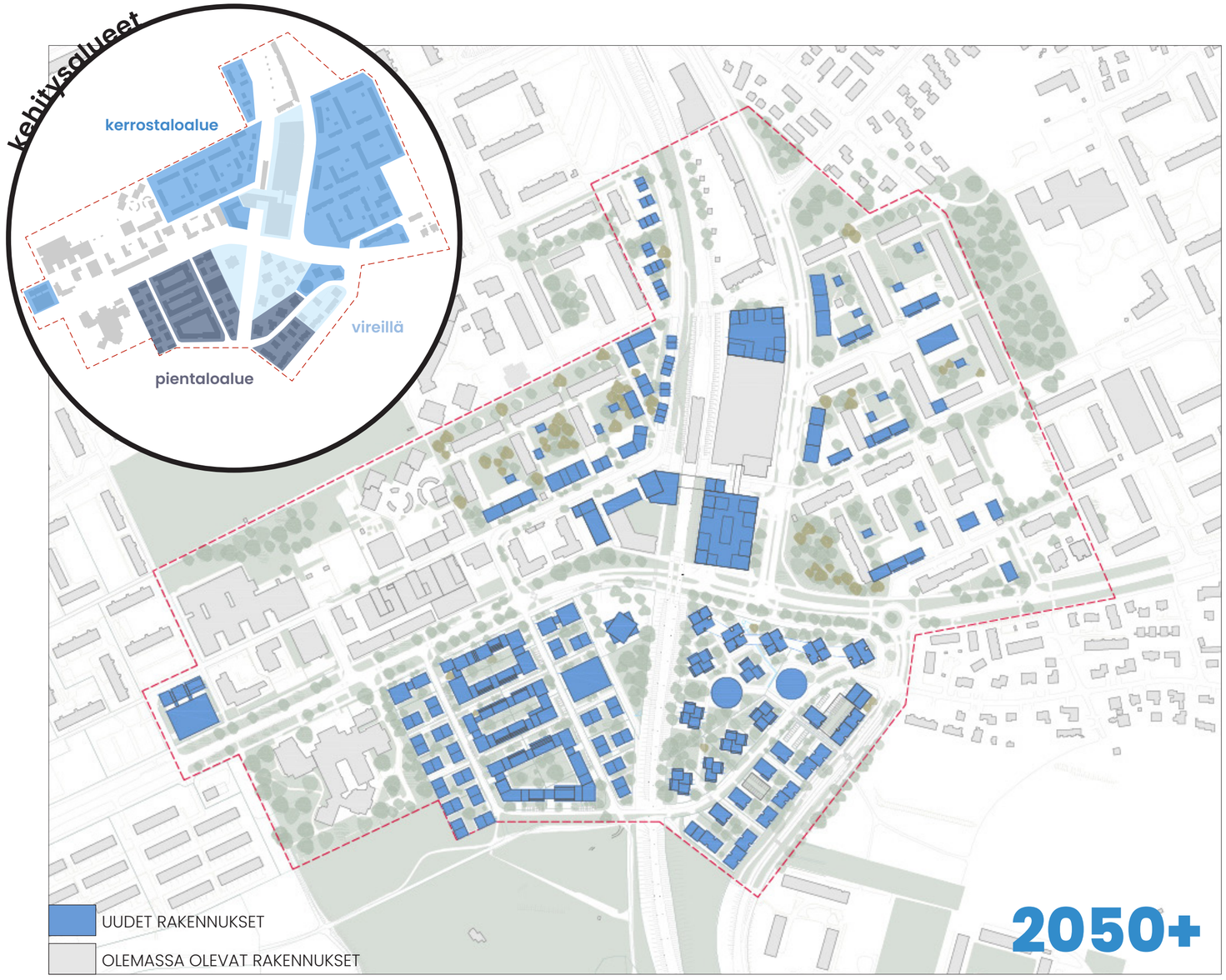
Mainio Martsari

# MAINIO MARTSARI VISIO 2050

Vantaa

# MAINIO MARTSARI 2050

Kehittetään alueen yleistä viihtyisyyttä, parannetaan liikkuvuutta ja panostetaan palveluihin.




## MARTINLAAKSON KESTÄVÄN KESKUSTA

Kehityskuvassa on tutkittu kohtuullisen rakentamisen määrä ja laajuutta, jolla saavutettaisiin kestävä kasvu, joka säilyttää Martinlaakson vehreyden ja turvaa palveluiden säilymisen. **Kehityskuva mahdollistaa karkeasti laskettuna 3500 uutta asukasta ja 850 työpaikkaa. Tämä tarkoittaa, että Martinlaakson ennustetusta väestönkasvusta on mahdollista toteuttaa noin 55% vaaditun 90% sijaan yleiskaavan kaupunkikeskustan alueella.**

**Kehityskuvan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista 35 % sijoittuu kaupungin maille tai on kaavoitusohjelmassa olevia hankkeita. Asukkaista suurin osa näkee näiden alueiden kehittämisen tarpeellisena.** Erityisesti asema-alueen esteettömyyden ja turvallisuuden lisääminen, torin rakentaminen sekä jalankulkuyhteyksien luominen koetiin tärkeänä.

**Martinlaaksontien pohjoispuolen kerrostaloalueen maapaikoitusalueilla on mahdollista toteuttaa 25 % täydennysrakentamisesta. Yksi kolmasosa asukkaista tukee kerrostaloalueen kehittämistä. Mutta nykyiset maapoliittiset linjaukset eivät riittävissä määrin kannusta siirtymään maantasopysäköinnistä rakenteelliseen pysäköintiin.** Nykyisessä linjauksessa huomioidaan mm. tontin nykyarvo, purkukustannukset ja arvonnoususta hyvitetään rakenteellisten autopaikkojen kustannukset säilytettävien asuinrakennusten osalta. Jotta tämä insentiivi olisi tarpeeksi suuri asuntoyhtiöille, tulisi rakenteellisen pysäköinnin kustannukset voida vähentää sopimuskorvauksesta.




Osa lähikaupungeista on päätynyt käyttämään sopimuskorvauksia edistääkseen täydennysrakentamista. Tällaisia kannustimia ovat esimerkiksi: *kaavoituksen edistämishyvitys vaikeasti toteutettaville täydennysrakentamisen hankkeille* sekä *ekologiset hyvitykset.*

Vantaan kaupunki on luonut pysäköintiyhtiön edistääkseen täydennysrakentamista, mutta valitettavasti tämän hetkinen toimintamalli soveltuu paremmin uudisrakentamisen alueille. Täydennysraketamisen paikat, kuten Martinlaakson kerrostaloalueen maapaikoituspaikat, jäävät odottamaan suotuisampia kannustimia ja ehtoja edetäkseen. **Ilmeistä on, että tarvitaan kokoelma toimia ja kannustimia, jotta alueen täydennysrakentaminen saataisiin liikkeelle.**

**Martinlaaksontien eteläpuoleisella pientaloalueella on mahdollista toteuttaa 40 % täydennysrakentamisesta. Mutta kolmasosa asukkaista vastustaa pientaloalueen kehittämistä. Alueen täydennysrakentaminen ennen vuotta 2050 onkin hyvin epätodennäköistä, sillä suurin osa tonteista on kooltaan pieniä eivätkä sellaisenaan solvellu kaupunkikeskustan rakentamiseen.** Pientaloalueen kehittäminen vaatiikin useassa tapauksessa useamman tontin (ja maanomistajan tahtotilan) yhdistämistä, jotta riittävät korttelikoot saavutettaisiin. Pientaloalueen rakentaminen kaipaa myös tarkempaa selvitystä rakennusten kunnosta ja käyttöiästä ja kuinka purkavaa täydennysrakentamista voitaisiin toteuttaa kestävästi.

Vantaan haasteena tulee olemaan kokonaisvaltaisen Mainio Martsari -vision toteuttaminen. Martinlaaksossa kaupungin omistamien maiden kehittäminen on erityisen tärkeää, sillä alueella on huomattava, 45 prosentin vajaus asuntotuotannossa. Tämä vajaus vaikeuttaa asuntomarkkinoiden toimintaa ja väestön muuttoliikkeen hallintaa. Vaikka väestönkasvun ennustetaan hidastuvan, aikuisten ja yksin asuvien määrä kasvaa edelleen tulevina vuosikymmeninä. Tällä on suuri merkitys asuntotuotannon tarpeeseen. Siksi on toivottavaa, että kehityskuvassa esiin nostetut muutokset toimintatapoihin ja kannustimiin saadaan käyttöön ennen vuotta 2050.




Martinlaakson asemanseutu etelästä pohjoiseen katsottuna.




Näkymä Laajaniityntieltä, jossa maapaikoitusalueet on hyödynnetty asuin-, palvelu- ja liikerakennusten käyttöön.

Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI

KEHITYSKUVA
nimi 015100 Martinlaakson kestävä keskusta
**MIELITEET**, LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus TK / AkH. 06.10.2026

---

Kaupunginhallitus 22.6.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kehityskuvasta 015100 /Mainio Martsari. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1 kpl. Mielipiteitä saatiin 1 kpl.

| Lausunnonantaja/ M**ielipiteen**antaja | Lausunto/M**ielipide** | Tarkistukset |
|---|---|---|
| NRO 1,<br>HSY | Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja mahdollisten johtosiirtojen tarve sekä<br>huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. | Ei tarkistuksia.<br>Huomioidaan jatkosuunnittelussa. |
| NRO 2,<br>Yksityinen Henkilö | Kaupungin tulisi tuoda julki, miten Vihertielle kaavaillut muutokset on tarkoitus viedä toteutukseen ja mitä tämä tarkoittaa alueen asukkaille. | Ei tarkistuksia.<br>Selostuksessa on tuotu esiin, että kaupunki kehittää vain omistamiaan maita. Alueen maanomistajat voivat halutessaan hakea asemakaavamuutoksia. Toisin sanoen Vihertien alue kehittyy vain maanomistajien aloitteesta. Tämä on nyt nähtävillä olon jälkeen nostettu esiin myös kaavan nettisivuilla. |

Lausunto
03.08.2026
775/00.02.022.0220/2024

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
PL 1100
01030 Vantaa

Asianumero: VD/3929/10.02.04.00/2022

Asemakaavan muutos, Martinlaakson kestävä keskusta, Vantaa

## Kehityskuvaluonnos 015100 – Martinlaakson kestävä keskusta

Kaavarunkoluonnoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

Martinlaakso on lähes 14 000 asukkaan kaupunginosa, jonka väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Vuonna 2050 alueella ennustetaan olevan yli 20 500 asukasta. Väestönkasvuun valmistautuminen tarkoittaa Martinlaakson asemanseudulle karkeasti 2 500 uutta asuntoa ja 1 100 työpaikkaa vuoteen 2050 mennessä. Kaavarungossa katsotaan pitkälle tulevaisuuteen, vuoteen 2050 ja tutkitaan mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja, sen kohtuullista määrää ja laajuutta sekä asumisen typologioita, jotka sopisivat tulevaisuuden väestörakenteeseen.

Alueen laajasta yksityisestä maanomistuksesta johtuen asemanseudun kehittämisen haasteena on edelleen löytää täydennysrakentamiseen sopivia maa-alueita ja luoda tahtotila, jolla saadaan maanomistajat ja martinlaaksolaiset mukaan rakentamaan tulevaisuutta, jossa maapaikoitusalueille rakentaminen olisi mahdollista. Tähän tarvitaan yhteistyötä, maapoliittisia muutoksia ja riittäviä kannustimia. Näiden lisäksi kaupunkisuunnittelussa on tarkoitus keskittyä kaupungin omistaman maan kehittämiseen ja luoda mahdollisuuksia kestävän vision toteutukseen.

Martinlaaksontien pohjoispuoli koostuu pääasiallisesti olemassa olevien kerrostalokortteleiden täydennysrakentamisesta laajoille maapaikoitusalueille. Martinlaaksontien eteläpuoli koostuu nykyisen pientaloalueen tonttien kehittämisestä monipuolisiksi elämänkaarikortteleiksi. Osa-alueiden kehittäminen tapahtuu vaiheittain maanomistajien haluamassa tahdissa.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

**Vesihuolto**

Kaavarungon alue on kokonaisuudessaan vesihuollon toiminta-aluetta ja alueen rakennushankkeet voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Alueella sijaitsevat vesihuoltolinjat tulee huomioida alueen suunnittelussa. Suunnittelun

yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon ja mahdollisten johtosiirtojen tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee lähtökohtaisesti sijoittaa yleisille alueille. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Lisäksi tulee myös selvittää, riittääkö vesihuoltoverkoston kapasiteetti täydennysrakentamiselle. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

Lisätietoja vesihuollosta antaa alueinsinööri Anna Lukka, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

**Jätehuolto**

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset:
Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset ohjaavat alueen jätehuoltoa ja sen suunnittelua. Määräykset ovat kiinteistöjä sitovia, eikä niistä tule poiketa. Hyvin järjestetty jätehuolto tukee kiertotaloutta ja parantaa alueen viihtyvyyttä.

Martinlaakson kestävä keskusta– suunnittelussa erityisesti huomioitavat jätehuollon näkökohdat:
Suunnittelussa on varmistettava, että alueen liikennejärjestelyt mahdollistavat jätteiden keräyksen ja tyhjennystyön sujuvan ja turvallisen toteuttamisen. Jäteautoille tulee osoittaa rauhalliset pysähtymispaikat sekä riittävät ja tarkoituksenmukaiset tilat tyhjennysten suorittamista varten. Kulun jäteautolta jätetilaan tulee olla kuljettajalle työturvallinen. Jäteastioiden siirtomatka ei saa ylittää 10 metriä.

Jätepisteiden kapasiteetti on mitoitettava vastaamaan jätepisteen käyttäjämääriä sekä HSY:n määrittelemiä tyhjennysreittejä ja -rytmejä. Alueella jäteastioiden tyhjennykset toteutetaan klo 6–22, mikä tulee huomioida erityisesti liikennesuunnittelussa sekä mahdollisten meluvaikutusten arvioinnissa.

Lisätiedot:
Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla kohdassa “Jätehuoltomääräykset - HSY”. Lisätietoja jätehuoltomääräyksistä, alueen jätehuollon aikatauluista tai opastusta jätehuollon suunnittelussa antavat HSY:n jätehuollon asiantuntijat.

Lisätietoja jätehuollosta antaa palvelupäällikkö Kati Siekkinen, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Lausunto
03.08.2026
775/00.02.022.0220/2024

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
HSY

Mari Heinonen
Vesihuollon toimialajohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu

Vantaan kaupungin kirjaamo

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**
PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

**Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster**
PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 156 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

Outlook

## Muistutus - Martinlaakson kestävä keskusta kehityskuvaluonnos 015100

**Lähettäjä** [redacted]
**Päivämäärä** ma 13.7.2026 21.48
**Vastaanottaja** YHT Kirjaamo <kirjaamo@vantaa.fi>

Et saa usein sähköpostia osoitteesta [redacted] Lue, miksi tämä on tärkeää

! **VAROITUS: Ulkoinen lähettäjä.** Avaa linkit ja liitteet vain, jos luotat lähettäjään. Merkitse epäilyttävä viesti tietojenkalasteluksi.

**CAUTION: External sender.** Open links and attachments only if you trust the sender. Report suspicious message as phishing.

Muistutus koskee Mainio Martsari nimellä kulkevan kehityskuvaluonnoksen Vihertien alueen suunnitelmia. Havainnekuvissa Vihertien länsipään sekä Valkotien varrella olevat rivi- ja pientalot on korvattu umpikortteli kerrostaloilla. Suunnitelman toteutuminen vaatisi siis kymmenien alueen asunto-osakeyhtiöiden yhtäaikaisen myymisen ja alueella asuvien perheiden muuton kodeistaan.

Martinlaakson alueen kehittäminen on sinänsä kannatettavaa, mutta tämä ei saa muodostua kohtuuttomaksi haitaksi alueella jo asuville perheille. Asukkaiden perusteltuja huolia omien kotiensa suhteen ei voi kuitata NIMBYilynä.

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategian mukaisesti kaupunki itsekin tavoittelee monipuolista asumista ja ehkäisee segregaatiota. Esitetty kehityskuvaluonnos onkin ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa yksipuolistamalla alueen asuinvaihtoehtoja. Vantaalla on oltava sijaa myös rivi- ja omakotiasujille.

Alueen muutos umpikortteleiksi on aikataulutettu 2040-2050 luvuille, täsmentämättä miten asunto-osakeyhtiöiden omistamat tontit oli tarkoitus saattaa uudisrakentamiselle käyttöön. Perusteltu pelko onkin, että pelkät epäselvät suunnitelmat romahduttavat alueen asuntojen arvon. Epävarmuus alueen asuntojen kohtalosta 20-30 vuoden kuluttua voi aikaansaada tilanteen, jossa vanhoja kiinteistöjä ei halutakaan alkaa uudistamaan, vaan kiinteistöt jäävät hoitamattomina odottamaan tulevia ratkaisuja.

Kaupungin tulisikin pikaisesti tuoda julki, miten Vihertien länsipäätyyn kaavaillut muutokset on tarkoitus viedä toteutukseen ja mitä tämä tarkoittaa konkreettisesti alueella asuville.

Kaupungin tulee huomioida päätöksenteossaan myös jo kaupungissa asuvien edut ja oikeudet.

[redacted]
Vihertien asukas

11 **Asemakaavamuutos 002414 sekä tonttijako, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP**

VD/5263/10.02.04.00/2019
SP/TKA/AKH/VIK

**Asemakaavamuutoksessa puistoalue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, ja Valkopolun katualuetta jatketaan Martinlaaksontielle. Asemakaavamuutos huomioi Martinlaakson suuren palvelutarpeen ja mahdollistaa tulevaisuuden palvelut. Rakennusoikeus olisi 3 500 k-m2 ja suurin kerrosluku neljä (IV).**

**Asemakaavamuutos** koskee korttelia 17600 sekä katualuetta kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Asemakaavamuutos koskee voimassa olevan asemakaavan virkistys- ja katualueita.

**Tonttijako** koskee korttelia 17600.

**Alue sijaitsee** osoitteessa Martinlaaksontie 26.

**Hakija**
Vantaan kaupunki

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C ja kestävän kasvun vyöhykettä.

**Asemakaavamuutos**
Asemakaavalla nykyinen puistoalue P muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, ja alueen länsireuna varataan katualueeksi jalankulku- ja pyöräilytielle, Valkopolulle, joka olisi osa Myyrmäestä Martinlaakson johtavaa kevyen liikenteen reittiä.

Yleisten rakennusten korttelin rakennusoikeus olisi 3 500 k-m2 ja suurin kerrosluku neljä (IV).
Tonttia ympäröivät istutusalueet. Alueen eteläosaan sijoitetaan hulevesiallas.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen, sijaitsee Martinlaakson keskustassa lähellä rautatieasemaa ja mahdollistaa kaupunginosassa tarvittavat tulevat palvelut, kuten päiväkodin, palvelutalon, terveysaseman tai muita yleisiä palveluja. Kaava mahdollistaa myös Valkopolun toteuttamisen.

Kaavamuutosta on tutkittu päiväkotia varten, mutta maarakentaminen osoittautui kalliiksi erityisesti ratapenkereen tuennan vuoksi. Tontti kannattaa kuitenkin kaavoittaa tulevaisuutta varten, koska kaikki selvitykset on nyt tehty.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.6.2021. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatilaisuus on pidetty 15.6.2021.

Mielipiteet pyydettiin 16.8.2021 mennessä, ja niitä saatiin 13 kappaletta. Niissä kiinnitettiin huomiota erityisesti liikenteeseen. Myös rakentamista vastustettiin. Mielipiteet vastineineen ovat erillisenä liitteenä.

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 21.10.2025 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.10.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002414 ja tonttijakoehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi seuraavin perustein: ”Asemakaavamuutoksen valmistelussa tulee huomioida valmisteilla oleva Martinlaakson kaavarunko. Kaavamuutos tulee tuoda lautakunnan käsiteltäväksi vasta kaavarungon käsittelyn jälkeen”. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

---

**Tarkistukset:** Asemakaavamuutosehdotus tuodaan käsittelyyn Martinlaakson kaavarungon kanssa.

**Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002414 ja tonttijakoehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan varapuheenjohtaja Timo Lahti esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun seuraavin perusteluin: ” Tarkastellaan Martinlaaksontien eteläpuolen soveltuvuutta kaupunkipientaloalueeksi. Osana kokonaisuutta tarkastellaan Y-tontille mahdollisia sijoituspaikkoja radan itäpuolelta.” Päätös hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Palautettiin uudelleen valmisteluun.

____

**Tarkistukset**
Lautakunnan 19.1.2026 esittämiä muutoksia on tutkittu ja niistä on laadittu *Muutosehdotuksen tarkastelu 5.5.2026*. Tarkastelussa on perusteltu kaavarungon ja asemakaavamuutoksen ratkaisuja seikkaperäisemmin ja miksi ehdotetut muutokset eivät ole suositeltavia.

**Kaupunkiympäristölautakunta 5.5.2026 § 11**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.5.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002414 ja tonttijakoehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Asian käsittelyn aikana kaupunkiympäristölautakunnan jäsen Siri Ahokas esitti asian jättämistä pöydälle. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätös:**
Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

---

**Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026 § 13**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 5.5.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002414 ja tonttijakoehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26, ja
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kokoomuksen, sosialidemokraattien, keskustan, perussuomalaisten ja vasemmiston lautakuntaryhmät jättivät asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

> ” Rakennuksen suurinta kerrosmäärää ja kattomuotoa tulee tarkastella nähtävillä olon jälkeen tarkemmin.”

_____

**Nähtävillä olo**
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.6.–24.8.2026. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Rakennuksen suurinta kerrosmäärää ja kattomuotoa tarkastellaan jatkosuunnitteluvaiheessa. Kaavassa on esitetty reunaehdot rakentamisen massoille: Suurin kerrosmäärä on sallittu vain kadun ja radan varressa. Pientaloihin on minimietäisyys ja niiden lähellä on sallittu vain 1–2 kerrosta.

**Kaavalausunnot**
Kaupunkiympäristölautakunta päätti 9.6.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi.

**Tarkistukset**
Lausuntojen johdosta kaavakarttaa on tarkistettu ja lisätty kaksi kaavamääräystä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002414 sekä tonttijakoehdotus, Martinlaakso 17 / Martinlaaksontie 24.

Liitteet:
- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Lausunnot ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:
- Martinlaakson kehityssuunnitelman vaikutusten arviointi

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, puh. 043 826 8456
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002414

Päiväys
Datum

6.10.2026

Vantaan kaupunki

# MARTINLAAKSONTIE 26

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 17600 sekä katualuetta.

**Tonttijako**
Kortteli 17600.

1:2000

Vanda stad

# MÅRTENSDALSVÄGEN 26

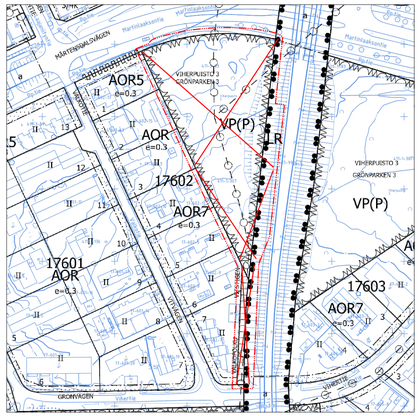
Stadsdel 17, Mårtensdal

**Ändring av detaljplanen**
Kvarter 17600 samt gatuområde.

**Tomtindelning**
Kvarter 17600.

1:2000




**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**

Y

**Yleisten rakennusten korttelialue.**

**Kaupunkikuva**

Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus.

Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista.

Rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon.

**Arkkitehtuuri**

Rakennuksen massan tulee olla rikottu pienempiin osiin. Yhtenäistä kolmen kerroksen tai 25 metrin julkisivumassaa ei saa rakentaa.

Rakennuksen ylimpien kerroksien julkisivumassan tulee olla vähintään 25 metriä vastapäisten pientalojen julkisivuista.

Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Päiväkotirakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reunasta.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee antaa toiminnallinen näköyhteys pääkulkureiteille.

Rakennusmateriaali tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

**Kvartersområde för allmänna byggnader.**

**Stadsbild**

Kvarteret ska bilda en trivsam och grönskande helhet.

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och utförandet ska hålla hög kvalitet.

Byggnaderna och gården ska anpassas till tomtens lutande terräng.

**Arkitektur**

Byggnadens massa ska vara uppdelad i mindre delar. En sammanhängande fasadmassa på tre våningar eller 25 meter får inte byggas.

Byggnadens fasadmassa på de översta våningarna ska ligga på minst 25 meters avstånd från småhusens fasader på motsatta sidan.

Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Daghemsbyggnad ska placeras minst 30 meter från Mårtensdalsvägens vägkant.

Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitekturen och de ska ge en funktionell visuell kontakt mot huvudrutterna.

Byggmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet.



Näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikattoisina.

**Rakennustekniikka**

Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuentaa.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida pohjaveden pinnantaso ja sen hallinta.

Maanalaisia rakennelmia ei suositella. Mahdollisten kellarikerroksien rakentamisen tapa ja radan tuenta tulee selvittää ja osoittaa rakennuslupa vaiheessa.

Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon rakenteita ja rakennusta sijoitettaessa sekä suunnitteluratkaisuissa.

Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa.

Sähköratoaan liittyvät turvallisuusnäkökulmat on huomioitava alueen suunnittelussa.

**Rakennusoikeus**

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Kiinteistömuuntamolle tulee varata tila tontilta tai rakennuksesta.

Tontille saa sijoittaa rasitteina tarvittavia yleisiä johtoja liikennöitäville alueille, mutta ei piha-alueille.

**Resurssiviisaus**

Rakennusratkaisut tulee olla aikaa kestäviä ja niistä tulee esittää ilmastoselvitykset rakennusluvan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokkaus ja muu piharakentaminen.

Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Alueelta kaadettavat puut tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla ja/tai rakennuksissa.

Energiaratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Rakennuksen on saavutettava energialuokka A.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa tontilla aurinkopaneeleilla.

**Liikenne**

Tonttiliittymä tulee järjestää Martinlaaksontieltä.

Valkopolulta tulee järjestää huoltoreitti piha-alueelle.

Tontilla saa toteuttaa enintään 28 autopaikkaa. Saattoliikenne ja henkilökunnan autopaikat suositellaan erotettavaksi huoltoliikenteestä.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava katu- ja muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja istutuksin.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynneille että pysäköinnistä sisäänkäynneille.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

**Ulkoalueet**

Tontti tulee rajata pohjoisessa Martinlaaksontien katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja.

Tontti tulee rajata idässä ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuuri tulee rakentaa osaksi piha- tai leikkiaktiviteetteja.

Tontti tulee rajata lännessä, Valkopolun katualueesta, tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen edessä on oltava istutusalue molemminpuolin. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensaslajeja.

Tontilla olemassa olevaa metsäistä puustoa tulee jättää tontille mahdollisuuksien mukaan.

Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava 5 metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja.

Synliga takytor, förråd och fristående takkonstruktioner ska förses med växttak.

**Byggteknik**

På området får inga schaktningar utföras utan stöd för spårområdet.

Vid planeringen av området ska grundvattennivån och dess hantering beaktas.

Underjordiska konstruktioner rekommenderas inte. Sättet att bygga eventuella källarvåningar och stödjandet av banan ska utredas och anges i bygglovsskedet.

Byggnader som används för bullerkänsliga verksamheter ska ha en fasad med ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller på minst 35 dB.

Buller, stomljud och störande vibrationer från tågtrafiken ska beaktas i planeringslösningarna allmänt och vid placeringen av byggnader och konstruktioner.

I bygglovsskedet ska man kontrollera att gårdsområdenas bullerskydd och ljudnivåskillnaden i byggnadens ytterhölje är tillräckliga.

Byggnadens friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalernas användningsändamål.

Banans dräneringssystem ska beaktas i planeringen av området.

Säkerhetsaspekterna i anslutning till elbanan ska beaktas i planeringen av området.

**Byggrätt**

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket och de ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Förråd för friluftsutrustning och takkonstruktioner kan byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och annan organisering av avfallshanteringen ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

Utrymme för en fastighetstransformator ska reserveras på tomten eller i byggnaden.

På tomten kan nödvändiga allmänna ledningar placeras på trafikerade områden, men inte på gårdsområden.

**Resurssmarthet**

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. Utredningarna ska omfatta tomtberedning och annat byggande på gården.

Man strävar efter att utnyttja ytjord och jormassor som finns i området eller som ska avlägsnas från området för att jämna ut sänkor och upphöjningar i gårdsområdet.

Träd som fälls i området ska hanteras och utnyttjas på tomten och/eller i byggnader.

Vid valet av energilösningar ska beräkning av livcykelkostnader och koldioxidavtryck utnyttjas.

Byggnaden ska uppnå energiklass A.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler på tomten.

**Trafik**

Tomtanslutningen ska ordnas från Mårtensdalsvägen.

En underhållsväg ska ordnas från Vitstigen till gårdsområdet.

På tomten ska högst 28 bilplatser anläggas. Det rekommenderas att avlämnings- och hämtningstrafiken och personalens bilplatser avskiljs från servicetrafiken.

De områden på tomten som reserveras för parkering ska avskiljas från gatuområden och övriga gårdsområden med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med konstruktioner och planteringar.

För cykel- och gångtrafik ska en säker förbindelse till ingångarna ordnas både från gatan och parkeringen.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.

**Utomhusområden**

Tomten ska i norr avgränsas med en stödmur från Mårtensdalsvägen. Stödmuren ska vara en del av gårdsplanering och det ska finnas planteringsområden på båda sidorna av den. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet med olika busk- och trädarter.

Tomten ska i öster avgränsas mot banvallen med en stödmur. Muren ska ingå i byggnaden och dess arkitektur. Inom gårdsområdet ska stödmuren integreras i gård- eller lekaktiviteter.

Tomten ska i väster avgränsas från Vitstigens gatuområde med en stödmur. Stödmuren ska bilda en del av planen över gården och framför den ska det finnas ett planteringsområde på båda sidorna. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar.

Det nuvarande skogiga trädbeståndet på tomten ska bevaras då det är möjligt.

Mellan Vitstigens gatuområde och småhustomterna ska en 5 meter bred vegetationszon planteras som insynsskydd. I zonen ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar och träd.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuen.

Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista hulevesialtaaseen ja yleiseen hulevesijärjestelmään radan itäpuolella.

Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,0. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas.

Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller vistelse, ska förses med planteringar.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord.

Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ska ledas vidare på ett kontrollerat sätt. Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomten innan det leds till en dagvattensbassäng och till det allmänna dagvattensystemet öster om banan.

En plan över gården ska bifogas till bygglovshandlingarna.

**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

**Osa-alueen raja.**

**Gräns för delområde.**

1

**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**

**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**

**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**

**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

17

**Kaupunginosan numero.**

**Stadsdelsnummer.**

MART

**Kaupunginosan nimi.**

**Stadsdelens namn.**

17600

**Korttelin numero.**

**Kvartersnummer.**

VALKOPOLKU

**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**

**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**

3500

**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**

**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

IV

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

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

**Rakennusala.**

**Byggnadsyta.**

**Rakennettava muuri.**

**En mur som ska byggas.**

wh

**Ohjeellinen hulevesialue.**
Hulevesiallas tulee rakentaa radan aliittavan rummun viereen. Rumpu voi sijaita tontilla tai katualueella. Jos hulevesiallasta ei toteuteta katualueella, altaan alue tulee istuttaa. Altaan on oltava vähintään 60 m³:n suuruinen, enintään 0,9 m syvä ja kaltevuudeltaan 1:2 tai loivempi. Hulevesiallas tulee suunnitella osana vehreää katuympäristöä.

**Riktgivande dagvattenområde.**
En dagvattenbassäng ska byggas intill trumman under banan. Trumman kan vara belägen antigen på tomten eller inom gatuområdet. Om dagvattenbassängen inte anläggs inom gatuområdet ska bassängområdet planteras. Dagvattenbassängen ska ha en volym på minst 60 m³, vara högst 0,9 m djup och ha slänter med en lutning på 1:2 eller flackare. Dagvattenbassängen ska planeras som en del av en grönskande gatumiljö.

**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**

**Del av område där träd och buskar skall planteras.**

jpp/h

**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**
Huoltoajo on sallittu vain yleisten rakennusten korttelialueelle.

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
Servicekörning är tillåten endast till kvartersområdet för allmänna byggnader.

**Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**
Vesihuoltolinjoja varten on varattava 6 metrin suoja-alue. Johtoalueen sijainti on ohjeellinen.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
För ledningsområde ska reserveras en 6 meter bred skyddszon. Ledningsområdets placering är riktgivande.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer, ändras marknivå eller planteras träd och djuprotade buskar.

**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

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.

Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti, 22.9.2026 10.28

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

# 002414

# MARTINLAAKSONTIE 26

## MARTINLAAKSO




*Martinlaakson kehityskuva 2030–2050. Kaava-alue rajattu punaisella.*

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 6.10.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002414.**

# PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Harkittavassa asemakaavanmuutoksessa puistoalue muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi ja sitä palvelemaan rakennetaan Valkopolun katualue.

Tavoitteena on laatia kaupungin omistamalle maalle asemakaavamuutos, joka huomioi Martinlaakson suuren palvelutarpeen. Kaavahanke on ’muutoin tärkeä’ hanke, joka mahdollistaa kunnan tai hyvinvointialueen palvelut Martinlaaksossa.

Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

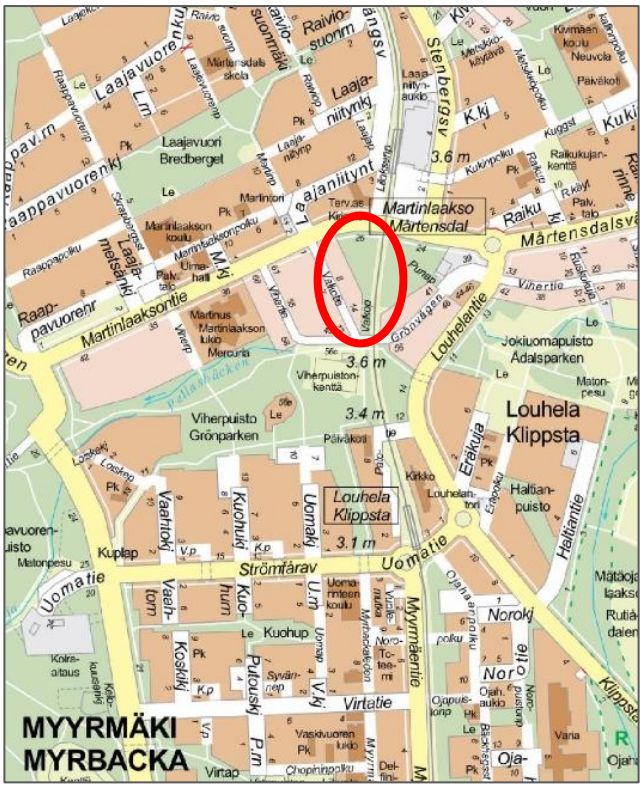
**Asemakaavan muutos**:

Vantaan kaupunginosassa Martinlaakso 17. Kortteli 17600 ja Valkopolun katualue.

**Tonttijako**:
Kortteli 17600

**Kaavan laatija:** Annakaisa Haanpää, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
annakaisa.haanpaa@vantaa.fi, puh. 0438268456

## KAAVA-ALUEEN SIJAINTI




Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa alle 150 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta osoitteessa Martinlaaksontie 26.

Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella, junaradan vieressä, radan länsipuolella.

Alue rajautuu Martinlaaksontien pohjoispuolella keskusta-alueen kerrostaloalueeseen ja tien eteläpuolella tonttia ympäröi Vihertien pientaloalue. Tontti rajautuu etelässä Viherpuistoon.

Kaavoitettavalla tontilla Martinlaaksontie 26 on nykyisin metsäinen puistikko. Tämä alue on vähäisessä käytössä, eikä se ole osa laajempaa viherverkostoa.

## KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Hanke on alkanut Vantaan kaupungin aloitteesta 11.06.2019 kaavanumerolla 002414.
- Hanke on hyväksytty vuoden 2021 työohjelmaan.
- Kaavoituksen vireilletulo on ilmoitettu Vantaan Sanomissa kesäkuussa 2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 07.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021.
- Mielipiteet pyydettiin 16.08.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 13 kappaletta.
- Kaava-alueelle on laadittu maaperäselvityksiä 2021–2023.
- Kaava-alueelle on laadittu katusuunnitelma 2023–2024.
- Kaava-alueella on tutkittu baanareitin linjausta 2025.
- Kaava vietiin lautakuntaan 21.10.2025. Se palautettiin valmisteluun. Kaava viedään uudelleen käsittelyyn Martinlaakson kaavarungon kanssa.
- Kaava vietiin lautakuntaan 19.1.2026. Se palautettiin valmisteluun. Kaava viedään uudelleen käsittelyyn liitteen *'KALAN muutosehdotuksen tarkastelu'* kanssa, jossa on tutkittu ehdotettujen muutoksien vaikutuksia kaavarunkoon sekä kaava-alueelle.

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- LIITE 1: Mielipiteet
- LIITE 2: Muistutukset ja lausunnot

## LUETTELO KAAVAA KOSKEVISTA TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Myyrmäen alueen rata- ja runkomeluselvitys, WSP 2018
- Meluselvitys, Hekimäki Akustikot (Sitowise) 2023
- Kaavageotekninen selvitys, Afry 2021 ja 2024
- Maaperäselvitys, Geopalvelut 2024
- Ilmanlaatuselvitys, Enwinoy 2023
- Liikenne- ja katusuunnitelma, A-insinöörit ja Maanlumo 2023 ja 2025
- Infrarakentamisen päästöjen arviointi, A-insinöörit 2023
- Luontokatsaus, Ympäristökeskus 2021 ja 2023
- Martinlaakson kehityskuva, OAS 2024
- Martinlaakson kehityskuvan vaikutusten arviointi, Ramboll 2024
- KALAN Muutosehdotuksen tarkastelu 5.5.2026mel

**SISÄLLYSLUETTELO**

**1. Tiivistelmä ..... 5**
**2. Lähtökohdat ..... 5**
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 5
2.2 Suunnittelutilanne ..... 9
**3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ..... 13**
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ..... 13
3.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ..... 17
**4. Asemakaavan kuvaus ..... 24**
4.1 Kaavan rakenne ..... 24
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ..... 24
4.3 Aluevaraukset ..... 25
4.4 Kaavan vaikutukset ..... 26
4.5 Ympäristön häiriötekijät ..... 30
4.6 Nimistö ..... 30
**5. Asemakaavan toteutus ..... 31**
**6. Kaavatyöhön osallistuneet ..... 31**
**7. Asemakaavan seurantalomake ..... 32**
**8. Asemakaavakartta ja –määräykset ..... 34**

# 1. TIIVISTELMÄ

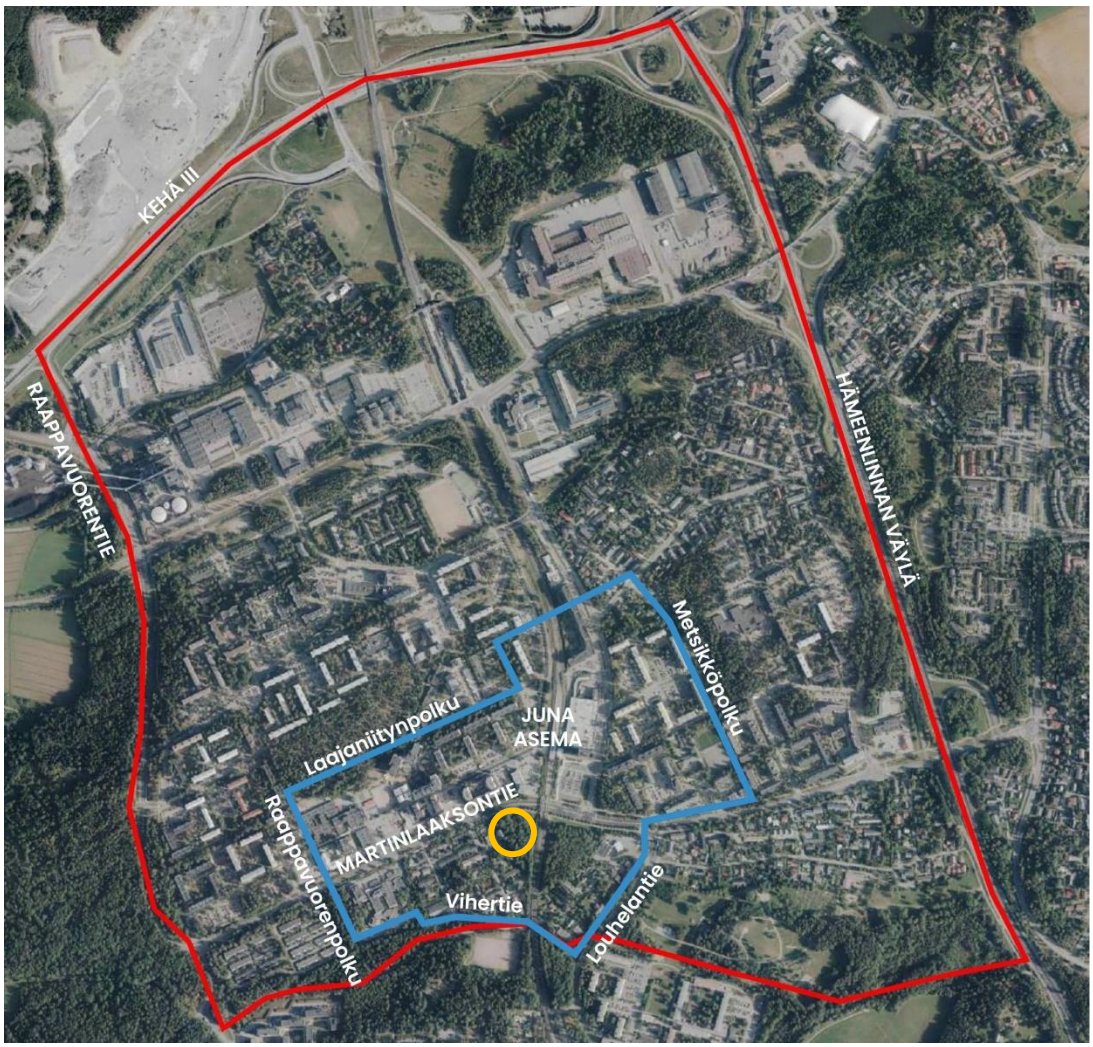
Harkittavan asemakaavanmuutoksen tavoitteena on vastata Martinlaakson nykyisten asukkaiden ja väestönkasvun tuomaan palvelutarpeeseen. Ehdotuksella pyritään valtakunnallisten tavoitteiden mukaiseen rakentamiseen, jossa palvelut ovat kävelyetäisyydellä käyttäjistään. Suunnitelma käsittää uuden palvelukorttelin ja Valkopolun katualueen. Uusi Valkopolku muodostaa reitin Martinlaakson juna-asemalta Viherpuiston kautta Myyrmäen keskustaan.

# 2. LÄHTÖKOHDAT

## 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kaupunginosa on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se kuuluun Myyrmäen suuralueeseen. Se sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella, pääradan varrella; juna vie Helsingin keskustaan tai lentokentälle parissa kymmenessä minuutissa. Kaavamuutosalue sijaitsee Martinlaakson keskustassa alle 150 metrin päässä Martinlaakson juna-asemalta. Alue on Martinlaaksontien eteläpuolella, junaradan vieressä. Alue rajautuu Martinlaaksontien pohjoispuolella keskusta-alueen kerrostaloalueeseen, ja tien etelä puolella tonttia ympäröi Vihertien pientaloalue. Tontti rajautuu etelässä Viherpuistoon. Kaavoitettavalla tontilla Martinlaaksontie 26 on nykyisin metsäinen puistikko, joka on ajantasa-kaavassa puistoaluetta. Tämä alue on vähäisessä käytössä eikä se ole osa laajempaa viherverkostoa.




*Punaisella Martinlaakson kaupunginosa, sinisellä yleiskaavan kaupunkikeskusta ja keltaisella kaava-alue.*

### 2.1.2 Luonnon ympäristö

**Maisemakuva ja -rakenne**
Kaava-alue on reilun 0,7 hehtaarin kokoinen lehtometsikkö. Parhaiten lehtokasvillisuus on säilynyt kostean lehdon alueella tontin keskiosassa. Tuoreen lehdon puolella kasvilajisto on monipuolinen, mutta alkuperäisiä vaateliaita lehtokasveja löytyy vain yksittäin. Maasto kokonaisuudessaan on vain lievästi kulunut ja roskaantunut, mutta lehtoon on päässyt asettumaan haitallisia vieraslajeja, ja puutarhajätteen mukana alueelle on levinnyt puutarhojen maanpeitekasveja. Pieni lehtometsikkö on eristynyt Martinlaakson keskusta-alueen muusta viherverkostosta eikä metsiköllä ole erityisen merkittävää arvoa luonnonympäristönä tai virkistysalueena, mutta se on paikallisesti merkittävä viherrakenteen osa, joka tarjoaa alueelle ekosysteemipalveluita.

**Vesistöt ja vesitalous**
Kaava-alueen länsiosassa sijaitsee päävesijohto, vesijohdon jakelujohto ja tonttijohtoja, sekä jäteveden keräilyviemäreitä ja tonttiviemäreitä. Lisäksi alueella on hulevesiviemäreitä.

Tontin halki virtaa hulevesiä pohjoisesta ja lännestä. Pohjosesta virtaavat hulevedet ovat uurtaneet metsikköön mutkittelevan pohjoiseteläsuuntaisen uoman.

Kaava-alueella kolme pohjavesiputkea. Pohjavedenpinta on tontin eteläosissa vaihdellut välillä +28,7…+31,2 m, ollen pääosin lähellä nykyistä maanpintaa. Vastaavasti tontin keskiosissa olevassa pohjavesiputkessa on yhdessä mittauksessa pohjavedenpinta ollut tasolla +30,2 m (noin 2,5 m maanpinnasta). Pohjaveden pintaa ei saa alentaa alueella pitkäaikaisesti. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää pitkäaikaisilla mittauksilla.

Kaavamuutoksessa rakennettavaksi esitetty alue tontin pohjoisosassa ei sijaitse pohjavesialueella.

**Maaperä**
Kaava-alueen pohjoisosassa maa on silttiä. Silttikerroksen alla on moreenia ja 0,9–2,0 metrin syvyydessä kiveä, lohkare tai kallio. Rakennettavuuskartan mukaan tontin pohjoisosa on normaalisti rakennettavissa ja rakennukset ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraisina.

Keski- ja eteläosassa maa on savea 3–4 metrin syvyyteen. Rakennettavuuskartan mukaan tontin keskiosa on vaikeasti rakennettavaa pehmeikköä ja eteläosa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä. Alueen eteläosaan sijoittuvat mahdolliset varastorakennukset yms. perustetaan paaluille. Kunnallistekniikka voidaan perustaa maanvaraan.

Kaava-alueen itäpuolella kulkee pääasiassa maanvaraiselle penkereelle tehty junarata. Ratapenkereessä on tontin pohjoisosassa levennys, joka on todennäköisesti rakennettu radan vastapenkereeksi. Vastapenkereen tarkoitus on pitää ratapenkereen vakaus riittävänä, ettei se sorru. Radan alittavan hulevesirummun kohdalla rataan on tehty pohjanvahvistustoimenpiteitä noin 30 metrin pituudella saven alapintaan (noin 2,5–3 m) syvyyteen asti.

Rakennettaessa on erityisesti huomioitava ratapenkereen vakavuuden säilyminen. Myös radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa. Lisäksi on huomioitava sähkörataan liittyvät turvallisuusnäkökulmat.

**Topografia**
Tontin maanpinnan taso vaihtelee noin kuusi metriä ollen korkeimmillaan pohjoisreunalla ja laskien etelään päin.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

**Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva**
Kaupunkikuvallisesti Martinlaakson keskustan alue ei hahmotu selkeänä keskusta-alueena. Haasteena ovat juna- ja autoliikenteen halkoma kaupunkirakenne ja korotetun junaradan tuomat tasoerot, jotka luovat epäselkeän, vaikeasti hahmottuvan rakenteen. Asemanseudun kaupunkirakenne jäsentyy kahteen lohkoon: Martinlaaksontien pohjois- ja eteläpuoleen. Pohjoispuoli kostuu pääasiallisesti kerrostalo kortteleista ja eteläpuoli pientaloalueesta.

Martinlaaksontien eteläpuoli on alun perin rakennettu 1950-luvulla ja se on ollut metsäinen omakotialue. 1960-luvun lopulla Martinlaaksossa alkoi varsinaisen kerrostalokaupunginosan rakentaminen ja 1970-luvulla junaradan myötä Martinlaakson keskustaan tulivat kerrostalot ja väestö kasvoi nopeasti. 2000-lukuun mennessä lähiöstä oli tullut keskusta. 2010-luvulla keskityttiin Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen ja nykyään kaupunginosa on muuttunut urbaaniksi keskukseksi.

Kaupunkikuvallinen pääpaino on tällä hetkellä radan varressa ja uuden punatiilisen keskuksen ympärillä. Asemanseudun kaupunkikuva on kerrostalovaltainen, sillä asunnoista 87 % on kerrostaloja. Kaava-alue sijaitsee aseman eteläpuolella pientaloalueella, jossa pientaloja on 13 %. Pientaloalue koostuu pääasiassa yksi- ja kaksikerroksisista rivitaloista ja omakotitaloista. Alue on vehreä ja viihtyisä.

**Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa**
Martinlaakso on Vantaan Myyrmäen suuralueeseen kuuluva lähes 14 000 asukaan kaupunginosa. Martinlaakson väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluvat aikuisvaltaisuus, pienet perhekoot sekä monikulttuurisuus. Aikuisia on 81 %, lapsia ja nuoria 7 % ja ikäihmisiä 12 % väestöstä. Noin 41 % talouksista on lapsiperheitä, mutta pääkaupunkiseudun yleisien kehityslinjan mukaisesti yhdenhengen talouksien määrä on kasvanut merkittävästi ja on nykyään suurempi kuin lapsiperheiden määrä 43 %.

Martinlaakson väestö on kasvanut tasaisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana, keskimäärin 15 % vuosikymmenessä, ja vuonna 2030 alueella odotetaan olevan yli 15 000 asukasta. Ennusteen mukaan henkilömäärällisesti eniten kasvavat 30–64-vuotiaiden ikäryhmät, mutta myös lasten ja nuorten määrän odotetaan kasvavan. 65–74-vuotiaiden määrän arvioidaan puolestaan vähentyvän. Martinlaakson kasvu selittyy pääasiassa maahanmuutolla, monikulttuurisuus on kasvanut ja nykyään noin 37 % asukkaista puhuu äidinkielenään muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä.

**Asuminen**
Asuntotuotanto on noussut kasvuun Martinlaaksossa vuoden 2015 jälkeen, jolloin keskusta-alueelle ryhdyttiin rakentamaan uusia kerrostaloja. Tällä hetkellä asuntotuotanto vastaa tarvetta, mutta vireillä oleva asuntotuotanto tuottaa vain noin 40 % ennustetusta väestönkasvun tarpeesta. Kaava-alueella ei ole asuntoja.

**Palvelut ja työpaikat**
Martinlaakson kaupunginosaan kuuluva Vantaankoski on työpaikka-alue, mikä selittää kaupunginosan suurehkon työpaikkamäärän, 6 629 (2022). Näistä noin 2000 on teollisuuden työpaikkoja.

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos, sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on aseman kauppakeskus.

Asemakaavamuutosehdotus vastaa väestörakenteen palveluiden nykytarpeeseen. Väestöennusteen kasvulle ja uudelle asuntotuotannolle tarvitaan lisää palvelutontteja.

**Yhdyskuntarakenne**
Alue on yleiskaavassa osa kaupunkikeskustan aluetta C ja keskellä kestävän kasvun vyöhykettä. Vihertien pientaloalueen uudistuvaa rakennetta katsotaan yleiskaavan kehityskuvan mukaisesti kokonaisuutena ja alueen kehitystä tarkastellaan koko Martinlaakson kaupunkikeskustanalueella aina vuoteen 2050. Kaupunkikeskustan rakenne perustuu ulkosyöttöiseen katuverkkoon ja laajaan sisäiseen jalankulkuverkkoon, jonka varrelle sijoittuvat palvelut. Tässä kaavaehdotuksessa tätä rakennetta on tarkoitus tukea ja kehittää rakentamalla Valkopolku ja sijoittamalla palveluja sen varrelle.

**Virkistys**
Tontin eteläpuolelle sijoittuu metsäinen Viherpuisto ja kaakkoispuolelle Jokiuomanpuisto. Viherpuistossa on urheilukenttä ja asukaspuisto. Jokiuomanpuistossa on leikki- ja minigolfkenttä sekä koirapuisto. Näitä jokseenkin yhtenäisiä puistoalueita pitkin pääsee Martinlaakson länsiosaa rajaavalle laajemmalle Raappavuorten virkistysalueelle ja idässä Mätäojanlaakson luonnonsuojelualueelle.

**Liikenne**
Suunnittelualue sijoittuu Martinlaaksontielle radan länsipuolelle. Martinlaaksontie on kokoojakatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on 5779.

Martinlaaksontiellä kaava-alueen kohdalla on bussipysäkki. Siinä liikennöi neljä bussilinjaa sekä runkobussi 400. Näillä pääsee mm. Tikkurilaan, Myyrmäkeen, Askistoon, Linnaisiin ja Vantaankoskelle. Lähin juna-asema on Martinlaakson asema, jonne on matkaa noin 150 metriä.

Martinlaaksontien varressa ja Vihertiellä kulkee yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Suunnitelmassa on esitetty uutta Valkopolun ulkoilureittiä, joka yhdistäisi nämä ja laajentaisi verkoston myös Viherpuiston kautta Myyrmäkeen.

**Vesihuolto**

Vedenjakelu
Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun vesijohtoverkoston piirissä.

Jätevesiviemäröinti
Kaavamuutosalue sijaitsee rakennetun jätevesiverkoston piirissä.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä
Nykytilassa suunnittelualue purkaa hulevesiä radan alittavan rummun kautta radan itäpuolella olevaan laskuojaan. Suunnittelualueelle johtuu hulevesiä Martinlaaksontien nykyisestä, maastoon purkavasta hulevesiviemäristä, sekä pientalojen välistä tulevasta pintavaluntareitistä. Maastoon purkavan puolirummun ja nykyisen ratarummun lisäksi alueella ei ole muuta hulevesiviemäröintiä. Koska alue on nykyisellään luonnontilassa, on sen vastaanottokapasiteetti riittävä, eikä mahdollisesta tulvatilanteesta aiheudu haittaa.

**Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

**Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita ulottuu alueelle.

**Ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue on lentomeluvyöhykkeellä 3, jonka lentomelutaso on Lden 50–55 dB. Lentomelun osalta kaava-alueella sovelletaan lentokoneiden laskeutumisvyöhykkeen

ääneneristävyysvaatimuksia. Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Autoliikenteen melu Martinlaaksontiellä on yli 65 dB. Kaava-alueella on täten tieliikennemelua sekä liikenteen aiheuttamia pienhiukkasia, jotka vaikuttavat voimakkaasti lähistön ilmanlaatuun. Tästä johtuen melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten tulee olla 30 metriä ajoradanreunasta. Vilkasliikenteisen ajoväylän varrella olevissa rakennuksissa myös ulkoilmalaitteet tulee sijoittaa rakennuksen liikenneväylän vastakkaiselle puolelle.

Junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon rakenteita ja rakennusta sijoitettaessa sekä suunnitteluratkaisuissa.

### 2.1.4 Maanomistus

Tontti on 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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset palveluverkoston kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle palvelutuotannolle.
- 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.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

**Maakuntakaava**

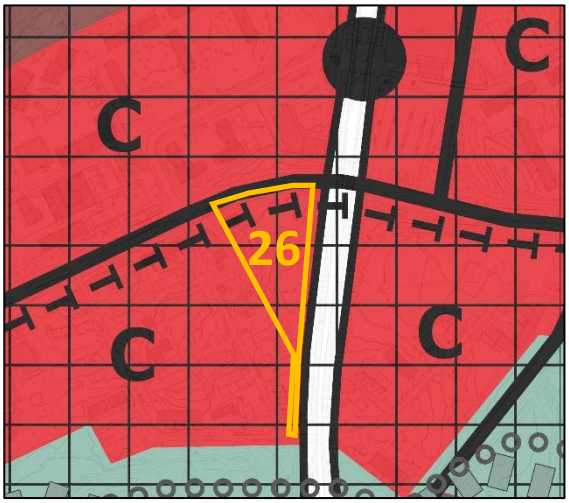



Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen tukeutuvana muuta taajamatoimintojen Kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

*Ote maakuntakaavayhdistelmästä*.

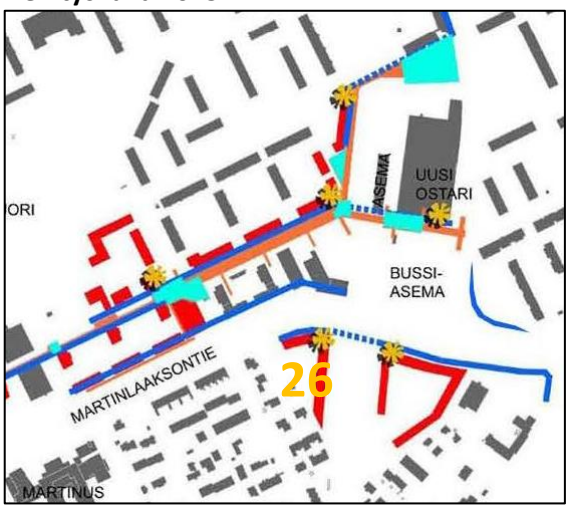
**Yleiskaava**




Vantaan yleiskaavassa 2020 kaava-alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Kaupunkikeskustan alue on laajentunut uudessa yleiskaavassa ja koko Martinlaakson asemanseutu on osoitettu kestävän kasvun vyöhykkeeksi. Tämä asettaa merkittävät palveluiden keskittämisen tavoitteet alueelle.

Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

**Kehityskuva 2015**



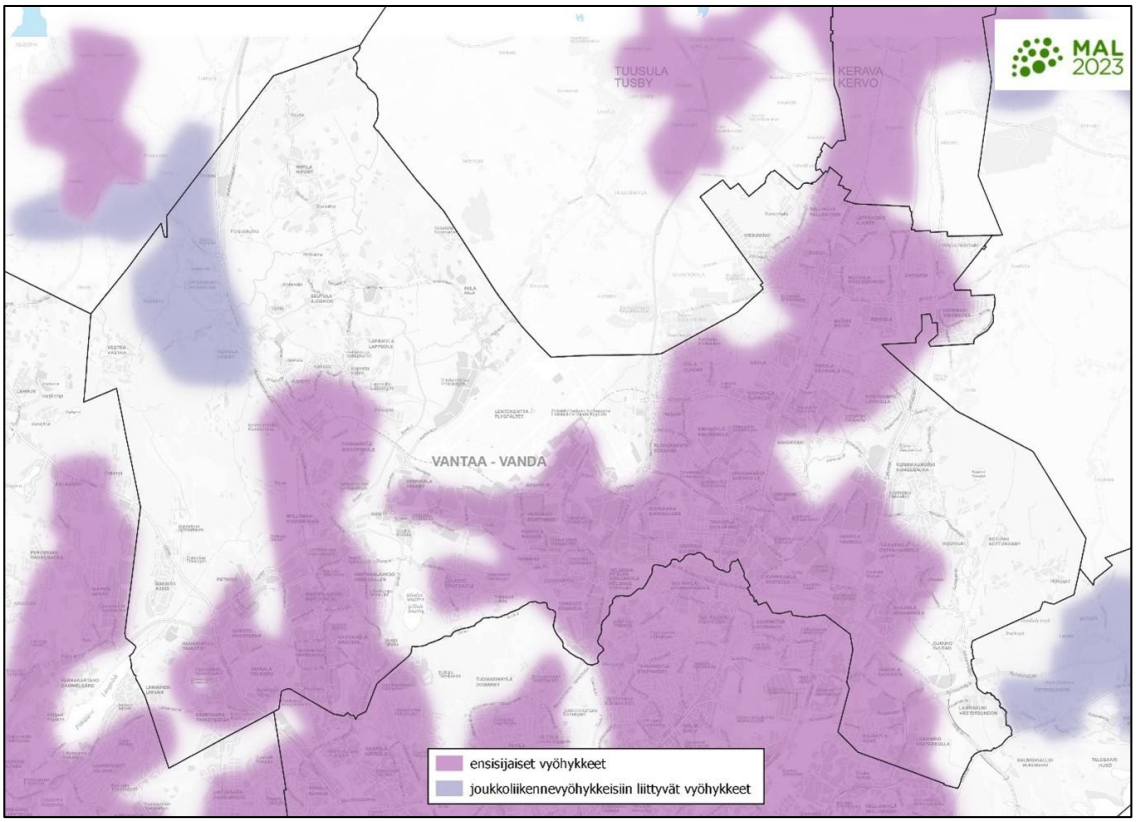

Kehityskuvassa (KV 2.3.2013) tutkittiin keskusta-alueen kehittämistä ja julkisentilan kohentamista. Kehityskuvassa etsittiin täydennysrakentamisen alueita. Tavoitteena oli hajanaisen kaupunkikuvan eheyttäminen.

Kaava-alue on osoitettu tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi kiinnekohdaksi ja merkittäväksi katujulkisivuksi.

**MAL 2023 -suunnitelma**

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

Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (kartta seuraavalla sivulla). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen 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.




*MAL 2023 -suunnitelma*

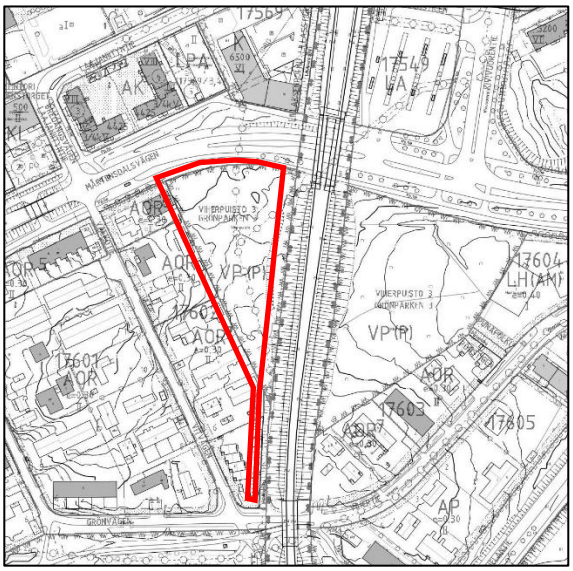
**Kaavarunko**




Kaava-alue liittyy oleellisesti valmisteilla olevaan Martinlaakson keskusta-alueen kaavarunkotyöhön, jonka tavoitteena on päivittää vuoden 2015 kehityskuva uuden yleiskaavan 2020 mukaiseksi (OAS 2024)

Kaavarungon tavoitteena on lisätä asemanseudun elinvoimaa, sijoittaa palveluihin ja parantaa liikkuvuutta. Martinlaaksontie 26 ja Valkopolku ovat keskeisessä asemassa asemanseudun palveluverkostossa.

**Asemakaava**




Korttelissa on voimassa asemakaava 000133. Siinä tontti on puistoalue VP(P)

# 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt hankkeen vuoden 2021 kaavoitusohjelmaan. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002414. Kaavoituksen vireilletulo on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä 06.03.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 18.06.2021. Kaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

## 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
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Väylävirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy ja Elisa Oyj.

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 18.06.2021 ja asukastilaisuus pidettiin 15.06.2021. Mielipiteitä kuultiin 07.06.–16.08.2021.

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 13 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista on tähän selostukseen koottu yhteenveto saaduista mielipiteistä. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa erillisestä liitteestä (Liite 1).

**Yhteenveto mielipiteistä:**
Suurin osa saaduista mielipiteistä koski useampaa alueella vireillä olevaa kaavahanketta: 002413 Martinlaaksontie 24, 002447 Vihertie 44–46 ja 48 sekä tätä kaavahanketta 002414 Martinlaaksontie 26. Tätä kaavamuutosehdotusta koskevia keskeisiä aiheita olivat metsäisen puistoalueen säilyminen ja luontoarvot, mahdolliset häiriötekijät pientaloalueelle ja liikennesuunnittelu ja turvallisuus.

**Vastine:**

Asemakaavanmuutosehdotusalueella on tehty useita luontoselvityksiä (Ympäristökeskus 2021 ja 2023) ja suunnitelman vaikutustenarvioiti (Ramboll 2024). Kaavaehdotuksen tontti on metsäistä puistoaluetta, mutta se on eristynyt Martinlaakson keskusta-alueen muusta viherverkostosta. Metsiköllä ei ole erityisen merkittävää arvoa luonnonympäristönä tai virkistysalueena, mutta se on paikallisesti merkittävä viherrakenteen osa, joka tarjoaa alueelle ekosysteemipalveluita kuten hulevesien hallintaa.

Yleiskaavassa 2020 tilaa uudelle rakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti olemassa olevan, väljästi rakennetun rakenteen sisään täydentämään ja korvaamaan nykyistä. Sisäänpäin kasvun lähtökohtana on turvata Vantaan luontoalueet ja viherverkosto. Vihertien ja Valkopolun pientaloalue on uudessa yleiskaavassa määritelty täydentyväksi kaupunkikeskustan alueeksi, jota ensisijaisesti kehitetään. Vantaan viherrakenteenkehityskuvassa (VIVA) määritellään viheralueverkoston ja viherrakenteen koot ja tyypit. Viheralueiden saavutettavuus (SAAVU) määrittää ekosysteemipalveluiden saavutettavuuden. Kaupungin kehittyessä ja kasvaessa kaupunkiympäristö muuttuu. Kasvavassa kaupungissa asemanseudut tulevat muuttumaan ja tarjoamaan monimuotoista asumista ja palveluita, sekä myös ekosysteemipalveluita. Kaavaehdotus täyttää yleiskaavan, VIVAn ja SAAVUn vaatimukset.

Vantaan palveluverkkosuunnitelmassa selvitetään kunkin alueen palveluiden tarve ja mahdollinen sijainti ja koko. Palveluverkkosuunnitelmassa on myös tutkittu olemassa olevien tonttien ja rakennusten mahdollinen laajentaminen ja/tai uusiokäyttö. Kaavamuutosehdotus on Vantaan palveluverkkosuunnitelman mukainen.

Asemakaavamuutosehdotuksen tontilla ratamelu on vähäistä eikä sillä ole vaikutusta alueen toimintoihin ja käyttötarkoituksiin. Kaavaehdotuksessa toiminnat on sijoitettu mahdollisimman etäälle pientaloasutuksesta ja niiden väliin on jätetty suojavyöhyke, joka toimii näkö- ja ääniesteenä. Rakennusvalvonta huolehtii siitä, että rakennukset ovat käyttötarkoitukseensa oikein äänieristetty.

Olemassa oleva kunnallistekniikka ja hulevedet on huomioitu suunnittelussa. Kunnallistekniikka siirtyy uuden katualueen alle ja hulevedet johdetaan hulevesialtaan kautta eteenpäin.

Kaavahankkeen liikennejärjestelyitä ja turvallisuutta on selvitetty laajasti ja niiden on todettu olevan riittävät tälle hankkeelle.

**Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin.**

Kaavaan tuli kaksi muistutusta. HSY:n muistutus on huomioitu kaavakarttaan tehdyissä muutoksissa: Karttaan on lisätty johtovarausalue vesihuoltolinjoja varten ja sitä koskeva määräys. Väyläviraston muistutuksen aiheet tulee huomioida jatkosuunnittelussa: niistä on lisätty määräys junaliikenteen melu-, runkomelu- ja tärinähaittojen huomioimisesta.

## 3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

**Kunnan asettamat tavoitteet**

Vantaan valtuustokauden 2022–2025 strategia (Kv 31.1.2022):
Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyyden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet (Martinlaakson kehityskuva OAS 2024). Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme, sekä hyvät toiminnalliset kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

MAL-tavoitteet:
- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävän liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.

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

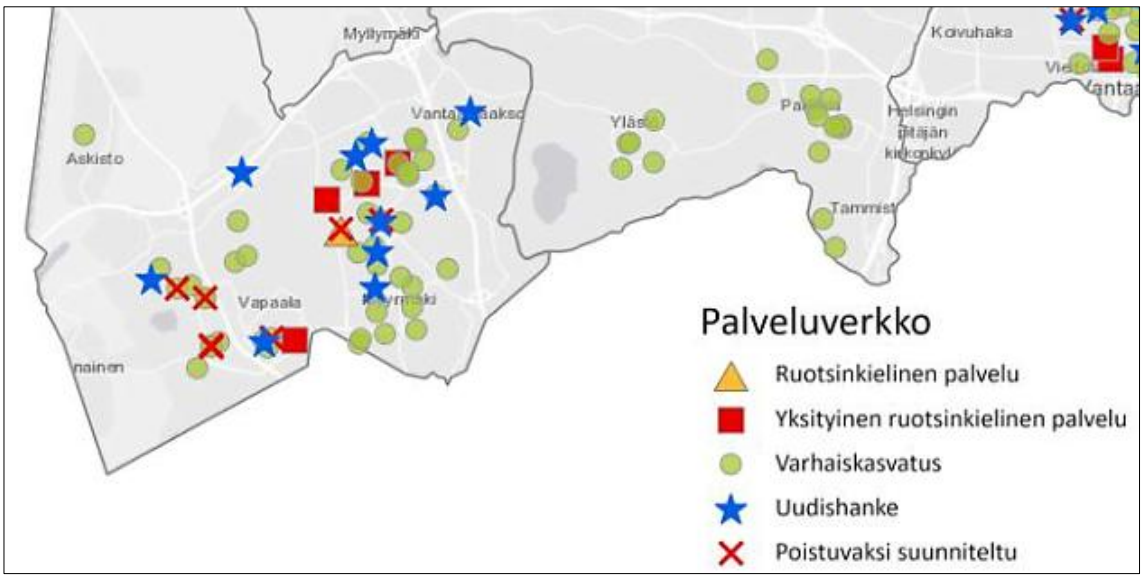
Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):
- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen, sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)
Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

### 3.3.2 Muut tavoitteet

**Palveluverkkosuunnitelma**

Vantaan palveluverkkosuunnitelman mukaisesti Martinlaaksoon tarvitaan uusi 8000 $m^2$ palvelutontti. Martinlaaksossa ei ole tätä kokoa vastaavia tyhjiä tontteja, ja olemassa olevat tontit eivät mahdollista tarvittavaa laajennusta. Ehdotettu kaava-alue on lähes tavoitteita vastaava noin 7500 $m^2$ käyttämätön puistoalue.




*Varhaiskasvatuksen palveluverkko 2022–2031. (Kv 19.12.2022, s. 18) Uudishankkeiden sijainti kartalla ei ole tarkka, vaan ne näkyvät kaupunginosan tai suuralueen keskipisteessä.*

Lisäksi hyvinvointialueen palveluverkkosuunnitelmassa esitetään tarve Martinlaakson terveyskeskukselle. Terveyskeskuksen tarve on arviolta 3000–4000 k-$m^2$ rakennusoikeus, johon ehdotettu tontti tarjoaa hyvät mahdollisuudet.

Nykyisessä yleiskaavassa puistoalue on kaupunkikeskustan aluetta, jota ensisijaisesti kehitetään palveluiden keskittymänä. Ottaen huomioon tyhjien tonttien puute, ehdotetun tontin koko ja sijainti, kaavaehdotusalue on paras mahdollinen alue, jolla Martinlaakson palvelut voidaan taata.

**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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita. Kaava-alueella vihertehokkuus on 1,0.

**Viherrakenteen kehityskuva VIVA**

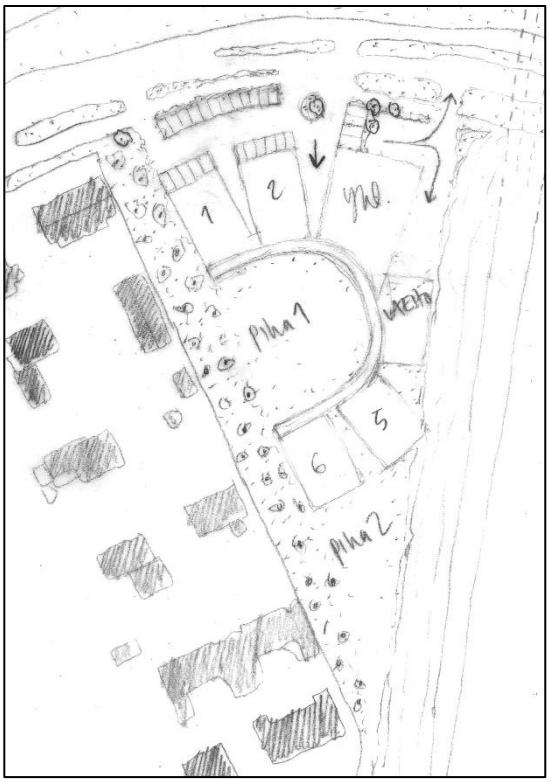
Viherrakenteen kehityskuvan (Kala 13.8.2024) tavoitteena on kytkeytynyt viherrakenne, joka tukee ekologista verkostoa, monimuotoisuutta ja maiseman ominaispiirteitä. Viherrakenne hillitsee ilmastomuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

**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.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu erilaisten palvelurakennusten sijoittumista tontille, sekä jalankulku- ja pyöräilyreitin linjausta tontilla. Asemakaava vaihtoehto A1 tutkii useamman pienen päiväkoti rakennuksen sijoitusta ja A2 yhden ison rakennuksen sijoittumista tontille ilman tielinjausta. Tielinjaus vaihtoehto T1 tutkii kadun sijoittamista radan varteen ja vaihtoehto T2 tielinjausta pientaloalueen viereen. Tehtyjen selvitysten perusteella päädyttiin asemakaavaratkaisuna tutkimaan A2 vaihtoehdon ja T2 vaihtoehdon yhdistelmää.

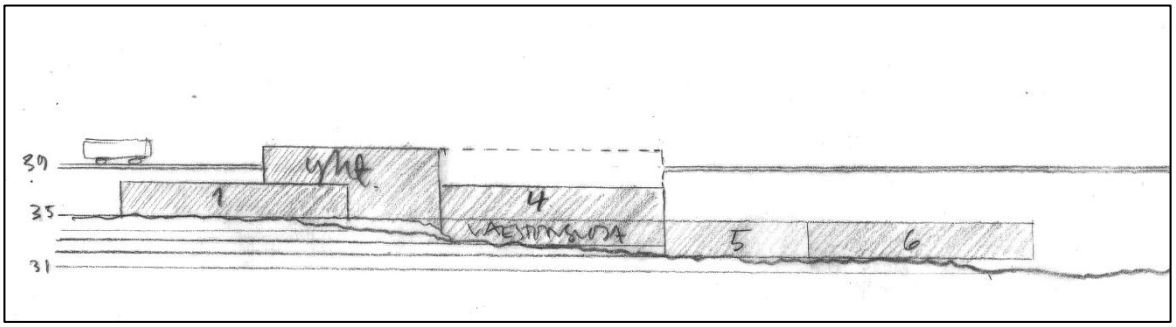



**Vaihtoehto A1**
Tanskalaisen mallin mukainen päiväkoti, jossa jokaisella ryhmällä oma rakennus, joka jakaa yhteiset sosiaaliset- ja palvelutilat.

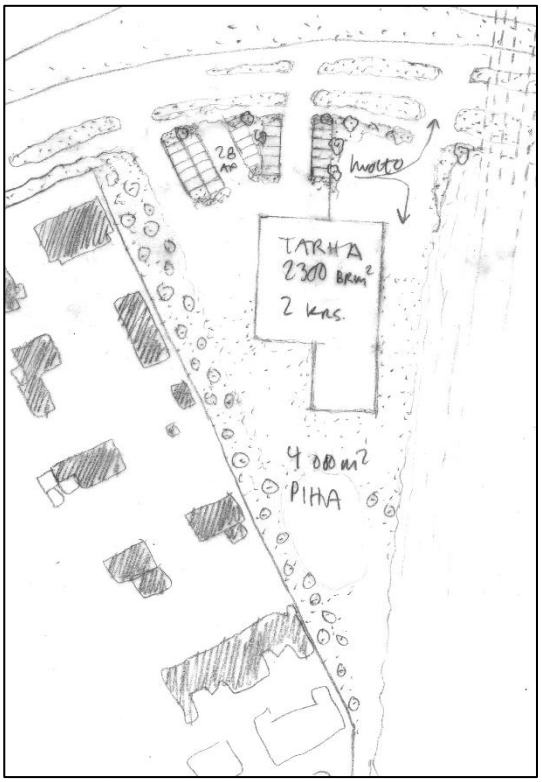
Pienet rakennukset voidaan helposti sijoittaa vaikeaan maastoon ja istuttaa pientaloympäristöön. Piha on jaettu rakennusmassalla kahteen eri osaan eri ikäisten lasten leikkiä ajatellen. Saattoliikenne ja huoltoliikenne on erotettu selkeästi toisistaan.

Toimitilajohto hylkäsi Tanskalaisen mallin sopimattomana Suomeen. Yksi iso rakennus on edullisempi toteuttaa.

Päiväkodin saavutettavuus on heikko ilman tontin läpi kulkevaa katualuetta. Pihan huolto myös vaikeutuu ilman katualuetta.



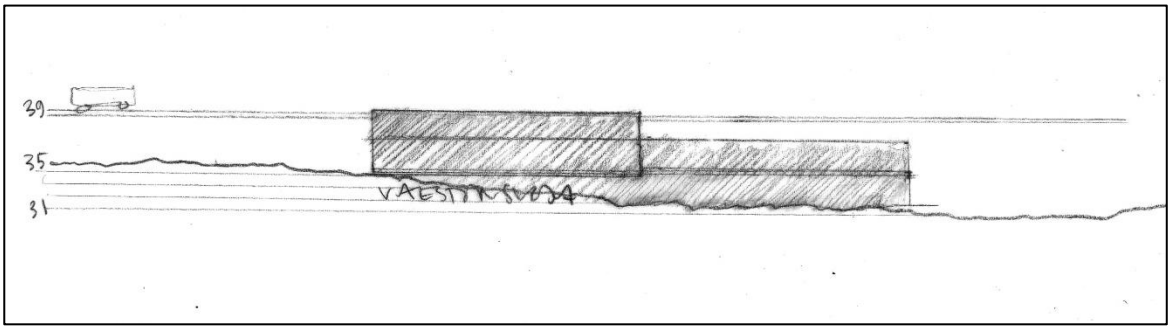

*Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.*




**Vaihtoehto A2**
Tontilla tilaajan toiveiden mukainen yksi isompi rakennus. Piha on jaettu rakennusmassalla kahteen osaan eri ikäisten lasten toimintoja varten. Saatto- ja huoltoliikenne on erotettu selkeästi omilla liittymillä.

Tilaajan ohjeistuksen mukaan tontille ei voida jättää olemassa olevaa metsäistä puustoa esiteyssä määrin. 10-15 metrin suojavyöhykealuetta ei voida käyttää päiväkodin tarpeisiin vaan se tulee erottaa tontista aidalla. Tämä pienentää leikkialuetta alle suositellun määrän.

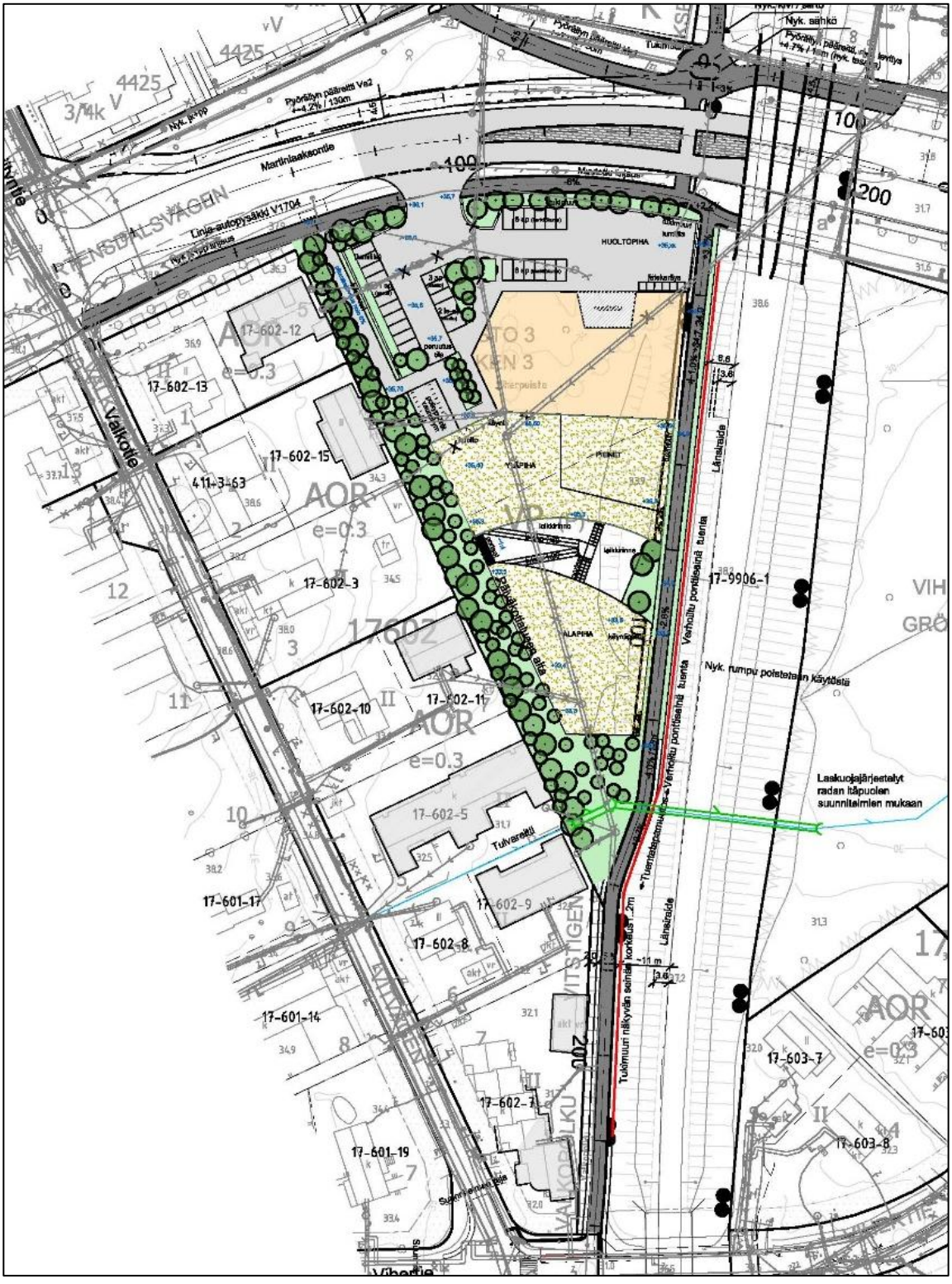
Koska tontti sijoittuu ratasillan ja bussipysäkin väliin ja Martinlaaksontie on kaarteessa ja pienessä mäessä, tielle ei voida luoda kahta erillistä liittymää ja erottaa saatto- ja huoltoliikennettä.




*Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.*

**Tielinjaus vaihtoehto 1: jalankulku- ja pyöräilyreitti radan vieressä.**
Linjaus loisi suoran reitin Martinlaakson asemalta Myyrmäen asemalle. Tämä mahdollistaisi myös leveän puistokaistaleen säilyttämisen pientalotonttien reunalla. On kuitenkin huomioitava, että peintaloalueen 10-15 metrin suojavyöhykettä ei voida käyttää päiväkodin tarpeisiin.

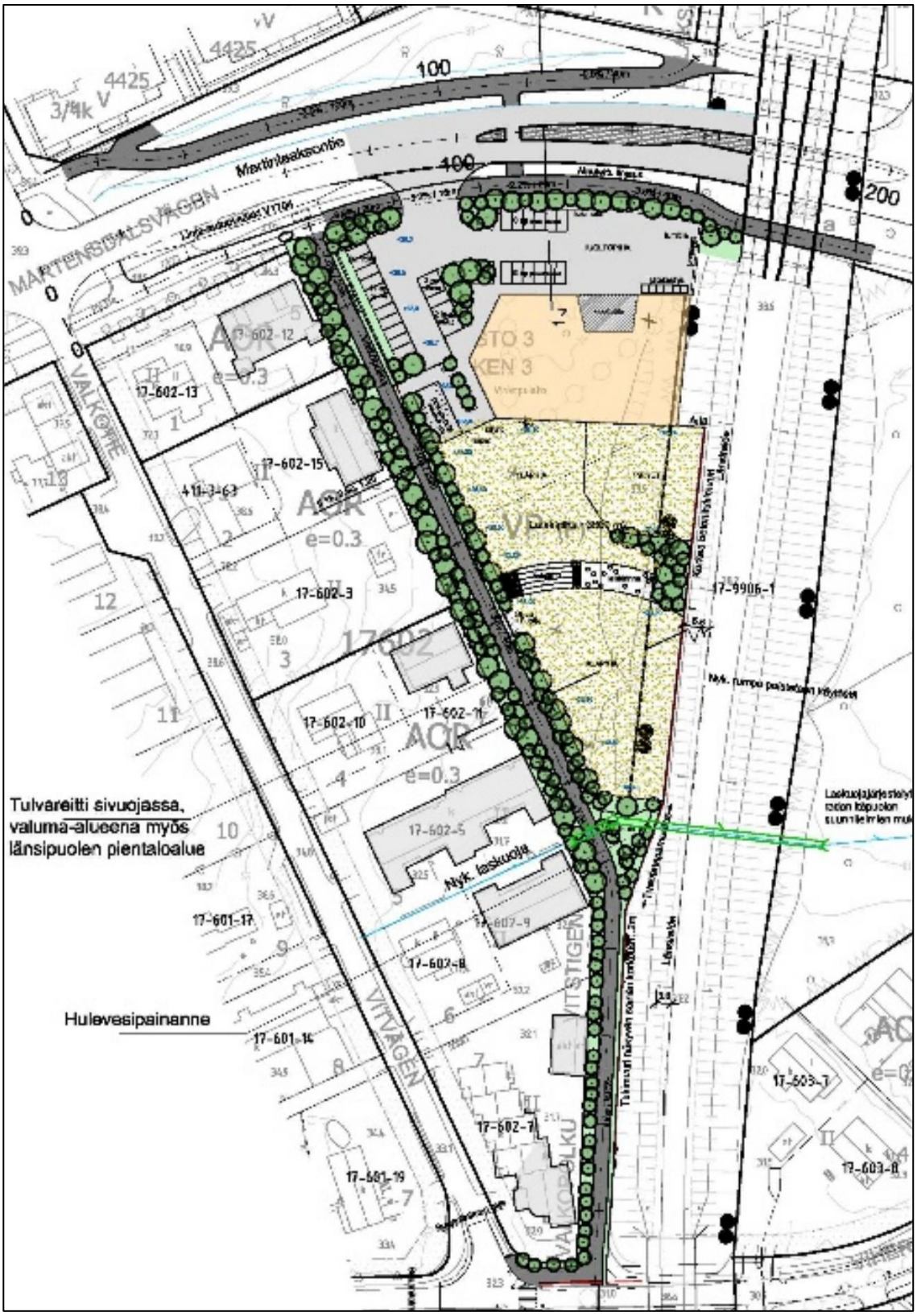
Ehdotus osoittautui haastavaksi Martinlaaksontien ylityksen kohdalla pyörätien kaltevuuksien vuoksi. Samoin kunnallistekniikan rakentaminen ja sen kaltevuuksien toteuttaminen osoittautui haastavaksi.



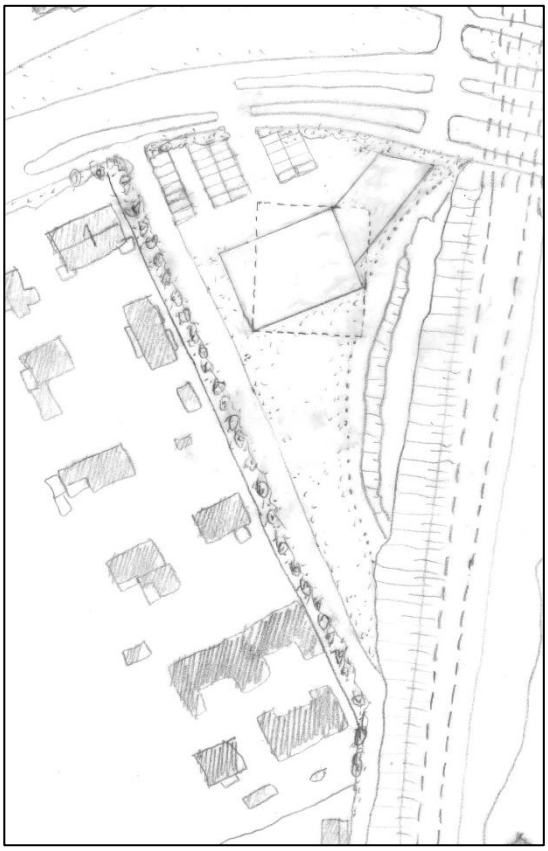

*Asemapiirros vaihtoehto 1, Liikenneselvitys A-Insinöörit 2023.*

**Tielinjaus vaihtoehto 2: jalankulku- ja pyöräilyreitti tontin länsireunalla.**
Vaikka reitti Martinlaakson asemalta Myyrmäen asemalle ei ole suoraviivainen, linjaus luo hyvän yhteyden ja mahdollistaa kunnallistekniikan siirtämisen kadun alle. Tämä linjaus helpottaa myös tontin pihan huoltoa.

Linjaus mahdollistaa vain kapean puistokaistaleen säilyttämisen pientalotonttien reunalla, mutta toisaalta tontin piha-alue voidaan suunnitella omana kokonaisuutenaan.



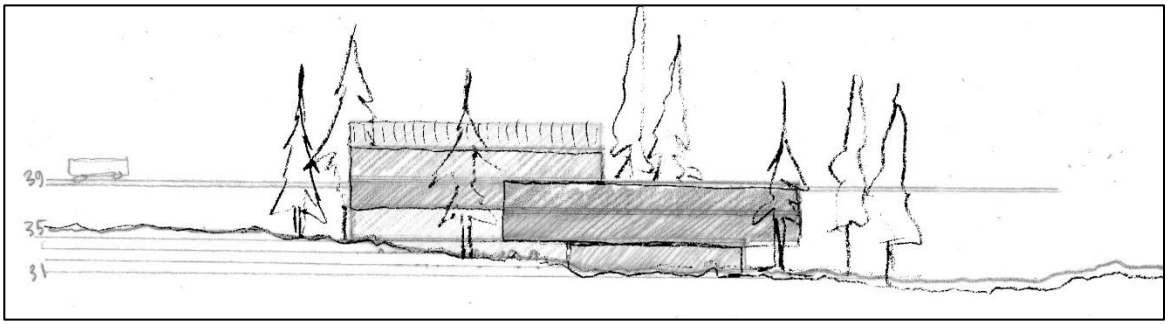

*Asemapiirros vaihtoehto 2, Liikenneselvitys A-Insinöörit 2023.*



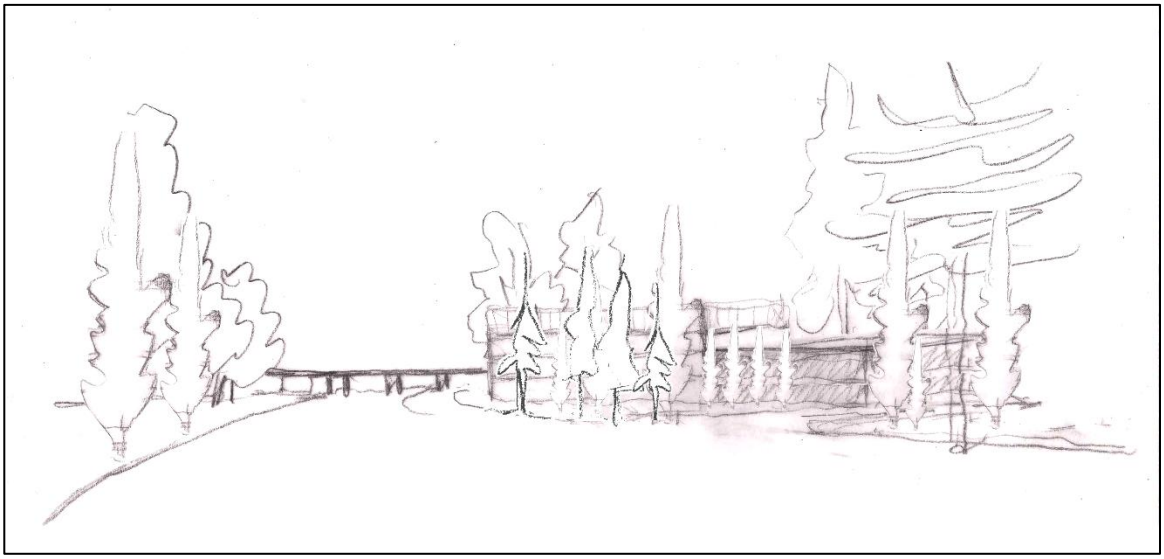
**Vaihtoehto A2 + T2**
Tontti on jaettu palvelurakennusten korttelialueeseen ja katualueeseen. Tontin läpi kulkee jalankulkureitti pohjoisesta etelään. Pientalotonttien ja katualueen välissä on istutettu suojavyökyke.

Päärakennus on sijoitettu 30 metrin päähän Martinlaaksontiestä ja vähintään 25 metriä pientaloista. Rakennus on yksikerroksinen pientalojen suuntaisesti. Ylemmät kerrokset ovat eri kulmassa kuin maakerros. Ylemmät kerrokset muodostavat katoksen sisäänkäyntien kohdalla. Tienpuoleinen siipi on 3-4-kerrosta.

Ratapenkereen vastapenger on jätetty paikoilleen ja kaikki rakentaminen sijoitettu vähintään 5 metrin päähän vastapenkereestä. Ratkaisu, jossa vastapenkereeseen ei kosketa, mahdollistaa muun palvelurakennuksen, mutta ei päiväkotia, sillä leikkipihan alue jää liian pieneksi.




*Leikkaus itään. Näkymä pientaloalueelta radalle päin.*

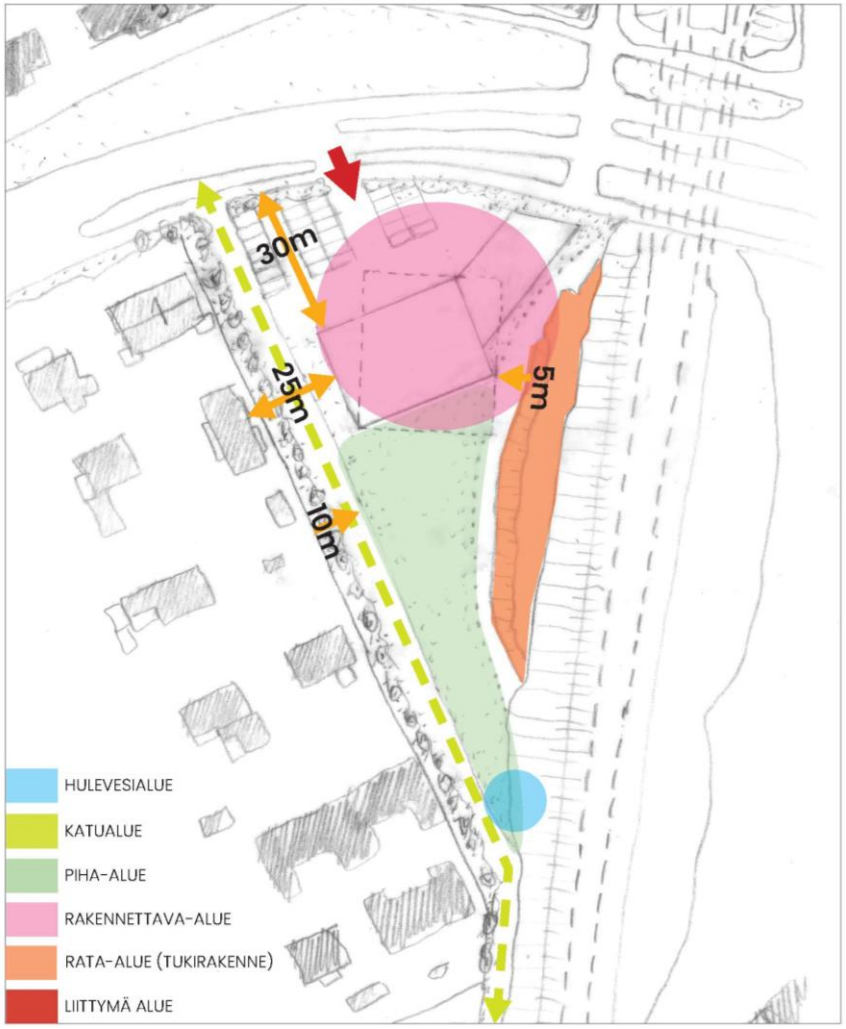


*Näkymä Martinlaaksontieltä ratasillalle.*

### 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan ratkaisuksi päätettiin valita vaihtoehto A2 + T2. Tämä ratkaisu mahdollistaa 6-ryhmäisen päiväkodin sekä muun palvelurakennuksen toteuttamisen. Ja uusi katualue lisää tontin saavutettavuutta ja on huollon kannalta toimivin. Ratkaisu on myös kaavataloudellisesti edullisin.

Kaavaa varten tehdyt selvitykset asettavat tietyt reunaehdot ratkaisulle:




- Pientalotonttien ja jalankulku- ja pyöräilyreitin väliin tarvitaan vähintään 5 metrin suoja-vyöhyke.
- Korkoerojen vuoksi kadun ja palvelutontin väliin tarvitaan tukimuuri.
- Rakennuksen tulee sijoittua tontin pohjoisosaan, jossa maa on normaalisti rakennetta-vissa.
- Herkkien toimintojen rakennuksen tulee olla vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reu-nasta. Muu palvelurakennus voi sijoittua Martinlaaksontien varteen.
- Rakennuksen ylimpien kerroksien tulee olla vähintään 25 metriä pientaloista.
- Herkkien toimintojen rakennusta varten rata-alueen vastapenger on poistettava ja rata vahvistettava, jotta saadaan tarpeeksi suuri tontti käyttöön. Jotta päiväkodille saadaan mahdollisimman suuri piha-alue, tulee myös ratapenger ottaa käyttöön.
- Tontin sekä naapuruston hulevedet ohjataan tontineteläosassa sijaitsevaan hulevesial-taaseen ja ratarummun läpi.




*Asemapiirros MaanLumo 2023*

# 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen puistoalue **VP(P)** yleistenrakennusten korttelialueeksi **Y** ja tontin länsireuna varataan katualueeksi yhdistetylle jalankulku- ja pyöräilytielle, Valkopolulle.

Asemakaavamuutoksessa rautatiealueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi muutettavan alueen osalta Väyläviraston käyttöoikeus ei poistu kaavamuutoksen myötä, vaan sen lakkauttamisesta on sovittava Väyläviraston kanssa.

### 4.1.1 Mitoitus

- Yleistenkortteleiden alue Y 7 571m$^2$
- Katu-alue 2 284m$^2$
- Istutettava alue 2 715m$^2$
- Rakennusoikeus on 3 500 k-m$^2$
- Tehokkuusluku e = 0,46
- Autopaikkoja tontille saa toteuttaa enintään 28 kpl
- Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa käyttötarkoitukseen tarvittava määrä

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa annetaan resurssiviisautta koskevia määräyksiä. Rakennusratkaisujen tulee olla aikaa kestäviä, ja niistä tulee esittää ilmastoselvitykset rakennusluvan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokkaus ja muu piharakentaminen. Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytöissä ja kumpareissa. Energiaratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa. Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Kaava toteuttaa Viherrakenteen kehityskuva VIVAn mukaisia tavoitteita. Kaavan ratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen: kaava tukee viheralueverkoston rakennetta sekä viheryhteyksiä kaupunginosapuistoihin, Viherpuistoon ja Jokiuomapuistoon. Lisäksi kaavassa on esitetty Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVUn mukaiset riittävät viheralueet, ja ne ovat hyvin saavutettavia.

Kaavassa on osoitettu noin 28 % maa-alueesta istutettavaksi alueeksi. Lisäksi määrätään, että näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikattoisina. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku 1,0 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaavan mukaiset rakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Martinlaaksotien toisella puolella on 6–8-kerroksisia kerrostaloja ja tontin länsireunan varrella 1–2-kerroksisia pientaloja. Kaavan sallima rakennusmassa on korkeimmillaan 4-kerrosta Martinlaaksontien varrella ja madaltuu pientalojen suuntaan. Rakennusten ylimpien kerroksien on oltava vähintään 25 metriä pientaloista. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua koskevia määräyksiä.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

**Y, korttelialue korttelissa 17600**

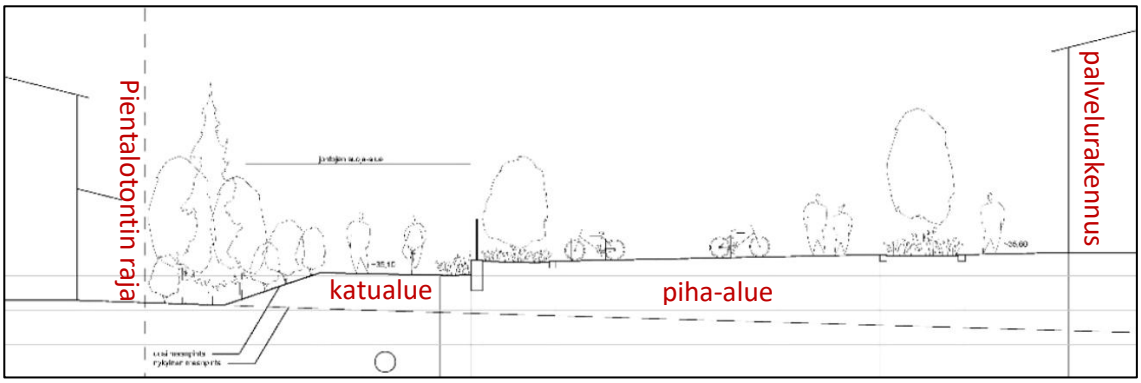
Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuentaa. Tontti tulee rajata ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuuri tulee rakentaa osaksi pihatoimintoja. Tontti tulee rajata myös Martinlaaksontien ja Valkopolun katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja. Yleisesti lähtökohtana on, että rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon.

Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus. Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta, kestävää ja toteutuksen korkeatasoista. Rakennusmateriaalien tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavia, kestäviä ja kierrätettäviä. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä.

### 4.3.2 Muut alueet

**Valkopolun katualue**
Kaava-alueen läpi pohjoisesta Martinlaaksontieltä etelään Vihertielle rakennetaan 3,5 metriä leveä jalankulku- ja pyöräilytie. Valkopolulta on järjestettävä huoltoyhteys Y-korttelin pihalle. Katu-alueella sallitaan huoltoajo vain Y-korttelin pihan huoltoa varten.

Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava viiden metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja. Valkopolun katualueen itäreunalla, Y-korttelin puolella on neljän metrin istutusvyöhyke, johon tukimuuri sijoitetaan.




*Leikkaus tontin läpi itä-länsisuunnassa, MaanLumo 2023:*
*Pientalotontin, jalkakäytävän ja päärakennuksen suhde.*

## 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke 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 ja väestön rakenteeseen

Kaavan laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastoon ovat vähäisiä, ja ne on tutkittu yleiskaavassa.

**Yhdyskuntarakenne**
Kaava-alue on maakuntakaavassa rataan tukeutuva pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke ja yleiskaavassa tehokkaasti rakennettavaa kaupunkikeskustan aluetta. Kaavamuutos toteuttaa kestävän kehityksen periaatteita ja vastaa kasvavan kaupungin tarpeeseen löytää tontteja joukkoliikennevyöhykkeiltä ja palveluiden läheisyydestä.

Kaavamuutos täydentää Martinlaakson asemanseudun kaupunkirakennetta ja yhdistää tontin keskustaan. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita.

Alue sijoittuu kävelyetäisyyden, noin 150 metrin, päähän Martinlaakson juna-asemasta ja bussiterminaalista. Uusi Valkopolun jatke Martinlaaksontieltä Vihertielle entisestään parantaa käveltävyyttä, erityisesti viheryhteytenä vieressä oleville laajoille puistoalueille.

Martinlaakson liikenneväylien (pohjois–eteläsuuntainen junarata ja itä–länsisuuntainen Martinlaaksontie) halkoma yhdyskuntarakenne tasapainottuu, kun alueet nivoutuvat aiempaa paremmin yhteen. Kaavamuutosehdotus luo edellytyksiä Martinlaakson sisäisten alueiden välisten erojen vähentymiselle ja alueellisen tasa-arvon lisääntymiselle.

**Kaupunkikuva**
Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Korttelin mittakaava on sovitettu Martinlaakson keskustarakenteeseen ja siinä on otettu huomioon kaupunkikeskusta-alueen kehityssuunta kohti tiivistyvää kaupunkirakennetta. Rakennus myös erottuu edukseen laajemmassa kaupunkikuvassa ja kohentaa keskeisellä paikalla Martinlaakson yleisilmettä. Rakentaminen on sovitettu Valkopolun pientaloalueeseen sijoittamalla rakennus mahdollisimman etäälle pientaloista ja madaltamalla rakennuksen korkeutta pientaloihin päin. Tonttia ympyröivät neljän metrin istutusalueet, jotka mahdollistavat vehreät katunäkymät ja viihtyisän kaupunkiympäristön.

**Virkistys**
Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (SAAVU) mukaan yleiskaavan kaupunkikeskustan C-alueella, jolla tontti sijaitsee, tulee olla vähintään 100 $m^2$ kaupunkivihreää enintään 150 m etäisyydellä, vähintään 0,5 ha pientä virkistysaluetta enintään 400 m päässä, vähintään 6 ha isoa virkistysaluetta enintään 800 m päässä ja vähintään 18 ha laajaa virkistysaluekokonaisuutta enintään 1 km päässä. Kaikki ohjeen vaatimukset täyttyvät Martinlaakson kaupunkikeskustan alueella. Alueella on poikkeuksellisen hyvät virkistymismahdollisuudet, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

**Palvelut ja työpaikat**
Uusi Y-tontti on erittäin tarpeellinen Martinlaakson palveluiden turvaamisen kannalta. Y-tonttien kaavoitus myös luo työpaikkoja.

**Rata**
Käytössä olevien pohjatutkimustietojen ja laskelmien perusteella tontin piha voidaan rakentaa suunnitellusti vaarantamatta radan kokonaisstabiliteettia. Nykyisten tietojen perusteella vuonna 1971–1975 rakennettu vastapenger sekä ratapenkereen massanvaihto on ulotettu syrjäyttämään ratapenkereen kohdan heikomman savikerroksen. Pohjatutkimuksissa ei havaittu radan länsipuolella ratapenkereen juurella pehmeitä maakerroksia, jotka voisivat vaikuttaa radan kokonaisstabiliteettiin.

Tontin pihan laajentaminen lähelle ratapenkerettä edellyttää kuitenkin ratapenkereen leikkaamista ja tukimuurin rakentamista. Tukimuurin rakentaminen taas edellyttää laajalla alueella ratapenkereen työnaikaista tuentaa. Jatkosuunnittelussa suositellaan lisää tutkimuksia radan massanvaihdon toteutuksen selvittämiseksi ja rakennustyön aikaisten tukiseinien suunnittelua varten.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että suunnitelmalla ei ole vaikutusta radankäyttöön.

**Liikenne**
Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Martinlaakson juna- ja bussiasemista. Yhteydet Myyrmäen keskustaan, Hämeenlinnanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja käyttäjämäärän lisäyksen.

Tontti sijoittuu nykyisen paikallisen kokoojakadun Martinlaaksontien varteen, jossa on kohtalaisesti liikennettä. Katupoikkileikkauksella ja liittymäratkaisuilla on pyritty vaikuttamaan rauhoittavasti ajonopeuksiin. Tonttiliittymä Martinlaaksontielle ja tontin huoltoliikenteelle osoitettu piha-alue on mitoitettu 12 metrin pituiselle kuorma-autolle. Tonttiliittymä ei edellytä erillistä kääntymiskaistaa Martinlaaksontielle.

Kävely ja pyöräily ovat pääasiassa alueelle suuntautuvaa asiointi- ja työmatkaliikennettä sekä läpiajoliikennettä. Kävelyn ja pyöräilyn väylillä pituuskaltevuusvaatimuksena on pidetty esteettömyyden perustasoa, sillä alueella on jyrkkiä pinnanmuotoja, joiden takia Valkopolun pituuskaltevuudet kasvavat seitsemään prosenttiin.

Tontin kohdalle sijoitetaan uusi suojatie Martinlaaksontien yli. Suojatien paikkaa määrittävät ratasillan läheisyys (riittävät näkemät), kadun varressa oleva linja-autopysäkki sekä etäisyydet lähimpien katuliittymien suojateihin.

**Kunnallistekniikka ja vesihuolto**
Suunnittelualueella ei ole nykyisiä kaukolämpö-, sähkö- ja telekaapeleita. Nykyiset jätevesiviemärit ja vesijohdot poistetaan käytöstä. Nykyinen puistoalueelle maastoon katujen hulevedet purkava puolirumpu korvataan uudella hulevesiviemärillä. Uudet jätevesiviemärit, hulevesiviemärit ja vesijohtolinjat rakennetaan Valkopolun katualueen alle. Uusiin linjoihin liitetään myös nykyisten Valkopolun itäreunassa olevien pientalotonttien tonttihaarat.

Jätevesiviemäri liittyy nykyiseen tai tulevaan viemäriverkkoon Ruskokujan ja Vihertien liittymässä. Jätevedet ohjataan Ruskokujan päässä olevaan nykyiseen jätevedenpumppaamoon. Pumppaamon tulevan uuden jätevesimäärän mitoitusvirtaama on 42 l/s, mikä edellyttää pumppaamon pumppujen uusimista (nykyinen mitoitusvirtaama n. 135 l/s). Uusien vesien johtaminen pumppaamoon ei edellytä lähtevän paineviemärilinjan koon kasvattamista. Vesijohto liittyy nykyiseen tai tulevaan vesijohtoverkkoon Louhelantien ja Vihertien liittymässä. Ennen rakennussuunnittelua tulee nykyisen vesijohdon laen korkeus liitospisteestä varmistaa koekuopalla. Johtosiirtojen yhteydessä nykyinen Ruskokujan jätevesiviemäri 300 B ja vesijohto 200 SG poistetaan käytöstä. Vesijohto korvataan uudella samankokoisella johdolla, joka tulee uuden jätevesiviemärin viereen. Uusi Martinlaaksontieltä tuleva jätevesiviemäri 400 B korvaa nykyisen Ruskokujan jätevesiviemärin ja tonttiviemärit liitetään siihen.

Uusina johtojen tonttirasitteina tulevat tontin pohjoisreunaan uudet 160 PE PN10 vesijohto ja 315 PVC SN8 jätevesiviemäri, jotka korvaavat poistuvat yhteydet. Tontin vesijohto- ja jätevesiviemäriliitokset tehdään edellä mainittuihin rasitteeksi tuleviin linjoihin. Tontin

hulevesiviemäriliitos tehdään Valkopolulle tai suoraan tontin eteläpäässä Valkopolun alueella sijaitsevaan hulevesipainanteeseen.
Nykyinen ratarumpu poistetaan käytöstä ja korvataan uudella rummulla, johon Valkopolun hulevesiviemäri liitetään viivytyspainanteen kautta. Hulevesiviemärin päähän ratarummun yhteyteen rakennetaan hulevesipainanne (noin 40–60 $m^3$ hulevesiallas), joka muodostavaa yhtenäisen kokonaisuuden ympäröivän viheralueen kanssa. Painanteen lopullinen muodonanto tehdään katu- ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet ohjataan altaasta ratarumpuun sen pohjaan sijoitetun pienen hulevesirummun kautta. Altaan rumpu on osa viivytysrakennetta, joten se jää kaupungin kunnossapidettäväksi. Tulvatilanteiden varalta altaasta rakennetaan ylivuotoreitti rumpuun. Radan itäpuolelle rakennetaan puistoalueelle lyhyt laskuoja, jolla rumpu liitetään nykyiseen ojaan.

Nykyiset hulevesiviemäri ja ratarumpu säilytetään siihen asti, että uudet yhteydet on rakennettu. Nykyiset hulevesiviemäri ja ratarumpu puretaan viimeistään rakennuksen rakentamisen edellyttämän pinnantasausmuutoksen ja rataluiskan leikkaamisen/uuden tukimuurin toteutuessa.

**Taloudelliset vaikutukset**
A-insinöörit on laskenut suunnittelukohteen kustannukset IHKU-kustannuslaskentaohjelmistolla. Karkea kokonaishinta on 4.5 M€, yhteenveto kustannusarviosta on esitetty alla. Kustannukset tarkentuvat seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

- Radan tuenta 610 000 €.
- Tontin esirakentaminen 370 000 €.
- Jatkosuunnittelussa sovittava, miltä osin radan tuentakustannus ja muurit ovat tontin esirakentamisen ja miltä osin katurakentamisen kustannuksia.
- Kunnallistekniikansiirto 1 550 000 €, josta Vantaan osuus 624 000 €.
- Jkpp: n rakentaminen 2 900 000 €.
- Tontin rakentamisen edellyttämien tukimuurien kustannukset on lisätty osittain Valkopolun toteutuskustannuksiin, sillä muurin eteläosa jää yleiselle alueelle ja tarvitaan tukemaan myös Valkopolkua. Palvelurakennuksen toteuttamiseksi tarvittavan pinnantasauksen muokkauksen sekä tukimuurin ja radan tuennan kustannus on n. 827 000 €, jota ei ole sisällytetty yleisten alueiden kustannusarvioon.
- Viherrakenteet (istutukset) 85 000 €.

**Ympäristöhäiriöt**

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan rakennuksen ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena 35 dB. Tie- ja rataliikenteen häiriöt tulee selvittää tarkemmin jatkosuunnittelussa kun rakennuksen käyttötarkoitus ja sijainti ovat tiedossa.

### 4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan lehtoa. Haastavien korkeusasemien vuoksi suurella osalla suunnittelualuetta pinnantasausta nostetaan ja alueelle tehdään täyttöjä, minkä vuoksi nykyistä kasvillisuutta ei voida säilyttää. Kaavamuutosehdotuksen mukaisten toimien aiheuttama luonnonympäristön määrän väheneminen on täten paikallisesti suuri. Lehtoluontotyyppien luonnontila on kuitenkin jo nykytilassa heikentynyt ja häviävä luonnonympäristö on eristynyt eikä sen häviäminen vaikuta merkittävästi muiden luonnonympäristöjen kytkeytyneisyyteen.

Kasvillisuutta voidaan todennäköisesti säilyttää alueen länsi- ja eteläreunassa, mikäli se kaivantojen ja täyttöjen myötä on mahdollista. Kaavassa on osoitettu 28 % maa-alueesta istutettavaksi alueeksi ja kaavassa määrätyllä vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Näillä viherpeitettä lisäävillä toimilla voidaan lieventää luonnonympäristön määrän vähenemisen aiheuttamia haitallisia

vaikutuksia, mutta ne eivät laadullisesti ja luonnon monimuotoisuuden kannalta korvaa häviävää luonnonympäristöä.

Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

**Vesistöt ja vesitalous**
Alueelle suunniteltu rakennus pihajärjestelyineen kasvattaa merkittävästi pintavaluntaa alueen nykytilasta ja hulevesien viivyttäminen tontilla (1 m3 / 100 m2 läpäisemätöntä pintaa) vaikuttaa merkittävästi tulvimisen ehkäisemiseen.

Tontin toteuttaminen saattaa vaatia nykyisen puolirummun uudelleen linjaamista sekä radan alittavan rummun siirtoa. Hulevesien pintavaluntasuunnat eivät merkittävästi muutu nykytilanteesta, kun tontin ja katualueiden hulevesiä ohjataan uuden rummun ja laskuojan kautta nykyiseen laskuojaan radan itäpuolella.

Martinlaaksontieltä alueelle tulevan hulevesiviemärin pituus kasvaa, mutta pituuskaltevuuksien ollessa erinomaisia, viemäriverkon kuormitus ei kasva merkittävästi. Tontin hulevedet johdetaan rakentamisen jälkeen tonttiviivytyksen kautta Valkopolun hulevesiviemäriin tai suoraan tontin eteläpäässä Valkopolun alueella sijaitsevaan hulevesipainanteeseen. Tulvareitti ohjaa vedet Valkopolulta viivytysaltaan kohdalta ratarumpuun. Ratarummun halkaisija on 800–1000 mm ja ratarumpu on mitoitettu harvinaisemmille sadetapahtumille (1/100a tai 1/250a) kuin Vantaan tulvamitoitus, joten ratarummun kapasiteetti on riittävä. Ratarummun tukkeutuessa vedet ohjautuvat Valkopolkua pitkin Vihertielle ja edelleen Viherpuistoon.

### 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Kaavamuutosehdotuksen ilmastovaikutukset ovat sekä kielteisiä että myönteisiä. Kaavamuutoksella ja sen toteutumisella on pysyviä ja väliaikaisia ilmastovaikutuksia. Merkittävyydeltään suuria vaikutuksia ovat maankäytön pysyvät muutokset: yhdyskuntarakenteen muutokset ja liikennejärjestelmän muutokset (esimerkiksi infrastruktuurin rakentaminen). Kohtalaisia tai vähäisiä vaikutuksia ovat rakentamisen aikaiset vaikutukset.

Ilmastovaikutusten kannalta on myönteistä, että asuntoalueille ja niiden läheisyyteen suunnitellaan sijoitettavaksi tarpeellisia palveluita ja palvelujen saavutettavuutta kävellen ja pyörällä parannetaan. Kaavamuutos tukeutuu tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tuoden palvelut kestävällä tavalla saavutettavaksi ja vähentää erityisesti henkilöautoilun tarvetta. Pääasiallisesti kaavamuutoksen ratkaisu on ilmastotavoitteita edistävä, koska se pyrkii tehokkaaseen maankäyttöön ja edistää toiminnallisen rakenteen monipuolisuutta tuoden palvelut kestävällä tavalla saavutettavaksi.

Koska kaavamuutos pohjautuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, voidaan ratkaisun arvioida parantavan energiatehokkuutta ja siten edistävän ilmastotavoitteiden saavuttamista. Kaavamuutoksessa annetaan määräyksiä vähäpäästöisen ja uusiutuvan energian käytöstä ja vaaditaan energiatehokasta rakentamista. Kasvun keskittyessä jo rakennetuille alueille turvataan viherrakenteen hiilinieluja ja vähennetään painetta laajentaa asutusta muualla Vantaalla viherrakenteeseen. Kaava-alueella hiilinielut ja -varastot kuitenkin vähentyvät.

Kaavamuutoksen vaikutukset hiilinieluihin ovat suurehkot, koska maankäytön muutos metsästä tieksi ja rakennetuksi maapohjaksi on käytännössä pysyvää maankäyttöä ja lasketaan kasvihuonekaasuinventaariossa ’metsäkatona’, joka on verrattavissa kasvihuonekaasupäästöön. Kaavamuutoksessa pyritään minimoimaan vaikutuksia hiilinieluihin säästämällä luontoa, lisäämällä ja kehittämällä viheralueita ja kaupunkivihreää. Vihertehokkuusmääräyksen avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamuutos lisää rakentamista alueella, mikä lisää luonnonvarojen käyttöä ja aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä. Kaavan toteutuminen aiheuttaa merkittävää rakentamista, joka aiheuttaa lyhytaikaisia päästöjä. Kaavamuutoksen toteutuminen aiheuttaa myös hankkeen koko

elinkaarelle jakautuvia kumulatiivisia päästöjä (mm. energian käyttö ja tuotanto sekä liikenne).

Kaavamuutoksessa edistetään rakentamisessa kierrätysmateriaalien käyttöä ja rakennusmateriaalien kierrätettävyyttä. Näistä on laadittu kaavamääräyksiä, joissa velvoitetaan muun muassa, että alueen rakentamisessa syntyviä maa- ja kiviaineksia hyödynnetään tonttien rakentamisessa ja puiden käsittely sekä käyttöönotto tapahtuu tontilla.

Infrarakentamisen ilmastovaikutuksia ja päästöjä on arvioitu konsulttityönä Ihku-määrälaskelmien pohjalta (A-Insinöörit 2023). Päästöt on jaoteltu materiaaleihin 337,9 hiilidioksidiekvivalenttia (t CO2e), kuljetuksiin 120,9 (t CO2e) ja töihin 134,9 (t CO2e). Yhteensä päästöt ovat 593,7 (t CO2e). Luku on tyypillinen vastaavissa infrarakentamisen kohteissa.

Laskelma on ’business as usual’ BAU-laskelma, jossa ei ole huomioitu vähäpäästöisiä ratkaisuja tai kierrätysmateriaalien käyttöä. Päästöjä voidaan pienentää käyttämällä vähäpäästöisiä ratkaisuja (syvästabiloinnin uusiosideaineet, vähäpäästöinen betoni, luonnonkiven alkuperä, uusiomateriaalien käyttö kiviaineksen korvaajana) ja lyhentämällä kuljetusmatkoja. Vähäpäästöisillä ratkaisuilla on mahdollista pienentää päästöjä arviolta 30 %.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 4.6 NIMISTÖ

Martinlaaksontien ja Vihertien yhdistävä *Valkopolku* on alun perin nimetty vuoden 1975 asemakaavassa, mutta katu on jäänyt rakentamatta. Nimi on valittu uudestaan nyt rakennettavalle kadulle nimistöryhmässä 22.10.2025.

# 5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja hanke on saanut rakennusluvan. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

# 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavan valmisteluun ovat osallistuneet:

**Vantaan kaupunki:**

| | | |
|---|---|---|
| Asemakaavoitus: | Timo Kallaluoto | aluearkkitehti |
| | Annakaisa Haanpää | arkkitehti |
| | Mikko Järvi | kaavoitusinsinööri |
| | Marko Hoffren | kaavatekninen koordinaattori |
| | Kimmo Kangas | kaavatekninen koordinaattori |
| Yleiskaavoitus: | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Vesihuollon suunnittelu: | Elina Kettunen | suunnitteluinsinööri |
| Liikennesuunnittelu: | Teemu Vihervaara | alueinsinööri |
| | Pirjo Salo | liikenneinsinööri |
| Rakennusvalvonta: | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Mikael Ström | lupa-arkkitehti |
| Ympäristökeskus: | Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |
| Toimitilajohto: | Merja Ryytty | hankekehitysarkkitehti |
| Yhteiset palvelut: | Satu Turunen | palveluverkkoasiantuntija |

**VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus**

Vantaalla, 6. päivänä lokakuuta 2026

Annakaisa Haanpää
asemakaava-arkkitehti

Timo Kallaluoto
aluearkkitehti

# 7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

## Asemakaavan seurantalomake
### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vantaa | **Täyttämispvm** | 27.8.2025 |
| **Kaavan nimi** | 002414 Martinlaakso 17 kaupunginosa | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 7.6.2021 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 092002414 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,9855 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,9855 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,9855** | **100,00** | **3500** | **0,36** | **0,0000** | **3500** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,7571 | 76,8 | 3500 | 0,46 | 0,7571 | 3500 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,8118 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,2284 | 23,2 | 0 | 0,00 | 0,0547 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

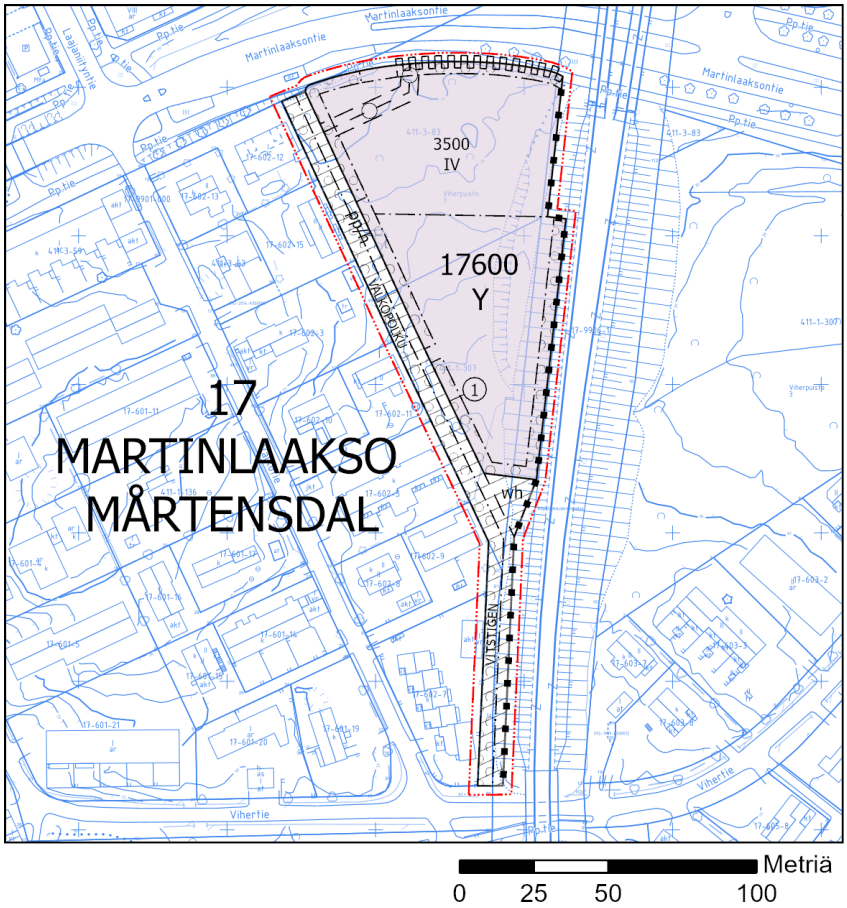
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

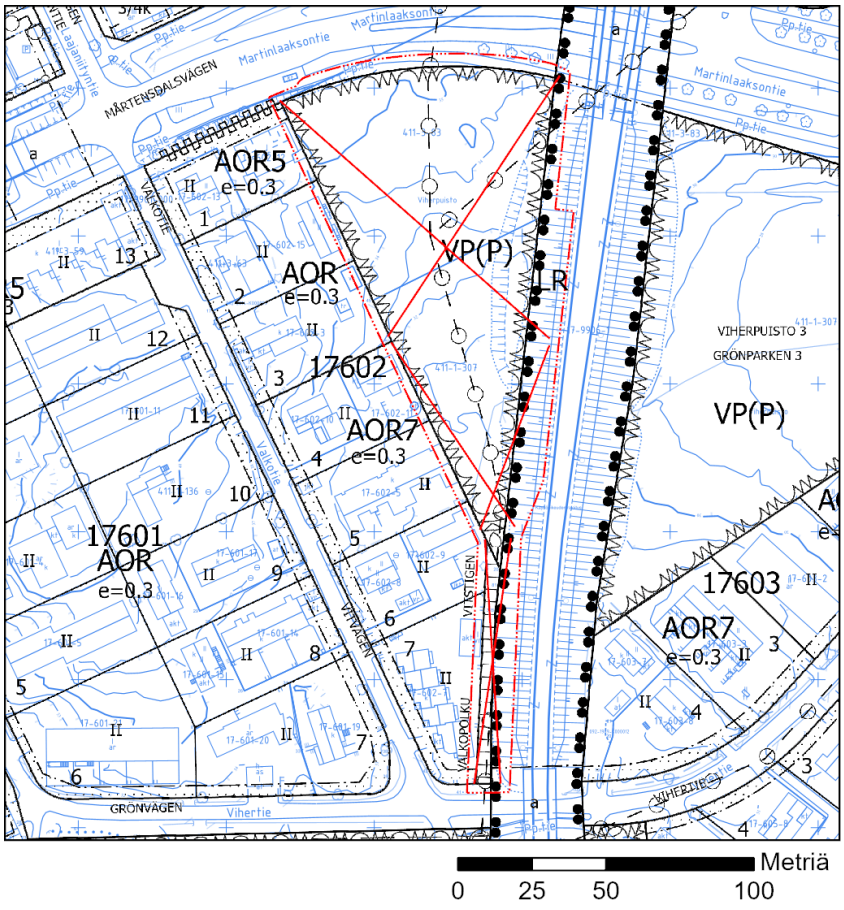
| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,9855** | **100,00** | **3500** | **0,36** | **0,0000** | **3500** |
| **A yhteensä** | | | | | | |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | 0,7571 | 76,8 | 3500 | 0,46 | 0,7571 | 3500 |
| Y | 0,7571 | 100,0 | 3500 | 0,46 | 0,7571 | 3500 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,8118 | 0 |
| VP | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,8118 | 0 |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | 0,2284 | 23,2 | 0 | 0,00 | 0,0547 | 0 |
| Kadut | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,0126 | 0 |
| Kev.liik.kadut (jk/pp) | 0,2284 | 100,0 | 0 | 0,00 | 0,1951 | 0 |
| LR | 0,0000 | 0,0 | 0 | | -0,1278 | 0 |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

# 8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



| Kaava-alueen numero<br>Planområdets nummer | Päiväys<br>Datum | 1/4 |
|---|---|---|
| 002414 | 6.10.2026 | |

Vantaan kaupunki

# MARTINLAAKSONTIE 26

Kaupunginosa 17, Martinlaakso

**Asemakaavan muutos**
Kortteli 17600 sekä katualuetta.

**Tonttijako**
Kortteli 17600.

1:2000

Vanda stad

# MÅRTENSDALSVÄGEN 26

Stadsdel 17, Mårtensdal

**Ändring av detaljplanen**
Kvarter 17600 samt gatuområde.

**Tomtindelning**
Kvarter 17600.

1:2000

| | ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: | DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: |
|---|---|---|
| — · · — | **3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.** | **Linje 3 m utanför planområdets gräns.** |
| Y | **Yleisten rakennusten korttelialue.** | **Kvartersområde för allmänna byggnader.** |
| | **Kaupunkikuva** | **Stadsbild** |
| | Korttelin tulee muodostaa viihtyisä ja vehreä kokonaisuus. | Kvarteret ska bilda en trivsam och grönskande helhet. |
| | Korttelin rakennuksien ja niiden katujulkisivujen tulee kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan istua asuinalueen ympäristöön. | Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska med avseende på stadsbilden och arkitekturen passa in i bostadsområdets miljö. |
| | Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla laadukasta ja kestävää, ja toteutuksen korkeatasoista. | Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara högklassigt och hållbart och utförandet ska hålla hög kvalitet. |
| | Rakennukset ja piha tulee sovittaa tontin kaltevaan maastoon. | Byggnaderna och gården ska anpassas till tomtens lutande terräng. |
| | **Arkkitehtuuri** | **Arkitektur** |
| | Rakennuksen massan tulee olla rikottu pienempiin osiin. Yhtenäistä kolmen kerroksen tai 25 metrin julkisivumassaa ei saa rakentaa. | Byggnadens massa ska vara uppdelad i mindre delar. En sammanhängande fasadmassa på tre våningar eller 25 meter får inte byggas. |
| | Rakennuksen ylimpien kerroksien julkisivumassan tulee olla vähintään 25 metriä vastapäisten pientalojen julkisivuista. | Byggnadens fasadmassa på de översta våningarna ska ligga på minst 25 meters avstånd från småhusens fasader på motsatta sidan. |
| | Rakennuksilla ja niiden välisillä rakenteilla on muodostettava korttelille melutasoltaan ohjearvon mukainen suojattu piha-alue. Mahdolliset piharakennukset ja meluaidat tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria. | Med byggnader och mellanliggande konstruktioner ska ett till sin bullernivå skyddat gårdsområde bildas för kvarteret. Eventuella gårdsbyggnader och bullerstaket ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur. |
| | Päiväkotirakennus tulee sijoittaa vähintään 30 metriä Martinlaaksontien reunasta. | Daghemsbyggnad ska placeras minst 30 meter från Mårtensdalsvägens vägkant. |
| | Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee antaa toiminnallinen näköyhteys pääkulkureiteille. | Ingångarna ska framhävas med hjälp av arkitekturen och de ska ge en funktionell visuell kontakt mot huvudrutterna. |
| | Rakennusmateriaali tulee olla pitkäikäistä, helposti huollettavaa, kestävää ja kierrätettävää. Tästä on esitettävä perustelut rakennusluvan yhteydessä. | Byggmaterialet ska vara beständigt, lätt att underhålla, hållbart och återvinningsbart. Om detta ska en motivering läggas fram i samband med bygglovet. |
| | Näkyvät kattopinnat, varastot ja erilliset katokset on tehtävä kasvikattoisina. | Synliga takytor, förråd och fristående takkonstruktioner ska förses med växttak. |
| | **Rakennustekniikka** | **Byggteknik** |
| | Alueella ei saa tehdä kaivauksia ilman rata-alueen tuentaa. | På området får inga schaktningar utföras utan stöd för spårområdet. |
| | Alueen suunnittelussa tulee huomioida pohjaveden pinnantaso ja sen hallinta. | Vid planeringen av området ska grundvattennivån och dess hantering beaktas. |
| | Maanalaisia rakennelmia ei suositella. Mahdollisten kellarikerroksien rakentamisen tapa ja radan tuenta tulee selvittää ja osoittaa rakennuslupa vaiheessa. | Underjordiska konstruktioner rekommenderas inte. Sättet att bygga eventuella källarvåningar och stödjandet av banan ska utredas och anges i bygglovsskedet. |
| | Melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja tiemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. | Byggnader som används för bullerkänsliga verksamheter ska ha en fasad med ljudisolering mot flyg- och vägtrafikbuller på minst 35 dB. |
| | Junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat tulee ottaa huomioon rakenteita ja rakennusta sijoitettaessa sekä suunnitteluratkaisuissa. | Buller, stomljud och störande vibrationer från tågtrafiken ska beaktas i planeringslösningarna allmänt och vid placeringen av byggnader och konstruktioner. |

Piha-alueiden melusuojauksen ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Radan kuivatusjärjestelmät on huomioitava alueen suunnittelussa.

Sähkörataan liittyvät turvallisuusnäkökulmat on huomioitava alueen suunnittelussa.

**Rakennusoikeus**

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Ulkoiluvälinevarastot ja katokset voidaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakentamislupahakemuksessa on osoitettava tontille rakennettavien rakennusten kokoon ja käyttöön suhteutetut riittävät tilat jätteiden keräämistä ja lajittelua sekä jätehuollon muuta järjestämistä varten.

Kiinteistömuuntamolle tulee varata tila tontilta tai rakennuksesta.

Tontille saa sijoittaa rasitteina tarvittavia yleisiä johtoja liikennöitäville alueille, mutta ei piha-alueille.

**Resurssiviisaus**

Rakennusratkaisut tulee olla aikaa kestäviä ja niistä tulee esittää ilmastoselvitykset rakennusluvan yhteydessä. Selvityksen tulee sisältää tontin muokkaus ja muu piharakentaminen.

Alueella olevaa tai sieltä poistettavaa pintamaata ja maamassoja on pyrittävä hyödyntämään piha-alueen täytöissä ja kumpareissa.

Alueelta kaadettavat puut tulee käsitellä ja hyödyntää tontilla ja/tai rakennuksissa.

Energiaratkaisujen valinnassa tulee hyödyntää elinkaarilaskentaa sekä hiilijalanjälkilaskentaa.

Rakennuksen on saavutettava energialuokka A.

Alueen rakentamisessa tulee varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa tontilla aurinkopaneeleilla.

**Liikenne**

Tonttiliittymä tulee järjestää Martinlaaksontieltä.

Valkopolulta tulee järjestää huoltoreitti piha-alueelle.

Tontilla saa toteuttaa enintään 28 autopaikkaa. Saattoliikenne ja henkilökunnan autopaikat suositellaan erotettavaksi huoltoliikenteestä.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava katu- ja muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava pysäköinnistä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja istutuksin.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynneille että pysäköinnistä sisäänkäynneille.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

**Ulkoalueet**

Tontti tulee rajata pohjoisessa Martinlaaksontien katualueesta tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen molemmin puolin on oltava istutusalue. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta, kuten erilaisia pensas- ja puulajeja.

I bygglovsskedet ska man kontrollera att gårdsområdenas bullerskydd och ljudnivåskillnaden i byggnadens ytterhölje är tillräckliga.

Byggnadens friskluftsintag ska placeras på så långt avstånd från utsläppskällor som möjligt och utrustas med filtrering enligt lokalernas användningsändamål.

Banans dräneringssystem ska beaktas i planeringen av området.

Säkerhetsaspekterna i anslutning till elbanan ska beaktas i planeringen av området.

**Byggrätt**

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen byggas och tekniska anordningar installeras på taket och de ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Förråd för friluftsutrustning och takkonstruktioner kan byggas utöver den byggrätt som anvisats i planen.

Utrymmen för uppsamling och sortering av avfall och annan organisering av avfallshanteringen ska anvisas i ansökan om bygglov och de ska vara tillräckliga i förhållande till storleken på och ändamålet med de byggnader som uppförs på tomten.

Utrymme för en fastighetstransformator ska reserveras på tomten eller i byggnaden.

På tomten kan nödvändiga allmänna ledningar placeras på trafikerade områden, men inte på gårdsområden.

**Resurssmarthet**

På taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar. Utredningarna ska omfatta tomtberedning och annat byggande på gården.

Man strävar efter att utnyttja ytjord och jormassor som finns i området eller som ska avlägsnas från området för att jämna ut sänkor och upphöjningar i gårdsområdet.

Träd som fälls i området ska hanteras och utnyttjas på tomten och/eller i byggnader.

Vid valet av energilösningar ska beräkning av livcykelkostnader och koldioxidavtryck utnyttjas.

Byggnaden ska uppnå energiklass A.

Vid byggandet av området ska beredskap finnas för utnyttjande av förnybar energi. Tekniska anordningar som behövs för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler på tomten.

**Trafik**

Tomtanslutningen ska ordnas från Mårtensdalsvägen.

En underhållsväg ska ordnas från Vitstigen till gårdsområdet.

På tomten ska högst 28 bilplatser anläggas. Det rekommenderas att avlämnings- och hämtningstrafiken och personalens bilplatser avskiljs från servicetrafiken.

De områden på tomten som reserveras för parkering ska avskiljas från gatuområden och övriga gårdsområden med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från parkering och gång- och cykelförbindelser med konstruktioner och planteringar.

För cykel- och gångtrafik ska en säker förbindelse till ingångarna ordnas både från gatan och parkeringen.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramlåsbara.

**Utomhusområden**

Tomten ska i norr avgränsas med en stödmur från Mårtensdalsvägen. Stödmuren ska vara en del av gårdsplanering och det ska finnas planteringsområden på båda sidorna av den. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet med olika busk- och trädarter.

3/4

| | | |
|---|---|---|
| | Tontti tulee rajata idässä ratapenkereestä tukimuurilla. Muurin tulee olla osa rakennusta ja sen arkkitehtuuria. Piha-alueella tukimuuri tulee rakentaa osaksi piha- tai leikkiaktiviteetteja. | Tomten ska i öster avgränsas mot banvallen med en stödmur. Muren ska ingå i byggnaden och dess arkitektur. Inom gårdsområdet ska stödmuren integreras i gård- eller lekaktiviteter. |
| | Tontti tulee rajata lännessä, Valkopolun katualueesta, tukimuurilla. Tukimuurin tulee olla osa pihasuunnitelmaa ja sen edessä on oltava istutusalue molemminpuolin. Istutusalueilla tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensaslajeja. | Tomten ska i väster avgränsas från Vitstigens gatuområde med en stödmur. Stödmuren ska bilda en del av planen över gården och framför den ska det finnas ett planteringsområde på båda sidorna. I planteringsområdena ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar. |
| | Tontilla olemassa olevaa metsäistä puustoa tulee jättää tontille mahdollisuuksien mukaan. | Det nuvarande skogiga trädbeståndet på tomten ska bevaras då det är möjligt. |
| | Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava 5 metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja. | Mellan Vitstigens gatuområde och småhustomterna ska en 5 meter bred vegetationszon planteras som insynsskydd. I zonen ska det finnas mångsidig växtlighet och olika slags buskar och träd. |
| | Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla. | Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstalet 1,0. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. |
| | Pihojen suunnittelussa tulee huomioida yhteisöllisyys ja eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. | Vid planeringen av gårdarna ska behoven hos användare i olika åldrar och gemenskap beaktas. |
| | Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. | Gården ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av innergården som inte används för nödvändiga färdvägar, områden för lek eller vistelse, ska förses med planteringar. |
| | Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävillä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla esirakentamisen pengerrysmaaperään soveltuen. | I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter så att de lämpar sig för grundberedningens terrasseringsjord. |
| | Ympäristöstä tontille tulevat vedet on huomioitava tontin suunnittelussa ja johdettava hallitusti eteenpäin. Tontilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista hulevesialtaaseen ja yleiseen hulevesijärjestelmään radan itäpuolella. | Vatten som rinner in på tomten från omgivningen ska beaktas vid planeringen av tomten och ska ledas vidare på ett kontrollerat sätt. Fördröjning av dagvatten ska ordnas på tomten innan det leds till en dagvattensbassäng och till det allmänna dagvattensystemet öster om banan. |
| | Pihasuunnitelma on liitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin. | En plan över gården ska bifogas till bygglovshandlingarna. |
| | **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** | **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.** |
| | **Osa-alueen raja.** | **Gräns för delområde.** |
| 1 | **Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.** | **Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.** |
| | **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** | **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.** |
| 17 | **Kaupunginosan numero.** | **Stadsdelsnummer.** |
| MART | **Kaupunginosan nimi.** | **Stadsdelens namn.** |
| 17600 | **Korttelin numero.** | **Kvartersnummer.** |
| VALKOPOLKU | **Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.** | **Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.** |
| 3500 | **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** | **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.** |
| IV | **Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.** | **Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.** |
| | **Rakennusala.** | **Byggnadsyta.** |
| | **Rakennettava muuri.** | **En mur som ska byggas.** |




**Ohjeellinen hulevesialue.**
Hulevesiallas tulee rakentaa radan alittavan rummun viereen. Rumpu voi sijaita tontilla tai katualueella. Jos hulevesiallasta ei toteuteta katualueella, altaan alue tulee istuttaa. Altaan on oltava vähintään 60 m³:n suuruinen, enintään 0,9 m syvä ja kaltevuudeltaan 1:2 tai loivempi. Hulevesiallas tulee suunnitella osana vehreää katuympäristöä.

**Riktgivande dagvattenområde.**
En dagvattenbassäng ska byggas intill trumman under banan. Trumman kan vara belägen antigen på tomten eller inom gatuområdet. Om dagvattenbassängen inte anläggs inom gatuområdet ska bassängområdet planteras. Dagvattenbassängen ska ha en volym på minst 60 m³, vara högst 0,9 m djup och ha slänter med en lutning på 1:2 eller flackare. Dagvattenbassängen ska planeras som en del av en grönskande gatumiljö.



**Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.**

**Del av område där träd och buskar skall planteras.**




**Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.**
Huoltoajo on sallittu vain yleisten rakennusten korttelialueelle.

**Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.**
Servicekörning är tillåten endast till kvartersområdet för allmänna byggnader.



**Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.**
Vesihuoltolinjoja varten on varattava 6 metrin suoja-alue. Johtoalueen sijainti on ohjeellinen.

Johtoalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita, muuttaa maanpinnan tasoa eikä istuttaa puita ja syväjuurisia pensaita.

**Riktgivande del av område reserverad för underjordisk ledning.**
För ledningsområde ska reserveras en 6 meter bred skyddszon. Ledningsområdets placering är riktgivande.

På ledningsområdet får inte placeras fasta eller tunga strukturer, ändras marknivå eller planteras träd och djuprotade buskar.



**Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.**

**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.**

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

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 kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAMUUTOSEHDOTUS
NRO 002414
Martinlaaksontie 24
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Asemakaavoitus TK /AkH 6.10.2026

---

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.6.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavamuutosmuutosehdotuksesta 002414 /Martinlaaksontie 26. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kpl.

| Lausunnonantaja | Lausunto | Tarkistukset |
|---|---|---|
| NRO 1<br>Väylävirasto | Kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. | Kaavamääräys lisätty. |
| NRO 2<br>HSY | Tontille tulee esittää 6 metriä leveä johtovarausalue vesihuoltolinjoja varten. | Johtovarausalue ja kaavamääräys lisätty. |

VÄYLÄ/5051/Vv-08.06.02/2026

12.8.2026

Väylävirasto
Trafikledsverket

**Vantaan kaupunki**
Kirjaamo

kirjaamo@vantaa.fi

Viite: lausuntopyyntö 18.6.2026

## Lausunto Martinlaaksontie 26 asemakaavan muutosehdotuksesta (002414)

Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson keskustassa alle 150 metrin päässä Martinlaakson rautatieasemasta osoitteessa Martinlaaksontie 26. Alue rajautuu pohjoisessa Martinlaaksontiehen, idässä Kehärataan, etelässä Viherpuistoon ja lännessä pientaloalueeseen. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa nykyinen puistoalue yleisten rakennusten korttelialueeksi. Lisäksi tavoitteena on varata alueen länsireuna katualueeksi jalankulku- ja pyöräilytietä varten, joka olisi osa Myyrmäestä Martinlaakson johtavaa kevyen liikenteen reittiä.

### Radan läheisyyteen rakentaminen

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa radan läheisyyteen yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle sijoittuisi palvelurakentamista piha-alueineen. Asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevan asemakaavan mukaista rautatiealuetta on kavennettu ja osoitettu osaksi Y-korttelia. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää ratapenkereen leikkaamista, tukimuurin rakentamista radan puolelle sekä nykyisen ratarummun (R-2588) uusimista.

Väylävirasto muistuttaa, että radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Lähtökohtaisesti radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee olla sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta ilman, että raideliikenteelle aiheutuu rakentamisesta haittaa. Lisäksi rakentamisessa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet.

**Väylävirasto**
PL 33, 00521 Helsinki
Opastinsilta 12 A, 00520 Helsinki
Puhelin 0295 34 3000
etunimi.sukunimi@vayla.fi
kirjaamo@vayla.fi
vayla.fi

Radan stabiliteetti

Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskilinjasta. Suoja-aluetta koskettaa ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävillä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti (Louhintatyöt rautatien läheisyydessä, Liikenneviraston ohjeita 23/2013).

Sähkörata

Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvallisuusetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite. Sivullisten tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista (myös sähköratapylväässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.

Rakennusten jatkosuunnittelussa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon (mm. nostokaluston käyttö). Sähköradan osalta on noudatettava seuraavia ohjeita (tai niiden kulloinkin voimassa olevia uusimpia versioita): Sähkörataohjeet (Liikenneviraston ohjeita 7/2016), Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty rata (Liikenneviraston ohjeita 23/2018) ja Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitussuunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 3/2010).

Rautatiealueella työskentely

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen edellyttämistä rautatiealueella tehtävistä rakennustöitä on aikanaan sovittava Väyläviraston kanssa ratalain (2.2.2007/110) 36 §:n mukaisesti hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Tällöin kaikessa rautatiealueella tehtävässä työssä noudatetaan kulloinkin voimassa olevia Väyläviraston ohjeita (saatavilla osoitteessa https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/OL/rautatieohjeet.pdf).

## Väyläviraston käyttöoikeus rautatiealueeseen

Suunnittelualueen maanomistus on Vantaan kaupungilla, mutta voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rautatiealueeseen on radanpitäjälle lunastettu 1980-luvun alussa pidetyssä lunastustoimituksessa pysyvä käyttöoikeus rautatietä varten. Asemakaavamuutoksessa rautatiealueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi muutettavan alueen osalta käyttöoikeus ei poistu kaavamuutoksen myötä, vaan sen lakkauttamisesta on sovittava Väyläviraston kanssa.

## Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinäntorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049).

Väylävirasto huomauttaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole käsitelty raideliikenteen aiheuttamaa melua. Kaavaselostuksessa on kuvattu alueelle kohdistava tie- ja lentoliikenteen melu sekä kaavaehdotukseen on sisällytetty näitä koskevia vaatimuksia. Myös raideliikenteen melu tulisi arvioida ja kuvata kaava-aineistossa.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB $AF_{max}$). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.

Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta ($L_{prm}$). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB

(tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa Vw,95 ≤ 0,60 mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: https://www.vtt.fi/julkaisut.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta mahdollisen lausunnon antaa toimivaltainen elinvoimakeskus.

*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.*
*Väylävirastossa asian on ratkaissut osastonjohtaja Emmi Tourunen ja esitellyt asiantuntija, maankäyttö Ville Vuokko.*

Jakelu Kirjaamo / Vantaan kaupunki

Tiedoksi Eero Liehu / Väylävirasto
Antero Kaukonen / Väylävirasto
Marketta Ruutiainen / Väylävirasto
Jonna Vesala / Väylävirasto
Erkki Mäkelä / Väylävirasto
Juha Tapper / Väylävirasto
Mikael Takala / Väylävirasto
Taiju Virtanen / Väylävirasto
Mari Kulman / Väylävirasto
Kirjaamo / Uudenmaan elinvoimakeskus
Kirjaamo / Lupa- ja valvontavirasto

Väylävirasto
Trafikledsverket

# VANTAA, LAUSUNTO MARTINLAAKSONTIE 26 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (002414)

Tämä asiakirja on allekirjoitettu Väyläviraston sähköisen allekirjoituksen palvelussa. Voit varmistaa Adobe Acrobatilla sähköisen allekirjoituksen eheyden.

Denna handling är undertecknad i Trafikledsverkets tjänst för elektroniska underskrifter. Du kan verifiera den elektroniska underskriften med Adobe Acrobat.

This document has been signed at Finnish Transport Infrastructure Agency´s service for electronic signatures. You can verify the authenticity of the signature by using Adobe Acrobat.

## Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures

| | |
|---|---|
| Allekirjoittaja | **Vuokko Ville** |
| Allekirjoitusaika | 12.08.2026 14:07 |
| Allekirjoittaja | **Tourunen Emmi** |
| Allekirjoitusaika | 12.08.2026 16:11 |

## Allekirjoitetut asiakirjat

| | |
|---|---|
| Asiakirja | Vantaa_ Martinlaaksontie 26 ak muutosehdotus.pdf<br>( b548785dac74404ba136f82a882158c52c366c1eb8a04c94ad052b952233eba0 ) |

Käsittelytunnus 2caadc9d-40fc-4914-96a0-cb4520143d8b.

Lausunto
20.07.2026
990/00.02.022.0220/2021

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 Vantaa

Asianumero: VD/5263/10.02.04.00/2019

Asemakaavamuutos 002414, Martinlaaksontie 26, Vantaa

## Asemakaavamuutos nro 002414, 17 Martinlaakso / Martinlaaksontie 26

Asemakaavamuutoksen selostuksessa todetaan mm. seuraavaa:

”Asemakaavalla muutetaan nykyinen puistoalue VP(P) yleistenrakennusten korttelialueeksi Y ja tontin länsireuna varataan katualueeksi yhdistetylle jalankulku- ja pyöräilytielle, Valkopolulle. [- -]

Kaava-alueen läpi pohjoisesta Martinlaaksontieltä etelään Vihertielle rakennetaan 3,5 metriä leveä jalankulku- ja pyöräilytie. Valkopolulta on järjestettävä huoltoyhteys Y-korttelin pihalle. Katu-alueella sallitaan huoltoajo vain Y-korttelin pihan huoltoa varten. Valkopolun katualueen ja pientalotonttien väliin on istutettava viiden metrin kasvillisuusvyöhyke näkösuojaksi. Vyöhykkeellä tulee olla monipuolista kasvillisuutta ja erilaisia pensas- ja puulajeja. Valkopolun katualueen itäreunalla, Y-korttelin puolella on neljän metrin istutusvyöhyke, johon tukimuuri sijoitetaan. [- -]

Nykyiset jätevesiviemärit ja vesijohdot poistetaan käytöstä. Nykyinen puistoalueelle maastoon katujen hulevedet purkava puolirumpu korvataan uudella hulevesiviemärillä. Uudet jätevesiviemärit, hulevesiviemärit ja vesijohtolinjat rakennetaan Valkopolun katualueen alle. Uusiin linjoihin liitetään myös nykyisten Valkopolun itäreunassa olevien pientalotonttien tonttihaarat. [- -]

Uusina johtojen tonttirasitteina tulevat [päiväkoti]tontin pohjoisreunaan uudet 160 PE PN10 vesijohto ja 315 PVC SN8 jätevesiviemäri, jotka korvaavat poistuvat yhteydet.”

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2023 yleissuunnitelma, jossa on otettu kantaa siihen, mitkä linjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitettu siirrettäville linjoille uudet sijainnit. Suunnitelmassa on esitetty myös alueelle tarvittavien uusien vesihuoltolinjojen sijainnit. Yleissuunnitelman mukaan vesihuollon ja hulevesien viemäröinnin kustannuksista HSY:n osuus on noin 0,93 milj. euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Lausunto
20.07.2026
990/00.02.022.0220/2021

Selostuksessa on esitetty uusien vesihuoltolinjojen sijoittuvan lyhyeltä osuudelta uuden päiväkodin tontin 17600/1 pohjoisosaan. Kyseiselle tontille tulee esittää 6 metriä leveä johtovarausalue vesihuoltolinjoja varten. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Anna Lukka, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Vesihuolto / Investoinnit

Tommi Rantala
vt. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu

Jakelu

Vantaan kaupungin kirjaamo

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**
PL 100, 00066 HSY, Puh. 09 1561 2110, Y-2274241-9, www.hsy.fi

**Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster**
PB 100, 00066 HSY, Tfn 09 156 2110, FO-2274241-9, www.hsy.fi

12 **015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma, 15 Myyrmäki - Nähtäville / SP**

VD/1671/10.02.04.00/2025
SP/TKA/AKH

**Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma on kaupungin pitkän tähtäimen visio alueen kehittämiseksi. Visio luo yhtenäiset suunnitteluperiaatteet ydinkeskustan kortteleiden tarkemmalle jatkosuunnittelulle. Visiolla viestitetään asukkaille, maanomistajille, sijoittajille ja rakennuttajille, mihin suuntaan aluetta kehitetään. Tavoitteena on julkisten ja yksityisten investointien yhteensovittaminen.**

**Kehityssuunnitelma** koskee Myyrmäen ydinkeskustaa kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

**Alueen sijainti**
Suunnitelma kattaa noin 400 metrin vyöhykkeen Myyrmäen asemalta.

**Maanomistus**
Suurin osa alueesta on yksityisomistuksessa, yleiset alueet kaupungin omistuksessa.

**Valmistelu**
Suunnitelma on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta C.

**Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma**
Suunnitelmassa on neljä suunnitteluperiaatetta, joilla toteutetaan kaupungin strategisia linjauksia: Visiolla pyritään houkuttelemaan uusia asukkaita, työllistäviä yrityksiä ja osaajia kehittämällä keskustasta vetovoimainen ja omaleimainen. Tavoitteena on mahdollistaa sujuva ja turvallinen arki.

1. VAHVA PAIKALLISIDENTITEETTI
Myyrmäen identiteetti rakentuu kukoistavan kaupunkikulttuurin ympärille. Rakennetussa ympäristössä näkyvät eri aikakausien kerrostumat: esihistoria, moderni rakennusperintö, urbaanien kortteleiden vertikaalisuus, taide ja katutaide.
• Luodaan tunnistettavaa *Meidän Myyr York* imagoa

2. HOUKUTTELEVA KAUPUNKIKESKUS
Keskustan houkuttelevuus syntyy sekoittuneesta kaupunkirakenteesta, jossa samassa korttelissa on asumista, toimitilaa (liike- ja toimistotiloja) sekä korttelikohtaista pysäköintiä. Rakentaminen on laadukasta ja arkkitehtonisesti omaleimaista.
• Kaavoitetaan oikeanlaisia tiloja oikeaan paikkaan yrityksille. Lisätään työpaikkojen määrää keskustassa.
• Rakennetaan riittävä määrä tarkoituksenmukaisia asuntoja, erityisesti perhe- ja omistusasuntoja.
• Liikenteen toimivuutta ja esteettömyyttä parannetaan.

3. VIREÄ JA VEHREÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖ
Viihtyisä ympäristö muodostuu laadukkaista kulkuyhteyksistä lähipalveluihin ja kutsuvista oleskelualueista reittien varrella. Keskustan urbaanit kaupunkipuistot yhdistyvät laajempiin virkistysalueisiin laadukkaiden viherreittien kautta.
• Lisätään puistoalueita, katupuita ja kasvillisuutta

• Luodaan kutsuvia kohtaamisen ja viipymisen paikkoja
• Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmalla ohjataan koko alueen jatkosuunnittelua yhtenäisesti
• Panostetaan kunnossa- ja puhtaanapitoon

4. ELÄVÄ YHTEISÖ
Yhteisöllisyys syntyy arjen sujuvuutta tukevista palveluista, aktiivisista toimijoista ja elävästä katuympäristöstä. Suunnitelmassa lisätään alueelle erilaisia toimintoja eri ikäisille ja eri tarpeisiin. Kivijalkatilat tukevat keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin.
• Myyrmäki profiloituu taiteen, katutaiteen ja kaupunkikulttuurin kaupunginosana
• Sijoitetaan palveluihin sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaan
• Luodaan mahdollisuuksia tori- ja katukaupalle

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.3.2026.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kpl. Kaavatilaisuus on pidetty 18.3.2026. Lisäksi on järjestetty vuorovaikutustilaisuus 21.5.2026.

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Ydinkeskustan suunnitelmalla mahdollistetaan noin 99 000 k-m2 asuntokerrosalaa ja 150 000 k-m2 toimitilaa.

**Sopimus**
Suunnitelmaan ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 6.10.2026 päivätty kehityssuunnitelma 015200, 15 Myyrmäki / Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:
- Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma 6.10.2026
- Mielipiteet ja vastineet 6.10.2026
- Asiaan liittyvä muu aineisto

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 050 312 2132
asemakaava-arkkitehti Annakaisa Haanpää, puh. 043 826 8456

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

# 015200 MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA

## Meidän Myyr York




Vantaa
Myyrmäki

# Meidän Myyr York

# 015200 MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA

## 1. Johdanto


Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma 04
Yleiskaava 2020 05
Kaavarunko 2019 06
Miten? 07
Miksi? 08
Mitä? Meidän Myyr York -visio 09


## 2. Lähtökohdat


Vetovoimatekijät 12
Paikallisidentiteetti 13
Väestö ja asuntokanta 14
Toimitilat ja työllisyys 15
Vuorovaikutus 16


## 3. Suunnitelma


Kuinka? 18
Viherympäristö 19
Kaupunkiympäristö 20
Palveluympäristö 21
Liikenneympäristö 22
Rakennettuympäristö 23
Taideympäristö 25
Suunnitelmat 26
Korttelikohtaiset tehokkuusluvut 30
Vaikutusten arvioinnin yhteenveto 33


## 4. Toimintasuunnitelma


Jatkoaskeleet vision toteuttamiseksi 36
Lähteet 37


### Työryhmä

Länsi-Vantaan Asemakaavatiimi:
Annakaisa Haanpää
Emmy Hedin
Anna Hakamäki

Myyrmäen innovaatiokaava MYBA:
Anders Hedman

### Ohjausryhmä:

Kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmä : Kaupunkikehitysryhmä

### Selvitykset ja konsulttityöt:

- Alueellisen viherkertoimen tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman alueella (ARVO-laskenta), Vantaan kaupunki
- Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman luonnoksen yritysvaikutusten arviointi, WSP
- Julkisten ulkoalueiden yleissuunnitelma, WSP
- Lapsivaikutusten arviointi (LAVA), Vantaan kaupunki

Meidän Myyr York

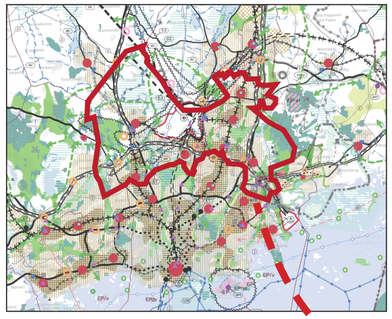
# 1. Johdanto

## Mitä, miten ja miksi?



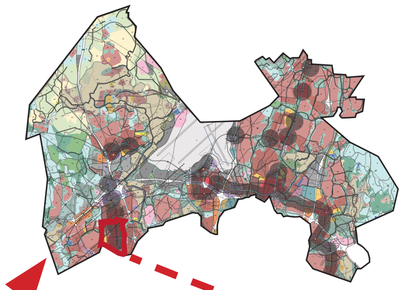
# MIKÄ ON MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA?

Kaupungin aloitteesta laadittava **yhteinen visio** alueen kehittämiseksi



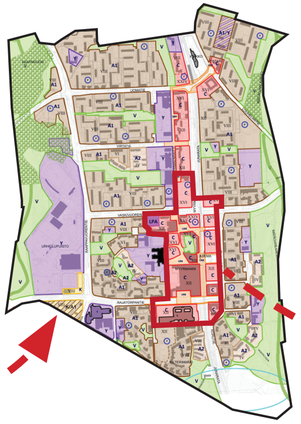
## MAAKUNTAKAAVA

PÄÄKAUPUNKISEUTU



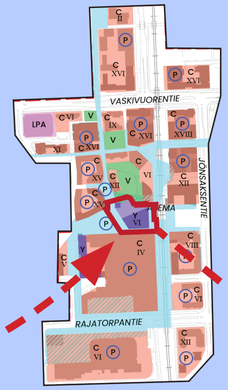
## YLEISKAAVA

VANTAAN KAUPUNKI



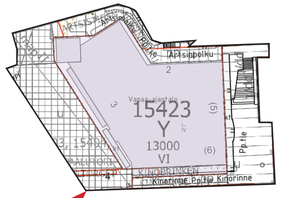
## KAAVARUNKO

MYYRMÄEN KAUPUNGINOSA




## ALUEKOHTAINEN KEHITYSSUUNNITELMA

KESKUSTAKORTTELIT



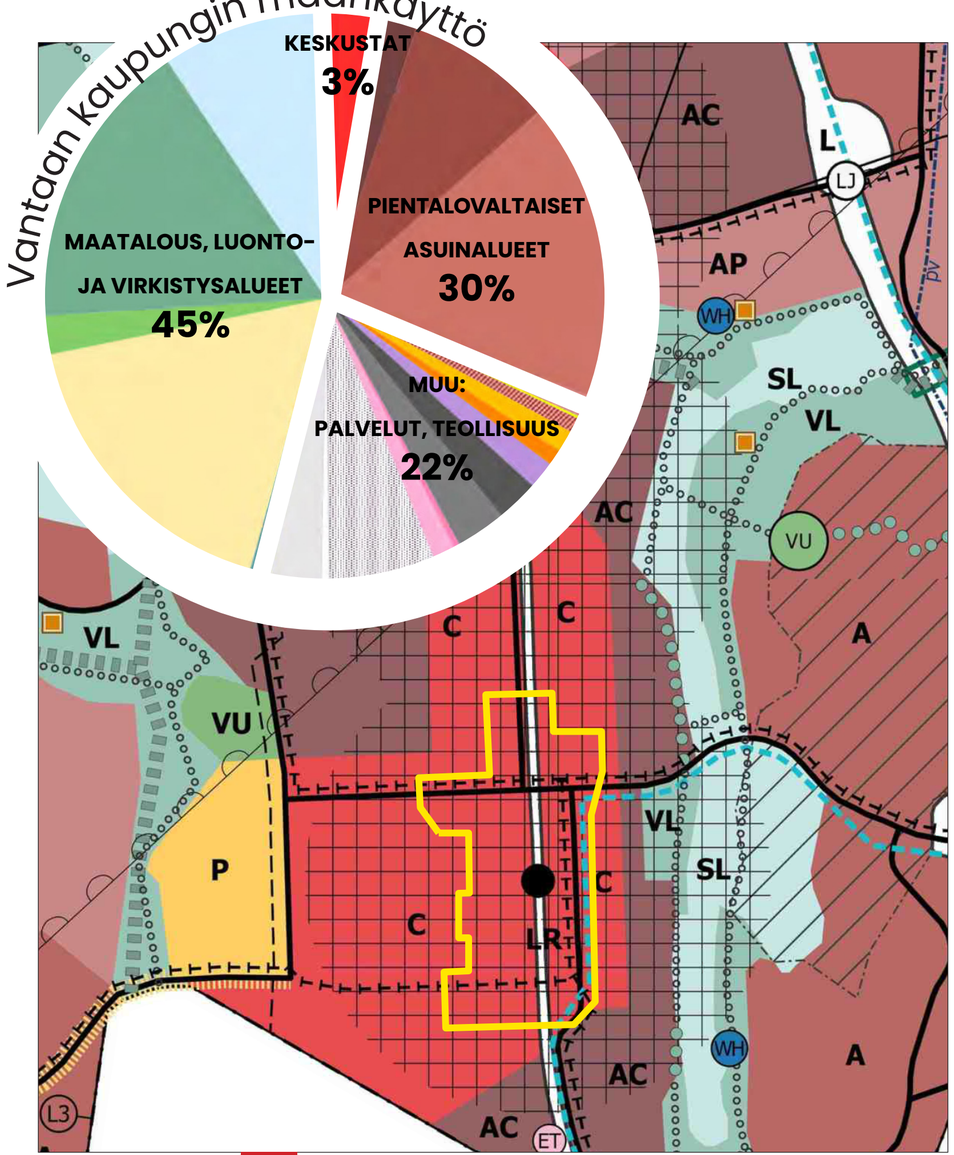

## ASEMAKAAVA

RAKENNUKSET

- Kehitysuunnitelma **tarkentaa Myyrmäen kaupunginosan kaavarunkoa.** Tarkoituksena on luoda **yhtenäiset suunnitteluperiaatteet** ydinkeskusta-alueen kortteleiden **tarkemmalle jatkosuunnittelulle.**

- **Kehityssuunnitelma ei ole lainvoimainen asiakirja.** Ydinkeskustan kortteleiden rakennukset ja niiden toiminnot suunnitellaan tarkemmin asemakaavavaiheessa. Asemakaavan muutoksia ja uutta rakennusoikeutta on haettava erikseen.

- Suunnitelman **visiolla viestitään** asukkaille, maanomistajille, sijoittajille, ja rakennuttajille, **mihin suuntaan aluetta kehitetään.**




# YLEISKAAVA

## KUINKA YLEISKAAVA OHJAA KAUPUNKIKESKUSTAN SUUNNITTELUA?

Yleiskaavan tavoite on eheyttää ja vahvistaa keskustoja kaupungin toiminnallisina solmupaikkoina. Keskustoista tulee rakentaa niin asukkaita, palveluita, kauppaa kuin työpaikkojakin sisältäviä paikkoja. Elävän ja elinvoimaisen kaupunkikeskustan edellytys on sekoittunut kaupunkirakenne, viihtyisyys ja laatu.

Keskustoja täydennetään tiiviiksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi. Katu- ja korttelirakenne tulee olla reiteiltään jatkuva ja läpikuljettava. Keskustoissa käveltävyys ja paikkojen tunnistettavuus ovat määrääviä tekijöitä ja niissä tavoitellaan laadukasta rakennettua viherympäristöä. Liikenne järjestetään jalankulkijoita ja pyöräliikennettä priorisoivaksi. Pysäköinniltä edellytetään ratkaisuja, jotka tukevat mahdollisimman tehokkaassa käytössä olevia ja kaupunkikuvasta vähän tilaa vaativia järjestelyjä. Monipuolinen toimintojen sijoittaminen takaa elävyyden keskusta-alueella eri vuorokauden aikoina.

Myyrmäen asemanseutu on yksi kaupunkikeskusta-alueista, jonne Vantaan kasvu ohjataan kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. **Asemanseutujen kehittämisen ja tiivistämisen tarkoituksena on turvata Vantaan laajat vehreät verkostot ja luonnonsuojelualueet.**

Myyrmäen kaupunkikeskusta on Vantaan Yleiskaavassa 2020, Maakuntakaavassa 2050 sekä MAL 2023 sopimuksessa:

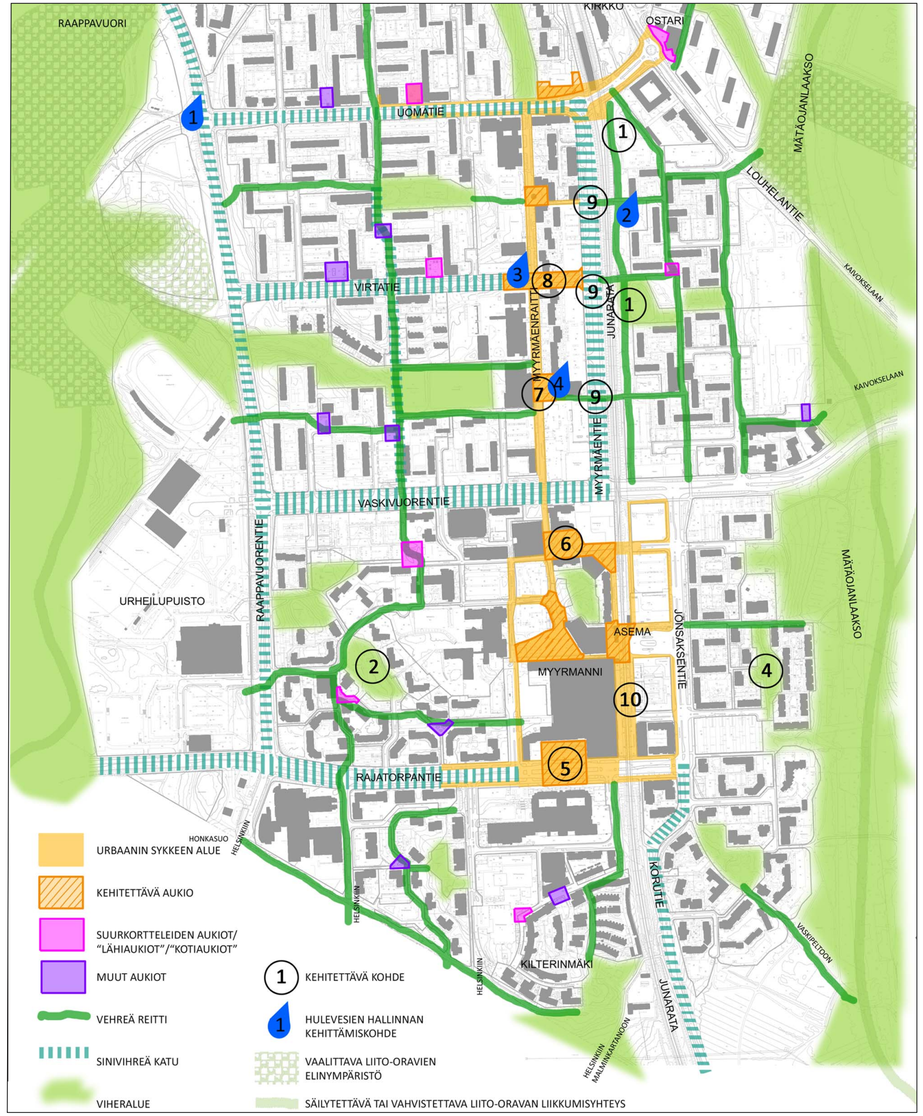
- Ensisijaisesti kehitettävä maankäytön ydinvyöhyke, jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä.
- Alueelle kohdistuu strateginen kehittämismerkintä "kestävän kasvun vyöhyke", jota suunnitellaan tehokkaasti rakennettavana alueena.
- Maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa toimitiloja kuten liike- ja toimistotiloja.
- Alueen pysäköinti tulee järjestää keskitetysti pyrkien nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöiseen ratkaisuun.

YLEISKAAVA 2020 MYYRMÄEN KAUPUNKIKESKUSTAN ALUE C MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMAN ALUERAJAUS MYYRMÄEN ASEMA



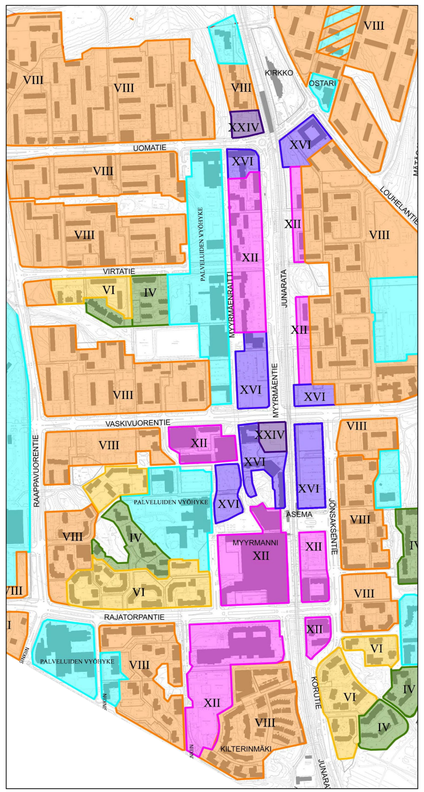
LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2026 / 12

# KAAVARUNKO 2019



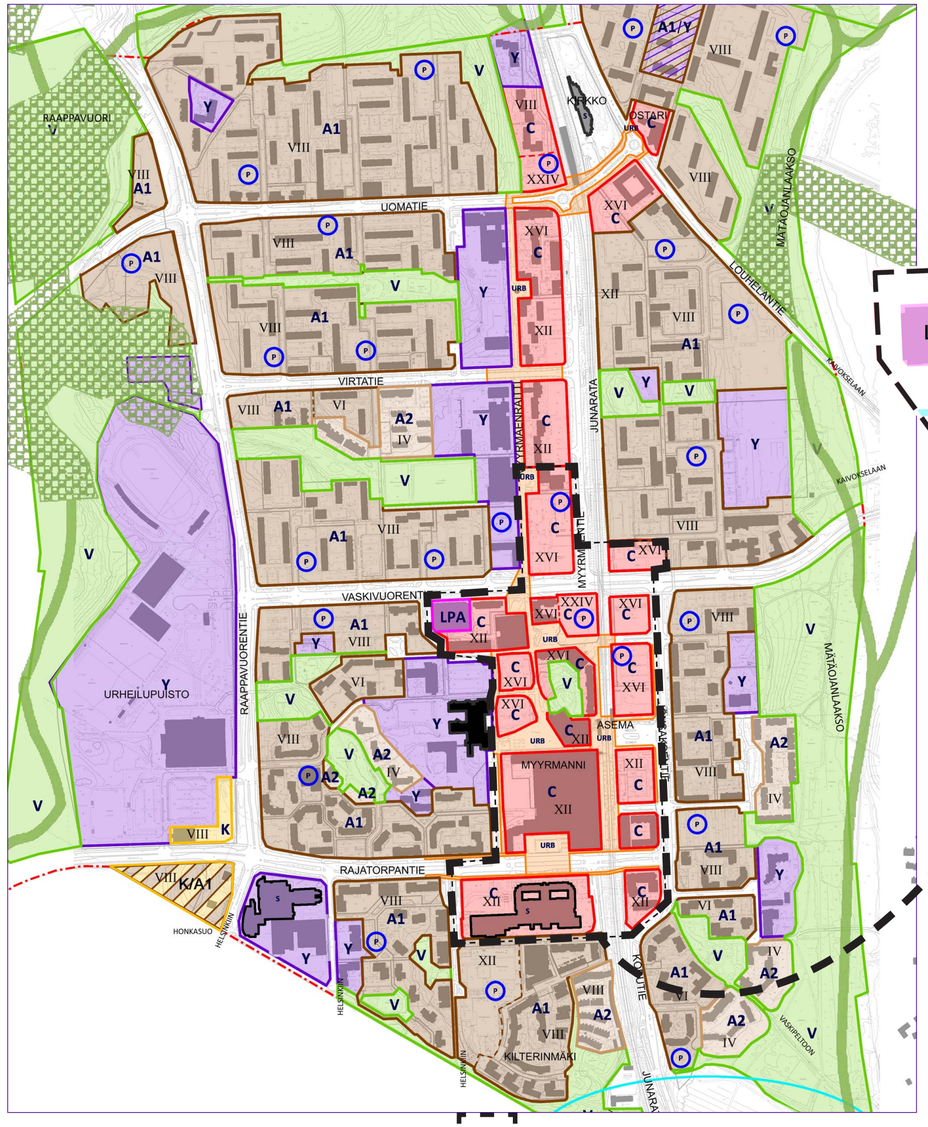

MYYRMÄEN KAAVARUNKO 2019 : JULKISEN ULKOTILAN TEEMAKARTTA

## KUINKA KAAVARUNKO OHJAA KAUPUNKIKESKUSTAN SUUNNITTELUA?

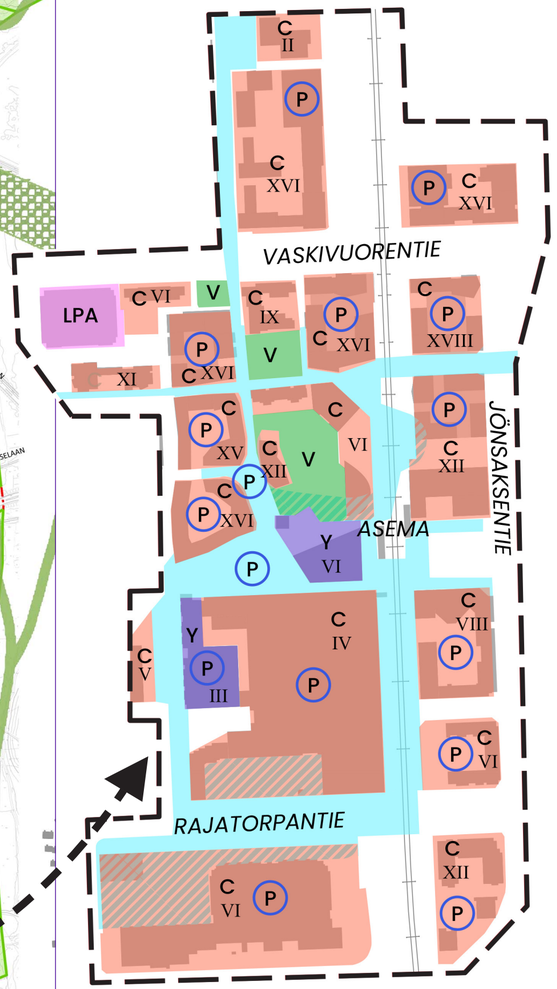



KAAVARUNGON MAKSIMIKERROSLUVUT

- Pääosa rakentamisesta sijoittuu keskusta-alueen joukkoliikennevyöhykkeelle.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään asemanseudulla, jossa on hyvät palvelut ja saavutettavuus.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Täydennysrakentamisalueet liitetään viheralueisiin siten, että viheralue hyödyttää asukkaita mahdollisimman paljon.
- Rakennetaan viihtyisiä ja vehreitä kävelyreittejä.
- Arvioitu kortteleittain vuoden 2040 asuntorakentamisen määrä ja sijainti
  - 24 000 -27 000 uutta asukasta, 490 000 - 640 000 k-m$^2$ uutta asuintilaa
- Arvioitu kortteleittain vuoden 2040 liike-, palvelu- ja toimistotilojen määrä ja sijainti.
  - 25 700 - 45 750 k-m$^2$ toimistotilaa
  - liike- ja palvelutilaa 126 000 - 150 000 k-m$^2$
  - 5400 - 5500 työntekijää
- Keskustan korttelitehokkuudet 2,0 - 3,5 e




MYYRMÄEN KAAVARUNKOKARTTA 2019



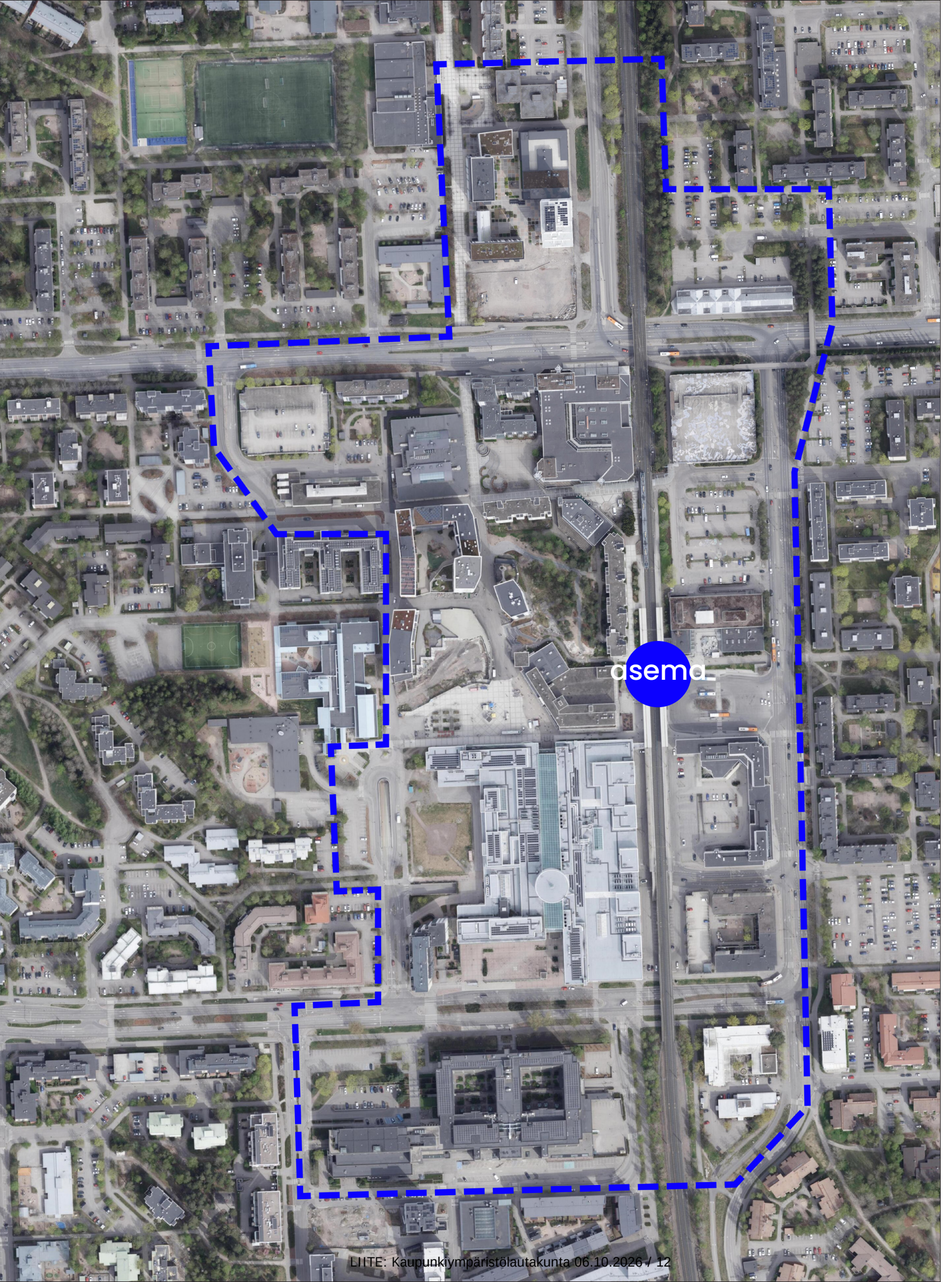

KESKUSTATOIMINTOJEN YDINALUE

YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA: MAANKÄYTTÖ

C KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
Y YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
LPA PYSÄKÖINNILLE VARATTU ALUE
V PUISTO
URBAANIN SYKKEEN ALUE
P KESKITETTY PYSÄKÖINTI
V MAKSIMIKERROSLUKU

# MITEN KAAVARUNKOA TARKENNETAAN?

- Asumisen määrää maltillistettu
- Kerroslukujen maksimimäärää vähennetty
- Toimitilan määrää on suhteutettu työpaikkojen tarvitsemaan tilaan keskustassa
- Asumisen ja toimitilan määrää ohjataan erillisillä korttelikohtaisilla tehokkuusluvuilla
- Palvelualueita lisätty
- Viheralueita lisätty
- Aktiivista kaupunkiympäristön, urbaanin sykkeen, tilaa lisätty
- Korttelikohtaiset pysäköintiratkaisut
- Myyrmäen paikallisidentiteettiä, ’Meidän Myyr York’ visiota, tukevia toimenpiteitä lisätty




Ilmakuva, Vantaan karttapalvelu, 2026

# MIKSI YDINKESKUSTAN SUUNNITELMA TEHDÄÄN?

## ELINVOIMA

**Kaupunginhallitus päätti** 29.4.2019 ja 10.2.2020, että vuoden 2019 kaavarungon jatkosuunnittelussa on **lisättävä työpaikkojen määrää alueella**.

- Pääkonttorit ovat poistuneet ja Myyrmäki koetaan paremmin sivutoimipisteenä(1&2).
- Myyrmäen keskustassa sijaitsee useita tyhjiä toimitiloja sekä kaksi vajaalla käyttöasteella olevaa ostoskeskusrakennusta: Myyrinpuhos ja Isomyyri.

## HYVINVOINTI

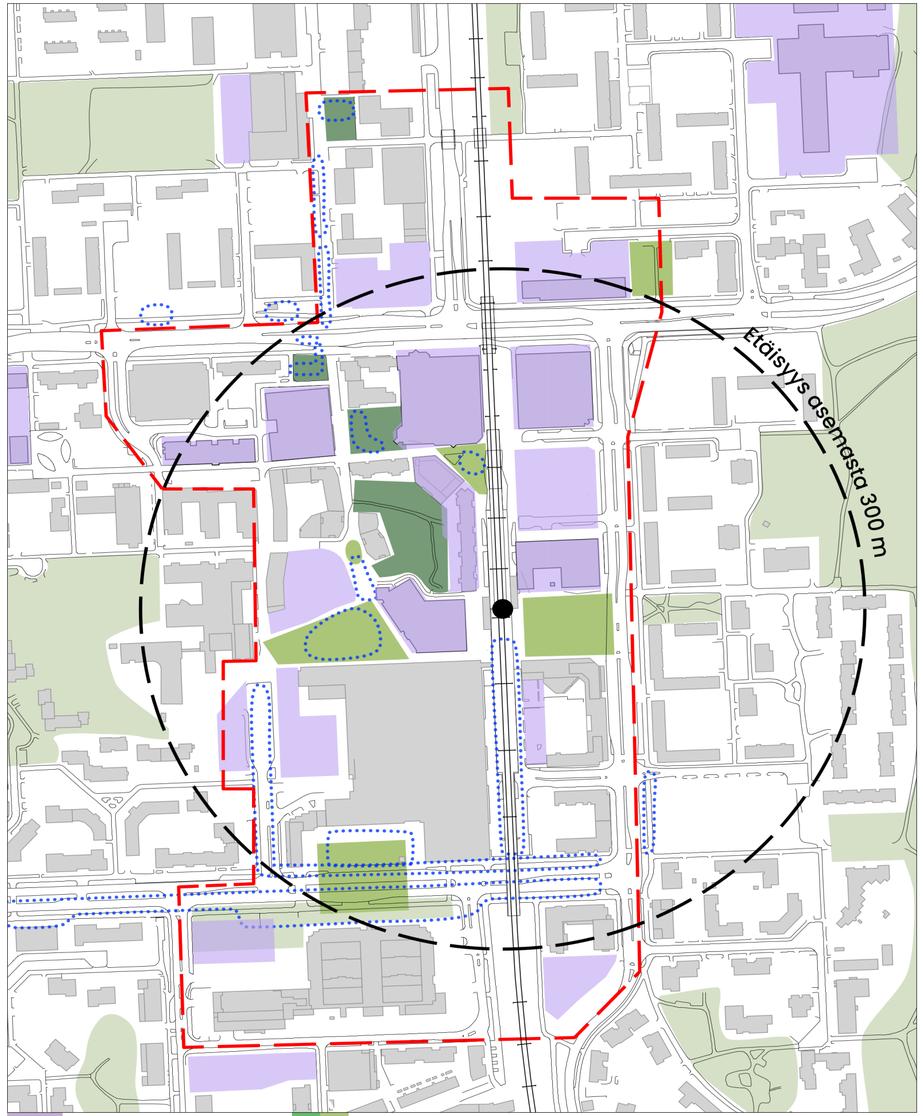
Vantaan kaupungin **startegia 2026-2029 nostaa sujuvan ja turvallisen arjen keskiöön**. Tämä suunnitelma on osa strategiaa toteuttavia ohjelmia.

- Myyrmäen keskustan haasteita ovat keskeneräinen kaupunkirakenne, yleisen viihtyisyyden ja siisteyden lasku.

## VETOVOIMA

**Jotta keskustan elinvoima ja hyvinvointi saadaan nousuun tulee vetovoimatekijöitä** (monipuoliset palvelut, kaupunkiympäristön viihtyisyys, saavutettavuus, postiiviset elämykset) **parantaa alueella.**

- Myyrmäen houkuttelevuus yritysten investoinneille ja osaajille on laskenut. Keskustan kutsuvuus vierailemaan ja viihtymään on heikentynyt(3).
- Kaupunginosan väestöennuste ja väestörakenne ovat muuttuneet vuodesta 2019(4).
- Alue on kärsinyt pienten sijoitusyksiöiden ylitarjonnasta, alhaisesta tulotasosta ja huono-osaisuuden keskittymisestä.
- Myyrmäen imago leimautuu edelleen harmaaksi 1970-luvun betonilähiöksi.




KEHITTYVÄT KORTTELIT KEHITTYVÄT PUISTOT JA AUKIOT KEHITTYVÄT KATUALUEET

MYBA: IDEASUUNNITELMA

# MEIDÄN MYYR YORK

## VISIO

Visiolla pyritään houkuttelemaan uusia asukkaita, työllistäviä yrityksiä ja osaajia kehittämällä keskustasta vetovoimainen ja omaleimainen. Tavoitteena on julkisten ja yksityisten investointien yhteensovittaminen.

### 1. VAHVA PAIKALLISIDENTITEETTI

Myyrmäen identiteetti rakentuu kukoistavan kaupunkikulttuurin ympärille. Rakennetussa ympäristössä näkyvät eri aikakausien kerrostumat: esihistoria, moderni rakennusperintö, urbaanien kortteleiden vertikaalisuus, taide ja katutaide.

- Luodaan tunnistettavaa *Meidän Myyr York* imagoa

### 2. HOUKUTTELEVA KAUPUNKIKESKUS

Keskustan houkuttelevuus syntyy sekoittuneesta kaupunkirakenteesta, jossa samassa korttelissa on asumista, toimitilaa (liike- ja toimistotiloja), sekä korttelikohtaista pysäköintiä. Rakentaminen on laadukasta ja arkkitehtonisesti omaleimaista.

- Kaavoitetaan yrityksille oikeanlaisia tiloja oikeaan paikkaan. Lisätään työpaikkojen määrää keskustassa.
- Kaavoitetaan laadukkaita asuntoja. Lisätään perhe- ja omistusasuntojen määrää.
- Parannetaan liikenteen toimivuutta ja esteettömyyttä. Lisätään keskusta-alueen parkkipaikkoja.

**Meidän Myyr York visio:**

- **vahva paikallisidentiteetti**
- **houkutteleva kaupunkikeskus**
- **vireä ja vehreä kaupunkiympäristö**
- **elävä yhteisö**

# MEIDÄN MYYR YORK




KEHITTYVÄT KORTTELIT KEHITTYVÄT PUISTOT JA AUKIOT KÄVELTÄVÄ JA TURVALLINEN KESKUSTA

## VISIO

### 3. VIREÄ JA VEHREÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Viihtyisä ympäristö muodostuu laadukkaista kulkuyhteyksistä lähi-palveluihin ja kutsuvista oleskelualueista reittien varrella. Keskustan urbaanit kaupunkipuistot yhdistyvät laajempiin virkistysalueisiin laadukkaiden viherreittien kautta.

- Lisätään puistoalueita, katupuita ja kasvillisuutta
- Luodaan kutsuvia kohtaamisen ja viipymisen paikkoja
- Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmalla ohjataan koko alueen jatkosuunnittelua yhtenäisesti
- Panostetaan kunnossa- ja puhtaanapitoon

### 4. ELÄVÄ YHTEISÖ

Yhteisöllisyys syntyy arjen sujuvuutta tukevista palveluista, aktiivisista toimijoista ja elävästä katuympäristöstä. Suunnitelmassa lisätään alueelle erilaisia toimintoja eri ikäisille ja eri tarpeisiin. Kivijalkatilat tukevat keskustan elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin.

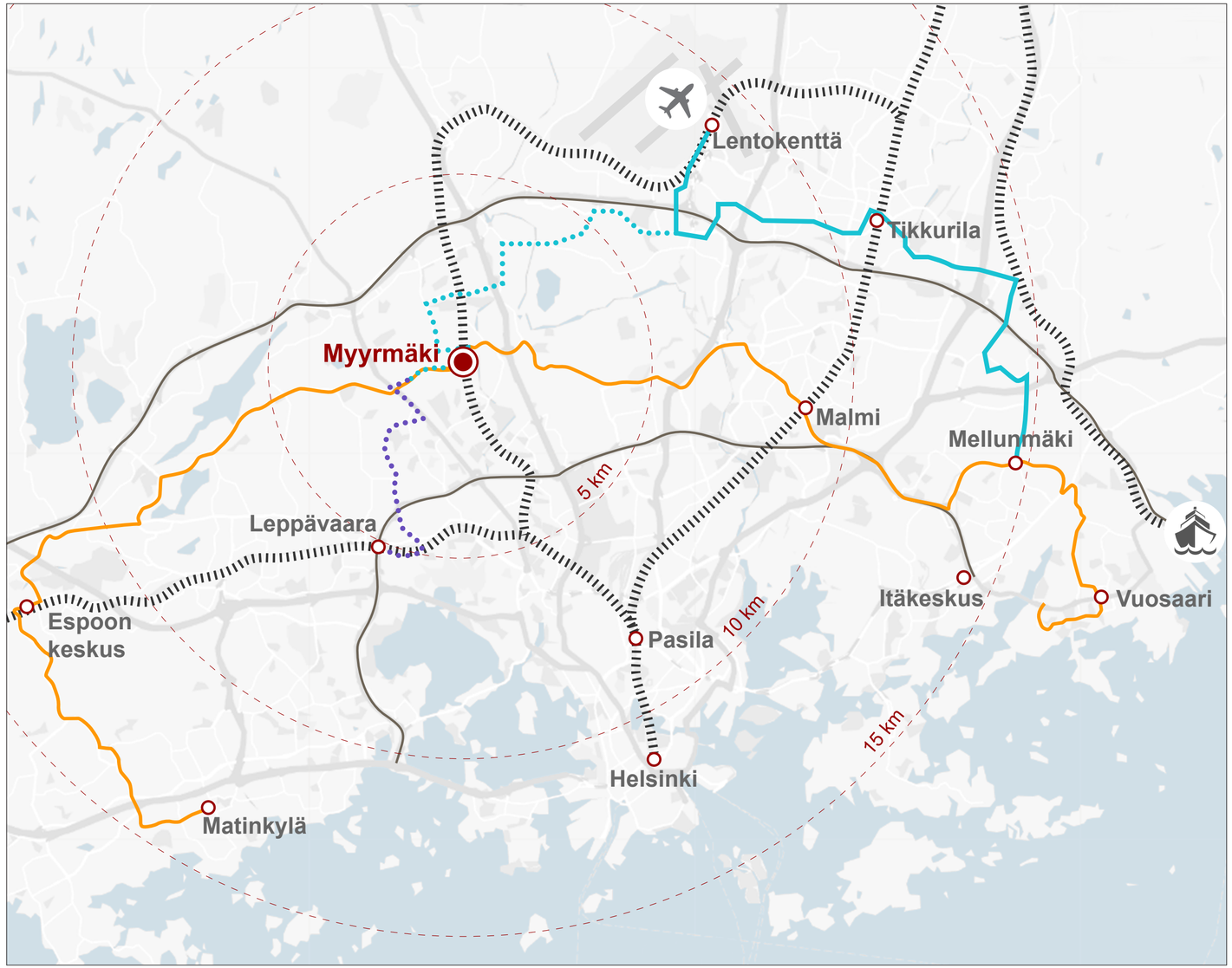
- Myyrmäki profiloituu taiteen, katutaiteen ja kaupunkikulttuurin kaupunginosana
- Sijoitetaan palveluihin sekä kulttuuri- ja harrastustoimintaan
- Luodaan mahdollisuuksia tori- ja katukaupalle sekä tapahtuma paikoille

# Meidän Myyr York

# 2. Lähtökohdat

Myyrmäen omat vahvuudet ovat
’Meidän Myyr York’ vision lähtökohtana.






RAUTATIE VANTAAN RATIKKA ESPOON RATIKKA RUNKOLINJAT KEHÄTIET LÄNSIVANTAAN RATIKKA

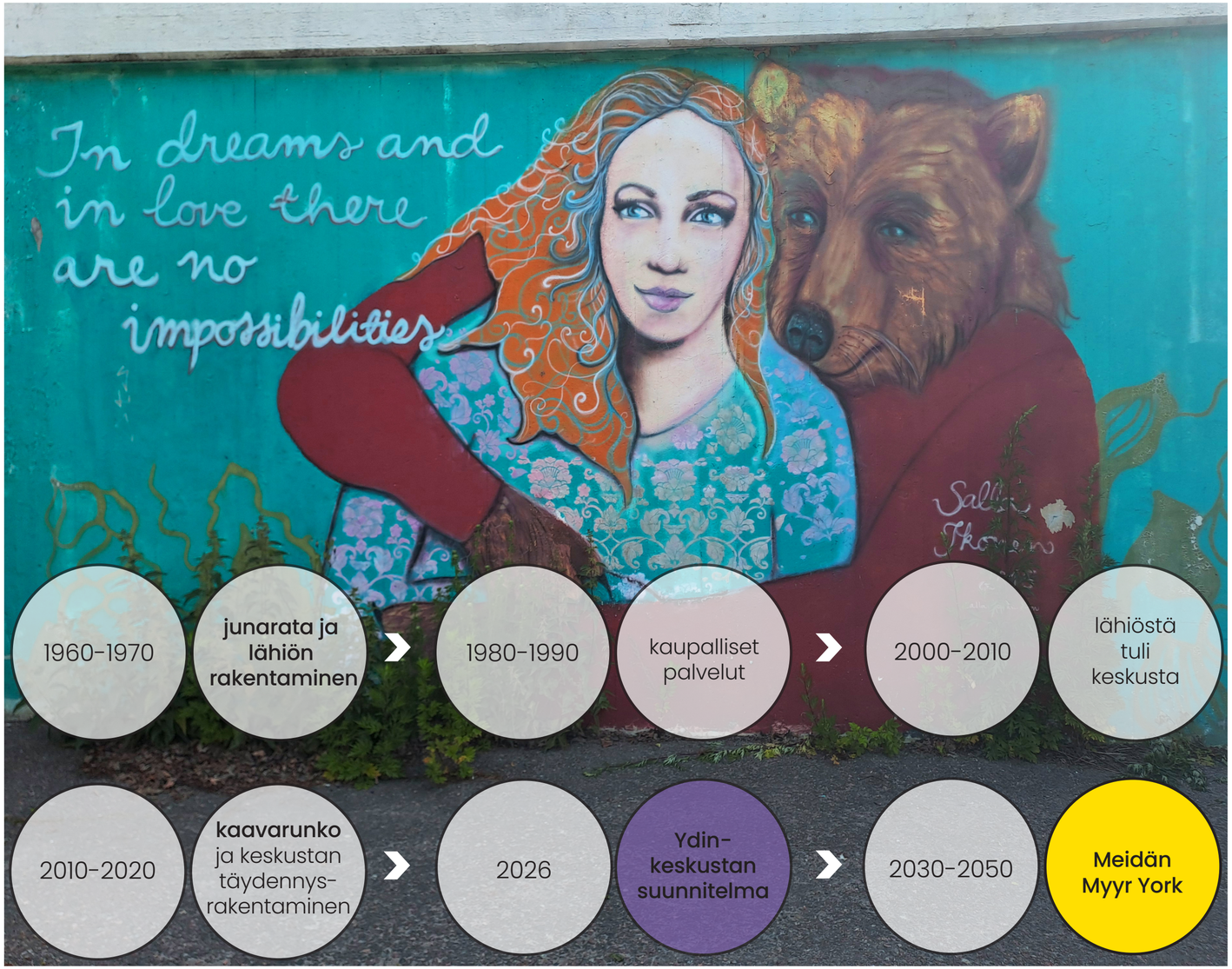
# VETOVOIMATEKIJÄT

Myyrmäkeä kehitetään merkittävänä alueellisena keskuksena, jonka **vetovoimatekijöitä ovat hyvä sijainti, erinomainen palvelutarjonta, läheiset virkistysalueet ja yhteisöllisyys.** Myyrmäen houkuttelevuus perustuu myös Helsingin keskustaa edullisempaan hintatasoon.

**ERINOMAINEN SIJAINTI JA SAAVUTETTAVUUS**
Myyrmäki sijaitsee erinomaisessa liikenteellisessä solmukohdassa kehäradan varrella. Alueelta on sujuvat joukkoliikenneyhteydet Helsingin keskustaan ja lentoasemalle sekä runkobussiyhteydet ympäri pääkaupunkiseutua. Kehäteiden kautta Espoo, Vuosaaren satama ja seudun yritysalueet ovat nopeasti saavutettavissa.

**ARKEA TUKEVAT MONIPUOLISET PALVELUT**
Myyrmäki on monipuolinen aluekeskus, jossa julkiset ja kaupalliset palvelut, koulutusmahdollisuudet sekä tapahtuma- ja kulttuuripalvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Alueen kaupallinen keskus muodostuu Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskuksista. Myyrmässä sijaitsevat myös Metropolian kampus, Energia Areena, Myyrmäki-halli sekä Paalutorin ympärille keskittyvät kulttuuripalvelut.

**LAAJAT VIRKISTYSALUEET JA URHEILU**
Keskustaa ympäröivät 500 metrin säteellä laajat virkistys- ja liikunta-alueet, kuten Myyrmäen urheilupuisto ja Raappavuoren virkistys- ja suojelualue.  Nämä tarjoavat monipuolisia ulkoilu-, liikunta- ja virkistysmahdollisuuksia.



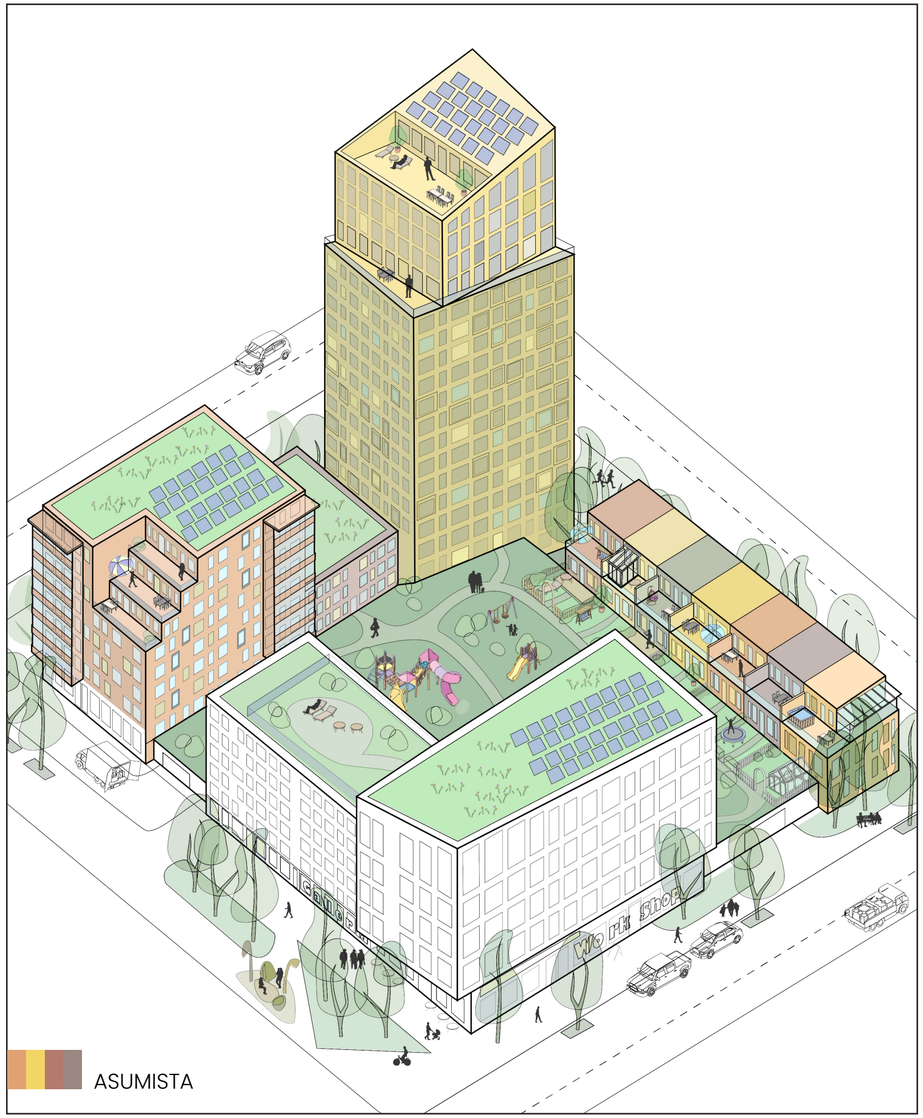

# PAIKALLISIDENTITEETTI

Myyrmäen keskustan alueella on ollut asutusta jo vanhemmalta kivikaudelta alkaen 8500 vuotta sitten. **Myyrmäen Jönsas on yksi Suomen tunnetummista arkeologisista kaivausalueista ja laajimmista esihistoriallisista asuinpaikoista.** Tärkeitä löytöjä ovat muun muassa kivikauden aikaiset kivikirveet ja nuorakeraamisen ajan saviastioiden palat. Alueella on myös Suomen laajin tunnettu kivikautinen hauta-alue, johon kuuluu 23 niin kutsuttua punamulta-hautaa.

**Nämä esihistorialliset kerrostumat näkyvät rakennetussa ympä-ristössä ja nimistössä.**

Myyrmäki edustaa 60- ja 70-luvun vaihteen kompaktikaupungin lähiösuunnitteluperiaatteita, jossa metsäisestä lähiöstä haluttiin rakentaan tiivistä kaupunkia. Tämä näkyy suhteellisen tehokkaana rakentamistapana ja pyrkimyksenä erottaa jalankulku- ja ajoneuvo-liikenne omille tasoilleen.

**Myyr York -nimitys juontaa juurensa 70-luvun puoliväliin jolloin 12-kerroksiset sen ajan ”pilvenpiirtäjät” rakentuivat korotetun junaradan varteen Myyrmäentielle.** Myyr York -henkeä on lisäksi vahvistanut jo vuosikkymmeniä voimissaan ollut katutaidekulttuuri.



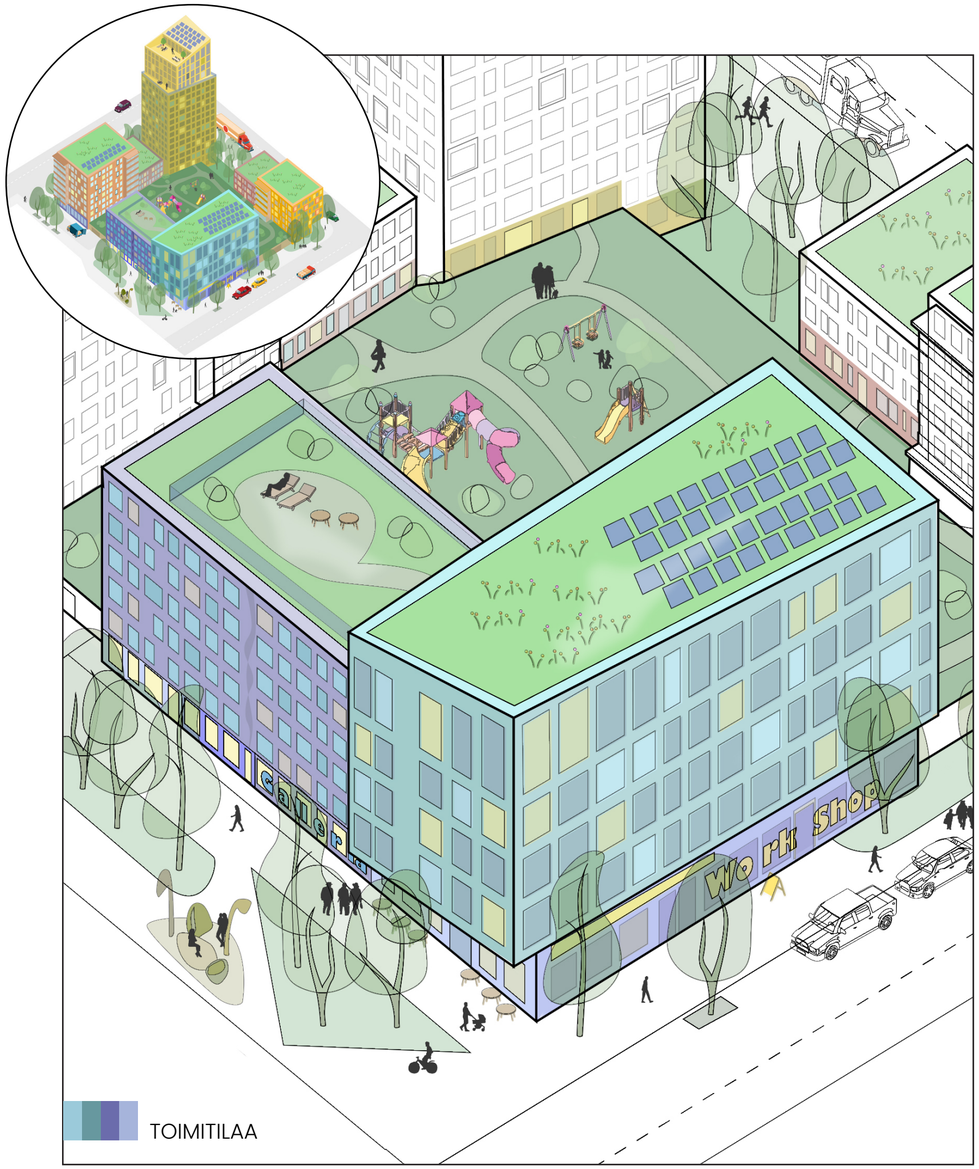

MONIPUOLISET ASUNTOTYYPIT TOIMINNOILTAAN SEKOITTUNEESSA KORTTELISSA

# VÄESTÖ JA ASUNTOKANTA

Myyrmäki on Vantaan väestöltään suurin ja nopeimmin kasvava kaupunginosa, jossa asuu noin 18 400 asukasta. Seuraavan kymmenen vuoden aikana Myyrmäen kaupunginosaan arvioidaan tarvittavan noin 1500-2000 uutta asuntoa noin 5000 asukaalle. Tämä vastaa noin 260 000 kerrosneliömetrin asuntorakentamista eli yli 40:tä keskikokoista kerrostaloa (laajuus noin 6000 k-m$^2$).

- Kaavoitusohjelma 2026–2029 kattaa noin 42 % Myyrmäen kaupunginosan asuntotarpeesta vuoteen 2030 mennessä.
- Kaavoitusvarantoa ydinkeskustassa on rakentamatta alle 1 % (36 000 k-m$^2$.)
- **Ydinkeskustan suunnitelmalla mahdollistetaan noin 36 % vuoden 2035 Myyrmäen kaupunginosan asuntotarpeesta.**
- Asuntotarpeen 22 % vajaus katsotaan osaksi pitkän aikavälin väestökasvun ja muuttoliikenteen kehitystä.

- **Suunnitelman asuntorakentaminen on maltillista.**
- **Lyhyellä aikavälillä 2035+ 64 000 k-m$^2$**
- **Pitkällä aikavälillä 2050 99 500 k-m$^2$**
- **Elinvoiman lisäämiseksi ja alueellisen eriytymisen pysäyttämiseksi** Myyrmäkeen tulisi rakentaa ensisijaisesti perhe- ja omistusasuntoja.




KATUTASON TOIMI- JA ASUKASTILAT TOIMINNOILTAAN SEKOITTUNEESSA KORTTELISSA

# TOIMITILAT JA TYÖLLISYYS

Myyrmäen kaupungiosassa oli vuonna 2023 noin 5 500 työpaikkaa, joista 3500 (63 %) sijaitsi ydinkeskustassa. Keskustan uudistettavissa kortteleissa on lähes 400 työpaikkaa.(5)

Ydinkeskustassa on noin 53 000 k-m² liiketilaa, josta yli puolet on kauppaa ja noin kolmannes palveluja. Tyhjää liiketilaa on noin 2500 m², mutta katutason liiketilat olivat kartoitushetkellä täynnä ja uusille liiketiloille on kysyntää(5).

Ydinkeskustassa on kahdeksan toimistorakennusta, joissa on yhteensä 76 000 k-m² toimistotilaa. Tyhjää toimistotilaa on runsas 12 000 m² (15-20%). Tyhjät toimistotilat on suunniteltu 1980-luvun perinteiseen konttorityöskentelyyn eivätkä vastaa nykytarpeita. Olemassa olevilla toimistotiloilla on kuitenkin potentiaalia vastata edullisemman tilan sekä väliaikaiskäyttö tarpeeseen. Hyväkuntoisten toimitilakiinteistöjen, Myyrmannin ja Virtatalon, käyttöaste puolestaan on korkea. Tämä osoittaa, että keskustalla on vetovoimaa.

Myyrmäen toimistorakentaminen kilpailee muiden vetovoimaisten pääkaupunkiseudun toimistokeskittymien kanssa. **Uudelle toimistotilalle ei ole suurta kysyntää lyhyellä (10-v) aikavälillä ja tarvitaan pitkän ajan kaupunkikehityksen toimenpiteitä ennen kuin toimistoja saadaan houkuteltua Myyrmäen keskustaan.**(5)

**Uutta toimistotilaa pyritään toteuttamaan vaiheittain niin, että työpaikkojen määrä alueella ei vähene.**

- **Työpaikkamäärien kehitys ei ole suoraan verrannollinen työpaikkarakennusten kerrosalan kehitykseen.**
- **Uuden toimitilan työpaikkatehokkuus on parempi kuin olemassa olevien toimitilarakennusten, mikä mahdollistaa nykyistä suuremman työpaikkamäärän.**
- **Työpaikkojen määrää kasvatetaan noin 300 - 1800 työpaikalla.**
- **liiketilaa lisätään 3000-5000 km² suunnittelualueella.**
- **Tarvitaan päivittäistavara-kauppaa, etnistä kauppaa ja pieniä lähikauppoja(5).**
- **Kauppakeskus Myyrmannin kasvattaminen lisäisi myös keskustan vetovoimaa(5).**

# VUOROVAIKUTUS

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mielipiteet, asukastilaisuus, vierailu Kilterin koululla ja turvallisuuskartoitus mobiilipelillä

**Palvelut**
**Työpaikat**
**Turvallisuus**
**Perheasunnot**
**Kaupunkikulttuuri**
**Liikkuminen**
**Identiteetti**
**Viihtyisyys**
**Historia**

Vuorovaikutuksessa saatuun palautteeseen on vastattu kootusti teemoittain erillisessä vuorovaikutusraportissa, joka löytyy hankkeen nettisivuilta. Tähän on tiivistetty päätulokset.

**Asukkaat toivovat Myyrmäkeen elävämpää, turvallisempaa ja viihtyisämpää keskustaa**, jossa kaupunkitilaa aktivoidaan valaistuksella, palveluilla ja avoimilla julkisivuilla.

Liikenteeseen ja pysäköintiin kaivataan selkeyttä ja toimivuutta siten, että **jalankulku ja esteettömät reitit** ovat ensisijaisia.

Osana keskustan uudistamista toivotaan **nykyisten rakennusten kehittämistä** sekä alueen historiallisten kerrostumien ja alueen **omaleimaisuuden säilyttämistä**. Uudisrakentamiselta halutaan **maltillista mittakaavaa** ja **monipuolisia asuntoja** erityisesti perheille.

Elinvoimaa toivottiin vahvistettavan lisäämällä **palveluja**, **työpaikkoja**, **vehreyttä** sekä etsiä **ratkaisuja sosiaalisiin haasteisiin**. Lisäksi esiin nousi tarve säilyttää nykyisiä työpaikkoja ja toimitiloja sekä tukea **pienyrittäjyyttä, kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa**.

**Koululaisten näkemyksissä korostuivat viihtyisyys, vapaa-ajan tekeminen ja turvallisuus**. Keskustaan toivottiin vehreyttä, puistoja, penkkejä sekä liikunta- ja harrastusmahdollisuuksia. Lisäksi nuoret esittivät toiveita tapahtumista, ruokamyyjistä, monipuolisemmista ravintolapalveluista ja katutason liiketiloista.

Liikkumisen osalta pyöräilyä pidettiin pääosin helppona. Yli- ja alikulkujen korvaamista tasoylityksillä pidettiin pääosin hyvänä ratkaisuna, koska monet eivät kierrä siltoja pitkin, vaan oikaisevat tien ylitse.

Rakentamisessa arvostettiin **modernia ja tunnistettavaa arkkitehtuuria** sekä **mieleenpainuvia yksityiskohtia**.

Nuorille suunnatussa mobiilipelissä tunnistettiin vaaranpaikkoja ja turvattomia kohteita. Pääosa havainnoista liittyi keskeneräiseen kaupunkitilaan ja kunnossapitoon. Myyrmäen asemanseutu ja Paalutori koettiin ajoittain turvattomiksi erityisesti päihteidenkäytön vuoksi.

Nuoret toivoivat myös mahdollisuuksia osallistua alueen jatkosuunnitteluun esimerkiksi kouluvierailujen ja sosiaalisen median kautta.

*** Myyrmäen ydinkeskustan kehittämiseen liittyvistä toimenpiteistä (s.39) on järjestetty poikkihallinnollisesti kymmeniä erilaisia osallisuustilaisuuksia vuosien 2025-2026 aikana.**

# Meidän Myyr York

# 3. Suunnitelma

Työn lähtökohtana on elinvoiman, vetovoiman ja hyvinnoinnin lisääminen Myyrmäessä. Suurilta osin nämä tekijät ovat toisistaan riippuvaisia tai toisiaan tukevia toimenpiteitä.

Pelkistetysti voidaan sanoa:
Jotta elinvoima ja vetovoima saadaan vahvistumaan, on ensin parannettava hyvinvointia. Moni hyvinvointia lisäävistä toimenpiteistä on kaavoituksen ulkopuolella, mutta suunnitelmalla voidaan tukea sitä.

# KUINKA VETOVOIMAA RAKENNETAAN?

Vetovoima tarkoittaa fyysisen ympäristön muotoilemista sellaiseksi, että se houkuttelee yrityksiä investoimaan, asukkaita viihtymään ja ihmisiä viipymään.

**Keskustan elävöittäminen:**
Parannetaan määrätietoisesti alueen puistojen, katujen ja aukioiden turvallisuutta ja viihtyisyyttä, mikä heijastuu positiivisesti ympäröivien kiinteistöjen haluttavuuteen pitkällä aikavälillä.

Lisätään katutasoon avautuvia tiloja ja julkisia paikkoja, jotka mahdollistavat arjen kohtaamisia, houkuttelevat viettämään aikaa ja tukevat paikallista kaupunkikulttuuria.

**Laadukas ja arkkitehtonisesti erottuva rakentaminen:**
Kaupunkiympäristön kehittäminen parantaa Myyrmäen mainetta ja houkuttelee alueelle korkeammin koulutettua väestöä, mikä nostaa vetovoimaa asiantuntijayritysten näkökulmasta.

Monimuotoiset asuntotyypit houkuttelevat alueelle työssäkäyviä perheitä ja pitävät heidät alueella pidempään mahdollistaen muuttoketjut asuinalueen sisällä. Tämä nostaa alueen veropohjaa ja ostovoimaa, mikä puolestaan tukee suoraan paikallisia yrityksiä ja liiketoimintaa. Omistusasuminen sitouttaa perheet alueelle pitkäaikaisesti, mikä vakauttaa alueen väestöpohjaa ja lisää yhteisöllisyyttä.

**Kulttuuri vetovoimatekijänä:**
Kaupunkikulttuuritalo-hanke tuo alueelle uutta sykettä ja satoja tuhansia kävijöitä, mikä kehittää Myyrmäen imagoa ja vetovoimaa.

Myyrmäessä on edellytykset vahvistaa nykyistä kaupunkikulttuuria ja profiloitua kaupunginosaksi, jossa tapahtumat, luovat toimijat ja aktiivinen kaupunkielämä tukevat toisiaan.



# KUINKA ELINVOIMAA RAKENNETAAN?

Elinvoima tarkoittaa kaupungin kykyä pysyä taloudellisesti, sosiaalisesti ja toiminnallisesti elävänä ja uudistuskykyisenä.

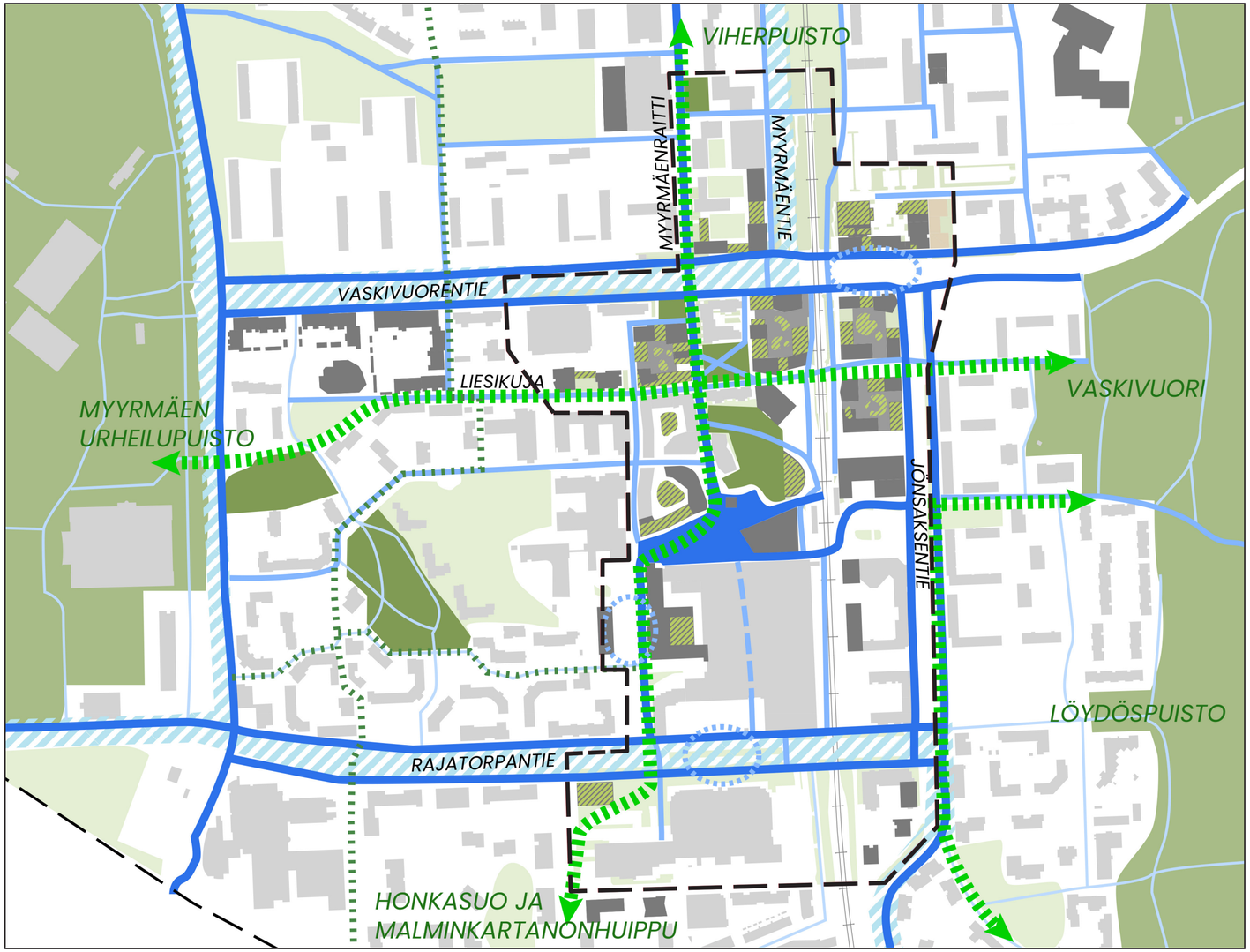
Paras vaihtoehto elinvoiman lisäämiseksi olisi, jos löytyisi yksi suuri ankkuritoimija, joka ottaisi kokonaisen korttelin käyttöönsä. Koska tämä on kymmenenkin vuoden aikajänteellä epätodennäköistä, Ydinkeskustan suunnitelmassa on etsitty muita keinoja elinvoiman kehittämiseksi. Suunnitelma ei poissulje kokonaisen korttelin laajuisen toimiston rakentumista, ennemminkin se mahdollistaa keskustan jatkuvan pitkäjänteisen kehityksen.

**Hybridikorttelit:**
Toiminnoiltaan sekoittuneiden kortteleiden rakentaminen nostaa koko ydinkeskustan yleisilmettä ja arvoa. Tämä varmistaa yrityksille valmiin asiakasvirran ja työntekijöille, sekä asukkaille palvelut lähelle. Keskustan vetovoiman kasvaessa ja asukasmäärän lisääntyessä tilojen kysyntä myös kasvaa.

**Sateliittitoimistot ja HUB-tilat**
Myyrmäki houkuttelee erityisesti pieniä ja keskisuuria yrityksiä, kasvuyrityksiä sekä organisaatioita. Myyrmäki voi kilpailla toimistokäyttäjistä tarjoamalla moderneja, helposti vuokrattavia satelliittitoimistoja.

Nykyisten vajaakäyttöisten rakennusten kehittäminen yhteistyötiloina (HUB) tai väliaikaisen toiminnan tiloina takaa joustavaa eri tarpeisiin sopivaa tilaa keskustan muutoksen aikana. Tämä madaltaa pienten yritysten, käsityöläisten ja pop-up-toimijoiden kynnystä sijoittua Myyrmäkeen.

**Luovan keskittymän muodostaminen:**
Alueen luovien alojen toimijoiden, yhteisöjen ja pientoimijoiden tukeminen luo edellytyksiä luovien alojen keskittymälle. Toimijoiden sijoittuminen samalle alueelle vahvistaa yhteistyötä, tiedonvaihtoa ja näkyvyyttä sekä tukee uusien toimijoiden syntymistä. Samalla vahvistuvat Myyrmäen paikallisidentiteetti ja yhteisöllisyys. Tämän toteutuminen vaatii kohtuulliset toimitilakustannukset.




NYKYISET
UUDET
PUISTOT
LAAJAT VIRKISTYSALUEET
VIHERALUEET
KANSIPIHAT JA KASVIKATOT
VEHREÄ PÄÄREITTI
VEHREÄ REITTI ALUEEN ULKOP.
PÄÄREITTI
PAIKALLINEN REITTI
MUUT REITIT
SINIVIHREÄ KATU
SHARED SPACE

# VIHERYMPÄRISTÖ

## VIHERALUEET JA -REITIT

Myyrmäen keskustaa ympäröivät **monipuoliset viheralueet**, kuten Mätäojanlaakso, Myyrmäen urheilupuisto ja Raappavuoren virkistys- ja suojelualue sekä niitä yhdistävät Jokiuomanpuisto ja Viherpuisto. Viheralueet sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja ovat **hyvin saavutettavissa**.

Viherrakenteen kehityskuvan(6) tunnistama vehreyden epäjatkuvuuskohta Myyrmäen keskustassa korjataan muuttamalla **Liesitori ikäystävälliseksi puistoksi**, jossa on kukkivaa kasvillisuutta, sekä kehittämällä **Tuurapuistosta mikrometsä**. Kaavarungon (2019) mukaan esitetään **"sinivihreitä" katuja**, joilla vedet ohjataan viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. **Kävelyraiteille, katujen varsille sekä aukioille lisätään puita ja muita istutuksia**. Kasvillisuus on luonnon monimuotoisuutta tukien monilajista ja kerroksellista. Toteutus tehdään katujen peruskorjausten yhteydessä.

Kaupunkikeskustassa myös yksityisillä kiinteistöillä on merkittävä rooli koetun vehreyden ja kaupunkiluonnon monipuoisuuden lisääjänä ja hulevesien luonnonmukaisessa käsittelyssä. Sen vuoksi kaavoituksessa edellytetään **vähintään 1,0 viherkerrointa** korttelipihoilla sekä monilajisia kattopihoja ja -puutarhoja sekä kasvikattoja.

# KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

## VEHREÄ JA AKTIIVINEN KAUPUNKITILA

Keskustan rakennukset sekä julkiset ulko- ja sisätilat muodostavat yhdessä viihtyisän, mielenkiintoisen ja monipuolisen toimintaympäristön. Oleskeluun houkuttelevat ja toiminnalliset ulkotilat sekä alimpien kerrosten katutasoon avautuvat tilat mahdollistavat kohtaamisia ja elävöittävät katuympäristöä. Samalla ne vahvistavat turvallisuuden tunnetta tuomalla katseita kaduille. Julkisten ulkotilojen jatkosuunnittelussa edellytetään korkeatasoista ja innovatiivista arkkitehtonista otetta.

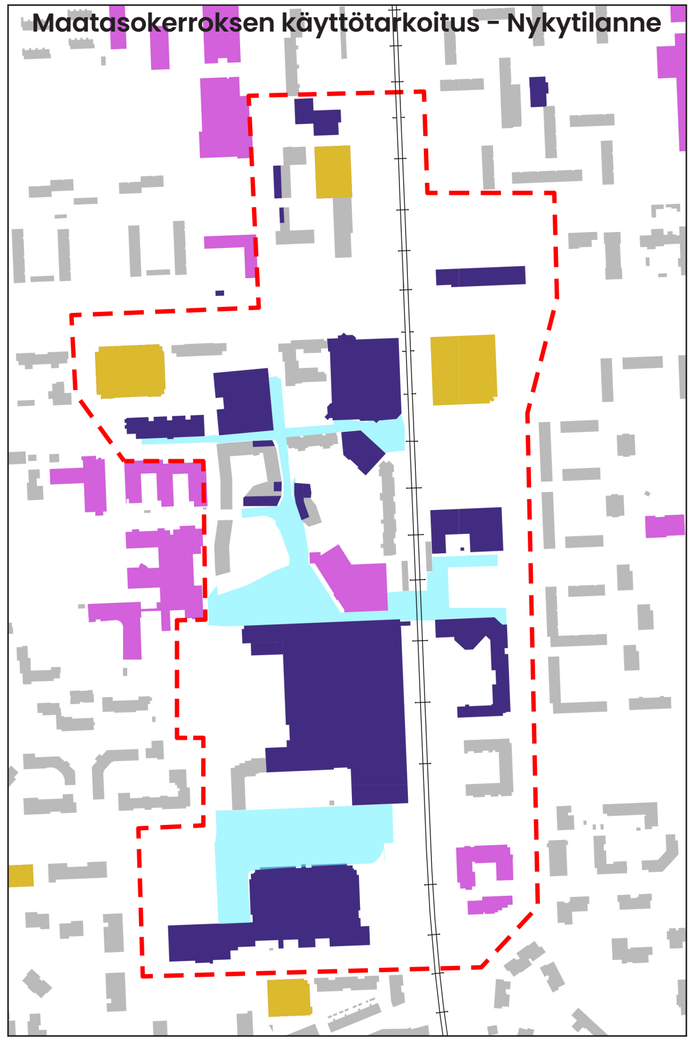
Myyrmäenraittia korostetaan pääraittina. Toissijaisena raittina korostetaan Liesikujaa käyttämällä kiveyksen ladontatapana jo nykyisin alueelta löytyvää valkoharmaata ”liesikuviota”. Muiden kävelyraittien ilme yhtenäistetään hillityllä vaakaraidoituksella.

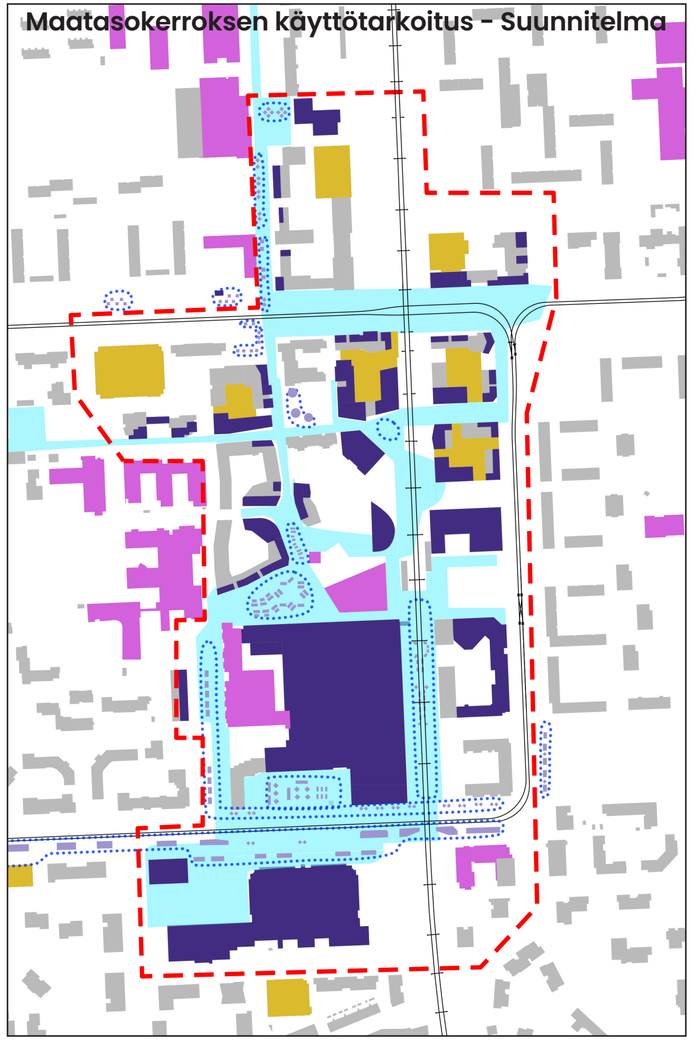
Alueen nykytilasta ja vuoteen 2050+ tähtäävästä suunnitelmasta on tehty ARVO-laskenta(7). Laskennan mukaan **suunnitelma parantaa ilmastoviisauden ja viihtyisyyden arvoja, ja luonnon monimuotoisuusarvo säilyy, mikä on hyvä tulos täydentyvässä kaupunkikeskustassa. Kasvullinen pinta-ala lisääntyy nykyisestä, mikä on vaikuttavin keino viherrakenteen parantamiseksi alueella.** Koska tiiviin rakennetun ympäristön luontotyypeillä (esim. kasvikatot ja kansipihat) on matala monimuotoisuuspotentiaali, niiltä vaaditaan korkeaa ekologista laatua jatkosuunnittelussa.

- **Rakennetaan laadukasta ja viihtyisää kaupunkitila.**
- **Rakennusten katutaso avautuu julkiseen ulkotilaan.**
- **Lisätään katujen kasvillisuutta sekä torien ja aukioiden istutuksia.**
- **Tuodaan kattoterassit, toiminnalliset kattopihat sekä kasvikatot osaksi arkkitehtuuria.**
- **Lisätään kerroksellista viherrakennetta, kaupunkiluonnon monipuolisuutta sekä hulevesien hallintaa.**
- **Säilytetään julkisen ulkotilan ajallisia kerrostumia (kuten liesikuviot), mutta niiden kokonaisuutta yhtenäistetään.**




LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2026 / 12




SUUNNITELMAN RAJAUS
ASUINRAKENNUKSET (JA MUUT)
LIIKE- JA TOIMITILAT
URBAANIN SYKKEEN ALUE
MYBA: IDEASUUNNITELMAN TARKASTELUALUEET JA RAKENTEET
PALVELUT
PYSÄKÖINTITALOT JA -KANNET

# PALVELUYMPÄRISTÖ

## MONIPUOLINEN PALVELUTARJONTA

Suunnitelma vahvistaa alueen vetovoimaa luomalla Myyrmäkeen kulttuurin tekemisen ja kokemisen keskittymän – paikan, joka toimii paikallisyhteisön ylpeydenaiheena ja alueen sydämenä.

Kaupunkikulttuuritaloon sijoittuu uudet toimitilat yli kymmenelle toimijalle Paalutorin äärelle. Paalutoria kehitetään myös kultturitapahtumien paikkana.

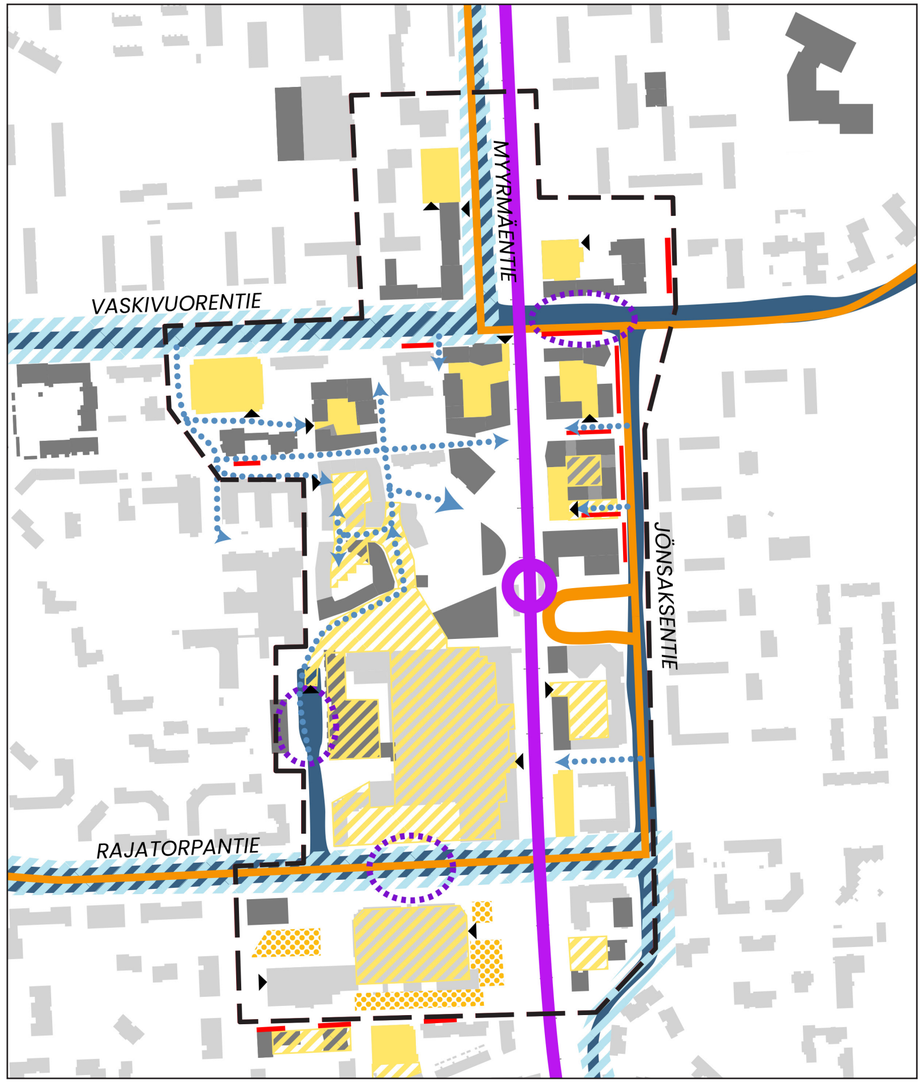
Erityisesti maantossa sijaitsevien liiketilojen kysyntään vastataan osoittamalla niille sijainteja asiakasvirtojen varrella olevista katutason kerroksista 3000–5000 k-m².

Toimistokysyntä on lyhyellä aikavälillä vähäistä, joten uutta toimistotilaa esitetään tarkasti valikoituihin vetovoimaisiin sijainteihin. Keskustan kehittäminen edellyttää myös vaiheistusta, purkamisen hallintaa sekä työpaikkoja vähentävien vaikutusten minimointia.

Urbaanin sykkeen alueella kuvataan julkista ulkotilaa, jonka varrella on palveluita, toimitiloja, kohtaamispaikkoja ja toimintoja. Suunnitelma laajentaa aluetta nykyisestä ja tekee siitä yhtenäisemmän lisäämällä kadulle avautuvia tiloja, avaamalla näkö- ja kulkuyhteyksiä asemanseudulla sekä mahdollistamalla tilapäisiä tiloja katu- ja torimyynnille, sekä pienyrittäjille (MYBA).

# LIIKENNEYMPÄRISTÖ

## KATUTILA, AJOLIIKENNE JA PYSÄKÖINTI



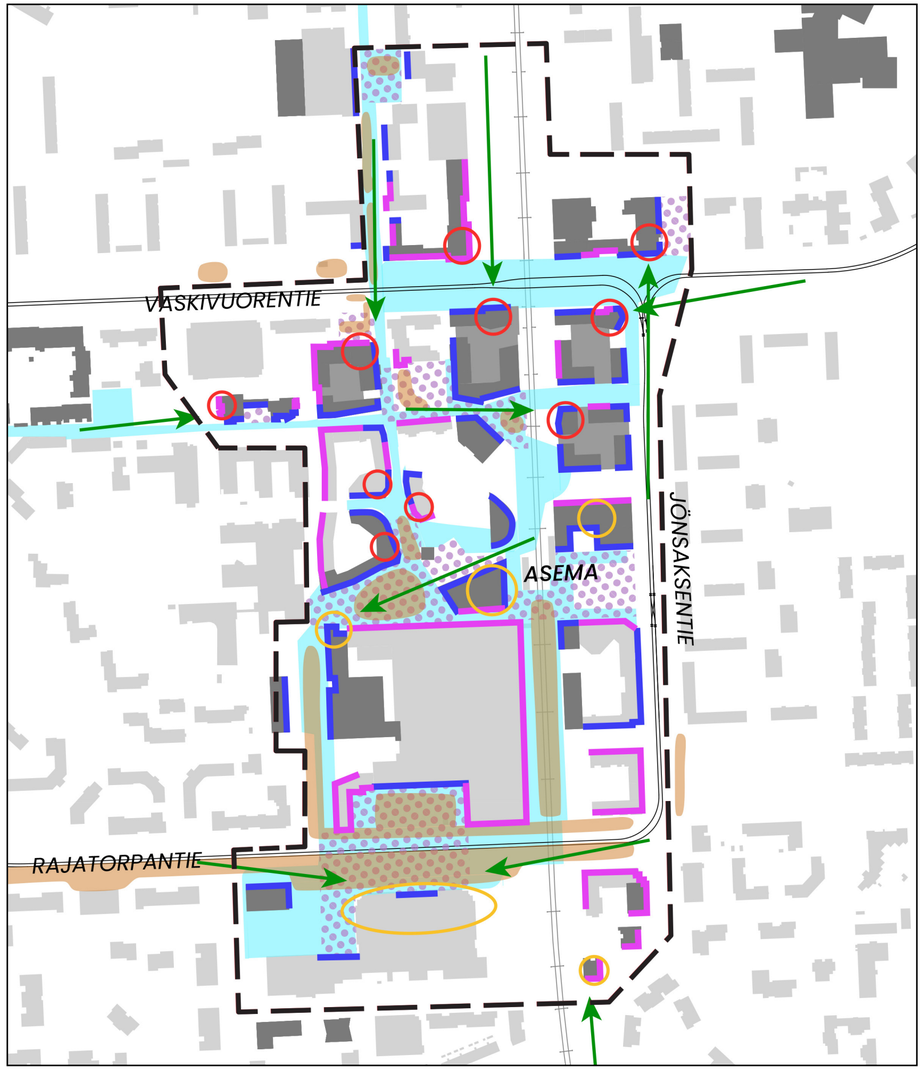

Myyrmäen pääajotiet on suunniteltu 1970-luvun kaupunkisuunnittelulle tyypillisesti autoliikenteen ehdoilla, jolloin jalankulkijat ohjattiin pois kaduilta silloille ja alikulkuihin. Liikenneympäristöä kehitetään kaupunkikeskustalle ominaiseksi katuympäristöksi, jossa jalankulkijat ja pyöräilijät ovat katutasossa. Tämä on edellytys myös keskustan katutason liiketilojen lisäämiselle ja niiden toiminnan tukemiselle. Olemassa olevat sillat ja alikulut eivät ole esteettömiä, mitä kehitetään jatkosuunnittelussa.

Sinivihreillä kaduilla kehitetään hulevesien ohjausta viherkaistoille toteutettaviin biosuodatuspainanteisiin. Myyrmannin ja Virtatalon välistä tilaa kehitetään ”shared space” -tilana, jolla tarkoitetaan jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen yhteistä ajonopeudeltaan alhaista katutilaa. Pitkällä aikavälillä varaudutaan runkolinjan kehittymiseen raitioliikenteeksi.

Kehittyvissä kortteleissa pyritään korttelikohtaiseen pysäköintiin, mikä mahdollistaa tiiviin ja toiminnoiltaan sekoittuneen rakentamisen. Teiden varsille lisätään pysäköintiä, joka tukee katutason liiketiloissa asiointia.

- **Liikenneympäristöä kehitetään kaupunkikeskustalle ominaiseksi katuympäristöksi, mikä tukee katutason liiketoimintaa.**
- **Keskustan katuympäristöä kehitetään esteettömäksi, ja kävelijöille ja pyöräilijöille toimivammaksi.**
- **Sinivihreillä kaduilla yhdistyvät liikenne, hulevesien ohjaus, katupuut ja katukasvillisuus.**
- **Kadunvarsipysäköintiä lisätään.**
- **Uudistuvissa kortteleissa pyritään korttelikohtaisiin pysäköintiratkaisuihin.**

NYKYISET
UUDET
JUNA
RUNKOLINJA
PÄÄAJOTIET
SINIVIHREÄ KATU
PYSÄKÖINTILAITOS TAI -KANSI
MAANALAINEN PYSÄKÖINTI
PYSÄKÖINTIKENTTÄ
UUDET TIENVARSIPAIKAT
AJO PYSÄKÖINTIIN
HUOLTOREITTI
SHARED SPACE




# RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

## KAUPUNKIKUVALLISET JA TOIMINNALLISET PERIAATTEET

Kaupunkikuva muodostuu tunnistettavasta arkkitehtuurista, selkeistä maamerkeistä ja näkymälinjoista, elävästä katutasosta sekä aukioiden, raittien ja niiden solmukohtien muodostamasta kokonaisuudesta. Kiintopisteet ja katunäkymät ohjaavat rakennusten massoittelua. Korkeat rakennukset toimivat maamerkkeinä merkaten kaupunkirakenteellisesti merkityksellisiä paikkoja, kuten asemaa, pääsaapumiskohtia ja pitkien näkymien päätteitä. Kaupunkikuvallisten kiinnekohtien tulee olla tunnistettavia ja tukea ympäristön hahmottamista.

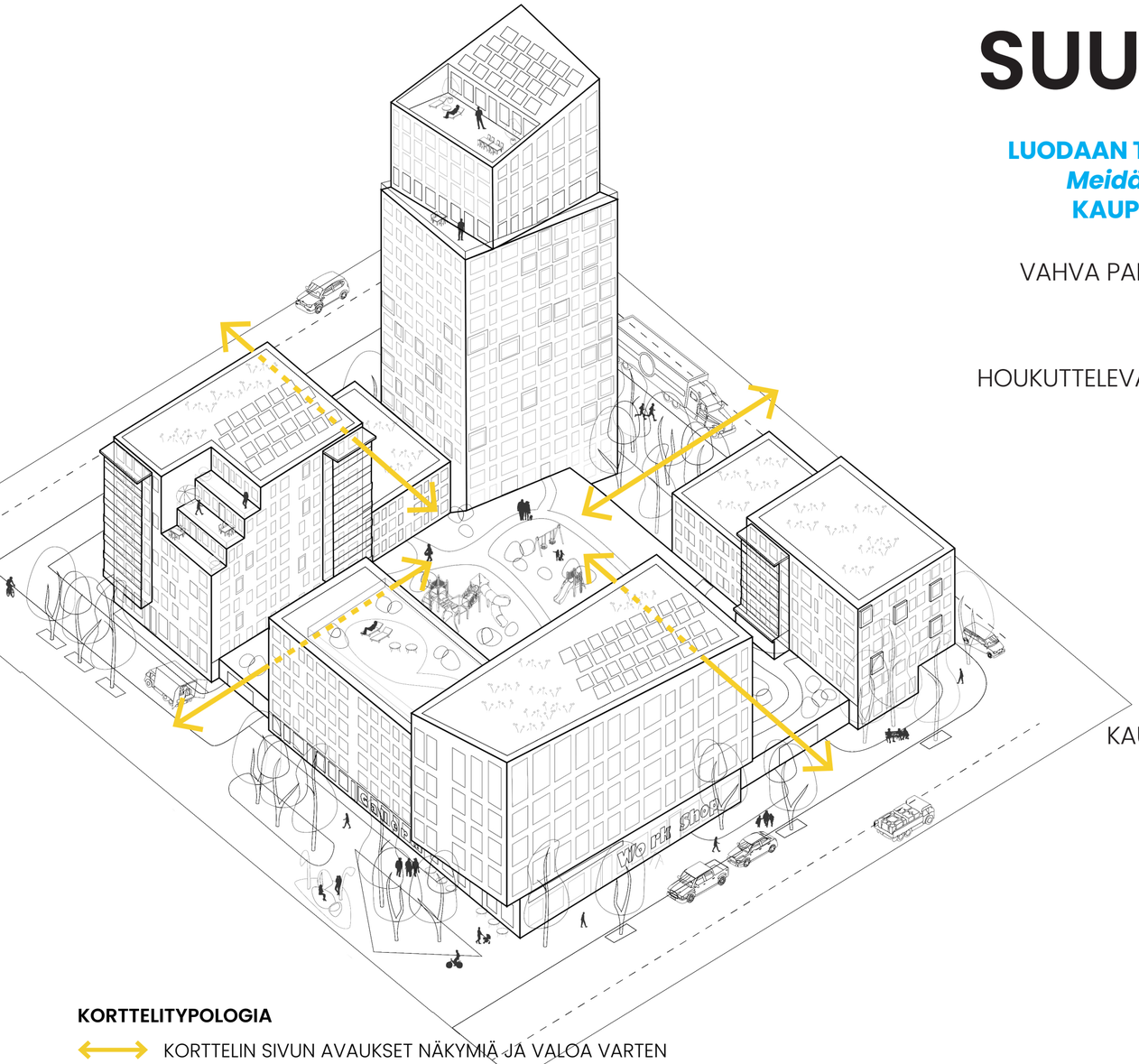
Kaupunkikeskustan elinehto on elävä, avoin, toiminnallinen ja visuaalinen katutason kerros ja erityisesti sen toimitilat. Muut elävät katutason tilat ovat toiminnallisesti aktiivisia tiloja, kuten palvelutilaa, kerhohuoneistoja, tai muuta yhteisöllistä tilaa. Liiketiloja tulee olla raitin varrella riittävän tiheästi eikä pitkiä umpinaisia osuuksia saa syntyä. Sisäänkäyntien korostaminen ja toiminnallinen näköyhteys on oleellista pääkulkureittien yhteydessä. Katutason suunnittelussa tulee korostua inhimillinen mittakaava, avoimuus sekä julkisen tilan ja rakennusten toimintojen vuorovaikutus.

Erilaiset kulttuurin tilat toimivat kohtaamisen paikkoina eri toimijoille ja eri-ikäisille asukkaille ja niiden toivotaan näkyvän katuelämässä.

- **Myyr Yorkin tunnistettava ja identiteettiä luova arkkitehtuuri.**
- **Maamerkit ja kaupunkikuvalliset kiinnekohdat vahvistavat identiteettiä ja orientoitavuutta.**
- **Katutasosta tulee muodostaa aktiivinen, avoin ja inhimillisen mittakaavainen ympäristö.**
- **Elävä keskusta rakentuu toimintojen sekoittumisesta ja aktiivisista katutason kerroksista.**
- **Urbaanin sykkeen alueet muodostavat keskustan aktiivisimman kaupunkitilan.**
- **Aukiot, raitit ja solmukohdat muodostavat toisiinsa kytkeytyvän kaupunkitilojen verkoston, joka tukee liikkumista, kohtaamisia ja kaupunkielämää.**

NYKYISET
UUDET
URBAANIN SYKKEEN ALUE
KEHITETTÄVÄ AUKIO
MYBA: IDEASUUNNITELMAN TORIKAUPPA JA PIENYRITTÄMINEN
TOIMITILAT
MUUT
TORNIT
MUUT
NÄKYMÄN PÄÄTE/ KIINNEKOHTA

# SUUNNITTELUN PERIAATTEET



**KORTTELITYPOLOGIA**

⟷ KORTTELIN SIVUN AVAUKSET NÄKYMIÄ JA VALOA VARTEN

**LUODAAN TUNNISTETTAVAA**
***Meidän Myyr York***
**KAUPUNKIKUVAA**

VAHVA PAIKALLISIDENTITEETTI →

- **Kivikautinen historia näkyy** rakennetussa ympäristössä mm. julkisivuissa, puistojen ja istutusten elementeissä, paikkojen nimissä ja taiteessa.
- **Modernia rakennusperintöä tuodaan esiin.** Vantaan kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti Myyrinpuhoksen ja Virtatalon suojelua edistetään.
- Kaupunkitilan **ajallisia kerrostumia korostetaan** (liesikuviot ja graniittikivi)

HOUKUTTELEVA KAUPUNKIKESKUS →

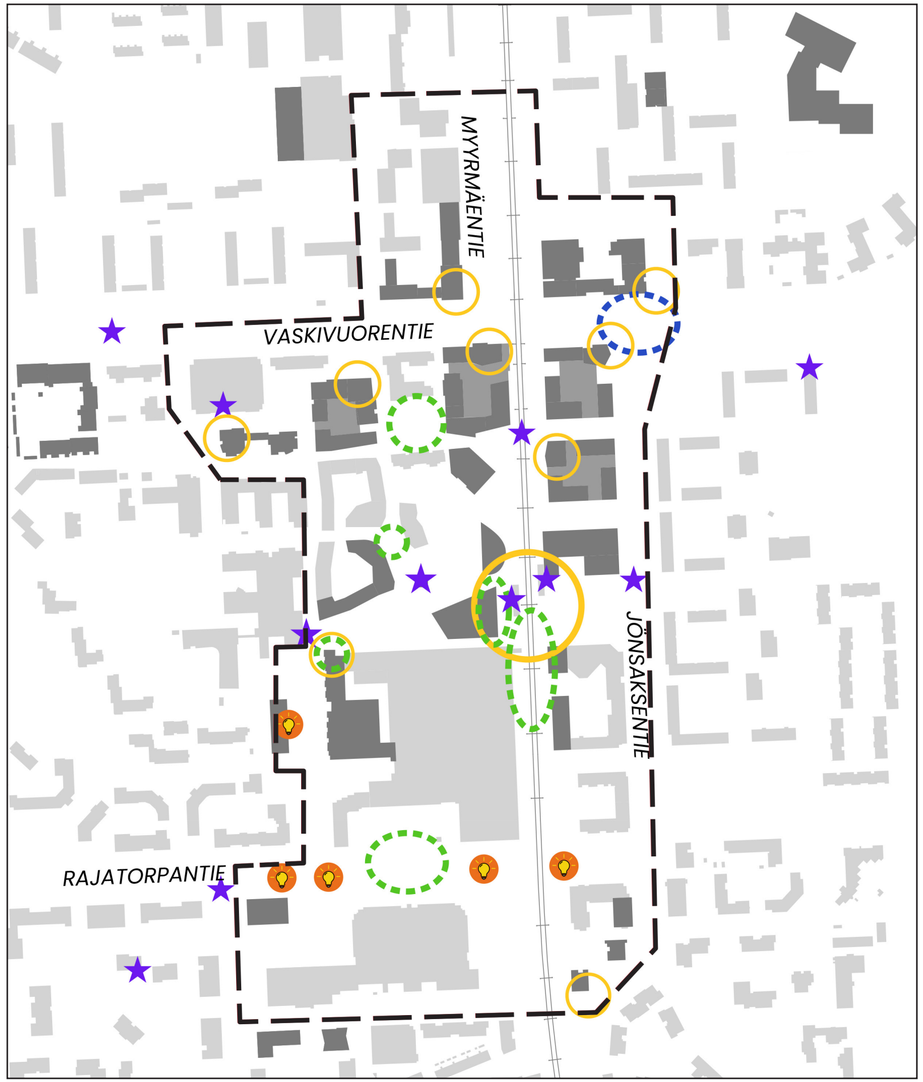
- **Käyttötarkoituksiltaan sekoittunut korttelirakenne.** Erilaisia toimitiloja ja monipuolinen asuntotarjonta, erityisesti perhe- ja omistusasuntoja.
- **Laadukas ja arkkitehtonisesti erottuva rakentaminen.**
- Jokaisessa korttelissa on yksi **omaleimainen torni**, jonka ylimmät kerrokset eroavat kaupunkisiluetista.
- Kortteleiden **pystysuuntaisuutta korostetaan**: korttelin sivu muodostuu useammasta rakennuksesta, jotka ovat kerrosmäärältään, aukotukseltaan ja väritykseltään tai tekstuuriltaan vaihtelevia. Rakennusmassat ovat myös syvyyssuunnassa polveilevia.
- Jokaisella korttelin sivulla on **avaus näkymiä ja valoa varten**.
- **Maantasokerros on ihmisen mittakaavassa** ja pienimittakaavaisuutta korostetaan arkkitehtuurin keinoin.
- **Myyr York on värikäs.**

VIREÄ JA VEHREÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖ →

- **Kaupunkivihreää lisätään**: puistot, katupuut ja kerroksellinen kasvillisuus.
- Näkyvät **kansi- ja kattopinnat ovat toiminnallisia** ja niillä on monipuolista kasvillisuutta. Viherkerroin 1,0.
- **Katutason kerros on avonainen ja aktiivinen**.
- **Katutila on kävelyä ja pyöräilyä priorisoivaa.** Pysäköinti on korttelikohtaista.

ELÄVÄ YHTEISÖ →

- **Luodaan kutsuvia kohtaamisen ja viipymisen paikkoja.**
- Luodaan mahdollisuuksia tori- ja katukaupalle (MYBA)
- **profiloituu taiteen, katutaiteen ja kaupunkikulttuurin keskittymänä**
- Vahvistetaan luovien alojen toimintaedellytyksiä ja lisätään kulttuurineliöitä.
- Taide tuodaan osaksi rakennettuaympäristöä mm. kaavamääräyksillä.




NYKYISET
UUDET
NYKYINEN TAIDE
MAHDOLLINEN PAIKKA UUDELLE TAITEELLE
MAHDOLLINEN PAIKKA MYBA:n EHDOTTAMALLE MAAMERKILLE
KEHITETÄÄN KAUPUNKIKUVALLISENA KIINNEKOHTANA
LUOVAN KESKITTYMÄN PAIKKOJA

LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2026 / 12

# TAIDEYMPÄRISTÖ

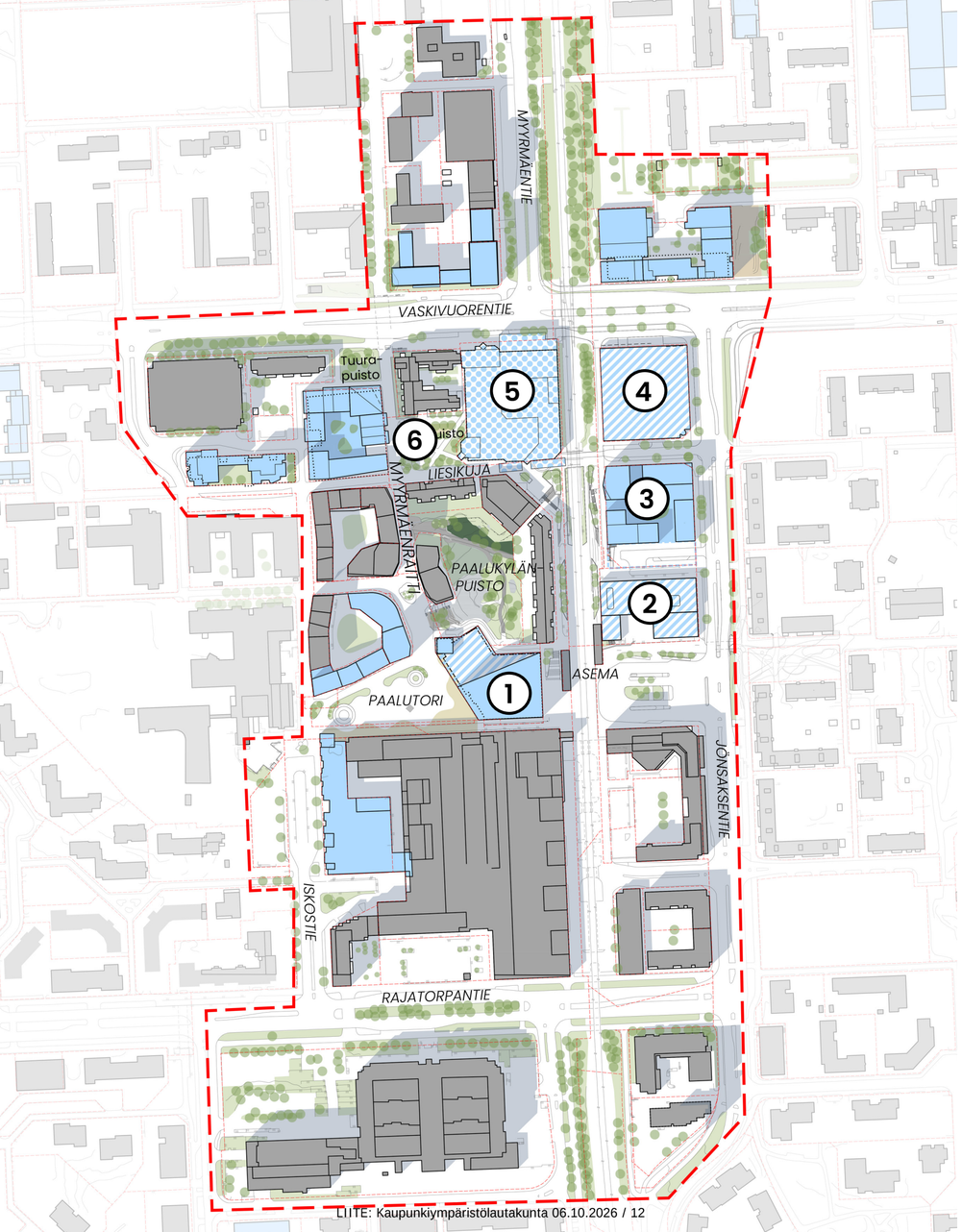
## LUOVIEN TOIMIJOIDEN KESKITTYMÄN TUKEMINEN

Myyrmäellä on vahva maine katutaiteen, kolmannen sektorin luovan energian ja asukaslähtöisen kulttuurin keskuksena. **Luovan keskittymän elinvoiman säilyminen tiivistyvässä kaupunkikeskustassa vaatii kaupunkisuunnittelun strategista ohjausta, monipuolisia tilaratkaisuja ja taloudellisia tukimalleja.**

Miten Myyrmäen luovaa ekosysteemiä voidaan vahvistaa ja turvata luovien alojen toimintaedellytykset:

- Tutkitaan kulttuurineliöiden vähimmäisvaatimusta uudisrakennuksille osana kaavoitusprosessia.
- Taide tuodaan osaksi rakennusten julkisivua kaavamääräyksillä.
- Tutkitaan mahdollisuutta omistaa kiinteistö, jonka vuokrataso pidetään markkinahintoja alhaisempana luovien alojen toimijoille.
- Tarvitaan ”kevyen luvituksen” malli, jossa paikalliset toimijat saavat helposti kadut ja aukiot käyttöönsä.
- Tarvitaan tiloja ja tapahtumia, joissa taide kohtaa muut toimialat, mikä avaa uusia kaupallisia mahdollisuuksia ja asiakasvirtoja.

- Taideteosten kokonaisuutta keskustassa ohjaa Myyrmäen taidekonsepti *”tulevaisuuden arkeologia”.*
- ***Tulevaisuuden arkeologia*** **-konseptissa tämän päivän arki, teknologia ja arvot ovat muuttuneet arvoituksellisiksi esineistöksi.**
- **Vantaan taidemuseo Artsi toimii julkisen taiteen kuraattorina. Uutta taidetta on tulossa mm. Kulttuuritalon julkisivuun, Paalutorille ja Ruukkutorille.**
- **Ykstityisten rakennusten julkisivuihin tulevaa taidetta ohjataan kaavamääräyksillä taidekonseptin mukaisesti.**
- **Uusia katutaideteoksia on tulossa 5 kpl osana katutaide trienaalia 2027.**




LIITE: Kaupunkiympäristölautakunta 06.10.2026 / 12

## MITEN KESKUSTA MUUTTUU?

1. **Kulttuuritalot ja Paalutori on rakennettu.**
2. **Myyrinpuhoksen suojelua ja kehittämistä palveluiden paikkana selvitetään.**
3. **Liesikuja 2:n pysäköintikentän kortteli on yksi ensisijaisista kehitettävistä kortteleista, koska sen kehittäminen ei poista nykyisiä työpaikkoja.**
4. **Liesikuja 1:n pysäköintihalli on peruskorjattu.**
5. **Isomyyrin tiloille tutkitaan väliaikaisia toiminnan mahdollisuuksia kunnes kortteli uudistuu.**
6. **Kaksi uutta puistoa, Liesipuisto ja Tuurapuisto, on rakennettu.**

- **Alueen vehreyttä ja viihtyisyyttä on lisätty 23%**[6]
- **Kävelyn ja pyöräilyn ympäristö on vehreämpi, esteetön ja turvallinen.**

- Uusia asuntoja noin 64 000 k-m²
- Toimitilaa on rakennettu noin 10 400 k-m², josta noin 5 100 k-m² on liiketilaa.
- Työpaikkoja keskustassa 3800-5100 kpl

# SUUNNITELMA 2035 +

Kaupunkikehityksen ennustettavuuteen vaikuttavat ensisijaisesti poliittinen päätöksenteko, taloudelliset suhdanteet, väestörakenteen muutokset, ilmaston ja ympäristön muutos sekä teknologinen kehitys. Kehitystä on vaikeaa ennustaa nykytilanteessa, jossa generatiivisen tekoälyn nopea kehitys tuo suuria muutoksia yhteiskuntaan. Arvion mukaan merkittäviä vaikutuksia voidaan odottaa euroalueella jo ennen vuotta 2030[9].

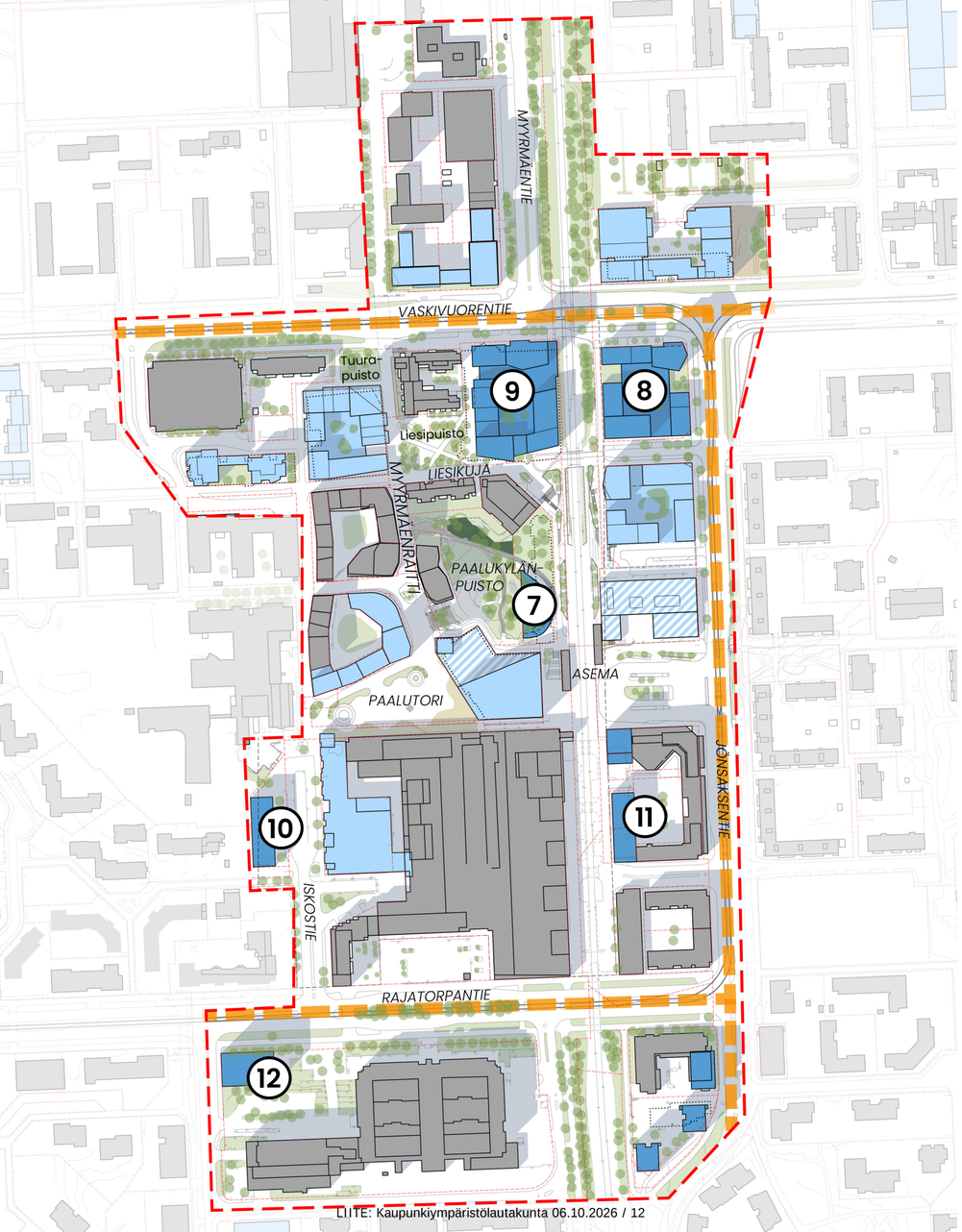
Tekoäly vähentää yritysten tarvitsemaa kokonaispinta-alaa työntekijää kohti keskimäärin 15–25 %, mutta samalla lisää yhteisöllisen tilan määrää työntekijää kohden[9]. Toimitilojen käyttö muuttuu luovaan, vuorovaikutteiseen ja yhteistyöhön perustuvaan työskentelyyn. Tiloilta vaaditaan yhä enemmän joustavuutta, muunneltavuutta ja kohtaamispaikkoja.

**Yhteiskunnalliset muutokset näkyvät myös Myyrmäen keskustan kehittämisessä. Tästä syystä luovan keskittymän kehittäminen ja kulttuurin nostaminen vetovoimatekijäksi on ensisijaista.**

Tulevan kymmenen vuoden painopisteet ovat:

- Kaupunkiympäristön laadun ja imagon kohotus
- Toiminnoiltaan sekoittuneiden kortteleiden kaavoitus
- Monipuolisten asuntotyyppien edistäminen
- Luovien alojen toiminnallisen keskittymän muodostaminen määräyksillä ja sopimusehdoilla
- Satelliittitoimistojen, pientoimitilojen sekä monikäyttöisten yhteistyötilojen lisääminen joustavalla kaavoituksella ja lupaprosessia helpottamalla

UUDISRAKENNUKSET 2035+ KEHITETTÄVÄ RAKENNUS VÄLIAIKAINEN KÄYTTÖ ENNEN KORTTELIN UUDISTUSTA




## MITEN KESKUSTA MUUTTUU?

7. **Paalukylänpuiston ja aseman väliin (Paalukylänpolku 3) on rakennettu puistopavilojonki.**
8. **Liesikuja 1:n pysäköintihallin tilalla monitoimikortteli.**
9. **Päivittäistavarakauppa Liesitori 1:n korttelissa.**
10. **Iskostielle on rakentunut toimitilaa ja luovien alojen yhteistyötiloja.**
11. **Terveysaseman korttelia on täydennysrakennettu Punamultapolulle radan puolelle.**
12. **Virtatalon ja Korutien kaavavarannot ovat rakentuneet.**

- **Ratikan toteutumiseen on varauduttu.**

- Uusia asuntoja yht. noin 99 500 k-m²
- Toimitilaa on rakennettu noin 28 800 k-m², josta noin 7 000 k-m² on liiketilaa.
- Toimitilaa keskustassa yht. 150 000 k-m²: Toimistotilaa 78 000 k-m² ja liiketilaa 72 000 k-m²
- Työpaikkoja keskustassa 4050-7300 kpl

# SUUNNITELMA 2050 +

Myyrmäen keskustakortteleista on kehittynyt elinvoimainen luova hub, joka kutsuu viihtymään, tekemään ja kokemaan.

Keskustan korttelirakenne on puoliavoin. Perinteisten umpikortteleiden sijaan rakennusten väliin jätetyt aukot avaavat suoria näkymälinjoja, mikä parantaa alueen visuaalista saavutettavuutta ja helpottaa orientoitumista. Arkkitehtoniset ratkaisut toimivat opastavina elementteinä ja johdattelevat kulkijaa luontevasti eteenpäin.

Monipuoliset korttelirakenteet elävöittävät keskustaa ja laajentavat sen käyttäjäkuntaa lisäämällä kivijalkaliikkeitä ja muita avoimia katutason tiloja. Jatkuva ihmisvirta luo alueelle luonnollista valvontaa, mikä parantaa ympäristön turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

Uudistettu katuhierarkia ja katuverkon kunnostus selkeyttävät keskustan liikennejärjestelmää ja parantavat liikenneturvallisuutta. Kun katujen roolit on määritelty uudelleen, autoilijat, pyöräilijät ja jalankulkijat tunnistavat helposti omat väylänsä ja löytävät parhaat reitit perille.

Keskustan viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä on vahvistettu lisäämällä katuvihreää, perustamalla kaksi uutta puistoa sekä uudistamalla Paalutori monipuoliseksi tapahtuma-alueeksi. Julkinen taide, katutaidekohteet ja uudet kohtaamispaikat luovat vetovoimaista kaupunkiympäristöä.

Viihtyisä keskusta sitouttaa alueen käyttäjiä ja vahvistavat paikallista identiteettiä, ”Meidän Myyr Yorkkia”.

UUDISRAKENNUKSET 2035+
UUDISRAKENNUKSET 2050+
KEHITETTY RAKENNUS
RATIKKAVARAUS

# 2026 – 2050



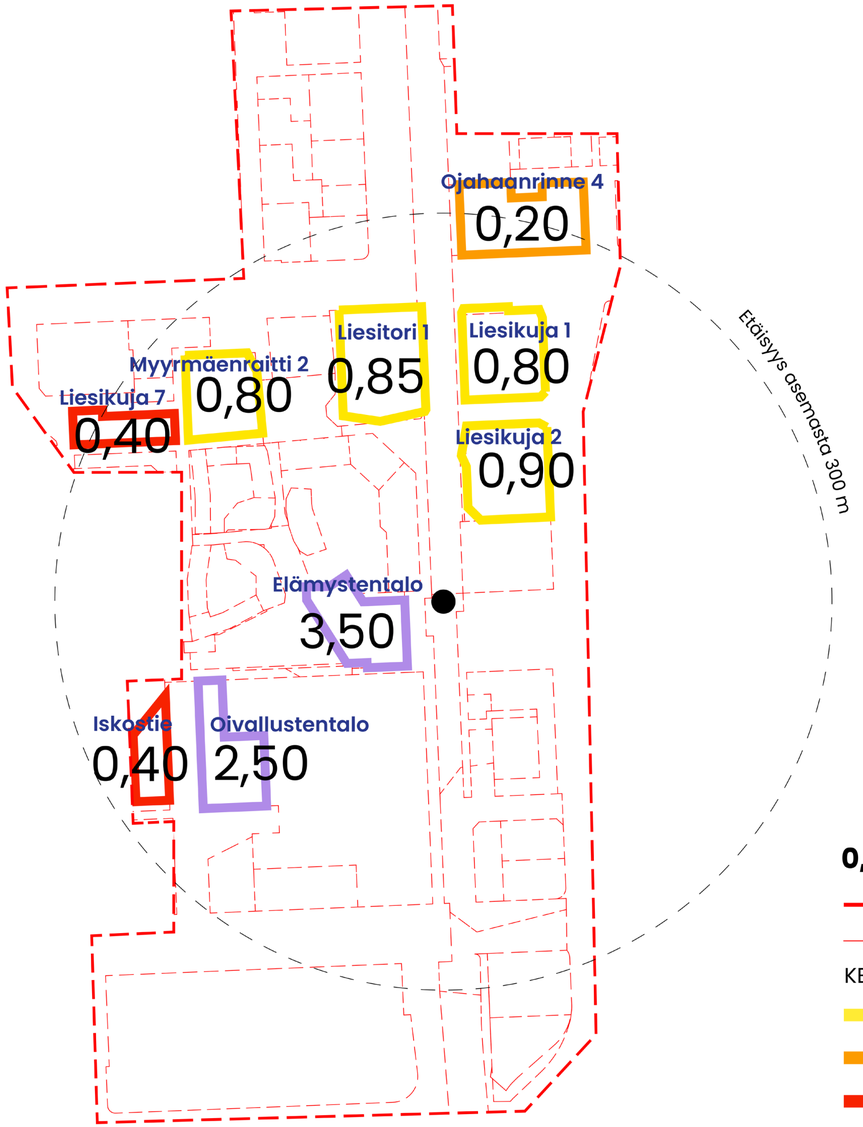

Kuvan laatimisessa on hyödynnetty tekoälyä.

# PAALUTORI : ARJEN JA JUHLAN OLOHUONE 2030+




**HAVAINNEKUVA PAALUTORILTA**
Kuvan laatimisessa on hyödynnetty tekoälyä.

- Paalutorin ja kulttuuritalojen (Oivallustentalo ja Elämystentalo) ympäristöä kehitetään Myyrmäen kohokohtana.
- Paalutorilla kohtaavat katutason liiketilat, torikauppa sekä tapahtumien ja kohtaamisten keskus.
- Elämystentalon ympäristö muodostaa edustavan ja tunnistettavan portin keskustaan.
- Kulttuuritaloja yhdistää ”punainen matto”.




- **Työpaikkojen määrä Myyrmäen keskustassa kasvaa sekä lyhyellä, että pitkällä aikavälillä.**
- **Toimitilalla tarkoitetaan tässä työssä sekä liiketiloja, että toimistotiloja.**
- **Kortteleille on sijoitettava vähintään $e_T$ tehokkuusluvun verran toimitilaa.**
- **Katutasoon sijoitetaan mahdollisimman paljon monipuolisia toimitiloja koko suunnittelualueella.**

**0,80** = $e_T$ = MINIMIARVO TOIMITILOILLE

SUUNNITTELUALUE

NYKYISET TONTTIRAJAT

KEHITETTÄVÄT KORTTELIT:

TOIMITILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA JA ASUMISTA

PALVELUITA JA LIIKETILAA

# TOIMITILOJEN KORTTELITEHOKKUUS

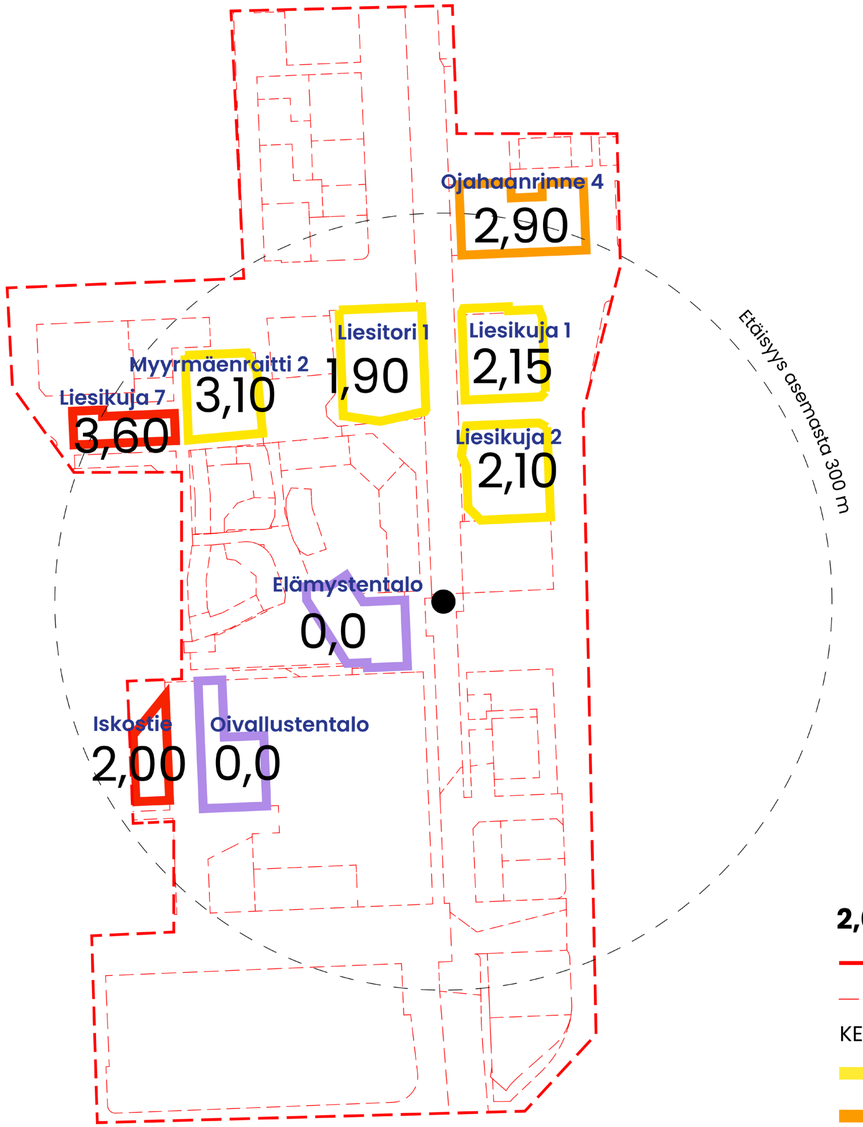
LASKUKAAVA:

$$e_T = \frac{\text{toimitilan kerrosala (k-m}^2\text{)}}{\text{korttelin ala (m}^2\text{)}}$$

Viereisessä kaaviossa on esitetty kortteleiden vähimmäistehokkuusluku toimitilalle. Sen avulla varmistetaan, että suunnittelualueelta purettavan toimitilarakentamisen tilalle sijoitetaan riittävästi toimitiloja, mikä mahdollistaa työpaikkojen määrän kasvamisen nykyisestä.

Toimitilan eli liike- ja toimistotilan määrä on esitetty tehokkuuslukuna ($e_T$), koska se muodostaa suoran yhteyden korttelin koon ja siihen sijoittuvan toimitilan määrän välille. Toisin kuin prosenttiosuus korttelin kokonaiskerrosalasta, tehokkuusluku ei riipu siitä, kuinka paljon kortteliin rakennetaan. Jos liike- ja toimitilan määrä ilmoitettaisiin prosenttina kokonaiskerrosalasta, sen todellinen määrä vaihtelisi rakentamisen kokonaismäärän mukaan.

**Tehokkuusluvut on määritelty mahdollisimman yhdenvertaisesti huomioiden kortteleiden erilaiset koot, saavutettavuudet ja yritysvaikutusten arvioinnissa(5) lasketut asiakasvirrat. Korttelikohtaiset $e_T$-luvut ovat minimejä, joten ne eivät aseta toimitilan määrälle ylärajaa.**




- **Asumisen määrää (k-m²) on maltillistettu vastaamaan viimeisintä väestönennustetta: suunnitelma toteuttaa 36 % ennusteesta.**
- **Suunnitelmassa esitetään laadukkaita perheasuntoja ja omistusasuntoja.**
- **Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää - asukasmäärä on ratkaiseva erityisesti kivijalkaliiketilojen menestymiselle.**
- **Toiminnoiltaan sekoittuneille kortteleille on sijoitettava enintään $e_A$ tehokkuusluvun verran asuinalaa.**

**2,00** = $e_A$ = MAKSIMIARVO ASUMISELLE

SUUNNITTELUALUE

NYKYISET TONTTIRAJAT

KEHITETTÄVÄT KORTTELIT:

TOIMITILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA, ASUMISTA JA PYSÄKÖINTIÄ

LIIKETILAA JA ASUMISTA

PALVELUITA JA LIIKETILAA

# ASUMISEN KORTTELITEHOKKUUS

LASKUKAAVA:

$$e_A = \frac{\text{asumisen kerrosala (k-m}^2\text{)}}{\text{korttelin ala (m}^2\text{)}}$$

Viereisessä kaaviossa on esitetty asuinalan enimmäistehokkuusluku. Sen avulla varmistetaan, että suunnittelualueelle sijoitetaan riittävästi asukkaita tukemaan vireää ja elinvoimasta kaupunkikeskustaa.

Asuinalan määrä on esitetty tehokkuuslukuna ($e_A$), koska se muodostaa suoran yhteyden korttelin koon ja siihen sijoittuvan asuinkerrosalan välille. Toisin kuin prosenttiosuus korttelin kokonaiskerrosalasta, tehokkuusluku ei riipu siitä, kuinka paljon kortteliin rakennetaan. Jos asuinkerrosala ilmoitettaisiin prosenttina kokonaiskerrosalasta, sen todellinen määrä vaihtelisi rakentamisen kokonaismäärän mukaan.

**Tehokkuusluvut on määritelty mahdollisimman yhdenvertaisesti huomioiden kortteleiden erilaiset koot ja parhaat sijainnit asumiselle. Korttelikohtaiset $e_A$-luvut ovat maksimeja, joten ne rajoittavat asumisrakentamisen määrää.**

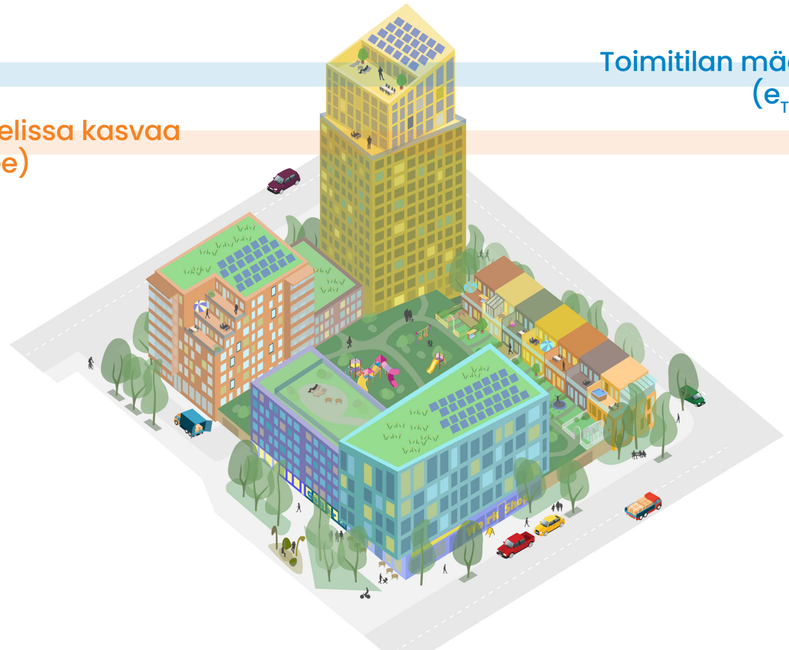
# KORTTELIKOHTAISET TEHOKKUUSLUVUT

## YKSI KORTTELI - MONTA RATKAISUA

Asumisen määrä korttelissa kasvaa
($e_A$ suurenee)

Toimitilan määrä korttelissa kasvaa
($e_T$ suurenee)





### KERROSTALOKORTTELI

Toimistorakennus, katutason liiketilaa, maksimi määrä kerrostalo asumista ja pysäköintikansi.

**Korttelin rakentamisen tehokkuus: e = 3,60**

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T$ = 0,85

Asumisen tehokkuusluku: $e_A$ = 2,15

### KAUPUNKITALOKORTTELI

Toimistorakennus, katutason liiketilaa, eri tyyppistä asuntorakentamista ja pysäköintikansi.

**Korttelin rakentamisen tehokkuus: e = 3,40**

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T$ = 0,85

Asumisen tehokkuusluku: $e_A$ = 2,00

### TOIMITILAKORTTELI

Toimitilakortteli, jossa katutason liiketilaa ja pysäköintikansi - ei asumista.

**Korttelin rakentamisen tehokkuus: e = 3,20**

Toimitilan tehokkuusluku: $e_T$ = 2,64

Asumisen tehokkuusluku: $e_A$ = 0

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## YHTEENVETO SUUNNITELMAN VAIKUTUKSISTA 1/2

**Jatkosuunnittelun ohjaus**

**Yhtenäiset suunnitteluperiaatteet**

**Työpaikkamäärän säilyminen ja kasvu**

**Viherrakenteen lisääminen**

**Rakennettu ympäristö**
Työssä laadittujen suunnitteluperiaatteiden avulla toteuttetaan työn visiota ja tunnistettavaa Myyr York -kaupunkikuvaa. Suunnitteluperiaatteita toteuttamalla jatkosuunnittelussa voidaan vahvistaa alueen omaleimaisia piirteitä ja vahvuuksia, edistää työn tavoitteiden saavuttamista sekä vastata tunnistettuihin haasteisiin pitkäjänteisellä kaupunkikehittämisellä.

**Toimitilat ja työpaikat**
Toimitilojen uudistuminen vaiheistetaan siten, että työpaikkojen määrä säilyy muutoksen aikana ja kasvaa pitkällä aikavälillä. Tarkastelujen perusteella työpaikkojen määrä voi kasvaa, vaikka toimitilojen kerrosala (k-m$^2$) vähenisi, koska uusien toimitilojen työpaikkatehokkuus (tp/k-m$^2$) on nykyistä korkeampi.

Kortteleille määritellyt tehokkuusrajat ohjaavat asumisen ja toimitilojen määrää kortteleiden ominaisuuksien, kuten koon ja saavutettavuuden, perusteella. Ratkaisu luo yhtenäiset periaatteet keskustakortteleiden kehittämiselle ja noudattaa Vantaan työpaikkalinjauksia(8.). Vajaakäyttöisille toimitiloille esitetään väliaikaiskäyttöä kunnes korttelit uudistuvat. Työn yhteydessä on laadittu erillinen yritysvaikutusten arviointi.

**Ympäristövaikutukset**
ARVO-laskennan(7.) mukaan suunnitelma parantaa ilmastoviisauden ja viihtyisyyden arvoja ja luonnon monimuotoisuusarvo säilyy, mikä on hyvä tulos täydentyvässä kaupunkikeskustassa. Kasvullinen pinta-ala lisääntyy nykyisestä mm. lisäämällä kasvikattoja ja kansipihoja, muuttamalla Liesitori puistoksi, sekä lisäämällä katujen kasvillisuutta.

Rakennusten elinkaaren ja ilmastovaikutusten osalta pyritään tarkoituksenmukaiseen lopputulokseen suunnitelman esittämällä vaiheistamisella ja väliaikaiskäytöllä. Purkaminen ja uuden rakentaminen tuottavat hiilipäästöjä, mutta myöskään vajaakäyttöinen ja nykytarpeisiin soveltumaton rakennus ei ole ilmaston eikä resurssien käytön kannalta kestävä ratkaisu. Suunnitelman tarkemmat ilmastovaikutukset selvitetään asemakaavojen yhteydessä. Rakennusperintokohteet on esitetty säilytettäviksi.

**Vetovoima**
Suunnitelmalla mahdollistetaan laadukkaita perhe- ja omistusasuntoja, mikä parantaa alueen vetovoimaa ja mahdollista muuttoketjut alueen sisällä edistäen juurtumista. Uudet toimitilat vahvistavat alueen elinvoimaa mahdollistamalla puitteet nykyaikaiselle työnteolle sekä luomalla mielikuvan kehittyvästä ja tulevaisuuteen

# VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

## YHTEENVETO SUUNNITELMAN VAIKUTUKSISTA, 2/2

**Imagon ja vetovoiman vahvistus**

**Viihtyisä, turvallinen ja aktiivinen julkinen ulkotila**

**Laadukkaat perhe- ja omistusasunnot**

**Esteetön ja sujuva liikenne**

suuntautuvasta kaupunginosasta. Edullisemmat väliaikaistilat tukevat luovaa toimintaa, pienyrittämistä ja alueen omaleimaisen identiteetin kehittymistä.

*Meidän Myyr York* -visio lisää vetovoimaa erottumalla muista lähikeskustoista. Rikas kaupunkikulttuuri ja julkinen taide parantavat ympäristön laatukokemusta, tuo esiin alueen historiaa ja tukee myönteisen imagon muodostumista.

Esitetyt monipuoliset palvelut luovat syitä tulla, viipyä ja asioida alueella. Mitä enemmän ihmiset käyttävät aluetta päivittäisessä elämässään, sitä elävämpi, turvallisempi ja houkuttelevampi siitä muodostuu.

**Sosiaaliset vaikutukset**
Kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa alueelle ei ole esitetty tarvetta julkiselle varhaiskasvatusyksikölle. Mikäli kotihoidossa olevat lapset siirtyisivät varhaiskasvatuksen piirin, julkisen yksikön tarve tulee arvioida uudelleen. Suunnitelma mahdollistaa yksityisten päiväkotien sijoittumisen alueelle. Suunnitelmasta on laadittu erillinen lapsivaikutusten arviointi.

Turvallisuuden tunnetta parannnetaan mm. tuomalla katseita kadulle eli lisäämällä sosiaalista kontrollia. Suunnittelun keinoilla vähennetään katvealueita ja luodaan aktiivista kauppunkitilaa. Laaditulla julkisen ulkotilojen yleissuunnitelmalla (JUYS) ohjataan viihtyisien ja turvallisten ulkotilojen jatkosuunnittelua.

Suunnitelma maltillistaa vuoden 2019 kaavarungon$_{n}$ asukasmäärää sekä kasvattaa uudisrakentamisessa perhe- ja omistusasumisen osuutta. Tällä vastataan päivitettyihin väestöennusteisiin$_{(4.)}$, vahvistetaan sosiaalista eheyttä ja ehkäistään segregaatiokehitystä.

Suunnitelma mahdollistaa kaupunkitiloja, joissa eri väestöryhmät kohtaavat arjessa. Näin pyritään edistämään sosiaalista läpäisevyyttä, yhteisöllisyyden tunnetta ja suvaitsevuutta ja siten hillitsemään sosiaalisia ongelmia.

**Liikenne**
Suunnitelma parantaa keskusta-alueen kävelyn ja pyöräilyn sujuvuutta, turvallisuutta ja esteettömyyttä sekä vahvistaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden asemaa kaupunkitilassa. Ylikulkusiltojen ja alikulkujen korvaaminen liikennevalo-ohjatuilla suojatieylityksillä vapauttaa tilaa kaupunkikehitykselle, parantaa yhteyksien saavutettavuutta ja tukee elävän, palveluihin tukeutuvan keskustaympäristön muodostumista.

Keskustan autoliikennettä rauhoitetaan reittejä ja pysäköintiä selkeyttämällä. Pysäköintipaikkojen lisääminen (kulttuuritalo ja kadunvarsipaikat) edesauttaa arjen sujuvuutta.

# Meidän Myyr York

# 4. Toiminta-suunnitelma



# TOIMENPITEITÄ

## MITÄ TEKEILLÄ?

**Tiedolla johtaminen**
Elinvoimaiset kaupunkikeskukset strategia 2026-29
Myönteisen aluekehityksen ohjelma 2026-29

**Julkisten investointien ohjaaminen**
Asemanseutujen turvallisuustyö 2026
Valmiusasema 2026
Kaupunkikulttuuritalon rakentaminen 2027-31
Ojapuiston koulu 2028
Uimahallin peruskorjaus 2028
Paalutorin ehostus 2029-2030
Uudet puistot: Liesipuisto ja Tuurapuisto 2030

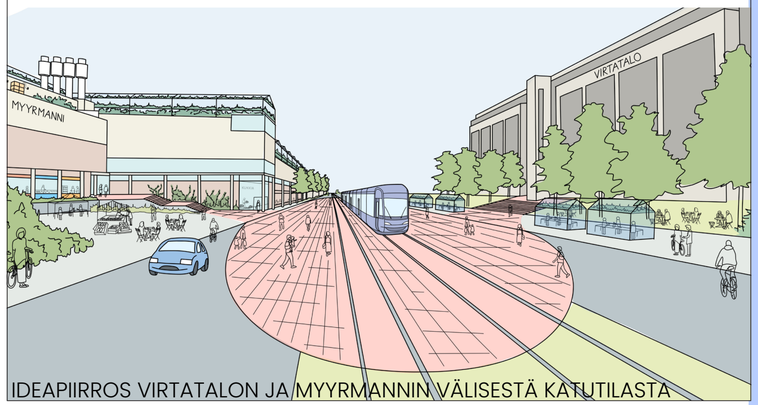
**Palvelujen kehittäminen**
Vantaan turvallisuuskartoitus 2026
Kiertotalot-hanke (tyhjien tilojen pilotti) 2026-2027
Pehekeskus 2026 (päihdepalveluverkon kehittäminen 2034)

**Elävän yhteisön ja paikallisidentiteetin tukeminen**
Kadut takaisin -hanke 2026-2028
Katutaide trienaali 2027

**Mainetyö**
Turvallisuudentekijät viestintähanke 2026-27




RUUKKUTORILLE LISÄTTÄVÄÄ TAIDETTA
Tommi Toijan teos: Viimeisellä rannalla




IDEAPIIRROS VIRTATALON JA MYYRMANNIN VÄLISESTÄ KATUTILASTA

# JATKOASKELEET

## MITÄ PITÄISI VIELÄ TEHDÄ?

**Yksityisten investointien aktivoiminen**

**Julkisten investointien ohjaaminen**
Kadut- ja puistoalueet sekä kunnossapito ja siivous

**Palvelujen kehittäminen**
Väli- ja lyhytaikainen yritystoiminta: paikat ja lupaprosessi
Tapahtumapaikat, tapahtumat ja lupaprosessi

**Elävän yhteisön ja paikallisidentiteetin tukeminen**
Taide- ja kulttuurityöntekijöiden keskittymän kehittäminen
Business Vantaa yhteistyö
Asuntokannan monipuolistaminen

**Mainetyö**
Viestintä ja markkinointi
Työpaikka-alueen profilointi
Vuorovaikutus eri ikäryhmät huomioivilla keinoilla

**Saavutettavuuden parantaminen**
Kadunvarsipysäköinti ja pyöräparkki
Esteettömät kävelyn- ja pyöräilyn reitit
Länsivantaan pikaratikka 2050-2060

# LÄHTEET


1. Myyrmäen kiinnostavuus Elo & Newsec tutkimusraportti, Taloustutkimus 6.9.2019
2. Vireät keskustat selvitystyö, Gaia Consulting Oy 5.12.2019
3. Elinvoimatulokset keskustoista 2015 - 2026, Elävät kaupunkikeskustat ry https://www.kaupunkikeskustat.fi/
4. Myyrmäen kaupunginosan väestöennuste 2025-2026, Tilastokeskus ja Vantaan kaupunki https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset/vantaan-vaestoennusteet
5. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman luonnoksen yritysvaikutuksen arviointi (2026), WSP
6. Vantaan viherrakenteen kehityskuva (2024), Vantaan kaupunki
7. Viherrakenteen arviointi ja vahvistaminen kaupunkien maankäytön suunnittelussa -hanke: Alueellisen viherkertoimen (ARVO) tuloksia Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman alueella (2026), Vantaan kaupunki
8. Vantaan kaupungin työpaikkalinjaukset (19.8.2026), Vantaan kaupungin Elinvoima- ja työllisyysjaosto
9. Tekoälyn kehitys vaikuttaa työmarkkinoihin ja tuottavuuteen, Analyysi, Suomen Pankki 2025 https://www.eurojatalous.fi/artikkeli/analyysi/2025/tekoalyn-kehitys-vaikuttaa-tyomarkkinoihin-ja-tuottavuuteen/

**Länsi-Vantaan asemakaavoitus / 15 Myyrmäki / AkH, AHa, EHe**

**ASEMAKAAVAMUUTOS 015200 MYYRMÄEN YDINKESKUTAN SUUNNITELMA, MYYRMÄKI**

Mielipiteiden luettelo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS): OAS 03/2026

Kirjeenä saapuneet mielipiteet on toimitettu kirjaamosta asemakaava-arkkitehdeille Annakaisa Haanpäälle, Anna Hakamäelle ja Emmy Hedinille. Suulliset mielipiteet on vastaanotettu asukastilaisuudessa 18.3.2026 Vaskivuoren lukiolla.

**Mielipiteitä OAS:sta kirjattiin 12 kappaletta ja asukastilaisuuden mielipiteet on koottu yhteen. Mielipiteet ovat kokonaisuudessaan luettavissa alla ja vastineet on koottu teemoittain loppuun.**

| **Mielipiteet** | **Mielipiteiden tiivistelmä** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| OAS<br><br>12 mielipidettä ja asukastilaisuuden mielipiteet kootusti | Kirjallisia mielipiteitä saapui 12 kappaletta ja asukastilaisuudessa esitetyistä mielipiteistä kirjattiin koonti. Kirjallisista mielipiteistä neljä on viranomaisilta ja ne koskivat kunnallistekniikan huomiointia suunnittelussa, keskustan rakennettua kulttuuriympäristöä, maisemaa ja arkeologista kulttuuriperintöä, sekä joukkoliikennettä, pyöräilyä ja keskustan turvallisuuden tunnetta. Lisäksi kirjallisen mielipiteen jätti Myyrmäki-seura.<br><br>Asukkaat toivovat Myyrmäkeen elävämpää, turvallisempaa ja viihtyisämpää keskustaa, jossa jalankulku ja esteettömät reitit ovat ensisijaisia ja kaupunkitilaa aktivoidaan valaistuksella, palveluilla ja avoimilla julkisivuilla. Liikenteeseen ja pysäköintiin kaivataan selkeyttä ja toimivuutta, samalla kun rakentamisessa korostetaan maltillista mittakaavaa, monipuolisia asuntoja ja alueen omaleimaisuuden säilyttämistä. Lisäksi esiin nousee tarve lisätä palveluja, työpaikkoja, vehreyttä sekä ratkaisuja sosiaalisiin haasteisiin. Elinvoimaa toivottiin vahvistettavan myös säilyttämällä työpaikkoja ja toimitiloja, tukemalla pienyrittäjyyttä, kulttuuri- ja tapahtumatoimintaa sekä hyödyntämällä olemassa olevaa rakennuskantaa mahdollisuuksien mukaan. | Mielipiteet on huomioitu suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.<br><br>Asumisen osalta perhe- ja omistusasumisen ensisijaisuutta painotetaan työssä.<br><br>Toimistotilan tarve ja vaihteluväli on määritetty tarkemmin. Liiketilan määrää on kasvatettu ja sijoitettu kaikkiin sopiviin paikkoihin katutasossa. Uudelle päivittäistavarakaupalle tunnistettiin tarve.<br><br>Kortteleiden uudistuminen, muu kehittäminen ja väliaikaiskäytön vaiheistus on tarkennettu.<br><br>Kaupunkivehreyttä on lisätty mm. kahden uuden puiston ja katupuiden myötä. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Myyr York – kaupunkikuvan suunnitteluperiaatteita on tarkennettu.<br><br>Huoltoliikenne alueella on selkiytetty ja lisätty kadunvarsipysäköinnin määrää. Pysäköinti on järjestetty korttelikohtaisesti. |

**NRO 1**
**VANTAAN KAUPUNGIN MUSEOPALVELUT**
**Mielipide/Lausunto**

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman nro 015200 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Suunnitelman tavoitteena on tarkentaa vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita. Suunnitelma toimii tulevien kaavamuutostöiden pohjana. Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Suunnitelman tavoitteena on toiminnallisesti monipuolinen ydinkeskusta, josta löytyy asukkaita, työpaikkoja ja virkistystä. Suunnitelmassa tutkitaan kohtuullista asumisen määrää ja riittävää liiketoiminnan määrää, jolla mahdollistetaan Myyrmäen kestävä kasvu. Suunnitelmassa kehitetään julkisen tilan laatua ja parannetaan puistojen ja aukioiden viihtyisyyttä. Tarkoituksena on luoda vireä ja vehreä katuympäristö. Suunnitelmassa etsitään myös ratkaisuja keskustan liikenteen ja pysäköinnin haasteisiin. Tavoitteena on kehittää elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta – Meidän Myyr York.

Museo on lausunut aikaisemmin alueen kaavarunkoluonnoksesta (Dnro/VKM/108/2018). Museon tavoite kaavarunkoon oli alueen rakennusperintökohteiden esittämisestä kaavarungossa potentiaalisina suojelukohteina. Tämä ei museon näkökulmasta toteutunut riittävällä tavalla. Nyt käsiteltävänä olevalta ydinkeskustan alueelta museo listasi rakennusperintökohteiksi Myyrinpuhoksen ostoskeskuksen ja Imatran voiman entisen päärakennuksen (Virtatalo).

Kaavarunkotyön jälkeen inventointitiedot alueelta ovat täydentyneet 1980-1990-lukujen rakennuskannan inventoinnin myötä. Inventointihankkeen ensimmäisessä vaiheessa käytiin läpi Vantaan kokoontumisrakennukset (Saatsi Arkkitehdit, Vantaan 1980-1990-lukujen rakennuskannan inventointi, vaihe 1, 2022). Näistä Myyrmäen ydinkeskustan alueelle osuu monta tutkittua kohdetta, koska alueen liikekeskusta on rakentunut voimallisesti tuona aikakautena. Rakennusperintökohteiden listaukseen nostettiin uutena kohteena Myyrmannin kauppakeskus. Aiemmista inventoinneista rakennusperintökohteiksi noussut Virtatalo arvotettiin uudestaan tämän inventoinnin yhteydessä ja sen todettiin olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus.

Museon tavoitteena Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaan on, että kaikki alueen rakennusperintökohteet esitetään suunnitelmassa potentiaalisina suojelukohteina, joiden suojeluperusteet ja laajuus tutkitaan yksityiskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Myyrmannin osalta suojelua on jo tutkittu asemakaavatasolla, ja rakennuksella on asemakaavassa suojelumerkintä.

Myyrmäen ydinkeskusta-alueen muista rakennuksista Vantaan 1980-1990-lukujen rakennuskannan inventoinnin yhteydessä käsiteltiin myös Myyrmäkitalo, Kauppakeskus Isomyyri ja Kelan pääkonttori. Näillä rakennuksilla tunnistettiin inventoinnissa rakennushistoriallisia arvoja muun muassa arkkitehtuurin tyypillisyyteen (postmoderni arkkitehtuuri) ja alkuperäisyyteen liittyen. Kaikilla

rakennuksilla todettiin historiallista todistusvoimaisuutta Myyrmäen kehityksen kannalta. Vertailevassa tutkimuksessa rakennukset jäivät kuitenkin koko Vantaan mittakaavassa vaatimattomaan luokkaan, eikä niitä ole nostettu rakennusperintökohteiksi. Näin ollen museo ei tule esittämään kohteiden suojelua asemakaavoissa. Mueon näkökulmasta kuitenkin myös näiden rakennusten vaaliminen, edes osittain, edistäisi kaavan tavoitetta paikallisidentiteetin vahvistamisesta.

Kaavan tavoitteena katuympäristöihin ja torialueisiin liittyen on luoda vireää ja vehreää julkista tilaa. Tavoitteessa mainitaan Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma keskeisenä osana ydinkeskustan suunnitelmaa. Museon rakennustutkija ja arkeologi ovat osallistuneet julkisten ulkotilojen yleissuunnitelman ohjaamiseen, ja pitänyt hyvänä tavoitetta, jossa alueella ylläpidetään katuympäristöön liittyviä vahvoja ja omaleimaisia elementtejä. Myyrmäessä jalankulkuympäristössä näkyy voimakkaasti historian kerrokset. Muinaishistorian aiheita on käytetty nimistössä, alueen taiteessa ja uusien rakennusten detaljoinneissa. Alueen katukiveysten ladonnat ja aukioiden rakenteet (istutusaltaat, perkolat jne) muodostavat rakennusaikakaudelleen tyypillisen mutta omaleimaisen kokonaisuuden yhdessä postmodernien rakennusten kanssa. Museon näkemyksen mukaan myös katuympäristön elementit ovat merkityksellisiä ja siten vaalittavia palasia paikallista identiteettiä.

Myyrmäellä on vahva muinaishistoria. Myyrmäessä on järjestetty Suomen mittakaavassa laajimpia kivikauteen liittyviä arkeologisia kaivauksia ennen keskusta-alueen rakentamista. Kaivauksilla on saatu paljon tietoa alueen menneisyydestä, jota on hyödynnetty ja kannattaa jatkossakin hyödyntää suunnittelussa. Näin saadaan Myyrmäkeen rakennettua kiinnostavaa monikerroksista kaupunkia.

Kaiken kaikkiaan museon mielestä on erittäin positiivista, että ydinkeskustan suunnitelman keskeiseksi tavoitteeksi on nostettu paikallisidentiteetin vahvistaminen ja se, että rakennetussa ympäristössä näkyisi vielä tulevaisuudessa eri aikaiset kerrostumat kivikaudesta uudempaan rakennusperintöön.

**NRO 2**
**HSL, HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄ**
**Mielipide/Lausunto**

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman tavoitteena on monipuolinen keskusta – Meidän Myyr York. Suunnitelmassa selvitetään uusien asuntojen, työ- ja virkistyspaikkojen sijoittuminen ohjamaan tulevaa asemakaavoitusta. Suunnitelmassa etsitään vastauksia myös keskustan liikenteen ja pysäköinnin haasteisiin.

Suunnitelma tarkentaa kaavarunkoa (2019) keskustan osalta.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*

Suunnittelualue sijaitsee raideliikenteen ja tiheän bussilinjaston varrella erinomaisen palvelutason alueella. HSL näkee alueen kehittämisen ja viihtyisyyden parantamisen hyvänä asiana. Kestäviin liikkumismuotoihin tukeutuvan alueen maankäyttöä on hyvä kehittää, kuitenkin joukkoliikenteen toimintaedellytykset huomioiden.

Myyrmäen terminaalin ja Honkasuon pääteaseman tulee jatkossakin olla ensisijaisesti joukkoliikenteen käytössä. Koska Honkasuon terminaalia tarvitaan tasoittamaan Myyrmäen terminaalin ruuhkaisuutta, näiden välisen tieosuuden tulisi olla sujuva. Tilaa tulisi varata myös yleiskaavassa esitettyyn joukkoliikenteen runkoyhteyteen ja sen mahdolliseen raiteille viemiseen, jos matkustajakysyntä edellyttää suurempaan kalustoon siirtymistä.

Pysäköintiratkaisuja mietittäessä tulee muistaa myös turvallinen polkupyörien pysäköinti, vähintään runkolukittavina, mielellään myös sateelta suojattuna. Voisiko alueelle mahtua myös tunnistautumisen vaativa pyörätalli, josta olisi helppoa vaihtaa joukkoliikenteeseen? Mahdollisille kaupunkipyörillekin olisi hyvä varata tilaa.

Asemanseudun ja sen ympäristön viihtyisyyttä on hyvä kehittää, jotta turvallisuudentunne alueella lisääntyisi. Myös muut turvallisuuden tunnetta lisäävät keinot, kuten valoisat ja selkeät avarat tilat, tekevät alueesta toimivan kaikille. Yhteisöllisyyden merkitys ja sosiaalinen valvonta turvallisuuden kokemisessa ovat merkittäviä ja niitä tukevan toiminnan, kuten tapahtumien järjestämiseen sopivien paikkojen kehittäminen, on hyväksi myös kestävälle liikkumiselle. Alueen yleinen siisteys edistää turvallisuuden tunnetta, eri alueiden selkeät ylläpitovastuut ja yhteistyö on toivottavaa erityisesti aseman ympäristössä. HSL osallistuu mielellään alueen tarkempaan jatkosuunnitteluun.

Lisätietoja lausunnosta antaa ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Teija Visa.

**NRO 3**
**VANTAAN ENERGIA, VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT**
**Mielipide/Lausunto**

Sähköverkko

Ei huomioitavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n verkkoa koskevat huomiot sekä mahdolliset muutostarpeet tuodaan esille aikanaan laadittavissa asemaakoissa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tero Kortesmäki, puh. 050-4633508.

**NRO 4**
**HSY, HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ**
**Mielipide/Lausunto**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmasta mm. seuraavaa:

”Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmalla tarkennetaan vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita. Suunnitelma toimii tulevien kaavamuutostöiden pohjana.

Väestön ennustetaan kasvavan yli 4000:lla uudella asukkaalla vuoteen 2030 mennessä. Alueen tarve on arviolta 200 000 k-m2 uutta asuinalaa. Kaiken kaikkiaan liike- ja toimitilan määrän on mahdollista kasvaa noin 4000-7000 k-m2 ja työpaikkojen määrä voi lisääntyä noin 250-450 paikalla. Ydinkeskustasuunnitelma tuottaa lisäksi kaksi uutta puistoa sekä 2 kunnostettua aukiota ja toria.

Suunnitelmassa kehitetään julkisen tilan laatua ja parannetaan puistojen ja aukioiden viihtyisyyttä. Tarkoituksena on luoda vireä ja vehreä katuympäristö. Suunnitelmia, toimintojen sijoittumista, rakennusoikeuksia ja kerroslukuja sekä julkisivujen käsittelyä ja materiaaleja tullaan tarkastelemaan kaavaehdotusvaiheessa.”

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa:*

Suunnittelualueella sijaitsee runsaasti yleistä vesihuoltoa. Suunnitelmassa on huomioitava riittävät tilavaraukset nykyisille yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Yleinen vesihuolto tulee säilyä jatkossakin esteettömästi kunnossapidettävissä ja aukikaivettavissa. Myyrmäen ydinkeskustan alueella on tunnistettu yleisen vesihuollon saneeraustarpeita, joita pyritään yhteensovittamaan kaupungin yhteishankkeisiin. Mikäli ydinkeskustan suunnitelma edellyttää yleisen vesihuollon siirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeiden yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttää HSY:llä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Matti Lehtoniemi, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

**NRO 5**
**MYYRMÄKI-SEURA**
**Mielipide**

Myyrmäki-Seura pitää tärkeänä, että alueen kehittämisessä edetään tasapainoisesti ja Myyrmäen omaleimaisuutta vahvistaen. Kehittämisen ei tulisi perustua yksinomaan asuntorakentamisen lisäämiseen, vaan kokonaisuuteen, jossa asuminen, työpaikat, palvelut ja kaupunkielämä tukevat toisiaan.

Ensinnäkin seura korostaa toimitilakortteleiden säilyttämisen merkitystä. Myyrmäen elinvoima syntyy monipuolisesta rakenteesta, jossa työpaikat, palvelut ja vapaa-ajan toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan. Laajamittainen toimitilojen purkaminen asuntorakentamisen tieltä kaventaisi tätä perustaa ja heikentäisi alueen arjen toimivuutta.

Toiseksi Myyrmäki-Seura näkee tärkeänä, että alueen asuntokantaa kehitetään nykyistä monipuolisemmaksi erityisesti perheasuntojen osalta. Myyrmäessä on jo runsaasti pieniä asuntoja, ja tulevassa rakentamisessa tulisi painottaa suurempia, lapsiperheille soveltuvia koteja. Tämä tukisi alueen väestörakenteen tasapainoa ja pitkäjänteistä kehitystä.

Kolmanneksi seura katsoo, että Myyrmäen vetovoimaa tulisi vahvistaa myös keskiluokan ja lapsiperheiden näkökulmasta. Tämä edellyttää paitsi laadukkaita asuntoja myös turvallista, viihtyisää ja palveluiltaan toimivaa ympäristöä, jossa arki sujuu ja jossa halutaan asua pitkään.

Neljänneksi Myyrmäki-Seura pitää tärkeänä, että alueen urbaanit mukavuudet säilyvät ja kehittyvät. Erityisesti elokuvateatterin säilyminen nähdään keskeisenä osana Myyrmäen identiteettiä ja vetovoimaa. Vastaavat palvelut eivät ole pelkästään viihdettä, vaan ne rakentavat paikallista yhteisöllisyyttä ja kaupunkimaista elämäntapaa.

Lopuksi seura haluaa nostaa esiin Paalutorin merkityksen paikallisena kohtaamispaikkana. Torikaupan elvyttäminen toisi alueelle elävyyttä, tukisi pienyrittäjyyttä ja lisäisi arjen kohtaamisia. Toria tulisi kehittää aktiivisesti niin, että siitä muodostuu aidosti houkutteleva ja toimiva osa Myyrmäen keskustaa.

Lisäksi alueen liikennejärjestelyt tulisi toteuttaa siten, että vältytään turhalta läpiajoliikenteeltä kevyen liikenteen väylillä.

Myyrmäki-Seura toivoo, että alueen kehittämisessä huomioidaan nämä näkökulmat ja että suunnittelussa pyritään kokonaisuuteen, joka vahvistaa Myyrmäen elinvoimaa pitkällä aikavälillä.

**NRO 6**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Mahtavaa, että suunnittelette. Tässä nopeasti muutamia paikallisen näkökulmia.  Ensinnäkin. Myyr York kirjoitetaan erikseen, kuten esikuvansa New York. :)

Katutason tulee olla elävää tilaa. Umpeen peitetyt ikkunat lisäävät turvattomuuden tunnetta. Esimerkiksi Myyrinpuhoksen alikulun henki olisi aika lailla toinen, jos siitä näkisi R-kioskille sisään.

Liikenteen haasteisiin vastaisin keskitetysti niin, että huoltoajo alueen läpi estetään kokonaan. Esimerkiksi Liesikujalle tulevan Liesipuiston kohdalle voisi laittaa ajoesteen raitin tienoille. Paalutoria vaivaavan taksiliikenteen voisi siirtää kokonaan joko Punamultatorin puolelle (jossa se jo on) tai Myyrmannin kellariin – saatto- ja taksiliikenne kannattaa huomioida myös kaupunkikulttuuritalojen suunnitelmissa. Asennekasvatusta se saattaa hieman vaatia, mutta luulisi että huonojalkaiset menisivät mieluummin hissillä esteettömästi parkkihalliin kuin esimerkiksi Paalutorin puoleisille oville tupakoitsijoiden keskelle.

Hoitamalla ajoesteet samalla kertaa koko keskustan alueelle voisin kuvitella niihin olevan helpommin ja halvemmalla saatavissa teknologia, jolla ne saadaan pois tieltä esimerkiksi pelastusajoneuvoja varten.

Mitä kävelyyn tulee, elävään kaupunkikeskustaan kuuluu runsaasti erilaisia reittejä. Keskusta-alueella olisi syytä tutkia viralliset ja epäviralliset kulut ja miettiä miten ne voisivat olla tasa-arvoisia. Downtown-alueen arkkitehtuurikilpailussa kiinnostavassa ratkaisussa oli mietitty jalankulkua diagonaalissa Jönsaksentien ja Vaskivuorentien kulmasta asemalle, mikä olisi mielestäni esimerkki siitä, että kevyt liikenne huomioidaan ennen autoliikennettä.

Ali- ja ylikulkujen poistamista on suunniteltu, mutta jos haetaan omaleimaista keskustaa, ovat ne mielestäni yksi Myyrmäen tunnusmerkkejä. En vastusta jalankulun sijoittamista katutasoon, mutta edelleen reittejä voisi olla useampi. Liesikujan yli Isomyyriin kulkeneen sillan purkaminen sai poikamme itkemään. Niin tärkeää voi olla kaupunkiarkkitehtuuri pienelle asukkaalle.

Asemalaiturit voisivat olla mahdollisesti jopa leveämpiä ja sisältää enemmänkin toimintoja, jolloin heti junasta astuessa olisi läheinen ja lämmin olo, ja sosiaalinen kontrolli syntyisi muustakin kuin laiturin alle leirityneistä kirpputorimyyjistä. Heidän läsnäolonsa on kuitenkin arvokasta ja tuettavaa.

Olen jo aiemmin esittänyt, että Myyrmäkitalon tilalle tulevan mahdollisen uudisrakennuksen suunnittelussa olisi hyvä ottaa huomioon selkeä näköyhteys rautatieasemalta torille. Myyrmäessä ei monin paikoin ole ns. silmälle tilaa, eli katse törmää aika nopeasti johonkin. Raitti on tästä toki poikkeus, mutta Myyrmäki on keskustastaan hyvin erilainen esimerkiksi Tikkurilan ruutukaavaan verrattuna. Siitä voisi tehdä myös vahvuuden. Liesiaukiolta voisi varastaa kaarevia muotoja ja punaista graniittia. Kiveyksissä ja rakennuksissa voisi suosia rohkeasti väriä, hittoako sitä harmaata joka paikkaan laittamaan.

Myyrinpuhos tulisi säilyttää ja kunnostaa. Nykyinen kuntosalitila sopisi hyvin myös elokuvateatteritoimintaan. Sinne olisi mahdollista saada jopa katutasoon esteetön kulku (mitä on arvostettu) ja säilyttää samalla aseman läheisyys. Samalla pohtisin, voisiko elokuvateatterin pienemmistä saleista tehdä hieman eri tavalla monikäyttöisiä. Sopisivatko ne kokoustiloiksi, kaverien illanviettoihin, konsolipelien taisteluareenoiksi, edit-huoneiksi, äänitysstudioiksi (ainakin puheelle), karaokelaulun treenaamiseen tai vaikkapa väliaikaisiksi majoitustiloiksi? Tällöin myös teattereihin saataisiin oheismyyntiä ja esimerkiksi sellaisia näytöksiä, joissa voidaan tarjoilla ruokaa ja/tai juomaa. Maailmalla on paljon esimerkkejä muunneltavista tiloista ja kalusteista, joten tässä tarvittaisiin vain laajaa näkemystä ja rohkeutta, jolla Myyrmäen "rouheudesta" voitaisiin todella tehdä aito kilpailuvaltti.

Myyrinpuhoksen ympäri voisi jo nyt järjestää jalankulkuyhteyden, käsittääkseni myös Jönsaksentien vartta pitkin (muutamien mäntypuiden kustannuksella kenties). Jönsaksentien alikulun poistaminen sai runsaasti huomiota ja mielipiteitä downtown-kaavan viimeisessä versiossa, sopii sieltä kaivaa, asia ei varmasti ole yhtään vähemmän ajankohtainen.

Linja-autoasema on ruuhkainen ja tukkoinen, enkä siksikään toisi jalankulkua Jönsaksen suunnasta sen kanssa samaan tasoon. Sen sijaan tutkisin Jönsaksentien varressa hyvin tarkkaan maanalaisen rakentamisen mahdollisuudet. Terveysasemalla on kellarissa pysäköintiä, samoin Myyrinpuhoksessa on kellari. Myyrmäkitalon pohjakerroksesta olisi käynti Paalutorin alle, mutta se on lukittu. Paalutorilla ja Myyrmannin Rajatorpantien puolella on lasipömpelit, joista on myös käynti maan alle (toisesta en tosin tiedä että mihin se vie).

Linja-autoliikenteen vieminen maan alle lienee tällä hetkellä kohtuuton kustannus, mutta mahdollisuus kannattaa pitää mielessä esimerkiksi tulevaisuutta ajatellen.

Kulkemiseen suhtautuisin niin, että esteetön reitti on aina ensisijaisin. Portaat ja autot voivat sijoittua sivummalle.

Keskustaan kannattaa sijoittaa myös lasten oleskeluun sopivia alueita, joissa voi kiipeillä tai esimerkiksi keinua. Mikäli downtown-alueelle tulee uudisrakentamista, miettisin piha-alueet niin etteivät ne ole täynnä “läpikulku kielletty” -kylttejä, vaan että siellä mahtuisivat oleskemaan sekä ohikulkijat että asukkaat tai että toiminnot olisi eriytetty jotenkin niin, että esimerkiksi läpikulkijat eivät aiheuttaisi asukkaille kohtuutonta haittaa.

Rakentaa saa ja kerroksiakin voi olla, mutta perheasuntojakin tarvitaan. Lisäksi rakentamisen yhteydessä miettisin aina voimakkaasti, että mitkä asiat vetoavat omakotitaloasujaan ja miten niitä ehkä voitaisiin kompensoida tiiviissä kaupunkikeskustassa, jollaisessa itsekin asun ja viihdyn. On hyvä ymmärtää, että Myyrmäen kaupunginosassa ei ole omakotitaloja, vain muutama hassu rivitalo. Siinä mielessä Myyrmäki eroaa hyvin voimakkaasti kaikista muista Vantaan kaupunginosista, mutta senkin voi käsitykseni mukaan kääntää vahvuudeksi.

Esimerkiksi katutasossa omalla sisäänkäynnillään oleva ruokakaupan pienempi yksikkö sopisi mielestäni hyvin ydinkeskustan alueelle, vaikka ymmärrän että siihen ei kaupungilla välttämättä ole sananvaltaa. Työpaikkojen määrä ei saa vähentyä, päinvastoin sen tulisi jopa kasvaa. Hyvin sijoitetut palvelut tukevat myös laadukasta asumista, jossa paljon asioita löytyy läheltä kotia, mikä taas

mahdollistaa liikkumiseen kävellen tai pyörällä – mitä tulisi tukea huomattavasti nykyistä enemmän. Keskustan pysäköinti voisi olla koko alueella maksullista, myös urheilutalon pihassa (vaikkei se suunnittelualueeseen kuulukaan).

Liikenteellisesti ajoyhteys Myyrmannista ja terveysasemalta Jönsaksentielle on surkea. Punamultakujan ja -polun risteys on epälooginen, eikä vähiten taksiliikenteen ja terveysasemalla asioivien, usein iäkkäiden kuskien ansiosta. Samoin kuja risteää kevyen liikenteen kanssa radan alla ja samalla sivulla on myös Myyrmannin tavaraliikennettä. Jos bussiliikennettä ei voi viedä maan alle, ehkä jonkun autoreitin kuitenkin voisi?



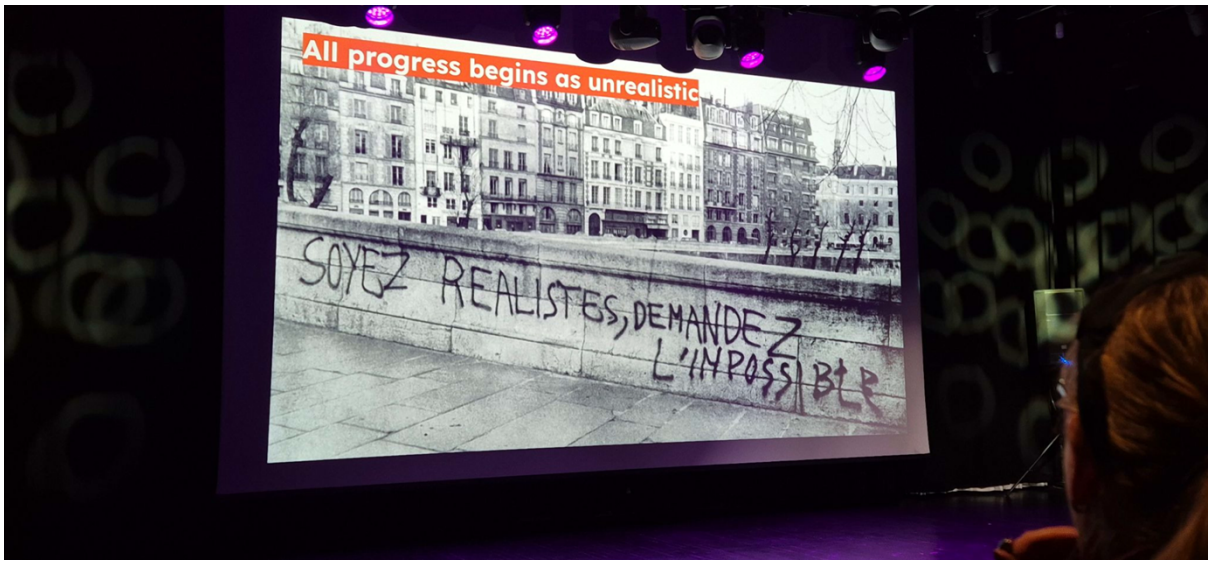



Myyrinpuhoksen alikulku on pimeä ja tukkoisen oloinen. Samoin talon Ladyjen ikkunat on peitetty, mikä on ymmärrettävää kun kyseessä on naisille tarkoitettu kuntosali, mutta se tekee kaupunkinäkymästä suljetun ja turvattoman. Alikulkua ei kuitenkaan tule poistaa, vaan asukkailla tulee olla valittavanaan useita reittejä, millä lisätään omalla osaltaan mahdollisuutta vaikuttaa siihen mistä haluaa kulkea.

Myyrinpuhoksen pysäköintialueen kulmalla on yksi keskustan epävirallisista kulkureiteistä. Näiden syyt tulisi tutkia ja miettiä, että miten kulku kevyelle liikenteelle voitaisiin järjestää mahdollisimman esteettömästi ja soljuvasti.

Kaupunkitilan riittävä valaistus ja siisteys ovat mielestäni ehdottoman tärkeitä. Roskaaminen ja rikkinäiset asiat eivät kannusta pitämään muustakaan omaisuudesta huolta. Kaupunkilaisille tulisi myös antaa mahdollisuuksia kehittää keskustaa haluamallaan tavalla, väliaikaisella taiteella tai istutuksilla. Talvikunnossapitoon tulisi kiinnittää erityistä huomiota kevyen liikenteen näkökulmasta. Esimerkiksi aseman kulkuluiskat ovat usein aivan jäässä.

Toivon teille runsaasti rohkeutta tehdä näkemyksellinen ja mahdollisimman utopistinen suunnitelma Myyrmäkeen! On varmasti paljon asioita, joita en osaa ottaa huomioon, mutta tässä vielä tsempiksi kuva Vantaan kaupungin kautta aikain ensimmäisen kulttuurifoorumin luennolta:




Siispä suunnitelkaa mahdotonta, joku sen torjuu kuitenkin ja jos ei ehdi eikä ymmärrä, niin ehkä Myyrmäestä kuoriutuu vihdoinkin se ainutkertainen helmi, jollaiseksi sitä usein kehutaan! ;)

**NRO 7**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

300 metrin säteellä Myyrmäen asemasta, Jönsaksessa, on kaksi suurta ulkopysäköintialuetta. Esimerkiksi Jönsaksen eteläosassa oleva yksityisomisteinen pysäköintialue on kooltaan lähes hehtaarin. Pysäköintialue on niin lähellä Myyrmäen asemaa, että se on tonttimaana varsin arvokasta. Pysäköintialueen paikalla olisi mahdollista kaavoittaa/rakentaa pysäköintitalo, jonka jälkeen puolet maa-alueesta olisi vielä vapaana muuta rakentamista varten.

Suunnittelussa tulisi yleisellä tasolla ja tarvittavilta osin huomioida, että Myyrmäkeen mahdollisesti (toivottavasti) rakennetaan raitiovaunulinja tulevaisuudessa.

100 metriä juna-asemasta olevan Jönsaksenpuisto on jätetty suunnittelualueen ulkopuolelle, miksi? Puisto on huonokuntoinen tai oikeastaan näyttää siltä, että sitä ei ikinä suunniteltu tai rakennettu loppuun. Puistossa ei kesäaikaan käytännössä ole ihmisiä ikinä.

**NRO 8**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Hei,

Haluan tehdä palautteen Myyrmäen alueen pysäköintitilanteesta.

Myyrmäessä on tällä hetkellä erittäin vähän ilmaisia kadunvarsipaikkoja, tai ilmaisia parkkialueita ja käytännössä pysäköintipaikan löytäminen on usein mahdotonta. Tilanne on erityisen hankala, koska monissa kerrostaloasunnoissa ei ole lainkaan omia autopaikkoja tai niitä on hyvin rajallisesti tarjolla, ja valtavan pitkät jonotusajat.

Asukkaana koen, että alueen pysäköintiratkaisut eivät vastaa todellista tarvetta. Auto on monille välttämätön esimerkiksi työn, vuorotyön, liikkumisen vuoksi tai omassa tapauksessa pidemmällä opiskelun vuoksi, mutta nykyinen pysäköintitilanne aiheuttaa jatkuvaa stressiä, kohtuuttomia vaikeuksia arjessa ja myöskin jatkuvia sakkoja. Ymmärrän, että parkkipaikkojen vähentämisellä yritetään rohkaisemaan julkisen liikenteen käyttöön, mutta isolle osalle tämä ei ole mahdollista, sekä tämähän ratkaisu vain lisää sitä, koska minä ja sadat tai tuhannet muut siirtelevät omaa autoaan jatkuvasti välttääkseen sakkoja.

Autoilu on kuitenkin iso tarve myöskin vähävaraisille perheille työssäkäynnin kannalta. On myöskin aivan kohtuutonta, kun joistain paikoista pyydetään jopa 100 €/kk, sillä tilanne on niin paha, että ihmiset ovat sen valmiita maksamaan vaikka raha olisikin todella tiukalla. Tällainen järjestely toimii ehkä Helsingissä, mutta muistetaan nyt, että Myyrmäkeä ei kuitenkaan tunneta suuresta varaudestaan tai koulutetusta asukaskunnastaan.

Toivon, että kaupunki tarkastelee Myyrmäen pysäköintijärjestelyjä uudelleen ja selvittää mahdollisuuksia lisätä maksuttomia 24 h pysäköintipaikkoja tai kehittää asukaspysäköintiä alueella.

Kiitos palautteen käsittelystä.

**NRO 9**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Hei!

Yli- ja alikulkusillat:
Vahva mielipiteeni on että Myyrmäelle tyypilliset yli- ja alikulkusillat tulee kaikki säilyttää. Liikennekulttuuri on nykyisin holtitonta ja teiden ylittäminen suojateitä ja erilaisissa vilkkaissa risteyksissä kuten Vaskivuorentie / Jönsaksentie olisi hengenvaarallista. Varsinkin tässä risteyksessä on paljon kääntyvää liikennettä ja isoja busseja ajamassa kaikilta suunnilta linja-autoasemalle päin. Ylikulkusillan olemassaolo on ihan ehdoton. Myyrmäessä on paljon hitaasti liikkuvia vanhuksia ja pieniä lapsia jotka eivät tulisi selviämään, mikäli kaikki liikenne olisi maantasalla, autot, jalankulkijat, pyörät, skuutit jne.

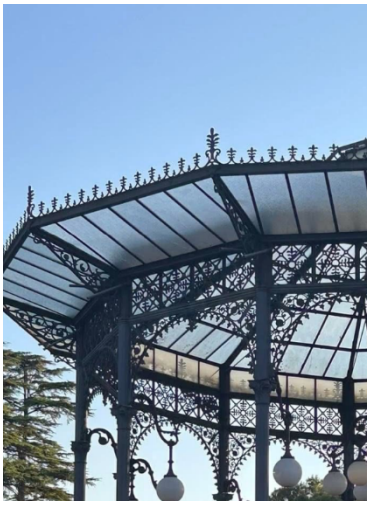
Ajaminen kävelyteillä:
Liikennemerkit ovat vieläkin epäselviä ja vaikka olisivat selviäkin, täällä asuu paljon ihmisiä jotka eivät niistä välitä. Eikä poliisivalvonta ole kuin aivan satunnaisesti. Esim. Isomyyrin Yalla kauppaan tullaan ostoksille ja pysäköidään lähes oven eteen. Liesikujaa ajetaan jatkuvasti ja lähes säännöllisesti molemmista päistä läpi. Miksei puoleenväliin voisi laittaa niin isoja betoniesteitä ettei läpiajo onnistuisi? Ei estäisi huoltoajoa kun kuitenkin kahdesta päästä pääsee puoleenväliin.

Yritysasiakkaita Myyrmäkeen:
Se on selvää että tänne ei tulla saamaan mitään isoja yrityksiä eikä tulojakaan varmaan pystyttäisi järjestämään. Mutta voisiko joku uudisrakennuksista olla toimistohotellin tapainen. Siellä olisi isompia ja pienempiä joustavasti muunneltavissa olevia tiloja sekä pitempiaikaiseen että lyhytaikaiseen käyttöön vuokrattavaksi, pienimmät vaikka ihan yksittäisiä työhuoneita. Jos sijoittajia ja rakennuttaja löytyisi.

Kaikki tornitalokaavat jäihin:
Myyrmäki pilattiin viimeisten 10 vuoden aikana kun myytiin rakennuttajille liian paljon rakennusoikeutta pienille tonteille ja talot rakennettiin pilvenpiirtäjiksi, 12–18-kerroksisiksi. Ja asunnot ovat pieniä kopperoita joihin ei mahdu perhettä perustamaan. Sosiaalista asuntotuotantoa on paljon ja kovan rahan talotkin ovat muuttuneet sellaisiksi, kun niistä ei juuri ole ostaneet muut kuin sijoittajat ja asukkaat vuokralaisia. Eikö tämä jo osoita että pilvenpiirtäjiä ei kannata rakentaa enää yhtään enempää, ei vaikka taloudelliset ajat paranisivat. Ihmiset eivät viihdy niissä. Kadut ovat tuulitunneleita eikä luontoarvoja pelasta se että tehdään pieniä puistoplantteja sinne tänne. 4–6 kerroksiset talot ovat viihtyisämpiä jos kerrostaloista on kyse. Sellaisiahan on esim. Tikkurila täynnä ja muutkin Vantaan lähiöt. Mutta Myyrmäki uhrattiin, rakennuttajat kai maksoivat hyvin rakennusoikeuksista silloin. Nyt se tie on kuitenkin käyty loppuun ja kurssi on käännettävä. Myyrmäen huono maine jo nykyisin pilaa koko Vantaan maineen.

Olen kuudennen polven vantaalainen ja olen asunut koko monikymmenvuotisen elämäni Myyrmäessä, nyt kuudennessa paikassa 3 km säteellä. Viimeksi 35 v Vapaalassa omakotitalossa ennen kuin 2017 muutin takaisin Myyrmäkeen. Tunsin Myyrmäen olot hyvin, mutta tämä ei ole enää 8 vuoden jälkeen sama paikka kuin 2017. Muutokset huonompaan ovat olleet todella nopeita eikä sitä pelasta yksi Oivallusten talo ellei tehdä jotain muutakin asuntojen ja ympäristön hyväksi.

**NRO 10**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**



Hei, Kaavanumeron 015200 osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa mainitaan näyttämö. Ohessa on kuva Italissa communale di Beneventossa olevasta esityslavasta/näyttämöstä, joka on hyvin kaunis. Toivoisin Myyrmäkeen tälläistä näyttävää, koristeellista, tunnelmallista ja kaunista rakennelmaa/esityslavaa, jota tullaan ihastelemaan kauempaakin. Liitteenä kuva.

**NRO 10**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Mielipiteeni OASiin 015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma 10.3.2026: Ydinkeskustan suunnitelma on tärkeä ja monilta osin tarpeen, mm. siksi että 2019 kaavarunko on vanhentunut erityisesti keskustan osalta.

OASissa kerrotaan työpaikkojen määrän lisääntyneen. Vantaan karttapalvelun tilastoissa pääsee taaksepäin vuoteen 2008, ja datasta näkee että tuolla ajanjaksolla Myyrmäen kaupunginosan työpaikat ovat hieman vähentyneet. Esimerkiksi tieteellisen ja teknillisen toiminnan, julkisen hallinnon ja rakentamisen osalta työpaikat ovat romahtaneet. Kaupunginosan työttömyys on myös lähtenyt hyvältä tasolta ja saavuttanut heikon, keskimääräisen vantaalaislähiön, tason. Tässä työssä pitäisi tuoda realistisesti tämä kehitys esiin, analysoida syyt, ja esittää miten tilanteeseen voidaan vaikuttaa. Asukkaiden korkea koulutustaso, ja tätä vastaavat paikalliset työpaikat, ovat tärkeä osa myyrmäkeläistä historiaa ja identiteettiä.

Suunnittelualueen viihtyisyyden ja vihreyden vahvistaminen ja kulttuuripalvelujen kehittäminen on erittäin positiivista!

Myyrmäen eräs hieno ominaispiirre on mahdollisuus liikkua jalan ja pyörällä sujuvasti ja turvallisesti ali- ja ylikulkuja käyttäen koko kaupunginosan alueella. Tämä piirre on asukkaille tärkeä ja tulee huomioida herkkyydellä suunnittelualuetta ja viereisiä alueita suunniteltaessa.

Yleensä kaavatyö käsittää uutta rakentamista, mutta tässä tapauksessa tuolla pystyy edistämään kaavatyön tavoitteitta vain rajallisissa määrin. Yhteistyö esim. kunnossapidon ja sosiaalipalveluiden kanssa korostuu. Tarvittaisiin sosiaalisia innovaatioita. Myyrmäki on jo yksi strategian mukaisen myönteisen aluekehityksen ohjelman kohdealueista. Olisi hyvä tehdä perusteellinen lapsivaikutusten arviointi - koska lapsille hyvä Myyrmäki on varmasti hyvä muillekin. Näitä asioita ei ole mainittua OASissa.

**NRO 11**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Hei,

Paalutorin viihtyvyyden lisäämiseksi , olisi hyvä asentaa esim. lyhtypylväitä, jotka valaisisivat pimeän aikaan kunnolla. Illalla kuljettaessa on todella pimeää ja pelottavaakin kulkea torin läpi.

On harmi, että mitkään penkit eivät siellä toimi, koska silloin niissä istuvat laitapuolen kulkijat ja narkkarit valitettavasti. Esim. Vinkkari pitäisi siirtää muualle ydinkeskustasta. Se on lisännyt rajusti narkkareiden määrää.

Jalankulkijoita varten voisi merkitä alueen, mikä on tarkoitettu heille. Huoltoajolle myös oma väylä. Kylläkin haastavaa. Aikaisemmin , kun Myyrmanniin pääsi Iskostien puolelta, kuljetukset toimivat loistavasti .

Olisiko korkea aika päättää siitä , mitä tapahtuu maa-alueelle, johon Hartelan oli tarkoitus rakentaa talo?

Isot ruukkuistutukset olisivat myös tervetulleita alueelle. Kasvillisuus hävisi , kun rakentaminen alkoi Paalutorilla .

Jossakin vaiheessa tuli Myyrmäen raitille kauniit, siniset koristepylväät joulun ajaksi. Ovat saaneet paljon kehuja ja kiitosta. Tämän tyyppisiä voisi olla myös Paalutorilla .

**NRO 12**
**YKSITYISHENKILÖ**
**Mielipide**

Mielipide liittyen Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaan (015200) ja Myyrmäen innovaatiokaavaan (015000, MYBA)

1. Johdanto

Tarkastelen samassa kokonaisuudessa molempia yllä mainittuja suunnitelmia, koska ne ovat vahvasti toisiinsa sidoksissa. Ydinkeskustan suunnitelma keskittyy Myyrmäen keskustan rakenteelliseen ja toiminnalliseen kehittämiseen, kun taas innovaatiokaava laajentaa tarkastelua myös keskustan ulkopuolelle ja pyrkii aktivoimaan kaupunkitilaa erityisesti pienimuotoisen yritystoiminnan ja liikkumisen kautta. Yhdessä nämä suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, jossa määritellään Myyrmäen kehityssuunta seuraavalle vuosikymmenelle.

Tarkoituksenani ei ole ainoastaan arvioida suunnitelmia, vaan tarjota niiden jatkotyöstöä varten näkökulmia, joka keskittyvät siihen miten elinvoima syntyy ja vahvistuu jokapäiväisen elämän tasolla. Aluksi käyn molempiin suunnitelmiin liittyen lävitse eräitä yleisiä näkökulmia, joiden jälkeen käsiteelen kumpaakin suunnitelmaa omassa luvussaan

Koska ydinkeskustaan koskevan suunnitelman aluksi nostetaan esille maankäyttöä säätelevä suunnitelmakokonaisuus ja todetaan suunnitelman toteuttavan uuden kaupunkistrategian tavoitteia, tukeudun itse myös kaupunkistrategiaan.

2. Myyrmäen rooli kaupunkikeskuksena

Myyrmäkeä on perinteisesti pidetty Vantaan toisena keskustana Tikkurilan ohella. Seudullisessa tarkastelussa Myyrmäki on yksi aluekeskuksista tai alakeskuksista. Kaupunginosan rakentaminen lähti liikkeelle 60- ja 70- lukujen vaihteessa, jolloin se sai monien sen ajan lähiöiden tavoin vaikutteita asumista, työpaikkoja sekä palveluja yhdistävästä abc ajattelusta (arbete, bostad, centrum). Sittemmin työpaikkojen määrä Myyrmäessä on ollut usean vuosikymmenen ajan laskusuunnassa. Kun kaupunginosassa oli vielä vuosituhannen vaihteessa noin 1 500 arkkitehti- ja insinöörialan työpaikkaa, on niiden määrä enää nyt 20. Myyrmäessä oli aikaisemmin muun muassa Imatran Voiman iso toimitalo, NCC Puolimatkan pääkonttori sekä Projekti-Insinöörien (nykyinen Sweco Finland) toimitilat. Asiantuntijatyöpaikkojen määrän radikaalin laskun myötä myös alueen koulutustaso on laskenut. Tällä hetkellä korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus on eläkeläisten joukossa suurempi, kuin nuoremmissa ikäluokissa.

Työpaikkojen poistumista alueelta on vauhdittanut toimitilakortteleiden purkaminen asuntorakentamisen alta, sekä jäljellä oleviin toimitilakortteleihin kohdistuvat purkusuunnitemat. Myyrmäki ja naapurikaupunginosa Martinlaakso ovat Vantaan kaksi väkirikkainta kaupunginosaa, joissa asuu yhteensä noin 30 000 vantaalaista, pääosin kerrostaloasunnoissa. Segregaatiokehityksen syveneminen näillä alueilla ei voi olla näkymättä kaupungin verotulokertymässä, eikä tätä menetystä ole korvattavissa muutamalla uudella pientaloalueella.

Myyrmäen väestöstä eläkeläisten osuus on ollut pitkään kasvussa. Tämä on lunnollista, sillä alueen rakentaminen oli kiihkeimmillään ensimmäisen vuosikymmenen alussa 1970 -luvulla, jolloin alueelle muuttaneet ovat saavuttaneet eläkeiän. Senioreiden tarvitsemien palveluidsen tuottaminen on tällä hetkellä tärkeää, mutta samalla tulee huomioida, että tämän ikäluokan osuus kääntyy todennäköisesti laskuun seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Toinen merkittävästi osuuttaan kasvattanut ryhmä on maanhanmuuttaneet, joiden osuus Myyrmäessä on yli 30 %. Maahanmuuttajien kotouttaminen suomalaiseen yhteiskuntaan on keskeinen kysymys, mutta samalla tulee tunnistaa, että maahanmuuttajat ovat hyvin heterogeeninen ryhmä. Esimerkiksi turvapaikkaperusteisten tulijoiden osuus on koko kaupungin tasolla alle 30 %. Tämä tarkoittaa sitä, että maahanmuuttajataustaisen väestön tarpeetkin ovat hyvin erilaisia. Silti suunnittelussa on syytä pohtia mahdollisuutta tukea ns. etnisten enklaavien, Myyrmäen mittakaavassa etnisten kortteleiden syntymistä, joilla olisi tulijoiden suhteen voimaannnuttava vaikutus. Samoin etnisen yrittäjyyden ja tnisten kauppojen mahdollistaminen tulee pitää suunnitemissa mukana.

Länsi-Vantaan kannalta Myyrmäen keskustan elävöittäminen on elämän ja kuoleman kysymys. Tältä osin on havaittavissa jännite niin Tikkurilan keskustan kehittämisen suhteen kuin Helsingin keskustan elävöittämisen suhteen. Kaikissa näissä tavoitellaan koulutettua aktiivista keskiluokkaa. Tämän

ryhmän tavoittelu on huomioitava asuntorakentamisessa. Erityisesti keskusta-alueen lähistölle muun muassa Ojahaan koulun tontille on syytä tuoda townhouse tyyppistä rakentamista.

3. Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyys on yksi ajan kaupunkikehittämiseen liittyviä usein käytettyjä käsitteitä, jolla pyritään rakentamaan kuvaa aurinkoisesta tulevaisuudesta. Käsitteeseen liitetään yleensä vahvoja positiivia mielikuvia, mutta se jätetään käytettäessä yleensä sen suuremmin määrittelemättä. Käsitteenä yhteisöllisyys sekoittuu helposti muihin lähikäsitteisiin koettu yhteisöllisyys (sense of community), sosiaalinen läpäisevyys (social permeability), sosiaalinen pääoma sekä kattokäsitteeksi asettuvan sosiaalisen koheesion kanssa. Käsitteiden eroa voi kuvata siten, että siinä missä yhteisöllisyys kuvaa rakennetta, eli kuulumista, jäsenyyttä, vuorovaikutuksen määrää ja tiiviyttä, koettu yhteisöllisyys kuvaa kuulumisen tunnetta, merkityksellisyyden kokemusta ja hyväksytää. Sosiaalinen läpäisevyys taas kuvaa sitä kuinka helposti ihmiset, ryhmät ja ideat kohtaavat ja kuinka avoimia sosiaaliset rajat ovat, eli syntyykö mahdollisuuksia kohdata. Sosiaalinen pääoma taas kuvaa käytettävissä olevia resursseja. Sosiaalinen läpäisevyys mahdollistaa kohtaamisia, joista voi syntyä yhteisöllisyyttä, joka voivat tuottaa sosiaalista pääomaa ja näyttäytyä yksilölle yhteisöllisyyden kokemuksena, mutta korkea yhteisöllisyys ei automaattisesti tarkoita vahvaa yhteisöllisyyden kokemusta, eikä korkea läpäisevyys vahvaa yhteisöllisyyttä.

3.1 Yhteisöllisyydestä sosiaaliseen läpäisevyyteen

Myyrmäen keskustan suunnitelmassakin yhtenä vetovoimatekijänä mainitaan yhteisöllisyys, joka rakentuu elävän katuympäristön ja maantasokerroksen ympärille. Kaupunkistrategiassa 2026–2029 yhteisöllisyyden on määritelty sisältävän “osallisuutta, luottamuksen ja yhteishengen luomista sekä sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Asukkaat, yritykset, yhteisöt ja työntekijät muodostavat yhdessävahvan yhteisön ja ovat hyviä kumppaneita toisilleen”. Strategiassa yhteisöllisyys ymmärretään siten ennen kaikkea osallisuutena ja yhteisöihin kuulumisena. Sen sijaan vähemmälle huomiolle jää se, miten kaupunkitila edistää yhteisöllisyyden syntyä eri väestöryhmien välisinä kohtaamisina, eli heikkojen siteiden ja kolmansien paikkojen varaan rakentuvana sosiaalisena läpäisevyytenä.

Yhteisöllisyyttä voidaan tarkastella myös Robert Putnamin (2000) esittämän “bonding–bridging” -jaottelun kautta. “Bonding” viittaa tiiviisiin, samankaltaisten ihmisten välisiin suhteisiin, jotka vahvistavat luottamusta ja yhteenkuuluvuutta ryhmän sisällä. “Bridging” puolestaan tarkoittaa ryhmien välisiä, usein heikompia siteitä, jotka yhdistävät erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat tiedon, luottamuksen ja kokemusten liikkumisen yhteiskunnassa.

Edellä lainatussa kaupunkistrategiassa yhteisöllisyys näyttäytyy ensisijaisesti “bonding” -tyyppisenä, eli sisäänpäin suuntautuneena, kun siinä korostetaan osallisuutta, yhteisöihin kuulumista ja yhteishenkeä. Sen sijaan vähemmälle huomiolle jää “bridging” -tyyppiinen ulospäin suuntautuneisuus, jossa korostetaan sitä, miten eri väestöryhmät kohtaavat arjessa. Erityisesti monimuotoisessa kaupunkiympäristössä, kuten Myyrmäessä, juuri ulospäin suuntautuva yhteisöllisyys on kuitenkin erityisen keskeistä elinvoiman ja sosiaalisen kestävyyden kannalta.

Mainittu ominaisuus ei kuitenkaan synny hallinnollisesti, vaan arjen kaupunkitiloissa kuten työmatkoilla, kahviloissa, kivijalkaliikkeissä, tapahtumissa ja muissa kolmansissa paikoissa, joissa erilaiset ihmiset kohtaavat ilman valmiiksi määriteltyä roolia. Ilman tätä ulottuvuutta yhteisöllisyys voi vahvistua ryhmien sisällä, mutta samalla kaupunkirakenne jää sosiaalisesti pirstaleiseksi.

Myös kaupungin strategiassa yhteisöllisyyttä lähestytään positiivisena ja inklusiivisena tavoitteena, jossa korostuvat osallisuus, luottamus ja yhteishenki. On kuitenkin perusteltua tarkastella, millaiseen yhteisöllisyyden käsitteelliseen logiikkaan nämä määrittelyt nojaavat. Strategian sanasto painottaa vahvasti yhteisöihin kuulumista, mikä voi huomaamatta ohjata tarkastelua kohti ryhmien sisäistä yhteisöllisyyttä. Tällöin vähemmälle huomiolle jää se, miten yhteisöllisyys rakentuu ryhmien välillä, arjen kohtaamisina, jotka ylittävät sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia rajoja.

En kuitenkaan näe, että kaupunki tavoittelisi tietoisesti sisä- ja ulkoryhmäasetelmaa, mutta koen, että yhteisöllisyyden syntymekanismeja ei avata riittävän tarkasti, jotta niiden yhteys suunnitelman valintoihin olisi ymmärrettävissä.  Erityisesti monimuotoisessa kaupunkiympäristössä keskeistä on ymmärtää, miten yhteisöllisyys rakentuu ryhmien välillä arjen kohtaamisina, jotka ylittävät sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia rajoja.

Ilman tätä näkökulmaa yhteisöllisyyden vahvistaminen voi jäädä yksittäisten ryhmien sisäiseksi vahvistumiseksi, vaikka kaupunkitasolla tavoitellaan laajempaa sosiaalista eheyttä.

3.2. Vetovoima, yhteisöllisyys ja sosiaalinen läpäistävyys

Kaupunkikeskusten tai lähiöiden, miten itse kukin rakasta lasta kutsuukin, vetovoima ei perustu yksittäisiin suuriin hankkeisiin tai valmiiksi määriteltyihin vetonauloihin, vaan siihen, että alue tarjoaa jatkuvasti syitä tulla, viipyä ja palata. Tällaiset syyt rakentuvat usein pienimuotoisista, toistuvista ja helposti saavutettavista paikoista ja toiminnoista, jotka kytkeytyvät ihmisten päivittäisiin reitteihin ja rutiineihin. Kortteleista toiseen kulkiessa löytää uusia palveluita ja mieleen painuvia yksityiskohtia.

Yhteisöllisyys tai pikemminkin yhteisöllisyyden tunne puolestaan rakentuu näiden käytäntöjen kautta. Se ei ole ensisijaisesti suunniteltu tila tai palvelu, vaan seurausta toistuvista, usein lyhyistä ja osin sattumanvaraisista kohtaamisista. Kun erilaisten ihmisten kulku risteää yhteisessä kaupunkitilassa, syntyy vähitellen tunnistettavuutta, luottamusta ja paikallista kiinnittymistä.

Näitä ilmiöitä yhdistää sosiaalisen läpäistävyyden käsite. Sosiaalisesti läpäisevä kaupunkitila on sellainen, jossa eri toimijat, käyttäjät ja käyttötavat limittyvät toisiinsa ilman jyrkkiä rajoja. Se mahdollistaa liikkumisen tilojen välillä, toiminnan näkyvyyden sekä sen, että erilaiset ihmisryhmät voivat kohdata toisensa arkisissa tilanteissa.

Sosiaalinen läpäistävyys ei tarkoita pelkästään fyysistä avoimuutta, vaan myös toiminnallista avoimuutta: sitä, että julkisen kaupunkitilan käyttö ei ole liian tarkasti rajattua tai yksiselitteistä. Se syntyy tilanteissa, joissa toiminta ulottuu suljetuista tiloista ulos kaupunkitilaan ja kytkeytyy osaksi laajempaa ympäristöä.

4. Elinvoima

Elinvoima on toinen helposti eri tavoilla tai kapeasti ymmärrettävä käsite. Vaikka elinvoima kytketään usein lähinnä taloudellisiin arvoihin, sitä voidaan tarkastella myös usean toisiaan täydentävän ulottuvuuden kautta. Tässä yhteydessä on hyödyllistä erottaa sosioekonominen, sosiaalinen, fyysinen ja symbolinen elinvoima. Sosioekonominen elinvoima liittyy työpaikkoihin, yritystoimintaan, tuloihin, työllisyyteen ja muuhun taloudelliseen aktiivisuuteen, kun taas sosiaalinen elinvoima rakentuu ihmisten välisistä suhteista, kolmannen sektorin toiminnasta, luottamuksesta ja arjen kohtaamisista. Fyysinen elinvoima kytkeytyy rakennettuun ympäristöön, julkisen tilan laatuun ja saavutettavuuteen, ja symbolinen elinvoima puolestaan alueen identiteettiin, merkityksiin ja siihen, miten paikka koetaan ja tunnistetaan. Tässä mielessä kaupungin tukeutuminen strategiatasolla lähinnä valtakunnallisen elinvoimalaskennan tuloksiin ei tarjoa kokonaisvaltaista kuvaa elinvoimasta.

4.1. Elinvoima päivittäisen elämän ja kohtaamisten kautta

Molempien suunnitelmien keskeinen tavoite on Myyrmäen elinvoiman vahvistaminen. Elinvoimaa tarkastellaan suunnitelmissa pääasiassa kaupunkirakenteen, eri toimintojen määrän ja palveluiden kehittämisen kautta. Nämä ovat tärkeitä tekijöitä, mutta ne eivät riitä yksin selittämään, miten elinvoima käytännössä syntyy ja kehittyy.

Kaupunkielämän näkökulmasta elinvoima rakentuu ennen kaikkea jokapäiväisistä arjen käytännöistä: liikkumisesta, viipymisestä ja ihmisten välisistä kohtaamisista. Keskeistä ei näin ollen ole ainoastaan se, mitä alueelle rakennetaan, vaan se, millaista käyttöä rakennettu ympäristö mahdollistaa.

Keskeistä on, että alussa mainitut ulottuvuudet sosioekonominen, sosiaalinen, fyysinen ja symbolinen elinvoima eivät toimi erillään toisistaan, vaan kytkeytyvät arjessa toisiinsa. Esimerkiksi työpaikkojen määrän kasvu ei välttämättä vahvista sosiaalista elinvoimaa, ellei se johda lisääntyneeseen liikkumiseen, viipymiseen ja kohtaamisiin kaupunkitilassa. Vastaavasti laadukas fyysinen ympäristö ei yksin riitä, mikäli tilojen käyttö jää vähäiseksi tai yksipuoliseksi. Tästä näkökulmasta sosiaalinen läpäistävyys toimii keskeisenä yhdistävänä tekijänä, joka mahdollistaa elinvoiman eri ulottuvuuksien kytkeytymisen toisiinsa.

Ero sosiaalisesti läpäisevän ja ei-läpäisevän ympäristön välillä näkyy käytännössä siinä, synnyttääkö tila ohikulkemista vai viipymistä. Tilat, jotka jäävät pelkiksi siirtymävyöhykkeiksi, eivät tyypillisesti tuota kohtaamisia, kun taas tilat, joissa liikkuminen ja toiminta limittyvät, voivat synnyttää jatkuvaa, mutta kevyttä vuorovaikutusta.

Sosiaalisen läpäistävyyden keskeinen ulottuvuus liittyy myös siihen, millä tavoin se mahdollistaa eri taustoista tulevien ihmisten kohtaamisia. Myyrmäen kaltaisessa ympäristössä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueella on riittävästi tiloja ja tilanteita, joissa eri ikäryhmät, elämäntilanteet ja sosioekonomiset ryhmät voivat kohdata toisiaan. Alueella asuu esimerkiksi maahanmuuttaneita, korkeasti koulutettuja eläkeläisiä, pienituloisia sekä yksin asuvia, joiden arjen rytmit ja tilankäyttö poikkeavat toisistaan.

Sosiaalinen läpäistävyys ei edellytä sitä, että kaikki tilat ovat kaikkien käytössä, vaan sitä, että kaupunkitila muodostaa verkoston, jossa syntyy riittävästi risteäviä käyttötapoja ja kohtaamisen mahdollisuuksia. Tällöin erilaiset käyttäjäryhmät eivät jää eriytyneisiin ympäristöihin, vaan heidän arkensa leikkaa ainakin osittain toisiaan.

Tällaisissa kohtaamisissa niin sanotut heikot siteet ja kolmannet paikat nousevat keskeiseen rooliin. Epämuodolliset kohtaamispaikat, kuten kahvilat, torit ja muut avoimet oleskelutilat, toimivat ympäristöinä, joissa eritaustaiset ihmiset voivat kohdata ilman ennalta määriteltyä roolia tai tarkoitusta. Näiden kohtaamisten kautta syntyy vähitellen tuttavuuksia, luottamusta ja ymmärrystä, jotka ovat keskeisiä sosiaalisen elinvoiman ja koheesion sekä alueellisen pito- ja vetovoiman kannalta. Ilman tällaisia arjessa tavoitettavia jaettuja tiloja eri väestöryhmien rinnakkaiselo voi jäädä tilallisesti eriytyneeksi, vaikka kaikki asuvatkin samassa kaupunginosassa.

Asuinalueiden eriytymistä on viimeaikaisessa keskustelussa tarkasteltu myös kansallisen turvallisuuden näkökulmasta. Suojelupoliisin analyysin mukaan segregaatio ei itsessään aiheuta esimerkiksi katujengien syntyä tai väkivaltaista radikalisoitumista, mutta huono-osaisuuden kasautuminen voi altistaa nuoria erilaisille rekrytoiville verkostoille. Myös tämä näkökulma korostaa sosiaalisten verkostojen merkitystä: keskeistä ei ole pelkästään se, missä ihmiset asuvat, vaan millaisiin verkostoihin he kiinnittyvät. Kaupunkisuunnittelun kannalta tästä seuraa olennainen kysymys: millaiset tilat ja toiminnot mahdollistavat erilaisten ihmisten kohtaamisia ja vaihtoehtoisten, myönteisten verkostojen syntymistä.

4.2. Työ, toiminta ja kaupunkitilan käyttö

Molemmissa suunnitelmissa korostetaan työpaikkojen ja yritystoiminnan merkitystä elinvoiman lähteenä. Tämä on perusteltua, mutta vaatii tarkempaa kuvailua ja perusteluja. Työpaikkojen vaikutus elinvoimaan ei määräydy yksiselitteisesti niiden määrän tai tyypin perusteella, vaan sen mukaan, miten työ kytkeytyy kaupunkitilaan. Myös toimistotyötä tekevät voivat tuottaa merkittävää elinvoimaa, mikäli heidän arkensa ulottuu työtilojen ulkopuolelle. Lounasruokailu, kahviloiden käyttö, asiointi sekä asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden liikkuminen alueella tuottavat jatkuvaa käyttöä ja vuorovaikutusta. Olen omassa tutkimuksessani havainnut, että asiantuntijatyöllä, tietotyöllä sekä luovalla työllä on regressioanalyysissä vahva positiivinen yhteys yleisimmin käytettyihin elinvoimaindikaattoreihin kuten koulutustasoon ja tulotasoon. Alueilla, joilta löytyy keskimääräistä enemmän näissä tehtävissä työskenteleviä, löytyy myös monipuolisempi tarjonta kahvila ja ravintolapalveluita.

Vastaavasti kaikki katutasoon sijoittuvat toiminnot eivät automaattisesti lisää kaupunkitilan aktiivisuutta. Osa toiminnoista on luonteeltaan sellaisia, että niiden käyttö jää sisäiseksi eikä heijastu ympäristöön. Asiakasrajapinnassa tehtävä työ (esimerkiksi opettajat, terveydenhuollon henkilöstö tai kauppa) ei mahdollista samalla tavalla työpaikalta poistumista. Tämän kaltaiset työpaikat tuottavat myö edellä kuvatussa regressioanalyysissä päinvastaisen tuloksen.

Työpaikkojen merkitystä elinvoimalle voidaan tarkastella myös sosiaalisten suhteiden näkökulmasta. Kaupunkielämässä merkittävä osa vuorovaikutuksesta rakentuu niin sanotuista heikoista siteistä (vrt. Granovetter, 1973), eli lyhyistä, usein toistuvista ja epämuodollisista kohtaamisista ihmisten välillä.

Tällaiset kohtaamiset syntyvät tyypillisesti arjen tilanteissa kuten lounaspaikoissa, kahviloissa, pubeissa, asioinnin yhteydessä ja kulkureittien varrella tai vaikka urheilukentän laidalla. Tämä näkyy erityisesti keskusta-alueilla, joissa työpaikat, palvelut ja kulkureitit limittyvät. Esimerkiksi työpäivän aikainen liikkuminen lounaspaikkoihin, kahviloihin ja päivittäisiin asiointipisteisiin muodostaa ketjuja, joissa eri toimijat kohtaavat toistuvasti ilman ennalta sovittua vuorovaikutusta.

Työpaikat voivat toimia kohtaamisten keskeisenä lähteenä, mutta vain silloin, kun toiminta kytkeytyy ympäröivään kaupunkitilaan. Tällöin työ ei jää suljetuksi järjestelmäksi, vaan tuottaa jatkuvaa liikettä ja vuorovaikutusta, joka ulottuu työtilojen ulkopuolelle. Näissä tilanteissa niin sanotut kolmannet paikat (Oldenburg, 1989) kuten kahvilat, ravintolat, torit ja muut epämuodolliset kokoontumispaikat toimivat välittävinä ympäristöinä, joissa työ, vapaa-aika ja sosiaalinen elämä limittyvät toisiinsa.

Tästä näkökulmasta työpaikkojen vaikutus elinvoimaan ei ole suora, vaan välillinen. Se rakentuu niiden kautta syntyvien heikkojen siteiden ja arjen kohtaamisten kautta. Kaavatyön taustaselvityksissä olisi perusteltua tarkastella, miten hyvin suunnitellut ratkaisut tukevat tällaisten kohtaamisten syntymistä ja edellä kuvattujen kolmansien paikkojen toimintaa.

Tästä näkökulmasta keskeinen kysymys ei ole se, mitä toimintoja alueelle sijoittuu, vaan millaista liikkumista, viipymistä ja vuorovaikutusta ne synnyttävät arjessa. Tämä näkökulma on keskeinen molempien kaavojen jatkotyössä.

Kaavojen vahvin potentiaali ei ole niissä suunnitelluissa toiminnoissa, vaan niissä tiloissa, joita ei ole vielä määritelty valmiiksi.

## 5. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma (015200)

### 5.1 Elinvoima rakenteena ja käytäntönä

Ydinkeskustan suunnitelma luo vahvan rakenteellisen ja toiminnallisen kehyksen Myyrmäen keskustan kehittämiselle. Se korostaa sekoittunutta rakennetta, katutason toimintoja ja julkisen tilan laatua, jotka ovat keskeisiä edellytyksiä elinvoimaiselle keskustalle. Samalla suunnitelmassa elinvoimaa kuitenkin tarkastellaan pääasiassa rakenteellisena ja määrällisenä kysymyksenä. Tällöin lähestymistapa jää puutteelliseksi, mikäli samalla ei tarkastella riittävästi sitä, miten nämä toiminnot kytkeytyvät muuhun kaupunkielämään ja tukevat eri elinvoiman ulottuvuuksien yhteenkietoutumista.

### 5.2 Sosiaalinen läpäistävyys keskustassa

Keskeinen kysymys on, miten hyvin suunnitellut tilat tukevat arjen liikkumista, pysähtymistä ja viipymistä. Pelkkä toimintojen sijoittuminen keskustaan ei vielä takaa niiden vaikutusta kaupunkitilan käyttöön. Erityisesti olisi tärkeää tarkastella, missä määrin keskustan tilat ovat sosiaalisesti läpäiseviä. Mahdollistavatko ne erilaisten käyttäjien rinnakkaisen käytön vai ohjaavatko ne toimintaa liiaksi eriytyneisiin kokonaisuuksiin. Toki samalla on ymmärrettävä kuinka eri toiminnoilla, kuten esimerkiksi vähittäiskaupalla, henkilökohtaisilla palveluilla, elokuvateatterilla on erilaiset tilatarpeet.

Lisäksi suunnitelmassa on nähtävissä riski, että elinvoimaa lähestytään liiaksi ennalta määriteltyjen toimintojen kautta. Mikäli tilat ohjelmoidaan liian tarkasti, voi lopputuloksena olla ympäristö, jossa käyttö jää rajatuksi eikä sosiaalinen ja symbolinen elinvoima kehity toivotulla tavalla.

Käytännössä tämä voi tarkoittaa tilannetta, jossa katutason tilat ovat toiminnallisesti aktiivisia, mutta niiden käyttö on niin tarkasti rajattua, että ne eivät tuota laajempaa vuorovaikutusta ympäröivän kaupunkitilan kanssa. Toki samalla tulee varoa, ettei tiloista tule niin geneerisä, että ne eivät ole riittävän hyviä mihinkään toimintoon.

Jatkosuunnittelussa keskeistä olisi varmistaa, että keskustan tilat mahdollistavat erilaisiakäyttötapoja ja että niiden käyttö voi muuttua ajan myötä. Tämä ei kuitenkaan viittaa samanaikaiseen käyttöön. Erityisesti pienimuotoisen ja matalan kynnyksen toiminnan edellytyksiä tulisi vahvistaa, jotta sosiaalinen ja sosioekonominen elinvoima voivat kytkeytyä toisiinsa.

Keskustan kehittämisen yhteydessä toteutettaville rakenteille tulisi löytyä selkeä käyttötarkoitus. Paalutorin varrelle valmistui syksyllä 2025 Paalukylän puistoon vievät portaat ja istuskeluterassi, jonka todellinen käyttötarkoitus on jäänyt asukkaille avoimeksi.

Tilannetta pahensi entisestään kaupungin uutisointi, jonka mukaan alueelle ei voida kilpailuttaa edes jäätelökioskia, koska kaupungilla ei säästötoimenpiteiden vuoksi ole varaa rakentaa sille sähköliittymää. Portaiden alapäähän olisi mahdollista toteuttaa vastaava tanssilava, mitä Helsingistä löytyy muun muassa Designmuseon edestä ja Karhupuistosta.

5.3 Toimitilojen väheneminen ja työpaikkojen merkitys

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa on perusteltua tarkastella myös huomioiden jo vireillä olevat yksittäiset asemakaavamuutokset, kuten Liesikuja 7:n hanke. Vaikka kyse on tonttikohtaisesta muutoksesta, sen vaikutukset ulottuvat laajemmalle asemanseudun kehitykseen ja keskustan toiminnalliseen rakenteeseen.

Liesikuja 7:n kohdalla esitetty toimisto- ja liikerakennuksen purkaminen sekä käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen nostaa esiin kysymyksen siitä, millaista kehityssuuntaa Myyrmäen ydinkeskustaan ollaan rakentamassa. Mikäli asemanseudun toimitilakantaa korvataan systemaattisesti asumisella ilman vaihtoehtoisten kehityspolkujen tarkastelua, seurauksena voi olla työpaikkojen väheneminen ja keskustan päiväaikaisen elävyyden heikkeneminen. Tämä voi heijastua myös häirikäyttäytymisenä ja turvattomuutena julkisessa kaupunkitilassa.

Työpaikoilla on keskeinen rooli kaupunkitilan käytössä: ne tuottavat päivittäistä liikkumista, asiointia ja oleskelua, jotka kytkeytyvät suoraan kivijalkapalveluiden käyttöön ja julkisen tilan aktiivisuuteen. Erityisesti asiantuntija- ja tietotyö synnyttää arjen läsnäoloa, joka ulottuu työtilojen ulkopuolelle. Tällä on merkitystä paitsi paikallisen elinvoiman, myös epämuodollisen sosiaalisen kontrollin ja koetun turvallisuuden kannalta.

Pääkonttoreiden tai muiden suurten yritystoiminnan yksiköiden saaminen Myyrmäkeen on ainakin lyhyellä tähtäimellä työn ja tuskan takana. Huomion tulisikin kiinnittyä aloitteleviin yrityksiin, pienyrityksiin sekä luovan alan yrittäjyyteen, jotka voisivat sijoittua keskusta-alueella olevaan

vanhaan toimitilakantaan. Tälle kohderyhmälle uudisrakennukset ovat todennäköisesti liian kallis ratkaisu. Itse keräsin vuosinä 2021–2023 Myyrinpuhoksen kiinteistössä toimineeseen Myyräncoloon, toimiessani kohteen vuokrauksesta ja vuokralaisten kuratoinnista vastaavana, noin 80 luovan alan toimijaa, pääasiassa luovan alan yrittäjiä.

Asiantuntijatyöpaikkojen alueelle tuoma elinvoima ja innovatiivisuus välittyy kolmansien paikkojen sekä niin sanottujen heikkojen siteiden välityksellä muualle yhteisöön.

5.4 Vajaakäyttö, purkaminen ja kehityssuunta

Purkaminen ja uudisrakentaminen eivät ole koskaan neutraaleja toimenpiteitä, vaan niihin liittyy muun muassa merkittäviä ilmasto- ja resurssivaikutuksia. Tästä näkökulmasta olisi perusteltua tarkastella nykyisten rakennusten peruskorjauksen, muuntojoustavien ratkaisujen ja vaiheittaisen kehittämisen mahdollisuuksia ennen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen.

Yksittäisten hankkeiden kautta hahmottuva kehityssuunta on keskeinen kysymys Myyrmäen tulevaisuuden kannalta: vahvistaako se asemanseudun roolia monipuolisena kaupunkikeskuksena vai ohjaako se kehitystä kohti asumispainotteisempaa ja toiminnallisesti köyhempää rakennetta.

Kaupunkitilan sosiaalisen läpäisevyyden kannalta keskeistä on, että alueella on riittävästi toimintoja, jotka tuottavat jatkuvaa liikkumista ja kohtaamisia eri väestöryhmien välillä. Työpaikkojen väheneminen asemanseudulla voi heikentää tätä dynamiikkaa, vaikka samanaikaisesti lisättäisiin asumista ja siihen liittyviä palveluja.

5.5 Käyttötarkoituksen muutoksen perustelut

Yksittäisistä asemakaavoista laadituissa osallisuus- ja arviointisuunnitelmissa lähtökohtana on usein nykyisten toimisto- ja liikerakennusten purkaminen ja tonttien käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen. Suunnitelmissa esitetyllä talotekniikan vanhenemisella ja vajaakäytöllä voi vielä perustella nykyisten rakennusten korvaamista, mutta niillä ei sellaisenaan voi perustella käyttötarkoituksen muuttamista asumiseksi. Ennen asemakaavaratkaisuja on tarpeen tarkastella vaihtoehtoisia toimintamalleja, kuten perusparannuksen lisäksi uuden toimitilarakentamisen, hybridiratkaisujen tai työ- ja palvelutilojen yhdistelmien mahdollisuutta. Erityisesti asemanseudulla tontin käyttötarkoitus ei ole pelkästään paikallinen kysymys, vaan sillä on laajempi kaupunkirakenteellinen merkitys.

5.6 Vajaakäytön tulkinta

Suunnitelmissa vajaakäyttö liitetään usein rakennuksen ominaisuuksiin ja vuokrausasteeseen. Arvioinnissa tulee kuitenkin huomioida myös pitkään odotettavissa olleen käyttötarkoituksen muutoksen ja purkusuunnitelman vaikutus vuokraukseen ja käyttöasteeseen sekä toimitilamarkkinoiden paikallinen tilanne. Kun tontin käyttötarkoituksen muuttamista lähdetään pohtimaan, seuraa siitä helposti rakennuksen kunnossapitoon liittyvien toimenpiteiden keventyminen ja tilojen markkinointipanostuksen väheneminen. Tästä seuraa helposti itseään toteuttava kierre, missä mahdollisesti purettavaan rakennukseen ei enää panosteta, mikä vähentää kiinnostusta rakennusta kohtaan, mikä taas lisää painetta käyttötarkoituksen muutokseen.

Vajaakäyttö ei siten ole pelkästään rakennuksen ominaisuus, vaan usein osa kehitysvaihetta, jossa käyttötarkoituksen muutos on jo tiedossa tai odotettavissa.

5.7 Purkamisen vaihtoehdot ja ilmastovaikutukset

Purkamiseen tähtäävissä suunnitelmissa ei esitetä tehtäväksi vertailua rakennuksen peruskorjauksen tai muuntamisen mahdollisuuksista, vaiheittaisen kehittämisen vaihtoehdoista eikä purkamisen ja uudisrakentamisen vaikutuksista tai purkamisen ympäristövaikutuksista.

Rakennusten purkaminen ei ole nykyisessä sääntely- ja ilmastopoliittisessa tilanteessa neutraali toimenpide. Rakennussektorin päästöt ovat merkittäviä, ja sekä kansallinen ilmastopolitiikka että rakentamisen ohjaus painottavat olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä, korjaamista ja muuntoa purkamisen sijaan.

Uudisrakentamisessa korostetaan yhä vahvemmin elinkaaren hiilijalanjälkeä, ja purkaminen sekä uudisrakentaminen aiheuttavat merkittävän määrän etupainotteisia päästöjä. Tästä syystä purkamisen vaihtoehtojen systemaattinen tarkastelu on keskeinen osa vaikutusten arviointia.

Myyrmäen keskustan mittakaavassa kyse ei ole yksittäisistä rakennuksista, vaan kehityssuunnasta. Mikäli asemanseudun toimitilakiinteistöjä ryhdytään korvaamaan uudisrakentamisella ilman vaihtoehtotarkastelua, seurauksena on laajamittainen materiaalinen ja ilmastollinen vaikutus. Tällainen kehityssuunta tulee arvioida strategisella tasolla, ei pelkästään tonttikohtaisesti.

5.8 Vaihtoehtoinen kehityspolku

On hyvä, että suunnitelmassa esitetään tarkasteltavaksi kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa konservatiivisesemmassa vaihtoehdossa vanhaa rakennuskantaa säilytetään. Tällöin Myyrmäen keskustan olemassa olevia toimitilakiinteistöjä voitaisiin kehittää vaiheittain pienyrittäjyyden, luovan yrittäjyyden, aloittelevan yritystoiminnan, yhteiskäyttötilojen ja monikulttuurisen yrittäjyyden keskittymänä.

Tällainen kehityspolku voisi perustua olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen ja toimitilojen asteittaiseen muuntoon ilman välitöntä purkamista. Vaihtoehdon tarkastelu olisi perusteltua erityisesti asemanseudulla, jossa saavutettavuus, valmiit liiketilat ja paikallinen yrittäjyys muodostavat sille vahvat lähtökohdat. Tästä lähtökohdasta on perusteltua tarkastella Liesikuja 7:n, Liesikuja 5:n, Isomyyrin ja Myyrinpuhoksen kehittämistä toimitilakiinteistöinä myös jatkossa ja luoda niille omaleimainen houkutteleva ilme. Kiinteistöistä voisi profiloida yhtenäisen kokonaisuuden vaikka hieman Tallinnan Telliskivi aluetta mukaille. Yksi rakennuksista voitaisiin omistaa luovalle yrittäjyydelle, toinen etniselle yrittäjyydelle ja kolmas paikallisille pienyrittäjille sekä aloittelevalle yritystoiminnalle ja miksi ei myös varsinaiselle start up toiminnalle. Isomyyriä voisi kehittää Eskilstunan ReTuna kauppakeskuksen tavoin kierrätyskauppakeskukseksi. Tämän kaltainen malli edellyttäisi vuokralaisten kuratointia sekä hallintomallia jossa kiinteistöt voisivat muodostaa yhden kokonaisuuden. Lähiöiden segregaatiokehityksen torjuminen edellyttää aluekohtaisia rohkeita ratkaisuja, joille alueille olisi mahdollista kehittää vetovoimaisia profiileja.

5.9 Tapahtumallisuus ja arjen kulttuuri

Myyrmäen keskustan suunnittelussa tulee huomioida tapahtumallisuuden keskeinen rooli kaupunginosan elinvoiman rakentumisessa. Tätä korostaa kaupungin suunnitelmat panostaa voimakkaasti kahteen kaupunkikulttuuritaloon, elämysten taloon ja oivallusten taloon. Erityisen tärkeää ei kuitenkaan ole ainoastaan suurten, kertaluonteisten tapahtumien mahdollistaminen, vaan ennen kaikkea pienten ja säännöllisesti toistuvien tapahtumien edellytysten turvaaminen. Tällaisia ovat esimerkiksi musiikkiklubit, elokuvateatteri, puhe- ja tanssiteatteri, galleriatilat, puistokonsertit, katukirppikset, yhteisruokailut ja elävä torikauppa kaiken sen lisäksi mitä kaupunki tarjoaa ylläpitämissään kirjasto-, nuoriso ja kulttuuritiloissa. Tapahtumallisuutta ja kulttuuritarjontaa ei pidä sulkea yksinomaan kaupunkikulttuuritalojen seinien sisälle, vaan sitä pitää löytyä kolmannen ja neljännen sektorin tuottama ja markkinaehtoisena myös muista kortteleista. Näin turvataan kivijalan elävyys.

Tutkimuksen perusteella juuri tämänkaltaiset toistuvat, matalan kynnyksen tapahtumat muodostavat kaupunginosan arkisen kulttuurisen infrastruktuurin, joka vahvistaa yhteisöllisyyden tunnetta,, lisää asukkaiden osallisuutta ja vahvistaa paikallisidentiteettiä. Ne luovat jatkuvuutta ja rytmiä alueen elämään tavalla, johon yksittäiset suurtapahtumat eivät kykene. Samalla ne tukevat paikallista järjestötoimintaa, pienyrittäjyyttä sekä paikallismedian ja epämuodollisten verkostojen syntyä.

Kaavoituksessa ja keskustan kehittämisessä tulisi siksi varmistaa, että Myyrmäessä on myös kaupunkikulttuuritalojen ulkopuolella riittävästi monikäyttöisiä, saavutettavia ja kohtuuhintaisia tiloja, jotka mahdollistavat pienimuotoisen tapahtumatoiminnan. Tällaisia voivat olla esimerkiksi muunneltavat kulttuuri- ja esitystilat, katetut ulkotilat, sekä tilat, joita voidaan käyttää joustavasti ilta- ja viikonloppukäyttöön. Ilman näitä edellytyksiä tapahtumallisuus jää helposti satunnaiseksi eikä tuota pitkäjänteistä elinvoimaa.

Elinvoimainen kaupunginosa ei synny yksittäisistä tapahtumahuipuista, vaan jatkuvasta, paikallisesti tuotetusta toiminnasta, joka rakentaa sosiaalista pääomaa ja arjen kohtaamisia. Myyrmäen kehittämisessä tulisi siksi painottaa tapahtumallisuuden arjen muotoja keskeisenä osana keskustan tulevaisuutta.

6. Myyrmäen innovaatiokaava (015000, MYBA)

Innovaatiokaava edustaa kokeilevampaa lähestymistapaa, jossa kaupunkitilaa pyritään aktivoimaan pienimuotoisen, joustavan ja osin väliaikaisen toiminnan kautta. Tämä on sen keskeinen vahvuus.

Suunnitelma tunnistaa, että elinvoima syntyy tilojen käytöstä ja liikkumisesta niissä. Toimintojen sijoittaminen kulkureittien varrelle, hukkatilojen hyödyntäminen ja matalan kynnyksen toiminnan mahdollistaminen luovat edellytyksiä sosiaalisesti läpäisevälle ympäristölle, jossa eri elinvoiman ulottuvuudet voivat kytkeytyä toisiinsa arjen tasolla.

Innovaatiokaavan erityinen potentiaali liittyy sen kykyyn vahvistaa Myyrmäen vetovoimaa arjen tasolla. Pienimuotoiset, toistuvat ja muuntuvat toiminnot voivat lisätä alueen käyttöä ja houkutella erilaisia käyttäjiä, mikä vahvistaa sekä sosiaalista että symbolista elinvoimaa.

Nämä esitetyt väliaikaiset ja pop up -luonteiset toiminnot ovat perusteltu ja kannatettava keino elävöittää kaupunkitilaa sekä madaltaa yrittäjyyden kynnystä. Näiden toimintojen onnistuminen on kuitenkin vahvasti sidoksissa niiden sijaintiin suhteessa ihmisten arkiseen liikkumiseen. Väliaikaiset ja kokeilevat toiminnot toimivat parhaiten paikoissa, joissa ne kytkeytyvät luontevasti olemassa oleviin kulkureitteihin ja asiointivirtoihin. Tällöin ne voivat hyödyntää jo valmiiksi syntyvää liikennettä ja tulla osaksi arjen rytmejä. Sen sijaan sijoittaminen vakiintuneiden reittien ulkopuolelle lisää riskiä siitä, että toiminta jää irralliseksi ja palvelut vähäiselle käytölle. Koska kaupunki tiettävästi (vrt. alueen kehittämissuunnitelma) on hyödyntänyt mobiilidatan perusteella laadittuja heatmap-sovelluksi liikkumisen hahmottamiseen, tätä tietoa on hyvä hyödyntää myös innovaatiokaavan tarkoittamien pop up -toimintojen sijoittamiseen.

Tällöin keskeistä ei ole ainoastaan tilojen tarjoaminen, vaan niiden sijoittaminen osaksi kaupunkitilan todellista käyttöä. Pop up -toiminta ei synny tyhjään tilaan. Sen edellytyksenä on myös riittävä näkyvyys, saavutettavuus ja ennen kaikkea ihmisten liikkumien niiden läheisyydessä. Mikäli toiminnot sijoittuvat vakiintuneiden kulkureittien ulkopuolelle, jää niiden potentiaali helposti hyödyntämättä. Pop up -toiminta ei synnytä elinvoimaa tyhjästä, vaan se vahvistaa olemassa olevia virtoja ja tekee niistä näkyviä ja koettavia.

Juuri näillä kulkureiteillä syntyvät myös arjen heikot siteet – ohimenevät kontaktit, satunnaiset pysähtymiset ja matalan kynnyksen vuorovaikutus, jotka ovat keskeisiä sekä paikallisen elinvoiman että sosiaalisen läpäisevyyden kannalta.

Suunnitelmaan sisältyy keskeinen jännite. Sen onnistuminen perustuu joustavuuteen ja avoimuuteen, mutta nämä voivat heikentyä, mikäli toimintaa ohjataan liian tarkasti tai konseptoidaan valmiiksi. Tällöin vaarana on, että sosiaalinen läpäistävyys kaventuu ja toiminta menettää kykynsä tuottaa uutta käyttöä ja merkityksiä.

Erityisesti pienimuotoisten ja väliaikaisten ratkaisujen arvo liittyy niiden kykyyn mahdollistaa jatkuva muutos ja toimijoiden vaihtuvuus. Tämä tukee sosiaalisen, sosioekonomisen ja symbolisen elinvoiman kytkeytymistä toisiinsa tavalla, jota on vaikea saavuttaa pysyvillä ja tarkasti määritellyillä ratkaisuilla.

7. Yhteenveto

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma ja innovaatiokaava muodostavat yhdessä vahvan ja kunnianhimoisen kokonaisuuden. Ne lähestyvät elinvoiman kysymystä eri näkökulmista, mutta niiden onnistuminen riippuu viime kädessä siitä, miten hyvin ne tukevat arjen kaupunkielämää.

Elinvoima ei synny yksittäisistä toiminnoista tai rakenteista, vaan siitä, miten kaupunkitila mahdollistaa erilaisten toimintojen, ihmisten ja arkisten käytäntöjen kohtaamisen. Tässä keskeistä on sosiaalinen läpäistävyys, joka mahdollistaa elinvoiman eri ulottuvuuksien kytkeytymisen toisiinsa.

Kaavoituksen keskeinen tehtävä ei ole määrittää elinvoimaa valmiiksi, vaan luoda edellytykset sen syntymiselle. Tässä suhteessa tarkastelu, joka huomioi elinvoiman sosioekonomiset, sosiaaliset, fyysiset ja symboliset ulottuvuudet sekä niiden keskinäisen vuorovaikutuksen, tarjoaa perustellun lähtökohdan suunnitelmien jatkokehittämiselle.

Elinvoiman edellytyksiä voidaan vahvistaa suunnittelemalla tiloja, jotka kestävät käyttöä, muutosta ja erilaisten toimijoiden samanaikaista läsnäoloa.

**NRO 13**
**KOONTI ASUKASTILAISUUDEN KESKEISISTÄ MIELIPITEISTÄ**
**Näihin mielipiteisiin vastasi tilaisuudessa paikalla olleet Vantaan kaupungin edustajat.**
Asukkaat kyselivät mihin liiketiloja on tarkoitus piirtää Myyrmäen keskustassa ja mikä on lyhytaikainen liiketila, millaista toimintaa se voi olla? Lisäksi heräsi huoli riittääkö kivijalan pienille liiketiloille riittävää ostovoimaa, kun asiakkaat keskittyvät kauppakeskuksiin.

Tärkeintä olisi saada tehtyä imago ja mainetyötä, mikä vaatii investointeja. Mistä Myyrmäen kaupunginosa tunnetaan – mielestäni tähän pitäisi keskittyä? Onko mietitty, miksi pääkonttorit lähtevät alueelta pois ja onko kehitystä mahdollista kääntää?

Elävä kaupunki ei synny vain piirtämällä, vaan ihmisiä täytyy olla myös mukana toiminnassa.

Turvallisuus ja viihtyisyys ympäristössä luovat vetovoimaa. Siivoaminen ja ylläpito on huonoa tällä hetkellä.

Pysäköinti on haasteellista, koska paikat ovat maksullisia ja niitä on rajoitetusti keskustassa.

Mitä Paalutorin pohjoispuolen keskeneräiselle työmaalle tapahtuu?

Kuinka paljon suunnitelmissa huomioidaan mahdollista maan alle rakentamista tontilta toiselle? Nyt esimerkiksi Oivallustentaloon tulee yhteys Myyrmannista, entäpä jonain päivänä Myyrmannista terveyskeskuksen kellariin ja/tai tulevasta Elämysten talosta ympäristöön?

Mikä on Isomyyrin kohtalo ja aikataulu tällä hetkellä?
Vanhoihin rakennuksiin suunnitella uutta liiketoimintaa ja ”konvertoidaan” – mitä se tarkoittaa ja onko jokin muuttunut, että ei puretakaan vaan uusitaan vanhaa?

## VASTINEET KOOTUSTI JA TEEMOITTAIN

**Suunnitelman tarkkuustaso:**

- Suunnitelma on tarkkuustasoltaan oikeusvaikutukseton yleissuunnitelma. Työ tarkentaa Myyrmäen kaavarunkoa. Työssä ei suunnitella ja tarkastella yksittäisiä rakennuksia tai ulko- ja sisätiloja, vaan laajempaa koko keskustan kattavaa kaupunkiympäristön muodostamaa kokonaisuutta. Työssä laaditaan yhtenäiset suunnittelun periaatteet, jotka ohjaavat tulevia tarkemman suunnittelutason asemakaavamuutoksia.
- Työllä toteutetaan Vantaan kaupungin strategiaa 2026–2029 ”Tulevaisuus asuu vantaalla”. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmassa toteutetaan strategiaa kaupunkisuunnittelun viitekehyksessä. Lisäksi työssä toteutetaan Vantaan arkkitehtuuriohjelmaa 2025.

**Myyrmäen paikallisidentiteetti:**

- Yksi kaupunkisuunnittelun tavoitteista on kehittää Myyrmäen identiteettiä kukoistavan kaupunkikulttuurin ympärille ja tuoda esiin alueelle ominaista Myyr York henkeä osana elävää katuympäristöä. Tätä toteutetaan muun muassa kehittämällä julkiseen ulkotilaan paikkoja, jotka mahdollistavat kulttuuri- ja asukastapahtumia, yrittämistä ja tori- ja katukauppaa. Teemana ”*Meidän Myyr York*” ohjaa työssä esimerkiksi kortteleiden rakenteen, rakennusten massoittelun ja kaupunkimaiseman osalta.
- Oivallusten ja Elämysten talot ovat investointeja kaupunkikulttuurin palveluihin, mikä tulee vaikuttamaan keskustan kehittymiseen. Hankkeissa suunnitellaan myös asukastiloja. Suunnittelualueen ulkopuolella Myyrmäessä investoidaan lähitulevaisuudessa myös uimahalliin, valmiusasemaan ja Ojapuiston kouluun.
- Ympäristössä ei vielä näy alueelle jo hankittu taide ja suunnitelmat, jotka tulevat parantamaan katutilaa. Osana Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa laadittavalla julkisten ulkotilojen yleissuunnitelmalla (JUYS) määritetään julkisen ulkotilan tarkempaa suunnittelua ohjaavat periaatteet. JUYS:n tavoitteena on muodostaa julkisesta ulkotilasta yhtenäinen, tunnistettava ja toiminnallisestä elävä kokonaisuus, joka muodostaa Myyrmäelle ominaista kaupunkimaisemaa.

**Kaupunkitila:**

- Suunnitelmassa tavoitellaan elävää katutason kaupunkitilaa, jossa on katutilaan avautuvia liiketiloja ja asukastiloja, kuten yhteistiloja, kuntosaleja ja talopesuloita.
- Alueen tunnistettavia historiallisia kerrostumia ja identiteettiä säilytetään ja korostetaan kaupunkitilassa esimerkiksi materiaaleissa, rakennuksissa, taiteessa ja arkkitehtuurissa.
- Suunnitelman yksi keskeisistä teemoista on viihtyisyyden ja turvallisuuden tunteen parantaminen, mitä toteutetaan muun muassa Vantaan arkkitehtuuriohjelman (2025) keinoin. Osana asemanseutujen turvallisuus -hanketta tehdään parhaillaan käytännön toimia kaupunkitilan viihtyisyyden, siisteyden, esteettömyyden ja valaistuksen parantamiseksi.

**Kävelyn ja pyöräilyn ympäristö:**

- Kevyt liikenne huomioidaan osana suunnitelmaa ja keskustasta kehitetään turvallista, miellyttävää ja esteetöntä kävelyn ja pyöräilyn aluetta, jossa jalankulkijat ja pyöräilijät ovat kaupunkitilassa etusijalla.

- **Vaskivuorentie – Jönsaksentie -risteysalueen siltojen purkaminen:**
  Alueen sillat on rakennettu 1970-luvulla ja niiden säilyttäminen vaatisi korjausta tai uuden vastaavan sillan rakentamista. Ajalleen tyypilliseen tapaan, 1970-luvun liikenne- ja kaupunkisuunnittelua ohjasi vahvasti autoistuminen ja autoliikenteen sujuvuus. Jalankulkijat ohjattiin usein alikulkuihin tai ylikulkusilloille, jotta autoliikenne sai virrata vapaasti. Vaskivuorentien pohjoisreunaakin rajasi pitkään metsä. Vaskivuorentie – Jönsaksentie -risteysalueelle rakennettiin vuonna 1992 ns. Kelan talo ja Ojahaantien molemmin puolin kerrostaloja vasta 2001–2005. Vaskivuorentien nopeusrajoituskin laskettiin 50:stä 40:een km/h vasta vuonna 2014.

  Vaikka risteysalueen ympäristöön onkin edellä mainitut rakennukset nousseet, ei alue ole nykyiseltä luonteeltaan kaupunkikeskustaa, vaan autoliikenteen ehdoilla toimivaa maantiemaista ympäristöä. Keskusta-alueiden katukuvaan kuuluvat jalankulkijat ja pyöräilijät on häivytetty pakottamalla heidät kiipeämään yläilmoihin. Tämä tekee esimerkiksi alueelle suunniteltavien uusien kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksistä mahdotonta, koska potentiaaliset asiakkaat ohjataan kulkemaan liiketilojen ohi.

  Siltojen rakenteet vievät myös ylenpalttisesti tilaa. Esimerkiksi Jönsaksentien ylittävän sillan rakenteet ramppeineen kattavat koko 240 metrin pituisen katuvälin Myyrmäentieltä Ojahaantielle. Vaskivuorentien ylittävän sillan rakenteet puolestaan 170 metrin pituisen katuvälin Ojahaanrinteeltä Löydöstielle. Siltikään sillat eivät täytä tämän päivän esteettömyysvaatimuksia, vaan tarvitsisivat uusiksi rakennettuina vielä nykyistäkin enemmän tilaa. Esteettömyysvaatimusten ja käytettävissä olevan tilan takia siltojen luiskista pitäisi tehdä kaartelevat ja/tai lisätä välitasanteita. Tällaiset luiskat pidentävät samalla myös jalankulkijoiden kävelymatkaa.

  Suojatieylitykset ovat tavanomaisin ratkaisu jalankulku- ja pyöräilyreiteillä ja suojatieturvallisuus on Suomessa korkealla tasolla. Jalankulku- ja pyöräilyjärjestelyjen suunnittelussa turvallisuus on aina keskeisimpiä periaatteita. Myyrmäen ylikulkusiltojen korvaaminen liikennevalo-ohjatulla suojatieylityksellä, ei siis muuta järjestelyjä jalankulkijan tai pyöräilijän kannalta vaaralliseksi. Sen sijaan sillat purkamalla ja risteysalueen kortteleita uudistamalla saadaan luotua elävää kaupunkiympäristöä sekä sujuvampia, esteettömiä kulkuyhteyksiä jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

- Myöskään Jönsaksentien alikulku ei ole nykyisten esteettömyysvaatimusten mukainen.

- Liesikujan yli Isomyyriin kulkeneen sillan rakenne oli jo vaarallinen ja se oli poistettava, mikä oli edullisempi ratkaisu kuin sillan uusiminen. Sillan poisto mahdollistaa myös Isomyyrin

korttelin joustavamman jatkokehittämisen tulevaisuudessa. Osana asemanseutujen turvallisuutta parantavaa hanketta toteutetaan vuoden 2026 aikana parannuksia Paalukylänpolulla kulkemiseen esimerkiksi lisätään levähdyspaikkoja ja käsijohteita. Diagonaalinen yhteys nykyisen Liesitorin poikki pyritään toteuttamaan tulevan Liesipuiston suunnittelussa.

**Rakennusperintökohteet ja olemassa olevien rakennusten säilyttäminen:**

- Vantaan kaupunginmuseo listaa suunnittelualueelta rakennusperintökohteiksi Myyrinpuhoksen ostoskeskuksen ja Imatran voiman entisen päärakennuksen (Virtatalo). Museon tavoitteena on, että kaikki alueen rakennusperintökohteet esitetään suunnitelmassa potentiaalisina suojelukohteina, joiden suojeluperusteet ja laajuus tutkitaan yksityiskohtaisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Tätä noudatetaan suunnittelussa.

- Myyrinpuhos ja Isomyyri ovat yksityisessä omistuksessa, joten nykyisten rakennusten ja niiden toiminnan kehittäminen ja kunnossapito on omistajien vastuulla.

- Yritysvaikutusten arvioinnissa on käsitelty myös toteutettavuutta, jos nykyisiä Myyrmäen tiloja uudistettaisiin. Konversio tarkoittaa sitä, että olemassa olevia rakennusosia hyödynnetään uudistettaessa, mutta rakennus ei välttämättä säily nykyisenä. Asemakaavoissa selvitetään ilmastovaikutukset ja hiilineutraalius. Resurssiviisaus ovat oleellisia, joten selvitysten perusteella arvioidaan voiko rakennuksen purkaa ja millä perustein. Vanhojen rakennusten tekniset muutokset ovat usein erittäin kalliita eikä olemassa olevan rakennuksen saneeraaminen nykyvaateita vastaavaksi ole omistajalleen kannattavaa.

**Lapset ja nuoret Myyrmäen ydinkeskustassa:**

- Kaupunkia suunnitellaan kaikille, myös lapsille ja nuorille. Osana Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa toteutetaan lapsivaikutusten arviointi. Nuoria osallistettiin suunnitteluun vierailemalla Kilterin koulun 8.luokkalaisten tunnilla, jolloin oppilaita kuultiin heidän ideoitaan ja kommentteja keskustan kehittämiseksi. Lisäksi kerättiin puhelinsovelluksen avulla tietoa siitä, missä on turvattomilta tuntuvia paikkoja Myyrmäessä.

**Asuminen ja asuntorakentaminen:**

- Yleissuunnitelman tarkkuustasolla ei tarkastella erikseen uudisrakentamisen asuntojakaumaa, vaan sitä ohjaa Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Ne säätelevät asuntojen hallintamuotoja, asuntojen kokoa ja asuinrakennusten energialuokkaa. Linjauksien tavoitteisiin kuuluu, että asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävää ja asuntopolitiikkaa koskevat kohdat kirjataan maankäyttösopimuksiin.

- Suunnitelmalla toteutetaan Vantaan kaupungin strategiaa, jonka yhtenä osa-alueena on monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja. Perheasuntoja toteutetaan kaupunkikeskustan kontekstissa. Suunnitelmassa esitellään erilaisia tapoja toteuttaa perheasuntoja

kaupunkikeskustassa. Perhe- ja omistusasuntojen tärkeys monipuolisen asuntotuotannon, alueen elinvoiman sekä segregaatiokehityksen jarruttajana tunnistetaan työssä ja näiden asumismuotojen ensisijaisuutta painotetaan työssä.

- Vuoden 2019 kaavarungossa ydinkeskustan kortteleiden rakentamisen korkeimmat sallitut kerrosluvut vaihtelevat 12–24 kerroksen välillä. Kortteleiden rakentamisen korkeuksia, korkeusvaihteluja ja rakennusmassojen leveyksiä (eli korttelitypologiaa) tarkastellaan tarkemmin osana tätä suunnitelmaa. Kortteleiden ja rakennusten typologialla voidaan vaikuttaa asuntojen laatutekijöihin, kuten läpitalon asuntojen syntymiseen, samalle porrastasanteelle avautuvien asuntojen määrään tai näkymiin ja luonnonvalaistuksen olosuhteisiin. Tarkemmin nämä jatkosuunnitellaan asemakaavoissa.

- Paalutorin pohjoispuoleisen asuinkorttelin rakentaminen on viivästynyt:
  Vantaan kaupunki on tehnyt Hartela Oy:n kanssa toteuttamissopimuksen vuonna 2014, jonka pohjalta Paalutorin vieressä olleelle pysäköintipaikalle on rakennettu kolme uutta asuinkorttelia ja maanalainen pysäköinti. Tällä hetkellä toteutumatta on kahden tontin asuinkerrostalot ja liiketilat. Toteuttamissopimus antaa Hartelalle edellytykset arvioida, milloin näiden rakentaminen käynnistyy.
- Asumisen lisääminen keskustassa parantaa myös keskustan elinvoimaisuutta ja elävyyttä – työskentelyn ja asumisen lisääminen eivät ole toisensa poissulkevia vaihtoehtoja. Asukasmäärän kasvu parantaa ostovoimaa ja esimerkiksi etätyöskentelijät käyttävät päivisin keskustan palveluita, kuten lounasmahdollisuuksia. Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmassa tutkitaan, missä suhteessa työpaikkarakentamista ja asumista tulisi edistää keskustassa.

**Työpaikat ja toimitilat:**

- Työpaikkojen määrää alueella pyritään suunnitelmassa kasvattamaan.
- Erilaisten toimitilojen tarvetta ja sijoittumista ydinkeskustassa tutkitaan osana työtä ja konsulttityönä laadittavaa suunnitelman yritysvaikutusten arviointia. Yritysvaikutusten arvioinnissa analysoidaan nykytilaa liike- ja toimistotilojen, sekä työpaikkamäärän ja sen kehityksen näkökulmasta, arvioidaan kysyntää liike- ja toimistotiloille suunnittelualueella ja arvioidaan Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman luonnosta. Arvioinnin perusteella suunnitelmaa kehitetään lopulliseksi ehdotukseksi.
- Yritysvaikutusten arvioinnissa analysoidaan myös katutason liiketilojen kysyntää, minkälaisille toimitiloille on tarvetta ja mihin niitä kannattaisi sijoittaa keskustan alueella. Liiketilamäärän kasvattaminen on tarpeen ja sitä tulisi sijoittaa kaikkiin sopiviin sijainteihin katutason kerroksessa.
- Työssä tarkastellaan keskustan vaihtoehtoisia tulevaisuuksia työpaikkarakentamisen määrän osalta, mitä yritysvaikutusten arviointi tukee. Kortteleiden uudistuminen, muu kehittäminen ja väliaikaiskäytön vaiheistus määritetään selvitysten ja kokonaiskuvan perusteella.
- Kaavoituksella pyritään edistämään toimistojen sijoittumista Myyrmäen keskustaan, mutta tämän on tunnistettu olevan lähitulevaisuudessa haasteellista. Visiolla esitetään ratkaisua,

joka huomioi nykytilanteen, mutta mahdollistaa myös toimistojen sijoittumisen Myyrmäkeen pitkällä aikavälillä.
- Kaupungin tahtotilana on tukea nykyisten vajaakäyttöisten tai tyhjien kiinteistöjen käyttöasteen parantamista ja kehitystä. Suunnitelmalla tarkastellaan myös pitkän aikavälin muutosta, jossa korttelit uudistuvat ja niiden työpaikkatehokkuutta/työpaikkaväljyyttä parannetaan. Suunnitelman ilmasto- ja ympäristövaikutuksia tarkastellaan osana vaikutusten arviointia.

**Virkistysalueet:**

- Jönsaksenpuisto ei ole mukana Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman suunnittelualueella, mutta se huomioidaan silti osana alueen virkistysalueiden kokonaisuutta. Jönsaksenpuisto on osana vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa, jota tämä suunnitelma tarkentaa ydinkeskustan osalta.

**Pysäköinti:**

- Suunnitelmassa esitetään kadunvarren pysäköinnin lisäämistä, sekä laajojen maanvaraisten pysäköintikenttien sijaan pysäköinnin keskittämistä, mikä tehostaa maankäyttöä alueella. Pysäköintiä tarkastellaan Vantaan ajantasaisten pysäköinnin mitoitusohjeen mukaan. Pysäköinnin maksullisuudesta ei päätetä osana suunnitelmaa.

**Huolto- ja pelastusajo alueella:**

- Alueen kiinteistöille tulee pystyä toteuttamaan huoltoajo. Myös hälytysajoneuvojen ajo on mahdollistettava alueella. Junaradan alitse ei mahdu ajamaan esimerkiksi paloautolla, jolloin Liesikujaa ei voida katkaista ehdotetuilla betonisilla ajoesteillä.
- Saatto-, huolto-, pelastus ja taksiliikenne huomioidaan osana tätä suunnitelmaa mm. julkisen ulkotilan suunnitelmassa (JUYS), kuten myös osana muita alueen tarkempia suunnitelmia esimerkiksi kulttuuritalojen suunnittelua.

**Julkinen liikenne:**

- Suunnittelussa huomioidaan Vantaan yleiskaavassa 2020 alueen läpi kulkevat merkinnät joukkoliikenteen runkoyhteydestä, jossa varaudutaan nykyisen 560 bussirunkolinjan kehitykseen raitiotieksi (”raide-jokeri 2”), sekä Helsingin yleiskaavan Vihdintien raitiotien jatkeeseen Vihdintieltä Raappavuorentien kautta Myyrmäkeen tai Malminkartanosta Korutien kautta Myyrmäkeen.

**Muuta:**

- Ydinkeskustan suunnitelma ei estä maanalaista rakentamista. Maanalaiset ratkaisut voidaan kuitenkin suunnitella vasta asemakaavahankkeiden yhteydessä.

**Asiaan liittyvä muu aineisto**

Asiaan liittyvä muu aineisto:

- 1385449-1472265-015200 Vuorovaikutusraportti 18092026 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma.pdf
- 1385436-1472252-015200 Yritysvaikutusten arviointi 21052026 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma.pdf
- 1385426-1472241-015200 Alueellisen viherkertoimen (ARVO) tuloksia 18092026 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma.pdf
- Myyrmäen keskustan julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma 2026

13 **Kehityskuva 015000, 14 Vapaala, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela / Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) - Luonnos nähtäville / SP**

VD/1706/10.02.04.00/2021
SP/TKA/AHN/VIK

**Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA, Myyrmäki Business avenue) on kehityskuva, ideasuunnitelma, jonka tarkoitus on esittää mahdollisuuksia kaupunkitilan luovaan hyödyntämiseen yrittäjyydelle ja eri tapahtumatoiminnoille. Ideasuunnitelma tukee ja täydentää Myyrmäen ydinkeskustasuunnitelman toteuttamista.**

**Kehityskuva** koskee Vihdintieltä Hämeenlinnanväylälle ulottuvaa kehittämisvyöhykettä kaupunginosissa 14 Vapaala, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela.

**Hakija**
Kehityskuvan laatiminen on ollut kaavoitusohjelmissa 2020 alkaen.

**Maanomistus**
Alueella on kaupungin ja yksityistä maanomistusta.

**Valmistelu**
Kehityskuva on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa 015000 eri alueita: A, AC, C, P, SL ja VL ja osin kestävän kasvun vyöhykettä. Alueelle on merkitty myös joukkoliikenteen runkoyhteys.

**Kehityskuva**
Myyrmäki on Vantaan väkirikkaimpana kaupunginosana merkittävä keskusta ja joukkoliikenteen solmukohta, jonka seudullisen aseman tärkeyttä on syytä korostaa.

Kehityskuva tarkastelee suunnittelualuetta pienehköjen edullisten liike- ja toimintatilojen luomiseksi ja niiden välittämisen edistämistä. Näin edistetään monipuolista kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä.

Kehityskuva tähtää mahdollisimman yhtenäiseen ja monipuoliseen liiketilasarjaan pääkatuihin liittyen samalla tuoden esille Myyrmäkeä niiden päätepisteissä Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien risteyksissä.

Vahva painopiste on Myyrmäen keskustan katutilaympäristössä kehittäen vaihtelevia edullisia liiketoimintamahdollisuuksia, eritysesti pienliiketilojen, torimyynnin ja tapahtumien osalta. Ammattikorkeakoulu Metropolian asemaa ja toiminnan näkyvyyttä korostetaan myös.

Tavoitteena on luoda toimivien ja aktiivisten kaupunkitilojen sarja, missä erilaiset yritykset ja myös oppilaitoksien startupit voivat toimia yhteistoiminnassa ja hyödyntää kasvavaa asiakasmäärää sekä näkyvyyttä. Myyrmäen tunnettuutta ja edistyksellisyyttä tuetaan osana kaikkia ratkaisuja.

Kehityskuva ei ole valmis toteutussuunnitelma vaan se on tarkoitettu innostamaan ja esittämään mahdollisuuksia eri toimijoiden kehitettäväksi.

Kehityskuvalla edistetään kaupungin strategisia linjauksia luomalla uusia työpaikkoja samalla tarjoamalla monenlaisia edullisia liiketiloja ja virikkeinen kaupunkikuva.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.3 2026.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Asukastilaisuus pidettiin 18.3.2026 ja erillinen työpaja 21.5.2026. Työpajaan liittyi myös ennakkokysely.

Mielipiteitä viranomaisilta ja asukkailta tuli 7 kpl. Mielipiteitä annettiin sekä alueen jatkosuunnittelun teknisistä kysymyksistä ja rakennussuojelusta että tavoitteellisesta ihmisten muodostamasta elävästä keskustasta.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi 6.10.2026 päivätty kehityskuvaluonnos 015000 Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA), 14 Vapaala, 15 Myyrmäki ja 16 Kaivoksela,
b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

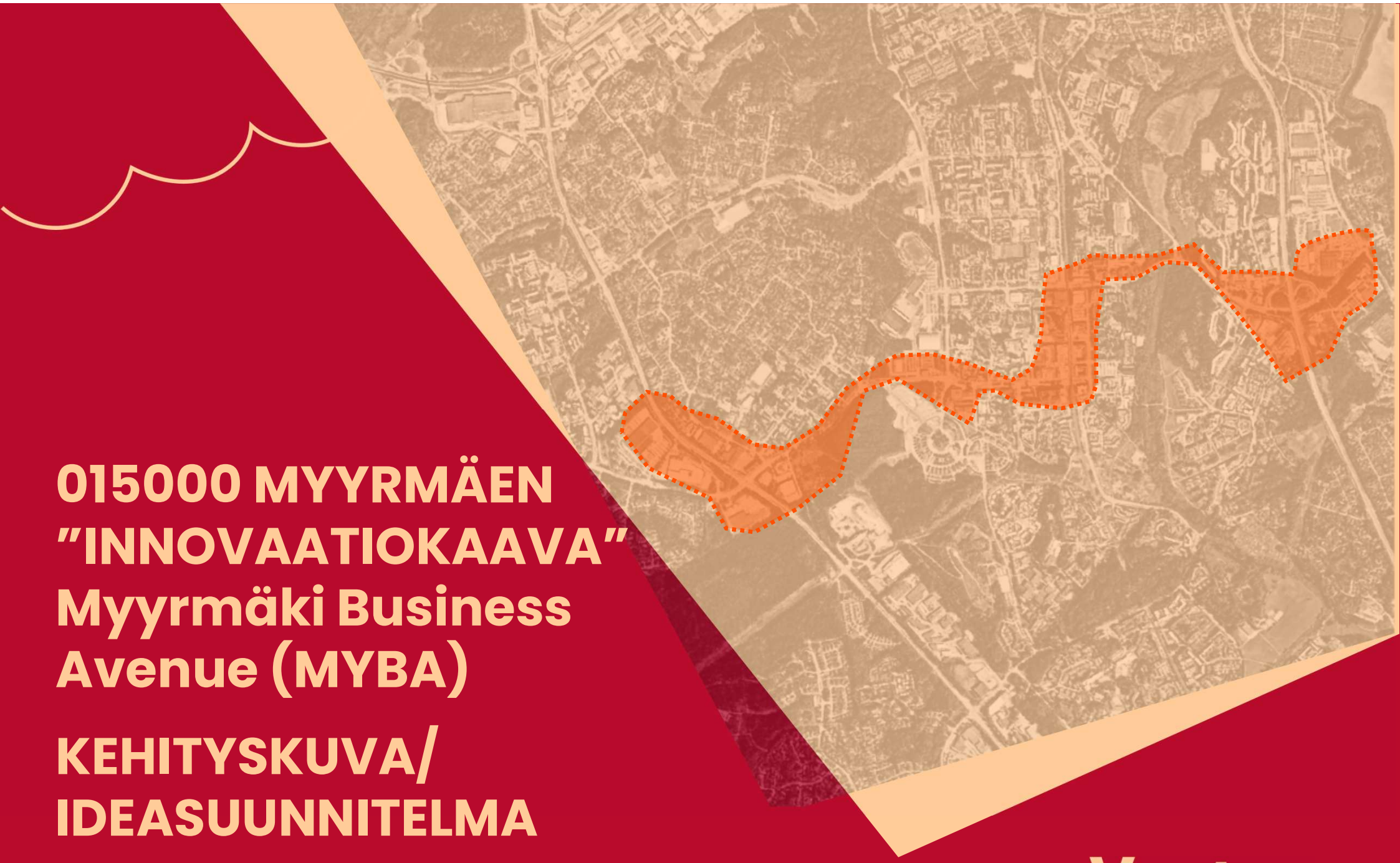
Liitteet:

- Kehityskuva 6.10.2026
- Mielipiteet ja vastineet, vuorovaikutusraportti 6.10.2026

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 050 312 2132
asemakaava-arkkitehti Anders Hedman, p. 050 302 9167
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



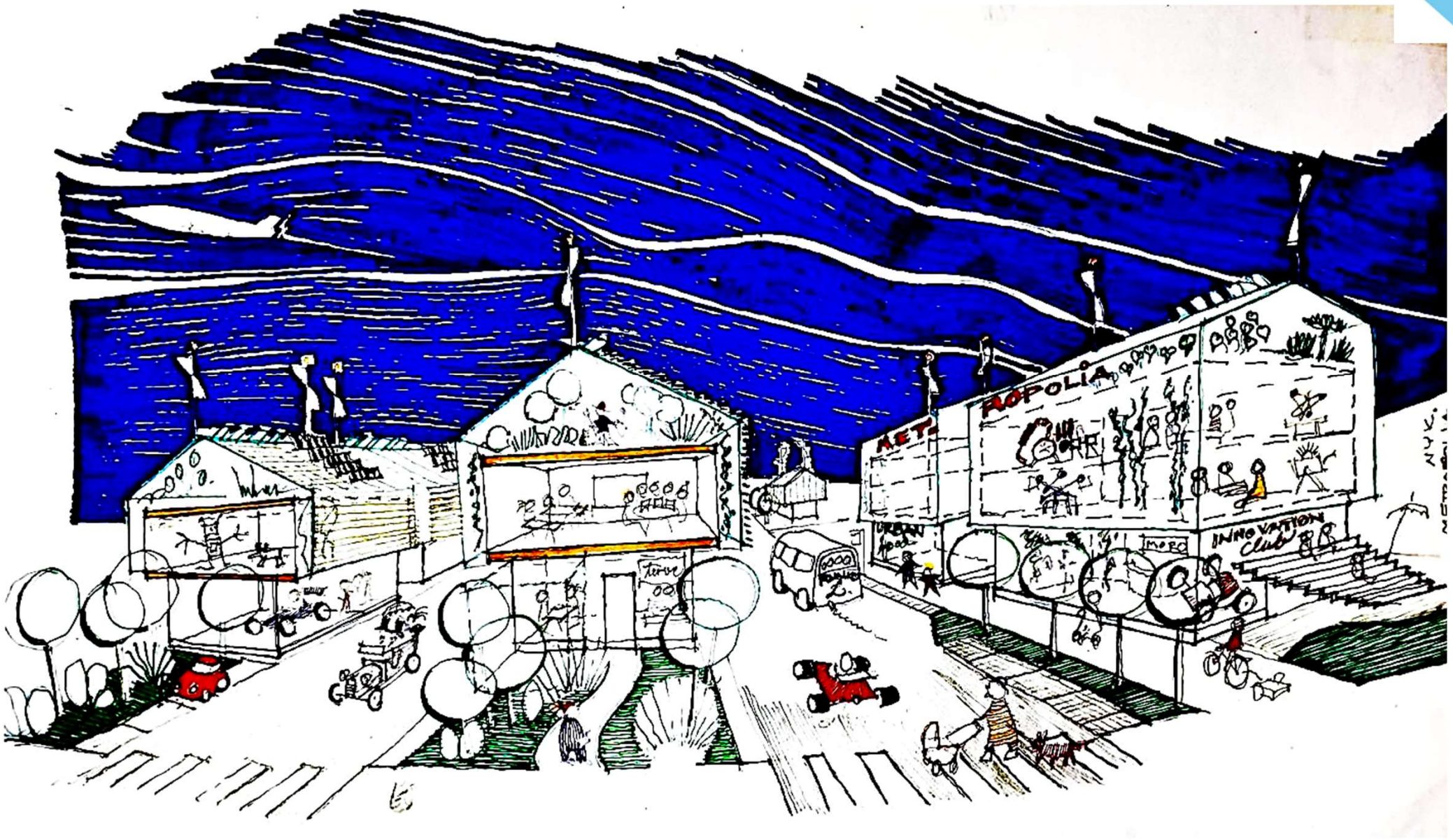
# 015000 MYYRMÄEN "INNOVAATIOKAAVA" Myyrmäki Business Avenue (MYBA)

## KEHITYSKUVA/ IDEASUUNNITELMA

6.10 2026

Timo Kallaluoto ja Anders Hedman / Länsi-tiimi

Vantaa




**Idealuonnos aktivoidusta katutilasta Rajatorpantiellä**

# SISÄLLYSLUETTELO


0. ALUKSI

1. ALUEEN NÄKYVYYDEN JA ORIENTOITAVUUDEN SEKÄ IMAGON PARANTAMINEN

2. EDULLISET LIIKETILAT JA PIENLIIKETILAT

3. HIDASKATU ”SHARED SPACE” JA ISOMMAT LIIKETILAT, RAJATORPANTIELLÄ

4. ASUMISTA, KAUPUNKIKUVAN KEHITTELYÄ, RAJATORPANTIELLÄ KORTTELITOIMINNAN KEHITTELYÄ

5. KAUPUNKIVILJELYN ”URBAN FOOD” KEHITTELY

6. VUOROVAIKUTUSRAPORTTI: ASUKKAIDEN MIELIPITEET JA TYÖPAJA

7. VAIKUTUKSET JA YHTEENVETO SEKÄ JATKOTOIMENPITEET

# 0. ALUKSI



**MYYRMÄEN ”Innovaatiokaava” (käyttönimi MYBA, = Myyrmäki Business avenue) on luonteeltaan kehityskuva/Ideasuunnitelma,** ei lakisääteinen lainvoimainen kaava. Sen tarkoitus on esittää **kaupunkitilan luovaa hyödyntämistä yrittäjyydelle ja toiminnalle tavanomaisesta asemakaavoitusta joustavammin**, myös vajaakäyttöisten ja hyödyntämättömien alueiden osalta. Innovaationkaavan tarkastelualue sijaitsee Vihdintien ja Hämeenlinnan väylän välillä, näiden yhteyttä Vapaalan, Myyrmäen ja Kaivokselan kaupunkirakenteisiin korostaen.

Myyrmäki on Vantaan väkirikkaimpana keskustana merkittävä seudullinen kaupunginosa ja joukkoliikenteen solmukohta jonka seudullisen aseman tärkeyttä on syytä korostaa.

**Kehityskuva tähtää mahdollisimman yhtenäiseen monipuoliseen liiketilasarjaan pääkatuihin** liittyen samalla tuoden esille Myymäkeä niiden päätepisteissä Hämeenilinnanväylän ja Vihdintien risteyksissä. **Vahva painopiste on Myyrmäen keskustan katutilaympäristössä** kehittäen vaihtelevia edullisia liiketoimintamahdollisuuksia, ja ammattikorkeakoulu Metropolian asemaa ja toiminnan näkyvyyttä alueella. Kaikki nämä hyötyvät lisääntyneestä asiakasmäärästä sekä näkyvyydestä

**Myyrmäen tunnettavuutta ja edistyksellisyyttä tuetaan osana kaikkia ratkaisuja.**

Kehityskuva tarkastelee suunnittelualuetta pienehköjen edullisten liike- ja toimintatilojen luomiseksi. Näin **edistetään monipuolista kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä ja samalla kaupungin strategisia linjauksia** luomalla uusia työpaikkoja.

**Innovaatiokaavan tarkoitus on myös tehdä tästä tarkastelusta jatkuva luova poikkihallinnollinen prosessi** kaupunginosan kehittelyyn, erityisesti yrittäjyyttä ja kansalaisten toimeliaisuutta silmällä pitäen**.** Samalla vahvistetaan sosiaalista kestävyyttä ja ympäristöviisautta.

**Myyrmäen alueelle kasvaa näin positiivinen näkyvyys ja hyvä maine edistyksellisenä kaupunkikeskuksena.**

01 ALUSTUS JA TAVOITTEET
02 ESIKUVIA
03 KOHTEITA
04 KUVITETTU IDEAKARTTA
05. YRITYSTYÖPAIKAT ALUEELLA
2024+MYBAN MAHDOLLISTAMAT 2035 JA 2045

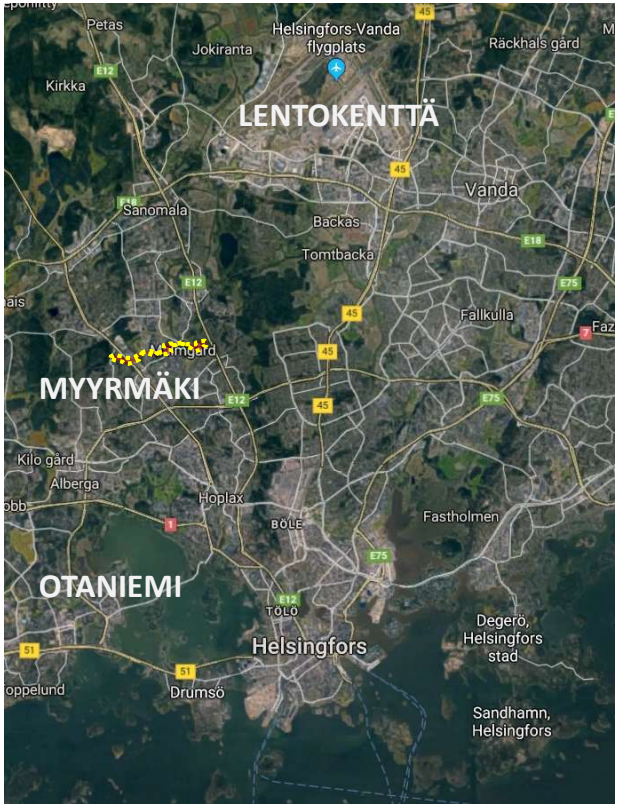
**TIIVIISTI:**
**Dynaaminen jatkuva aktiivinen näkyvä toiminta yrittäjyyden ja kansalaistoiminnan eduksi!**

# 01. ALUSTUS JA TAVOITTEET

**Innovaatiokaavan alue** sijaitsee Vapaalan, Myyrmäen ja Kaivokselan kaupunginosissa Rajatorpantien ja Vaskivuorentien lähiympäristössä, välillä Vihdintie ja Hämeenlinnanväylä.

**Innovaatiokaavaa vie** osaltaan eteenpäin Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaa, (015200), jossa tarkennetaan vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys Myyrmäen kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita.

**Innovaatiokaava keskittyy** tällä alueella pienehköjen, edullisten ja väliaikaistenkin toiminta- ja liiketilojen toteuttamiseen lähelle vilkkaita kulkureittejä. Suunnitelman tarkastelualue on laajempi kuin Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman, joka keskittyy vain keskustaan.




Innovaatiokaava on saanut alkunsa kaupungin tilaamasta selvityksestä ”Vireät keskustat Tikkurila ja Myyrmäki” (v. 2019, Gaia Consulting). Tämän selvityksen tuloksena **Myyrmäen liikenteellistä sijaintia, lentokentän** ja Otaniemen sekä pääväylien välissä, on tarkoitus hyödyntää paremmin, **luomalla n.s Businesskäytävä, MYBA (Myyrmäki Business Avenue)** Yllä olevan saavuttamiseksi on liikennetilavarauksiin eli **katutiloihin liittyvät ”hukkatilat”** osoitettu aktivoivaan hyötykäyttöön, torien ja puistojen ohella, ja esittäen näitä, edullisesti, myös paikallisille startup-yrittäjille. Näin luodaan **aktiivinen ruohonjuuritason yrittäjyyden** henki ja ”ekosysteemi”. Tässä huomioidaan matala kynnys ja se että toreilla on mahdollisimman paljon itsenäisiä toimijoita, sekä yrittäjiä että asukastoimintaakin, suurta ketjuuntumista välttäen.

Tilaa on kulkureittien alueilla osoitettu myös **kansalaistoiminnalle** ja perinteisimmille eri kokoluokkien yritysrakenteille. Ratkaisut soveltuvat työllisyyden tukemiseen **edullisilla erikokoisilla pienliiketiloilla** sujuvalla keskitetyllä tarjonnalla. Kehityskuvassa esitetään myös **korttelikohtaisia joustavia monikäyttötiloja,** sekä yritys- että asukastoiminnalle. **Innovaatiokaavan keskeiset sijainnit** ovat: valtaväylien risteykset, Kaivokselan ja Rajatorpan keskukset sekä Myyrmäen Rajatorpantien osuus kauppakeskus Myyrmannin ja Metropolian välillä, jossa tutkitaan katutilan käyttöä tilapäiselle ja pysyvällekin toimitilarakentamiselle.

Tavoitteena on luoda **toimivien ja aktiivisten kaupunkitilojen sarja,** missä erilaiset yritykset, ja myös oppilaitoksien startupit, voivat toimia yhteistoiminnassa ja hyödyntää kasvavaa asiakasmäärää sekä näkyvyyttä. **Myyrmäen tunnettavuutta ja edistyksellisyyttä tuetaan osana kaikkia ratkaisuja.**

Innovaatiokaavatyö **tehdään poikkihallinnollisesti**: asemakaavoituksen, kaupungin elinkeinopalvelujen, kadut ja puistot-toimialan ja myös kaupungin ulkopuolisten tahojen, kuten Metropolian ammattikorkeakoulun, paikallisten yritysten, sekä asukkaiden ja kaupan alan organisaatioiden kanssa.

Tärkeä edellytys MYBA:lle ovat myös **paremmat liikenneyhteydet Espoon suuntaan** ja pitkällä aikavälillä läntisen pikaraitiotien käyttöönotto. Myyrmäestä on jo muodostunut tärkeä usean runkolinjan pääte- ja läpikulkupiste. Innovaatiokaavan maankäytön tehostamisella tähdätään **nostamaan Myyrmäen imagoa** yrittäjyyteen ja kansalaistoimintaan otollisena sekä seudullisestikin keskeisenä kaupunginosana.

## OASsin tavoitteiden toteutus:

## Kaunis ja laadukas täydentyvä MYBA:

Rakentamista esitetään paikallista identiteettiä tukien ja vahvistaen Rajatorpan, Myyrmäen ja Kaivokselan - Silvolan alueilla omalaatuisiksi kokonaisuuksiksi.

**Toimiva ja sujuva MYBA:** Parempi ja näkyvä yrittämisen palvelurakenne; koko matkalla myös kansalaistoimintaa ja kaupunkikulttuuria sekä kaupunkitaidettakin hyödyntäen.

Luodaan tai välitetään erikokoisia matalan kynnyksen **YMPÄRISTÖVIISAITA YRITYSTILOJA**, ja esimerkiksi **STARTUP-SHOWROOM MM. METROPOLIALLE YMS.**
**Perustetaan myös kulttuuriyrittäjyyden LUOVA KLUSTERI.**

**KATUTILAN TURVALLISUUTTA** lisätään mm. hallitulla aktiivisuudella iltaisin sekä aktiiviväestön läsnäoloa tukien päiväsaikaan.

**Ratkaisuja:**

• **1 SISÄÄNAJORISTEYSTEN IMAGO** tehdään näkyväksi, Vihdintiellä, Hämeenlinnanväylällä, ja tärkeiden muiden paikkojen kaupunkikuvaa korostetaan: Vaskivuorentien-Jönsaksentien risteyksessä, Punamultatorilla,--- ja pääväylien varrella jopa rakennuksilla, ainakin näkyviä taideteoksien omaisia informaatiorakennelmilla.

**2 ”SHARED SPACE” HIDASKATUOSUUS** Myyrmannin ja Virtatalon välillä ja Metropolian edustalla. Ensivaiheessa jopa vain leveämmän suojatien muodossa, liikenne samalla hidastettu pinnoitteilla, nopeusmääräyksillä.

• **3 PIENLIIKETILOJA TOREILLA JA KÄVELYKADUILLA**, ryhmittely teemoittain ja markkinatapahtumittain harkittava. Moninaiset yrittäjät luovat vahvempia sosiaalisia yhteisöjä kuin yksittäiset isot toimijat.

•**4 KIERRÄTYSTAVARATALON PERUSTAMINEN** (Osuuskunta tms. monelle pienyrittäjille, ruotsalaisen mallin mukaan) . Edullinen isohko toimipaikka olisi tarpeen.

• **5.ISOMMAT TOIMINTATILAT** katujen varsille, ensin pitkällä poikkeus luvalla katualueille, myöhemmin tarvittaessa asemakaavalla. Pidemmän tähtäimen tavoite, kaavoitettuja tontteja sinivihreän Rajatorpantien varrella, jatkeena pienyrittämisen virkistyneelle ”ekosysteemille”.

•**6. CO-WORKING- JA ASUKKAIDEN YHTEISTILOJA** kortteleihin, tarpeen mukaan esimerkiksi konteissa, kasvihuonein.

• **7 Kadulla ja pihoilla URBAN FOOD-KAUPUNKIVILJELYÄ,** mahdollisine kasvihuoneineen kaikille mahdollisille pihoille, katoille, seinillekin**.** – Ensisijaisesti mielenkiinnon ja harrastuksen herättämistä, koulutuksella ja paikkoja osoittamisella jolloin Myyrmäelle kasvaisi ”vihannes” yms. omavaraisuus. Myyrmäestä voisi kehittyä pääkaupunkiseudulla merkittävä ”Urban Food”- keskus.

•**8 Kaikkiin uusiin tiloihin KATUTAITEEN OSUUS merkittävä !**
Kyllä, monessa muodoissa!

**Vihreä ja viihtyisä MYBA:**

9.**TOIMIVAT VIHERYHTEYDET,** huomioiden Myyrmäen ydinkeskustasuunnitelman tavoitteet

10.**KATUKASVILLISUUS JA POIKKIVIHERYHTEYDET** vahvistetaan ja tarvittaessa hulevesien imeytymistä **sovittaen paikallisesti**

11.Rajatorpantiellä **SINIVIHREÄ KADUN OSA on yhdistetty rakentamiseen**

12. **KAUPUNKIVILJELYÄ EDISTETÄÄN** koko MYBAn matkalta, myös **kattokasvihuoneita ja viherseiniä suosien ja korttelipihoilla**

13 **PIENMITTAKAAVAISEN LIIKETOIMINNAN INHIMILLISYYS** ja joustavuus hyödynnetty **kaupunkiviljelynkin osalta.**








***Idea pysyvistä liiketiloista katutilassa löydettiin mm. Tukholman Rinkebyn lähiössä totutetusta RINKEBYSTRÅKETISTA: kauppakatu on luotu leveän liikenneväylän laidalle, samalla tiivistäen kaupunkirakennetta.***









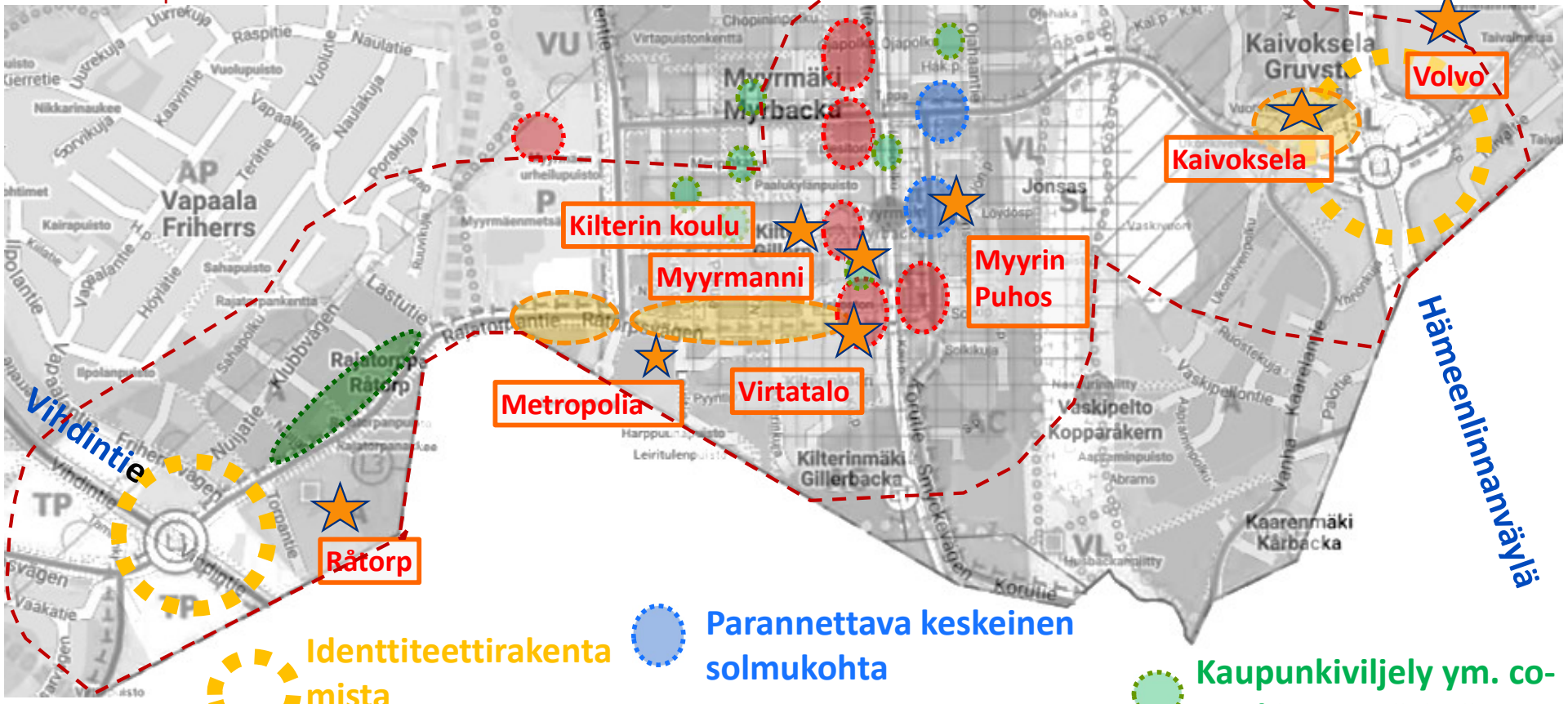

***Tallinnan TELLISKIVEN alue taas on henkinen esikuva monipuoliselle vapaamuotoiselle pienyrittäjyydellekin.***

***TELLISKIVEN*** *Vastuuhenkilöitä lainaten:*
***”Henki voittaa järjen*** *Se, että naiivista unelmasta tuli totta, on lähes onnellinen sattuma. Toki laskimme numeroita. Mutta se vähäinen kokemus, jota meillä oli, oli innostus, joka piti meidät liikkeellä. . Järjestämme nyt yli* ***800 kulttuuritapahtumaa vuosittain,*** *ja houkuttelemme* ***yli 1,5 miljoonaa kävijää. Hullua! . Yksi ratkaiseva ainesosa: usko avoimeen kansalaisyhteiskuntaan ja inhimillinen käsitys modernista kaupunkitilasta – fyysisesti, sosiaalisesti ja henkisesti.”***

# 03 KOHTEITA



TARKASTELUALUE 400 m Vaskivuoren- ja Rajatorpan teiden kummallekin puolelle




Identtiteettirakentamista sisääntuloväylillä

Liiketilaa katuympäristössä

Parannettava keskeinen solmukohta

Pienliiketilaa jalankulkuympäristössä

Asuntoja, rajaavat katutilaa

Kaupunkiviljely ym. co-workingympäristö

Rakennushistoriallisesti merkittävä kohde

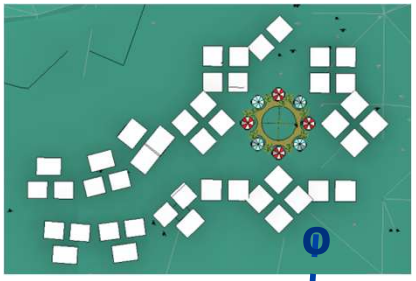
**Päätavoitteena on luoda uutta elinvoimaa ja tunnettavuutta Myyrmäelle.**

# 04 KUVITETTU IDEAKARTTA





Co-working- ja yhteistiloja kortteleissa



Paalutori, myyntiä



Tulo keskustaan



Kaupunkiviljelyä isolla katolla





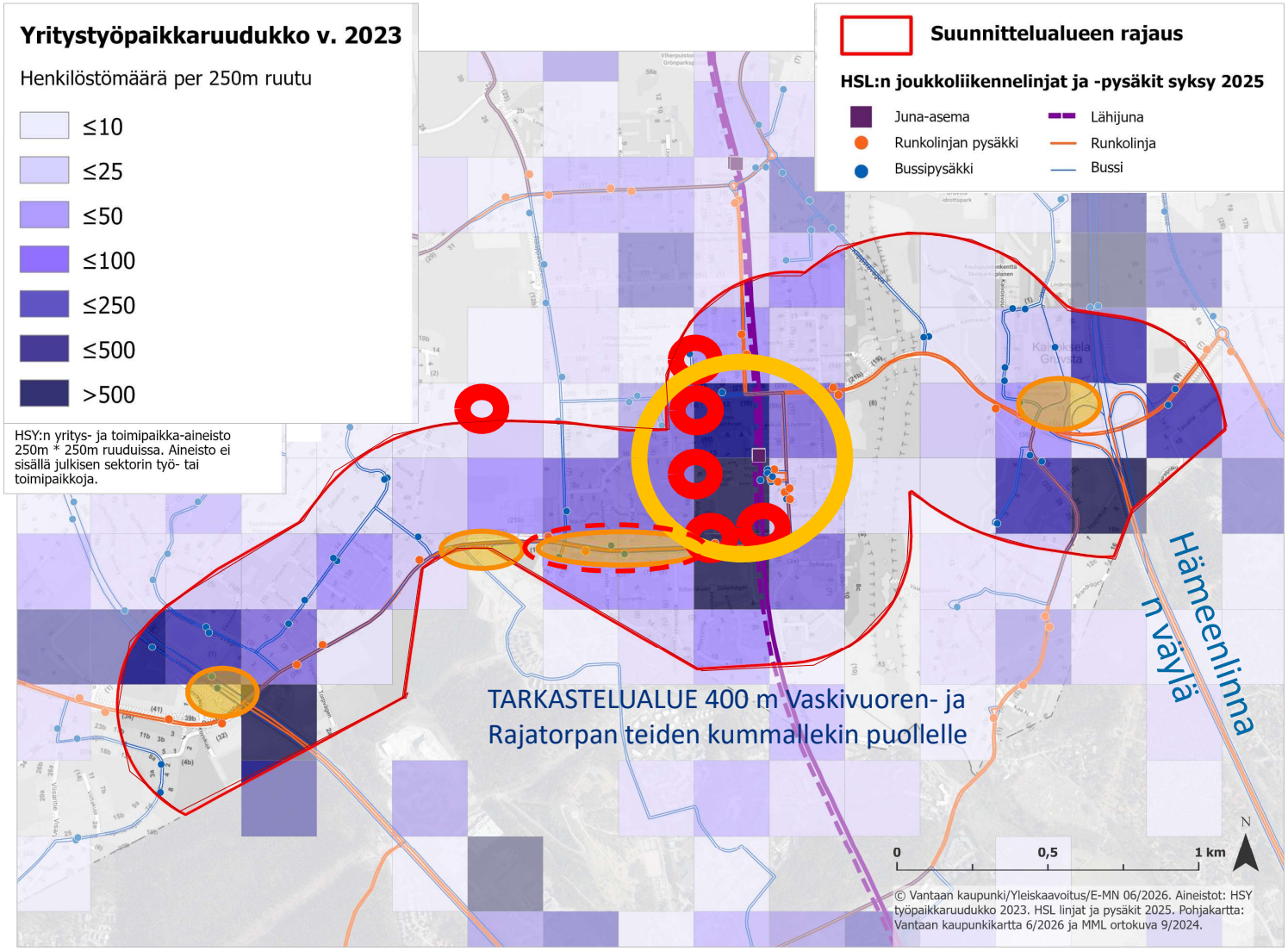

Sisääntulo, länsi, Huomiorakenne







# 05. YRITYSTYÖPAIKAT SUUNNITTELUALUEELLA 2024 + MYBAN MAHDOLLISTAMAT 2035 JA 2045




MYYRMÄEN YDINKESKUSTAN SUUNNITELMAN TYÖPAIKKOJEN LISÄYS KTS. 015200 KESKUTASUUNNITELMA

## MYBAn TYÖPAIKKATILOJEN LISÄYSARVIO

**KADUNVARSILIIKETILOJA**

**VAIHE 1 TILAPÄISIÄ 2035**
n.3000 KEM 2
n. 60 TP

**VAIHE 2 PYSYVIÄ 2045**
n.6000 KEM 2
n.120 TP

**MYYNTIKOJUJA**
n.900 M2
n.20 TP

**YHTEENSÄ**
n. 200 TP

- Yritystoimipisteitä oli vuonna 2024 suunnittelualueella n. 1 090, joiden henkilöstömäärä oli yhteensä n. 6 390
- Lisäksi julkisia toimipisteitä oli suunnittelualueella 44, joiden henkilöstömäärä oli yhteensä n. 1 400

*Lähde: HSY/SeutuData & Tilastokeskus 2025 + Länsi tiimi, Vantaan kaupunki*

MYYRMÄEN "INNOVAATIOKAAVA" (MYBA)

# 1. ALUEEN NÄKYVYYDEN, JA ORIENTOITAVUUDEN SEKÄ IMAGON PARANTAMINEN

Vantaa

MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

**Myyrmäen alueen näkyvyys on késkeinen tekijä sen menestykselle. Myyrmäki on perustettu valtaväylien väliin suunnitellun mutta toteutumatta jäänen KEHÄ II varrelle, jolloin se on jäänyt näkymättämäksi valtateiltä. Myös tulo itse Myymäen keskustaan Vaskivuorentietä kaipaa selkeyttämistä, jotta keskustan sijainti hahmottuu tulijalle nykyistä paremmin. Punamultatorin luonnetta on myös kehitettävä ja tulo radanalustan kautta uuteen Elämysten taloon on tehtävä valoisaksi ja kutsuvaksi.**

**Parannustoimenpiteitä: — Sisäänajo, huomio väylille — Kaivokselan ostarin ilmettä parannetaan — Lännestä Vihdintieltä Rajatorpantielle myösl — Vaskivuorentien ja Jönsaksentien risteystä kehitetään opasteilla ja erivärillisellä asfaltilla sekä kulmakiinteistön: uudisrakennuksen (tai nykyisen pysäköintitalon) ilmeen parantelulla. — Punamultatorin ilmettä kehitetään yhdistetyllä maanpinnan ja kalusteiden sekä valaistuksen käsittelyllä. — Kulku radan alta tulevalle Elämystentalolle korostetaan, tavoitteena mahdollisimman valoisa ja kutsuva ilme, valaistuksen, värityksen ja asvaltoinnin/kivetyksen avulla.**


*1.1 HÄMEENLINNANVÄYLÄN LIITTYMÄ*

*1.2 KAIVOKSELAN KESKUSTAN KEHITTELY*

*1.3 RAJATORPANTIEN JA VIHDINTIEN RISTEYS*

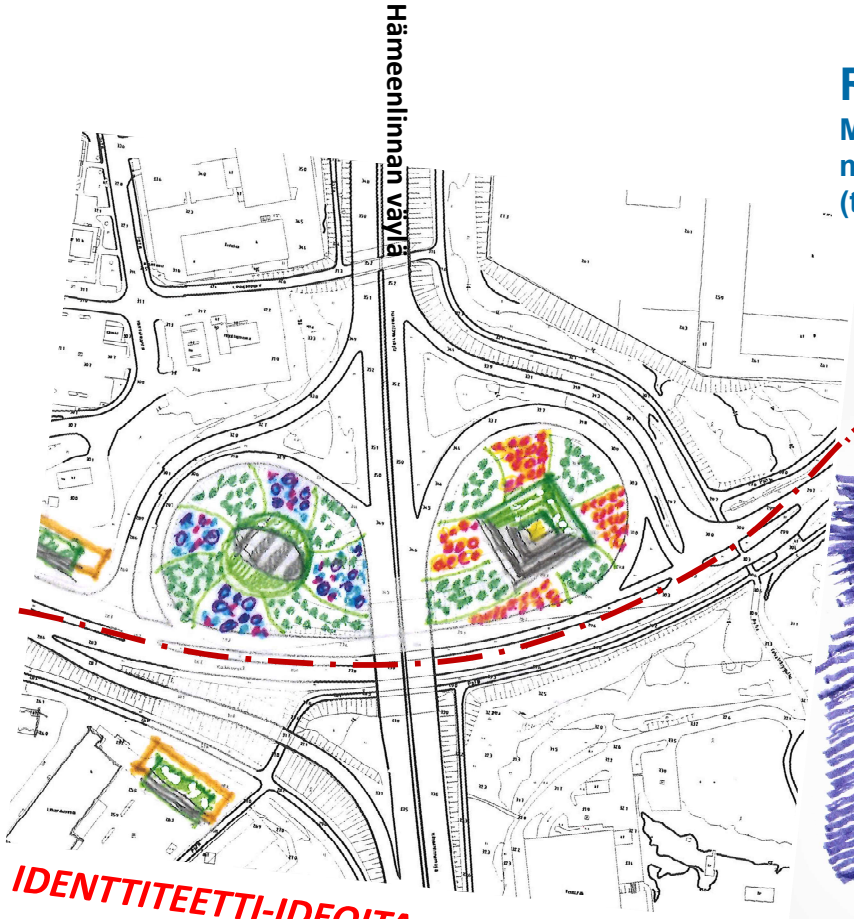
*1.4 VASKIVUOREN JA JÖNSAKSENTEIDEN RISTEYS 1*

*1.5 VASKIVUOREN JA JÖNSAKSENTEIDEN RISTEYS 2*

*1.6 PUNAMULTATORI*

*1.7 PUNAMULTATORI, PÄÄSISÄÄNKÄYNTI MYYRMÄKEEN*

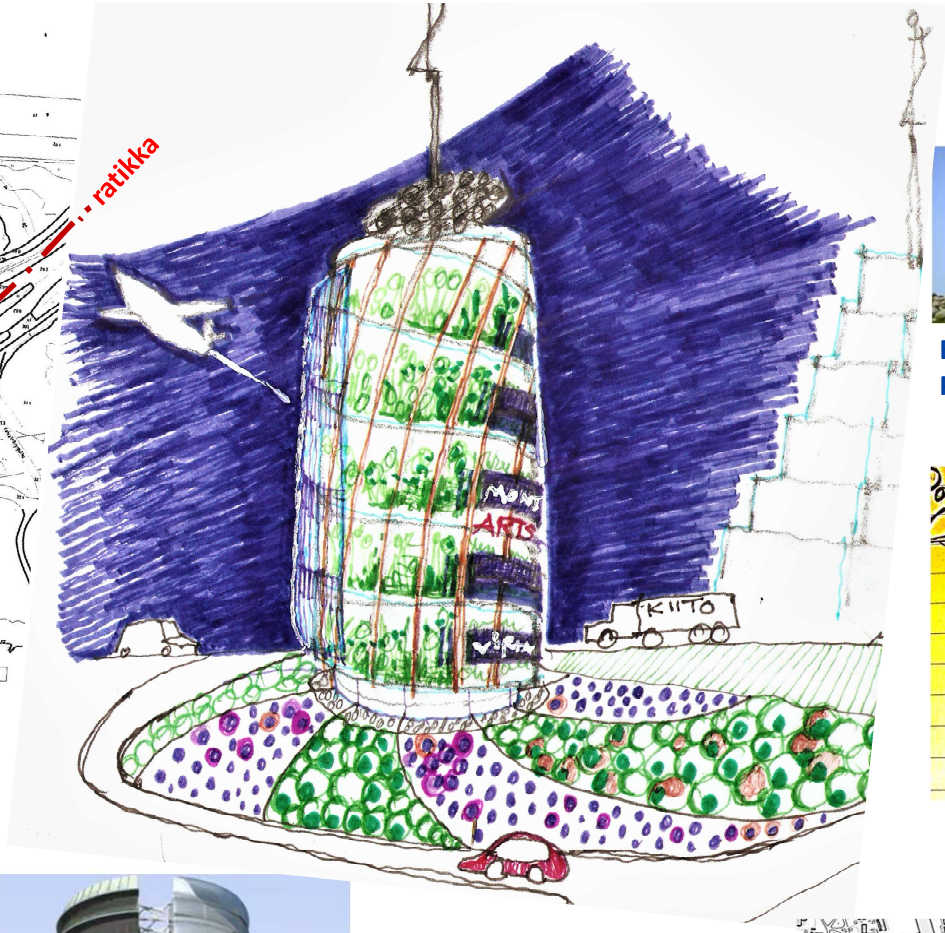

**TIIVIISTI:**
**Kaupunkikuvaa piristävän sekä Myyrmäelle myönteisen ja informatiivisen kutsuvan ilmeen luonti koko MYBA-käytävän varrelle.**




IDENTTITEETTI-IDEOITA

## Risteyksen huomiorakenteita:

**Myyrmäen erottavuuden edistäminen, esimerkiksi ”Urban food- viljely- ja mainostorneilla” näköalakahviolla, tai taideteoksin .**
**(toteutus: kansainvälinen ideakilpailu tms.)**






Esimerkki:
Posankka, Turku

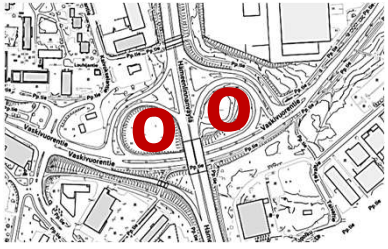


**Vastaavia kansainvälisiä vihertornisuunnitelmia netistä.**









# Kaivokselan keskusta ideahahmotelma

## Tavoitteet:

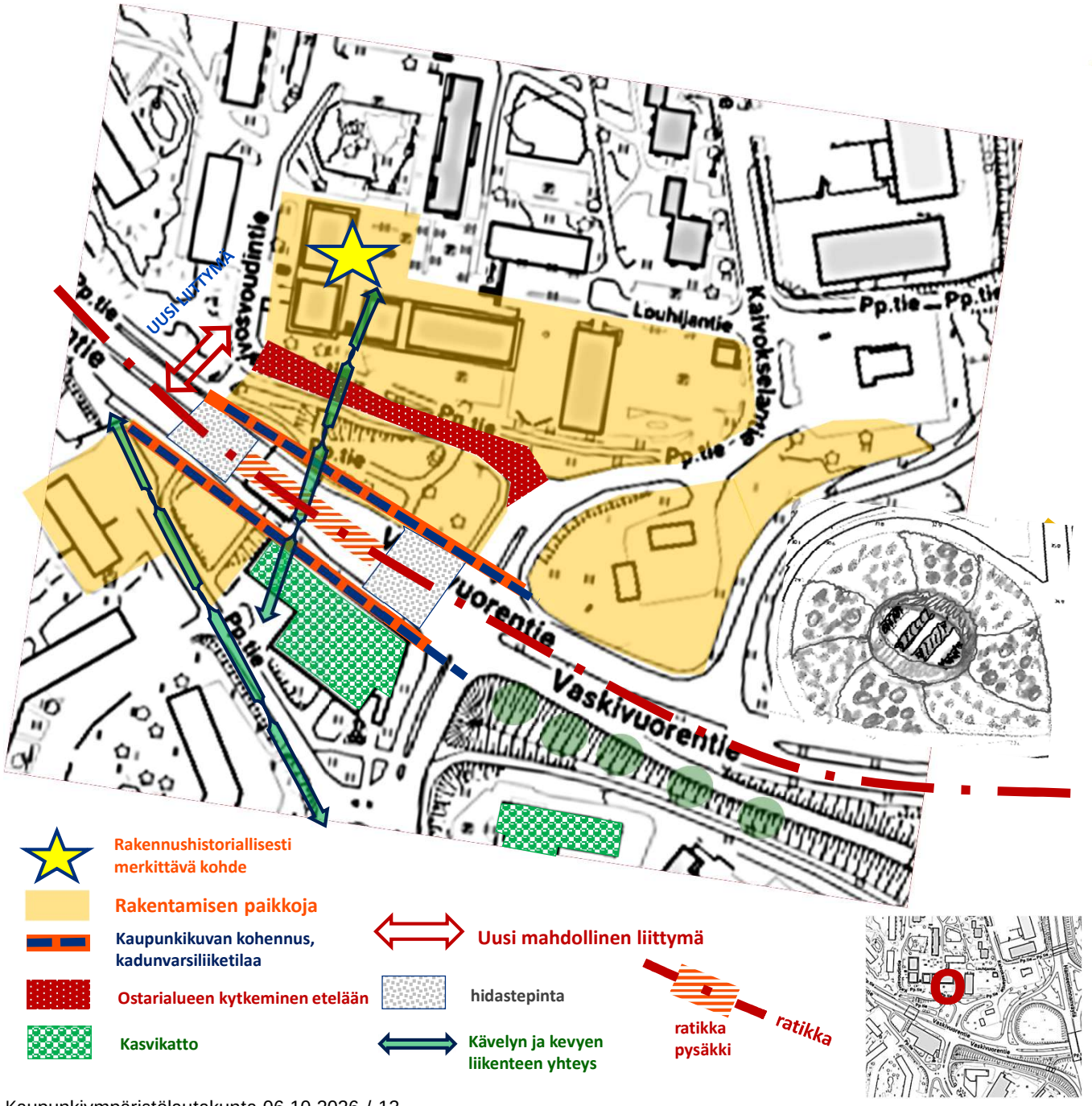
**Alueesta luodaan yhtenäinen tyylikäs kokonaisuus, Myyrmäen alueen porttina itään. Ystävällinen arkkitehtuuri Kaivokselan tyyliin eheyttää kaupunkikuvaa.**

**Yhteys Vaskivuorentien yli mahdollistetaan. Pienliiketiloja ratikka-aseman välittömässä läheisyydessä edistetään. Kaupunkiviljelyä ja -vihreää suositaan myös.**

**Keskeinen kysymys on miten hyödynnetään Kaivokselan vanhaa ostoskeskusta, jolla on todettu olevan rakennushistoriallisia arvoja.**

**Läpiajoa Vaskivuorentiellä pyritään paikallisesti hidastamaan kadun luonnetta muuttamalla keskustamaisempaan suuntaan mm. kadun lähiympäristöä, katupuiden ja kadun pintarakenteita hyväksikäyttäen.**

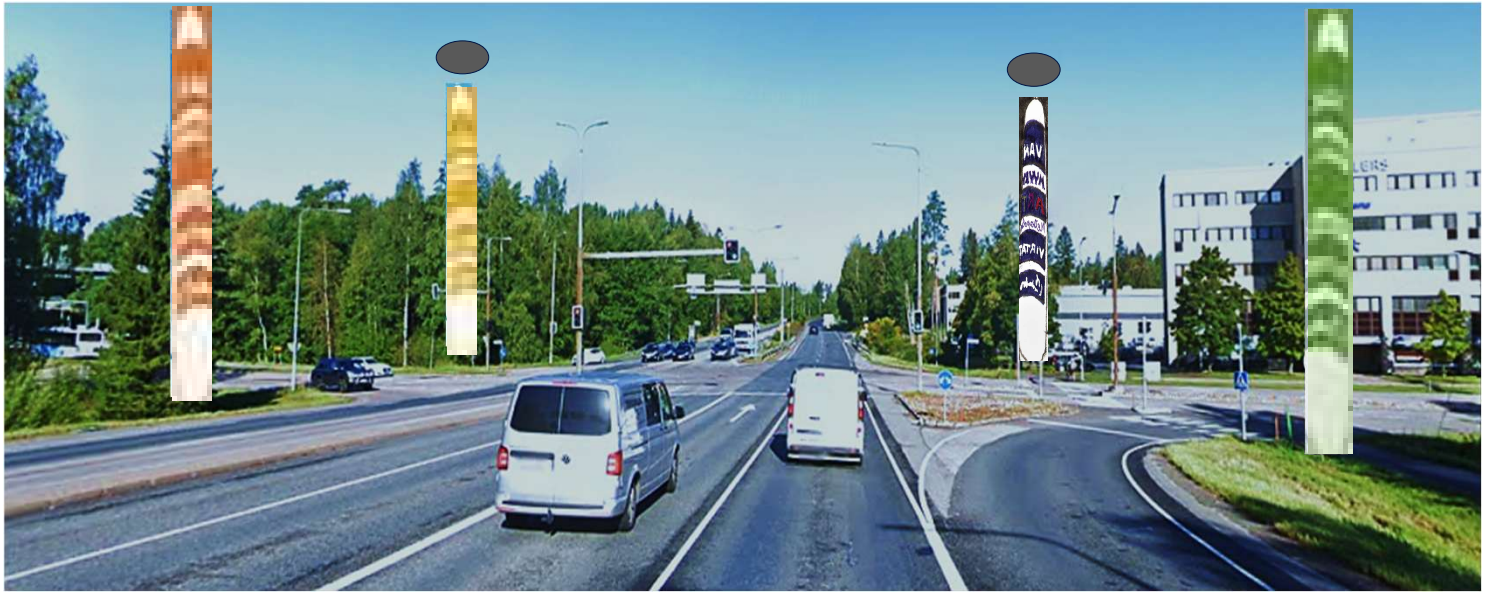
**Suunnittelua tarkennetaan Kaivokselan yleissuunnitelman yhteydessä.**





# 1.3 RAJATORPANTIEN JA VIHDINTIEN RISTEYS

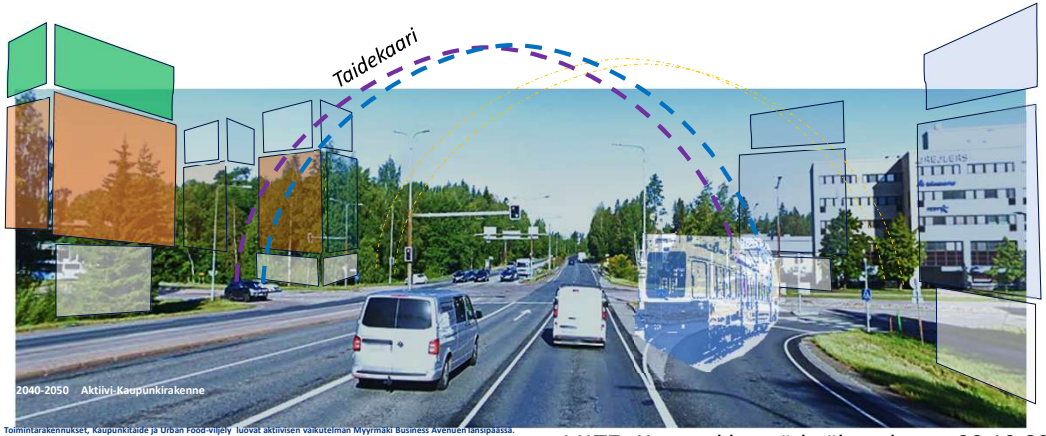
## IDENTTITEETTI-IDEOITA



Vihdintien ja Rajatorpantien risteyksessä mainospyloneja tms. (suunnittelukilpailu).

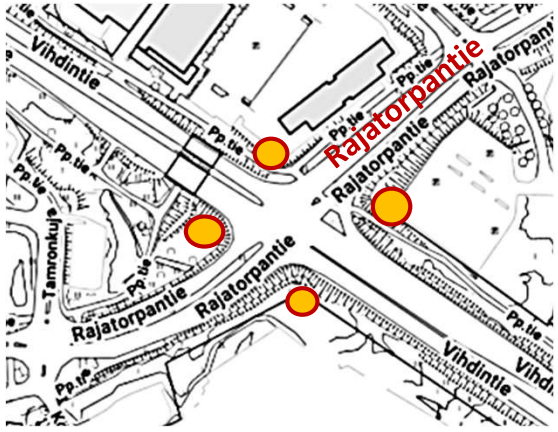


”HETI” VAIHTOEHTO: Esimerkki Konalasta.




Toimintarakennukset, Kaupunkitaide ja Urban Food-viljely luovat aktiivisen vaikutelman Myyrmäki Business Avenuen länsipäässä.

Pidemmällä aikavälillä paikalle voisi rakentaa merkittäviä tyylikkäitä yhtenäisiä rakennuksia joissa mm. viherseiniä. Paikalle sovitettaan Espoosta tulevan ratikan pysäkki.




MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)



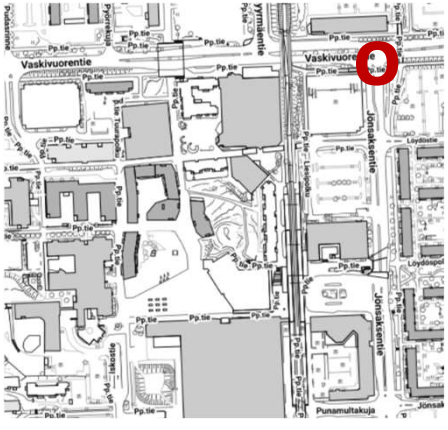



*Esimerkki maailmalta: asfalttimaalausta https://asphaltart.bloomberg.org/faq/*

## IDENTTITEETTI-IDEOITA

**Tienviitta-taideteos! (suun.kilpailun tulos) osoittaa Myyrmäen keskustaan!**
**Kadunpinta käsitelty eri kivetyksin (ja nupukivihidastein) ja/tai maalauksella. Sillat poistettu kuvassa yllä. Sillat säilyneet oikealla. Pysäköintitalossa näkyvä kaupunkiviljely- ja monikulttuurikeskus.**



# VASKIVUOREN-JA JÖNSAKSENTEDIENRISTEYS 2

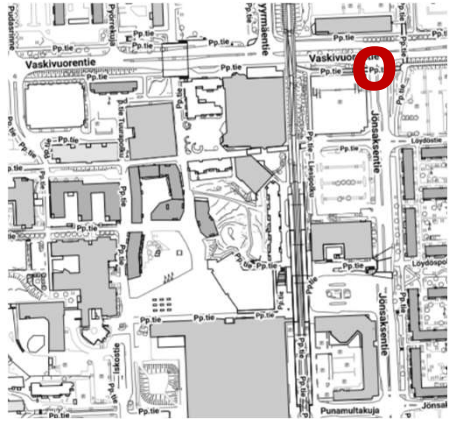






## IDENTTITEETTI-IDEOITA

- Taideteoskaaret, ratikan sähkölinjan kannattajana
- Maamerkkirakennus jossa taidetta julkisivussa
- Ratikkakiskojen ympäristö maalattua asfalttia



# 1.6 PUNAMULTATORI

MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)




Vaskivuorentien-Jönsaksentien risteys, huomioparannus

Pysäköintirakennuksen käyttö kaupunkiviljelylle ja monitaidekulttuurille

Myyrin Puhos on luokiteltu rakennushistoriallisesti merkittäväksi. Yleishyödyllinen kulttuuriyrittäjyyden käyttö on sijainnin kannalta suota

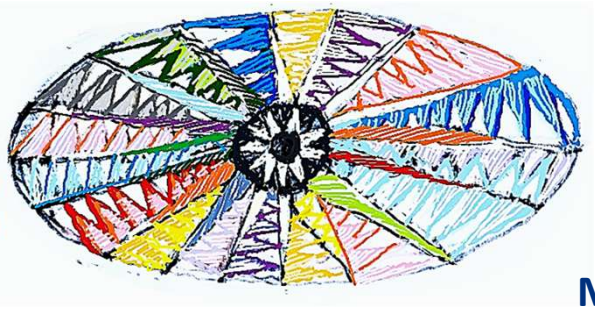
Punamultatorilla kaupunkikivan kehittely. voisi tuoda esille vaikka kivikauteen viittaavaa punamultaperinnettä ja taidekiveyksellä

Kulku radan alta valoisammaksi ja juhlavammaksi, Myyrmäen pääsisäänkäynniksi



**KESKUSTAN LUONNE-IDEOINTI:**

- ”Sisäänheitto”maskotti
- Torien identiteetti
- Laadukas rakentaminen
- Aktiiviset kivijalat
- Katutilan huolittelu



*Torin kiveys/väriasfaltti-idea*

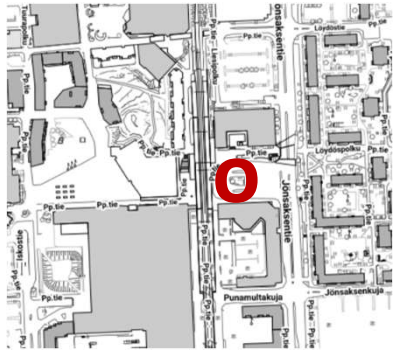


**Maskotti Myyrmäelle?**

***Eteenpäin:***

*Torijäjestely*
*kilpailu aiheina liikenne*
*pinnat valaistus*
*kasvillissuus*





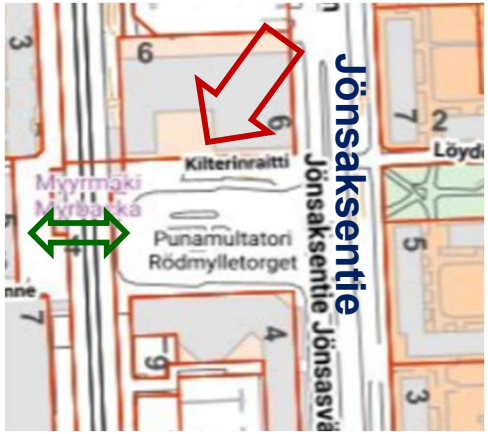
# 1.7 PUNAMULTATORI
## PÄÄSISÄÄNKÄYNTI MYYRMÄKEEN



### Toimenpiteet:

**Punamultatorin Taidekiveys, väriasfaltointi**

**Kulku radan alta juhlavammaksi, Myyrmäen pääsisäänkäynniksi!**

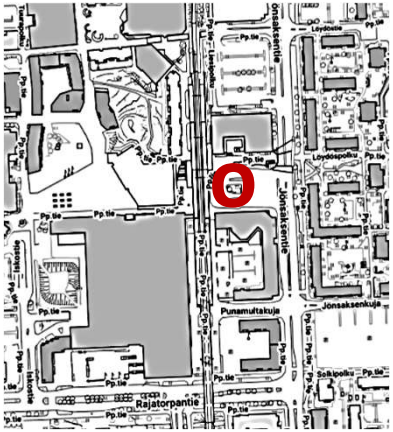



**Myyrmäen pääsisäänkäynti**

- Kutsuva tulo Myyrmäkeen elämysten talolle.
- Erityistä huomiota kiinnitettävä radan aluksen valoisuuteen, iloisuuteen ja siisteyteen, jatkuvaan huolitteluun

- Informatiivisuus tapahtumista, kulttuuritalossa ja koko Myyrmäessä

- Radan ja Elämysten talon välille tapahtumapaikka



# 2. EDULLISET PIENLIIKETILAT

**Myyrmäen menestymiselle on *oleellista pystyä* tarjoamaan monenlaista liiketilaa, myös edulliseen hintaan aloitteleville ja tilapäisillekin yrittäjille. Startup- ja Co-working tiloja, sekä myös pienliiketiloja katuympäristöön tulisi lisätä. Tyhjien tilojen systemaattinen kartoitus ja välitys voisi puolestaan mahdollistaa niiden tarjoamisen edullisesti myös lyhytaikaiselle toiminnalle.**

**Tässä luvussa esitetään mahdollisten pienliiketilojen sijoittaminen kulkuteiden varsille, niiden käyttöä tiivistäen ja samalla kaupunkikuvaa virkistäen.**

**Tavoitteena on luoda Myyrmäkeen liiketilojen ekosysteemi, jossa tavaksi muodostuu pienliiketilojen mahdollisimman jatkuva palvelutarjonta, helpon sujuvoitetun vuokrauksen tukemana. Olisi suotavaa että perustetaisiin mahdollisimman yksinkertainen lupa- välitys- ja vuokrausjärjestelmä tyylikkäille erikokoisille kohtuuhintaisille pienille myyntitiloille.**

**Samalla voidaan houkutella asiakkaita ja yrittäjiäkin myös laajemmalta alueelta, ja tukea Myyrmäen tunnettavuutta. Kehitetään myös kulttuuriyrittäjyyden LUOVA KLUSTERI, tavoitteena monipuolisuus.**


2.1 PIENLKIIKETILOJA

2.2 TUURA- JA LIESIPUISTO

2.3 RUUKKUTORI

2.4 PAALUTORI

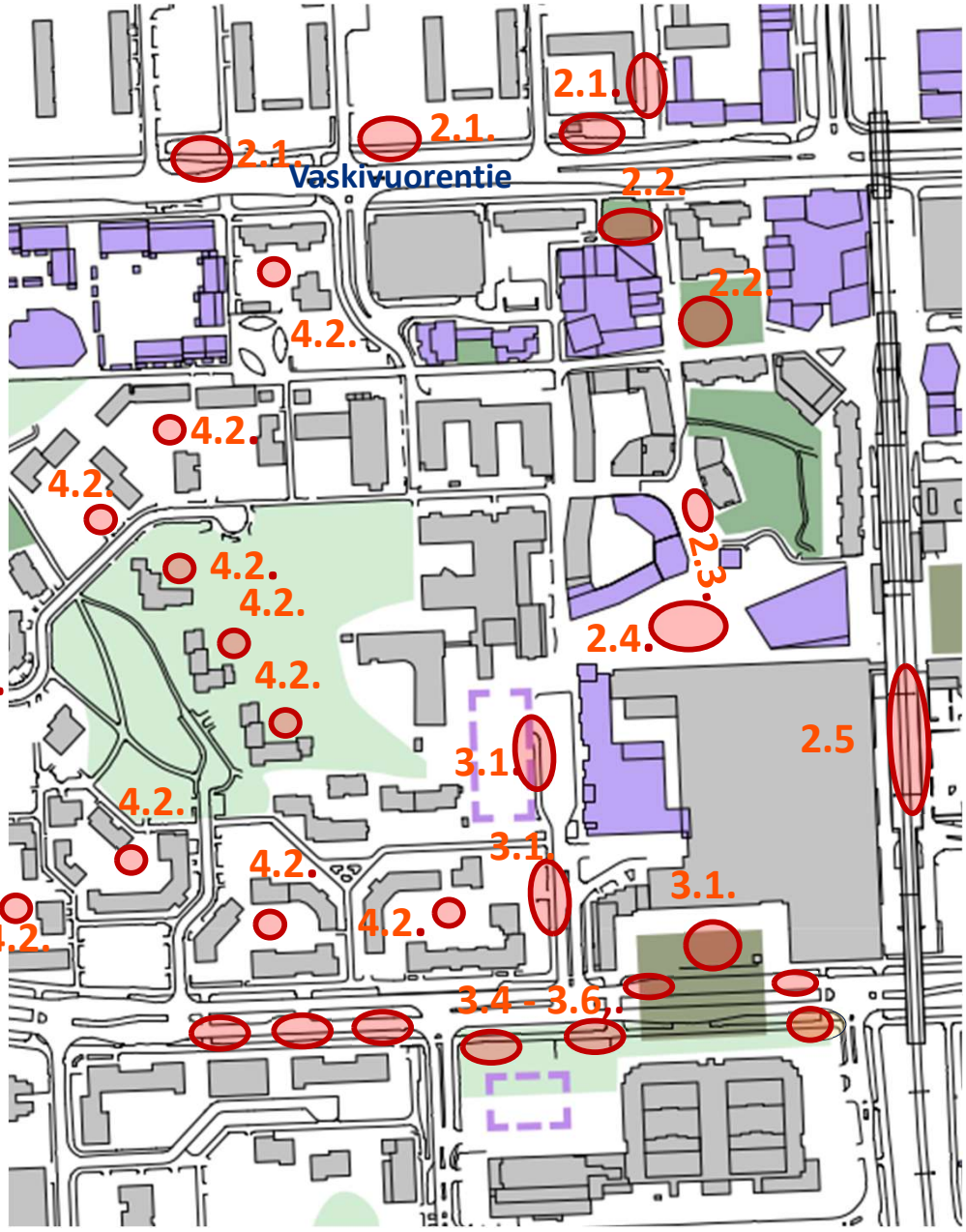
2.4.1 PAALUTORI JAPAALUKYLÄN POLKU, IRANILAINEN VERSIO

2.5 PAALUKYLÄ – JA PUNAMULTAPOLKU (RADAN ALLA)


**TIIVIISTI:**
**Hyvien asiakasvirtojen yhteyteen luotuja mahdollisimman matalan kynnyksen pienliike- ja toimintatiloja, joiden tavoitteena on parempi monipuolinen palvelu- ja työllisyystaso ja tunnettavuutta Myyrmäelle myös lähialueiden ulkopuolella.**

# 2.1. PIENLIIKETILOJA

## SUOSITTUJEN KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA




**Harkittavia Sijainteja (sivunro.muk.)**

**2.1 .Vaskivuorentie ja Myyrmäen Raitti**

**2.2.Tuurapuisto**

**2.2.Liesipuisto**

**2.3.Ruukkutori**

**2.4.Paalutori**

**2.5. Radan alla**

**3.1. Iskoskuja,**

**3.1.Iskostori**

**3.4-3.6 Rajatorpantiellä**

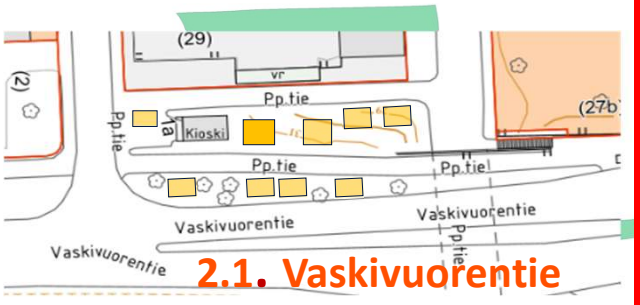
**4.2.Korttelitaloja**

**Urheilupuistossa (kuvan ulkopuolella)**

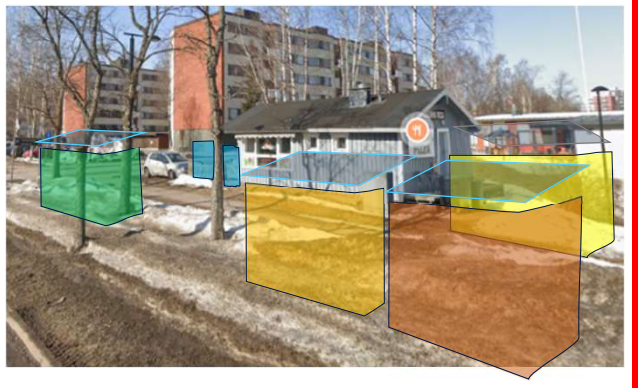
**1. Täydennyskioskeja**
**Tilapäisiä rakennuksia 1 krs +. Eivät vaadi rakennuslupaa, helposti siirrettäviä.**

**Yrittäjävetoinen rakentamisen tyyppitoteutusmalli, kaupungin hyväksymä tai kaupungin välittämiä vuokralle annettuja kioskeja.**

**2. Ympäristökunnostus ja vihreiden pintojen uudelleen istutus samassa yhteydessä**




**2.1. Vaskivuorentie**



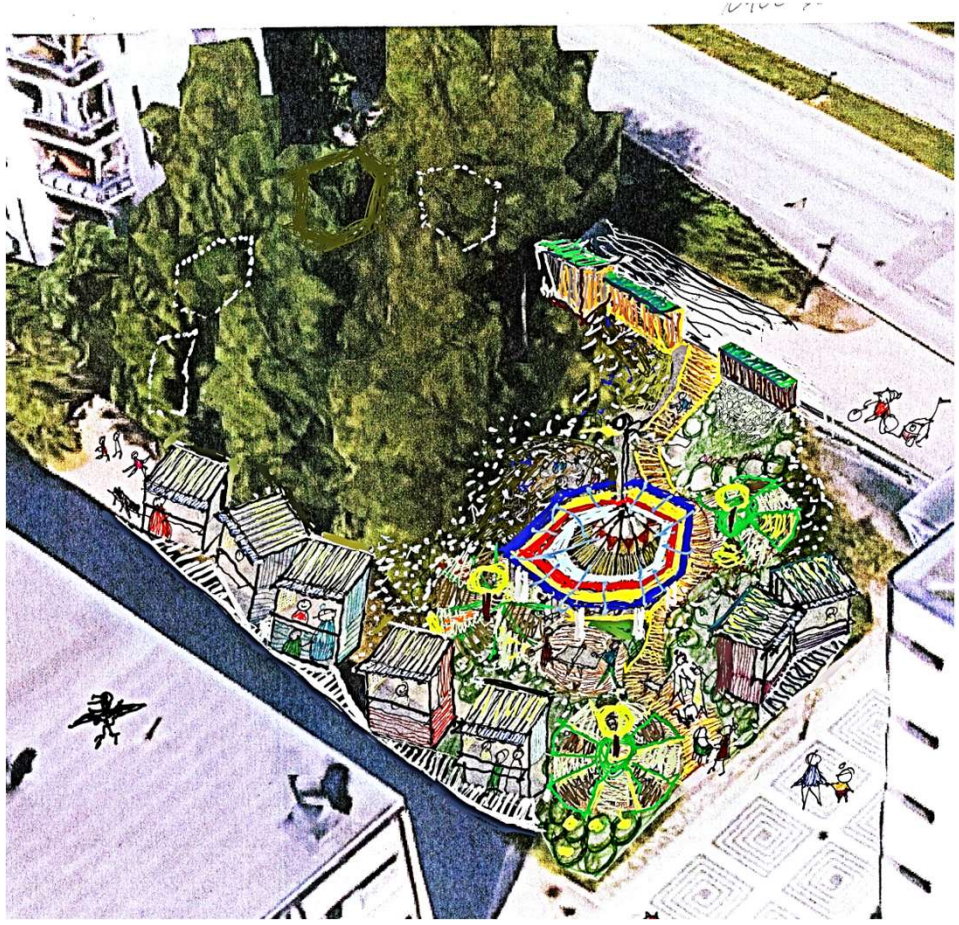
MYYRMÄEN "INNOVAATIOKAAVA" (MYBA)

# TUURA- JA LIESIPUISTO

## KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA

SUOSITTUJEN KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA





**Kioskimyyntiä, reunoilla hyönteishotelli-meluvalli**
**Monilajinen lehto, (kasvilajit selostettu) ja siihen soveltuva pienimittakaavaista toiminnallisuutta**

## TUURAPUISTO



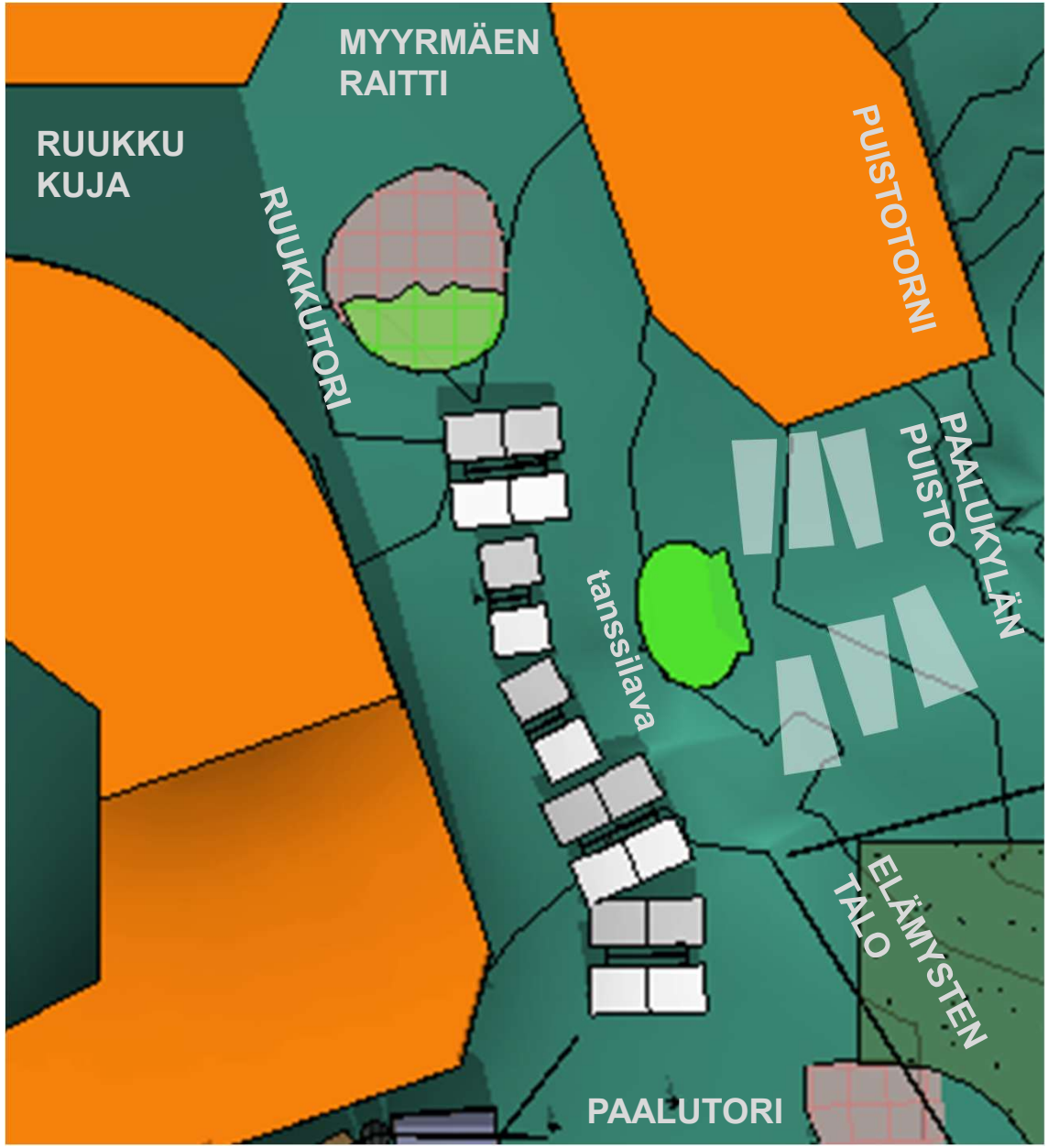
**Kasvihuone – Kahvila – Esiintymislava**
**Kivimuurit kunnostetaan.**
**Ilmastotoimena kivitorin istuttaminen kukkivin puin ja niittykasvein hyönteisiä tukien auttaa myös hulevesien hallintaa.**



## LIESIPUISTO

*Puisto ja tori kehitellään joustavasti hyödynnettäviksi eri toiminnoille*

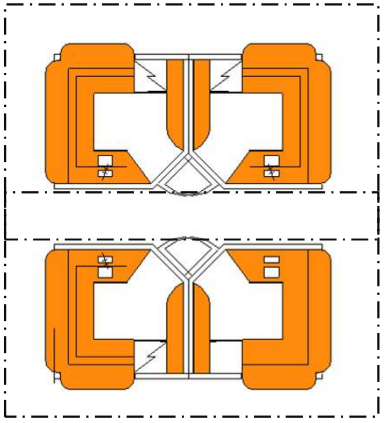
SUOSITTUJEN KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA

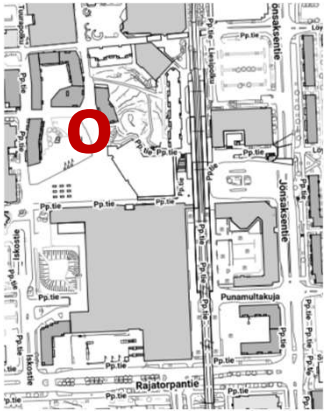





*Yllä vaihtoehtoidea: Kiinteät myyntikatokset, Tartossa, Eesti*

**Myyntitilojen ryhmittely**
**n. 14 kpl + n.2 kpl**
**var./sos.tilaa**



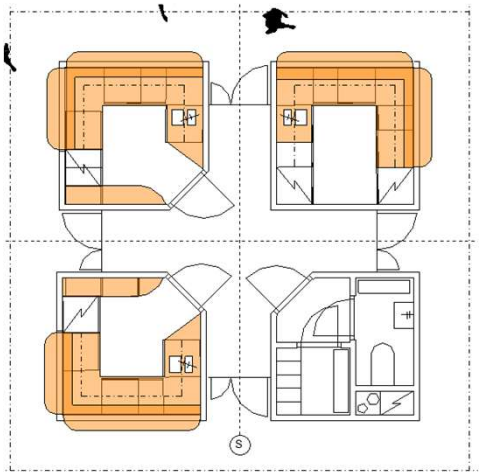



MYYRMÄEN "INNOVAATIOKAAVA" (MYBA)

MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

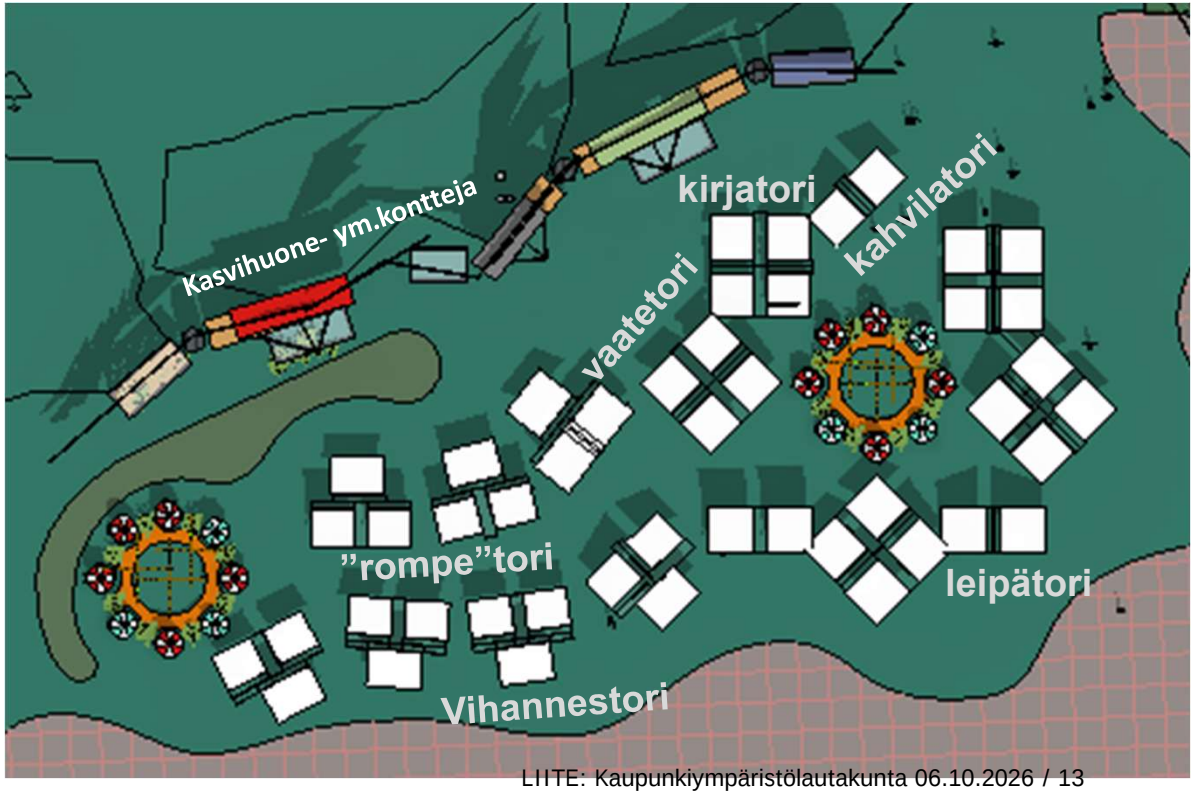


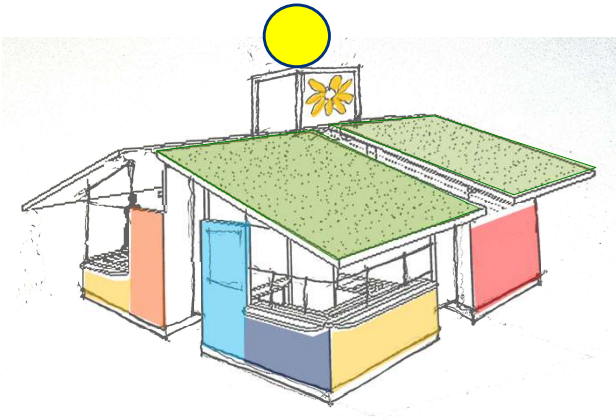
Yllä: Lohikäärmeaiheinen työmaan rajaus

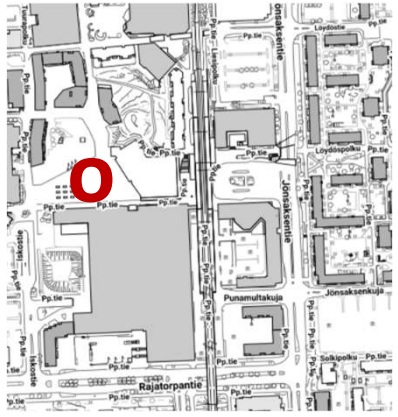


Myyntitilojen yksikköryhmä
n. 30 kpl + n. 10 kpl
var/sos.tilaa

Alla: Periaatteellinen ryhmittely





# PAALUTORI JA PAALUKYLÄNPOLKU
## KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA

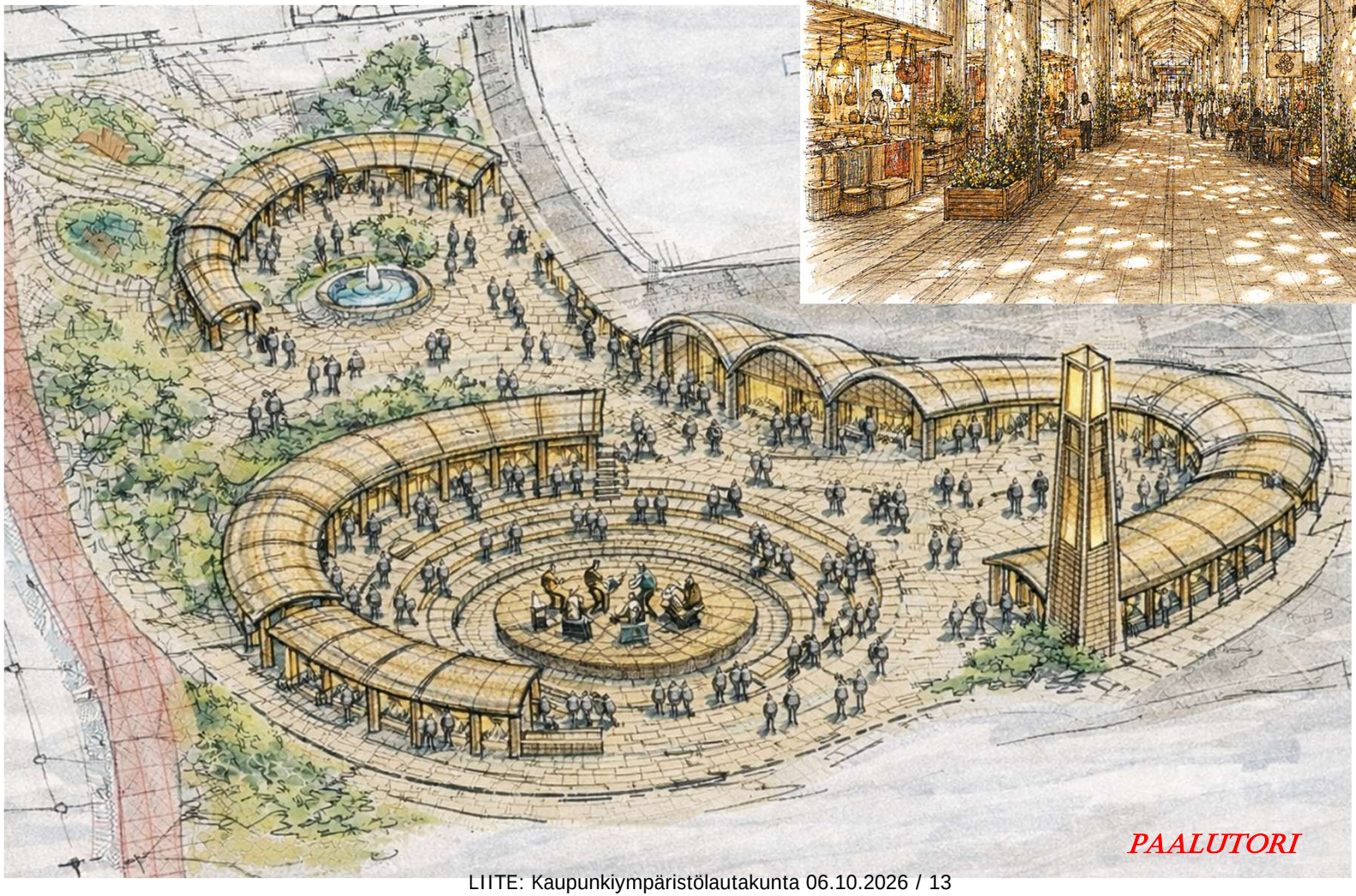


**Orientaalilaistunnelmaiset versiot, kevytrakenteisia katoksia,**
Esimerkikisi polykarbonaattilevyä

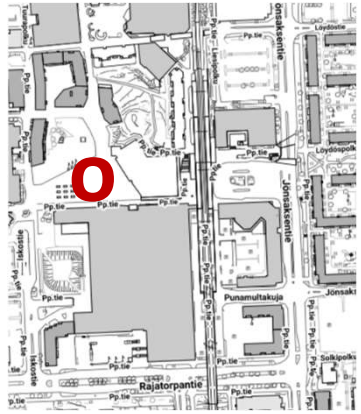


Kuvat Arkkit.Elham Bacity
Sekatekniikalla:
AI, käsinpiirrettyjä, photoshop

RADAN ALLA



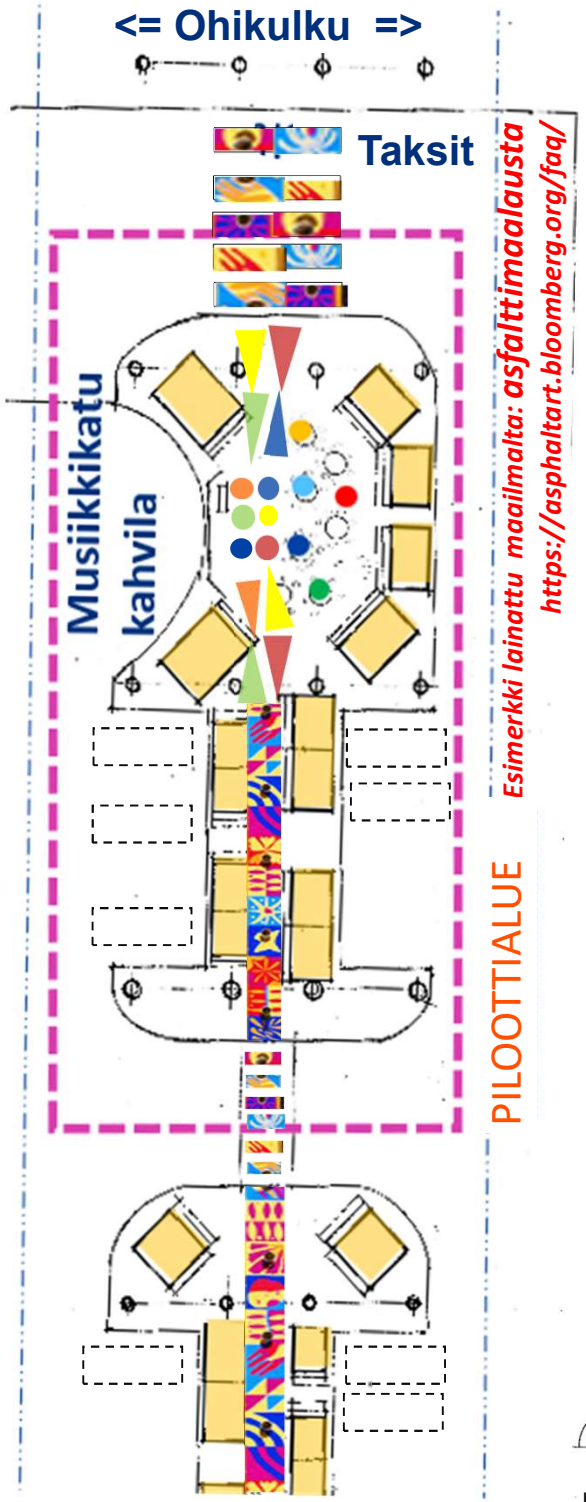
PAALUTORI



# PAALUKYLÄ- JA PUNAMULTAPOLKU (RADAN ALLA)

## SUOSITTUJEN KÄVELYREITTIEN VARSILLE PIENLIIKETILAA JA TOIMINTAA

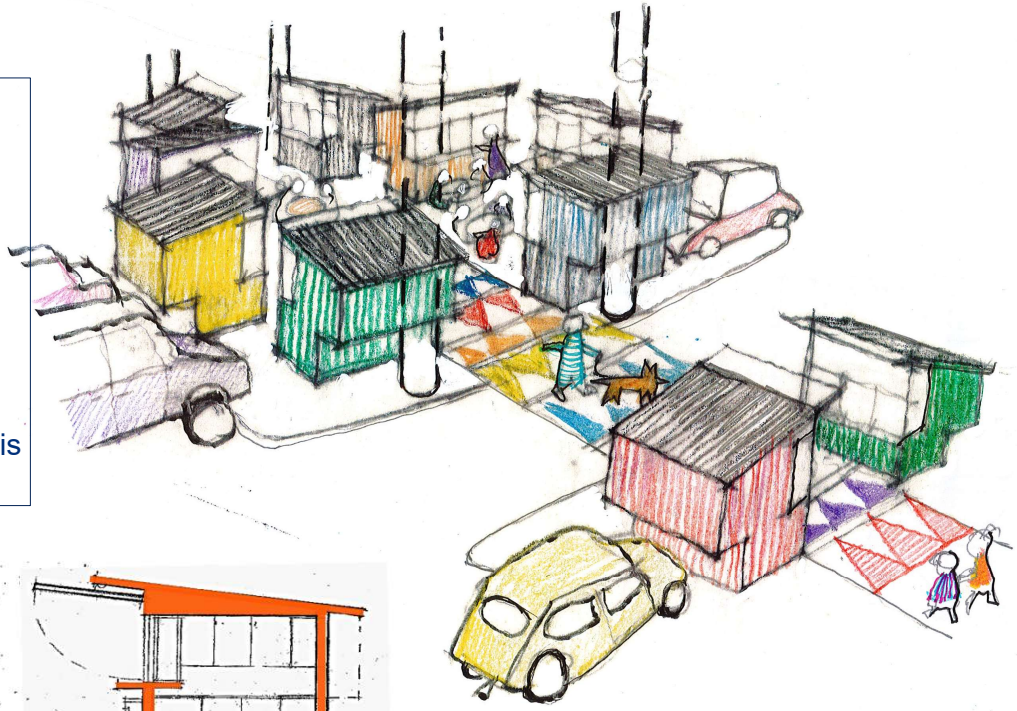


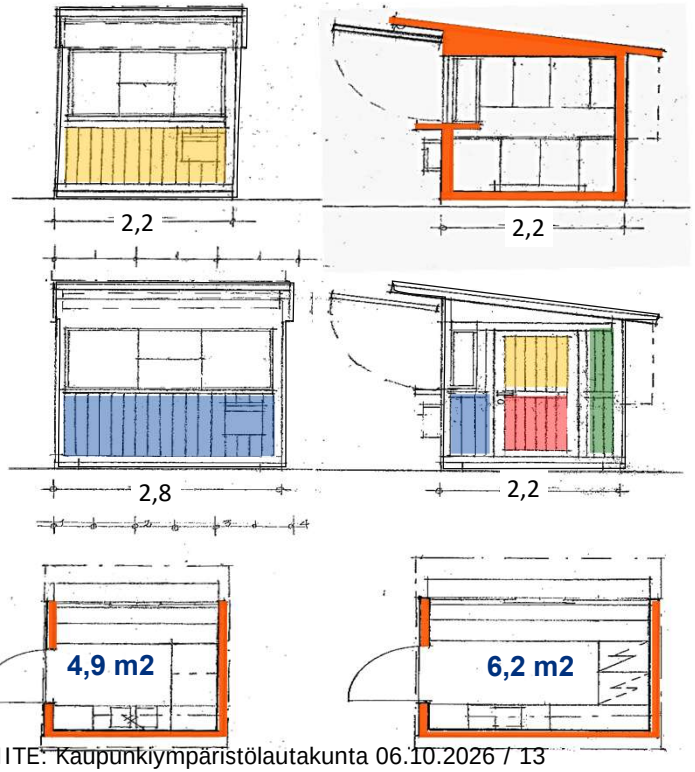



*Esimerkki lainattu maailmalta: asfalttimaalausta*
*https://asphaltart.bloomberg.org/faq/*

**Radan alla monipuolista pienliiketilaa**

Sovitettu pysäköimiseen ja liikenteeseen
Voidaan osittain toteuttaa pakettiautomyyntipisteilläkin.








# 3. HIDASKATU ,”SHARED SPACE” JA ISOMMAT LIIKETILAT RAJATORPANTIELLÄ

**Rajatorpantielle tehdään hidaskatu, ”Shared Space”-osuus, Myyrmannin ja Virtatalon väliselle katuosuudelle. Hidaskadulla kevyenliikenteeen turvallisuus on etusijalla; autoilla ja raitiotiellä on ajaminen sallittua vain alennetulla nopeudella. Mikäli pienliiketilojen kasvava ekosysteemi vahvistuu, voidaan laajentaa keskustan katutilakauppa Rajatorpantietä pitkin.**

**Tilapäiset liiketilat rakennetaan 10 v. säteelle toisen poistetun ajokaistan vapauttamaa katutilaa hyödyntäen. N.s. ”Sinivihreä katu” hulevesipainanteineen toteutetaan rakentamisen yhteydessä. Pysyviä liiketiloja voidaan myöhemmin rakentaa yhteensovittaen ratikan kanssa. Metropolian edustalle rakennetaan Info- ja opiskelija”hubi” joka tukee opiskelijoiden, yrittäjien ja alueen toimijoiden kohtaamisia.**


3.1 ISKOSTORI JA ”SHADRED SPACE” HIDASKATU

3.2 RAJATORPANTIEN TILAPÄISET LIIKETILAT, SINIVIHREÄ KATU — 2035

3.3 RAJATORPANTIEN TILAPÄISET LIIKETILAT,

3.4 RAJATORPANTIE, RASKAAMPI RATIKKAVERSIO 2040-45

3.5 RATIKKAVERSIO 2040-45 SINIVIHREÄ KATU, OTE


**TIIVIISTI:**

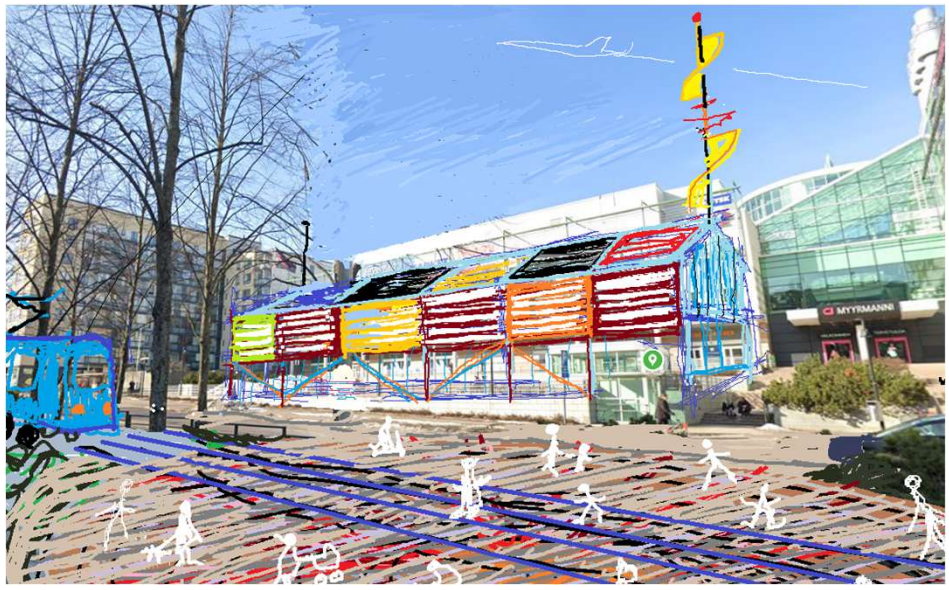
**- ”Shared space” periatteen mukaan toteutettu sekoittuneen hidasliikenteen tori yhdistää suuria toisistaan erillisiä liiketilakokonaisuuksia vahvistaen näin kaupallista jatkuvuutta.**

**- Laajennusmahdollisuutta tarjotaan elpyvälle liiketoiminalle, kaupunkitilaa aktivoivasti, ensin tilapäisin luvin, myöhemmin myös pysyvillä tonteilla ratikan toteutumisen myötä.**

**- ”Sinivihreä” katu hidastaa hulevesien tulvimista ja parantaa monipuolisesti pienilmastoa ja viihtyvyyttä.**

# 3.1 ISKOSTORI, MYYNTIÄ JA HIDASKATU ”SHARED SPACE” RAJATORPANTIELLÄ





## Iskostori, torimyynti

**Myös mahdollinen ”Lasi-Kauppahalli”. Lasitettu tori jossa myös myyntikioskeja, jopa 2 kerroksessa. Viljelytilaa päällä. n.500 kem2 (+2500 m2 katettu tori)**



**ESISIMERKKI: lasikatettu pienliiketilaklusteri Hampurissa**



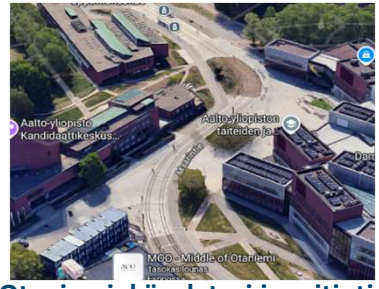


**Shared Space , Freiburg, Saksa**

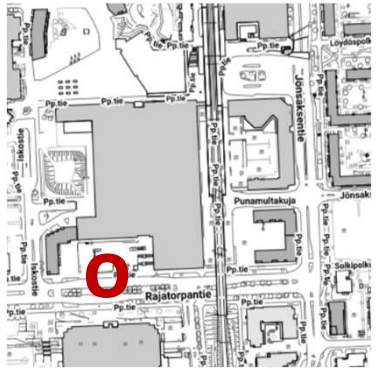



***Torimyynnin toiminnan ja rakenteiden tavoitteet:***

*-Mahdollisimman monipuolinen kauppias- ja aktivistikunta.*
*-Myynnin rakennelmat on oltava edullisia, tyylikkäitä, taiteellisetkin, vaikka tilapäiset.*
*-Yleisöltä suljettuja alueita (anniskelulle tms.) ei koko torin alalle*




**:Otaniemi, kävelytori ja raitiotie**




**”Shared Space”, jaettu hidaskatutila jossa raitiotie, kävely autoilu, pyöräily. Myös suoremmat yhteydet yli Rajatorpantien**

# 3.2 RAJATORPANTIE, TILAPÄISET LIIKETILAT — 2035

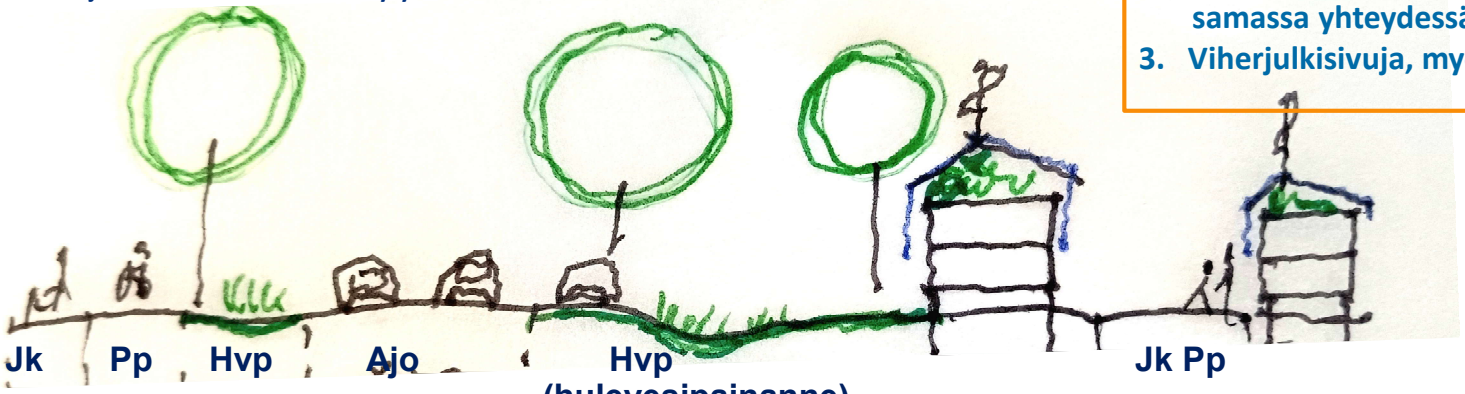



**Tilapäisten toimitilojen, n. 3000 kem2 ”Talliosakemalli” yhdistetty ”sinivihreään” katuun, 1+1 ajokaistaa. Kevyen liikenteen osuuksilla käytetään vettäläpäisevää asfalttia. Risteyksissä liikennettä hidastetaan esimerkiksi nupukivikivetyksellä.**

**Tässä ensimmäisessä vaiheessa parannettu yhteys Virtatalon ja Myyrmannin välille toteutuu leventämällä nykyistä idempää suojatietä (ja vastaavasti lyhentämällä kulunestoaitaa kadun keskellä) niin että kulku tulisi sujuvammaksi, varsinaisesti muuten muuttamatta liikennejärjestelyitä.**
**Kunnallistekniikkaa on alustavasti huomioitu jatkosuunnittelun pohjaksi.**
**Sinivihreällä kadulla on monipuolisia niittykasveja , kosteikkoja, pensaita ja puita jotka edistävät pienilmastoa ja hulevesien hallittua imeytymistä.**

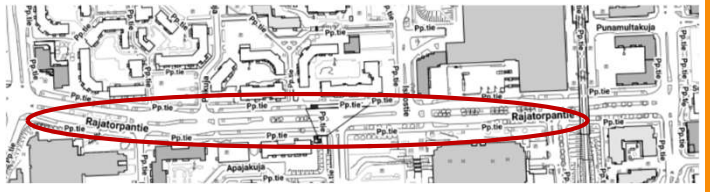
## Rajatorpantie, 1+1 kaistaa ”Sinivihreä”katu

1. Tilapäisiä rakennuksia, malli ”Talliosake” Kaksi kerrosta + mahdollinen kasvihuone katolla.
2. Metropolian edustalla; Oppilastalo, juhlatila, kahvio, näyttelytila ”Show room” samassa yhteydessä kuin koulun Infohubi
3. Viherjulkisivuja, myös Virtataloon




## Rankimmat tulvapaikat 100 vuoden välein

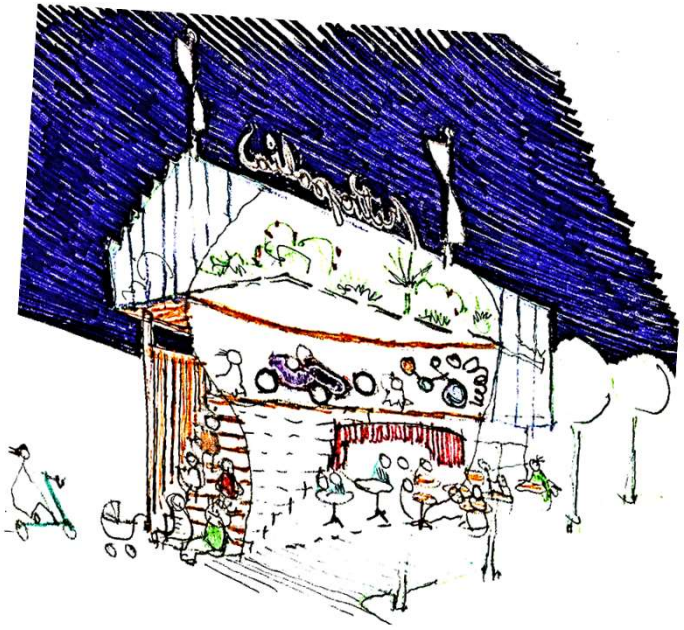




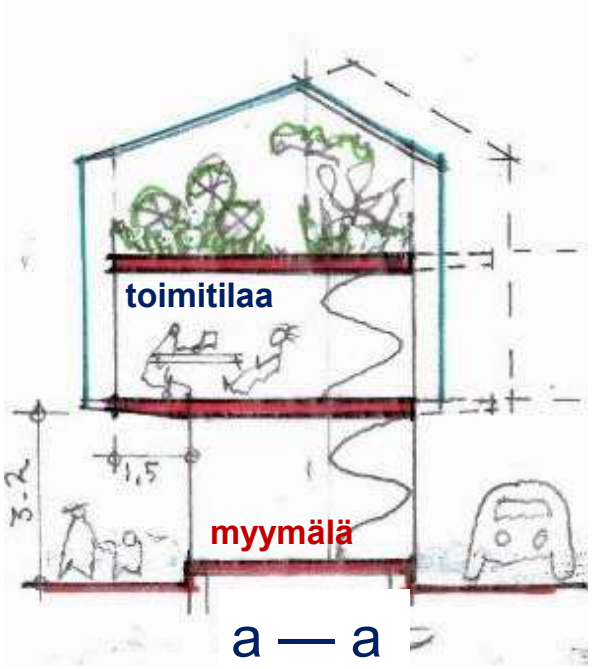

MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

# RAJATORPANTIE TILAPÄISET LIIKETILAT 2035

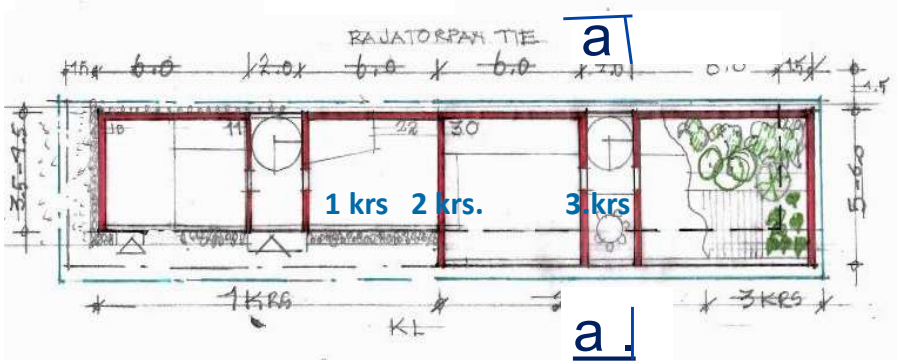




Oppilastalo/informaatio”hubi”
Mmetropolian edessä





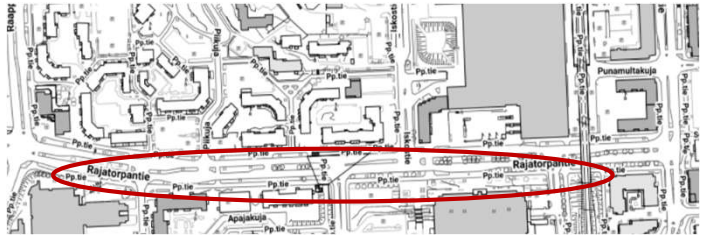




Tilapäisten toimitilojen
”Talliosake”-
Rakennusperiaate,
2 kerrosta toimintatilaa +
*Urban Food*
viljely-ullakko

2-3 kerrokset ulokkeina

1. Tilapäisiä rakennuksia, ”Talliosakkeet”

2. Metropolian edustalla; Oppilastalo, juhlatila, kahvio, näyttelytila ”Show room”, samassa yhteydessä koulun Infohubi



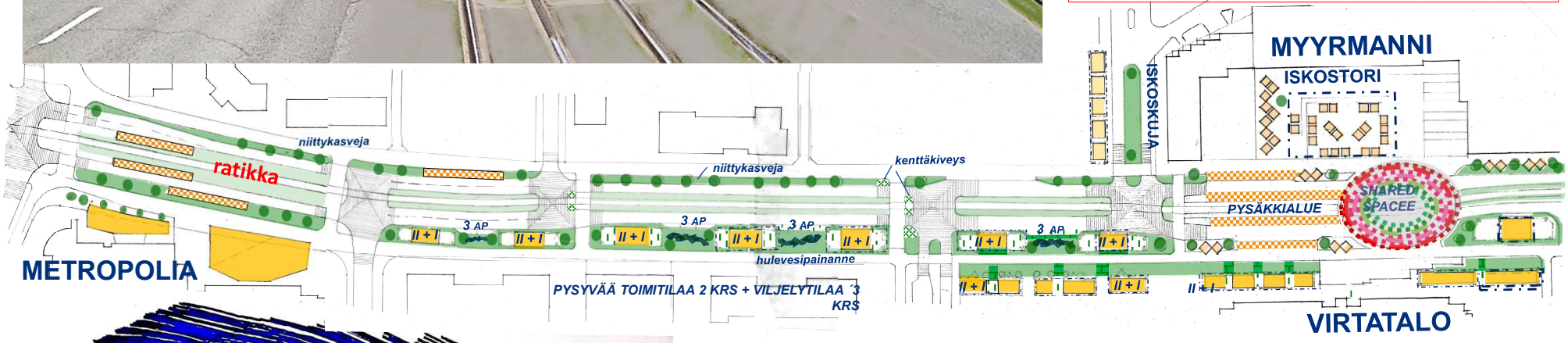
# RAJATORPANTIE, RASKAAMPI
# RATIKKAVERSIO 2040-45





## Rajatorpantielle rakennetaan:

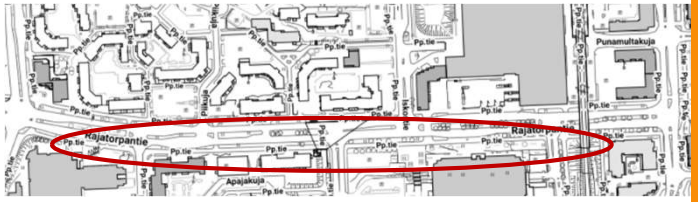
- ”Sinivihreä” katu
- Ratikkakatu
- 1 + 1 ajokaistaa, osittain hidaskatu, n.s.”Shared Space”
- Pysyviä liiketiloja omille tontteilleen. 2 krs + kattokasvihuoneita



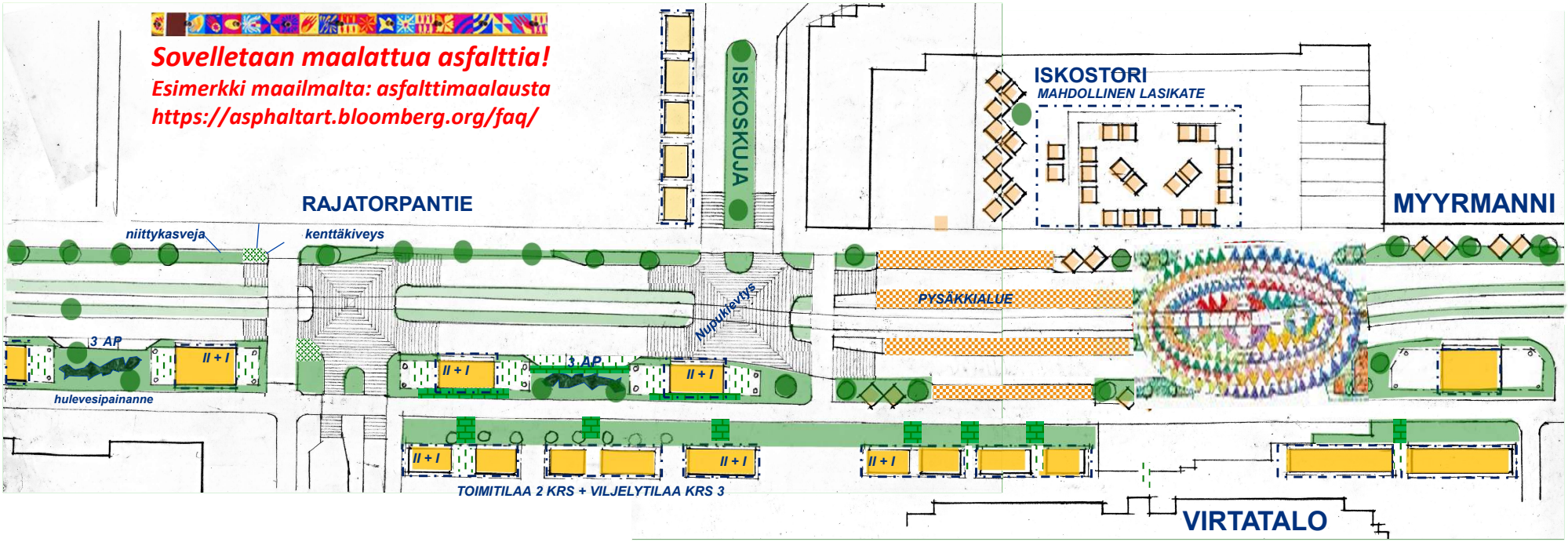




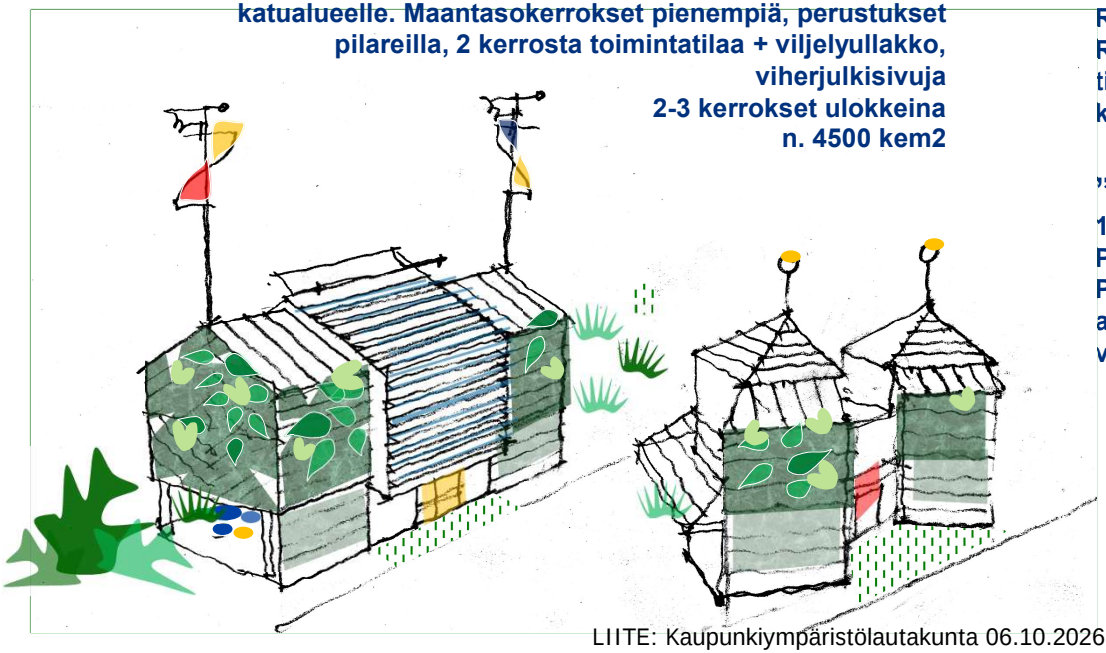

Tulvakartta mahdollisesta tilanteesta 1/100 vuoden välein



# 3.5 RATIKKAVERSIO 2040-45 ”SINIVIHREÄ” KATU, OTE




**LIIKERAKENNUSMALLEJA,**
**Pysyviä rakennuksia uusille tonteille osittain entiselle katualueelle. Maantasokerrokset pienempiä, perustukset pilareilla, 2 kerrosta toimintatilaa + viljelyullakko, viherjulkisivuja**
**2-3 kerrokset ulokkeina**
**n. 4500 kem2**



## Shared space ja pysyviä liiketiloja

**Risteystä Raappavuorentielle pitää kehittää jotta liikennettä Rajatorpantiellä voidaan vähentää ja toteuttaa 1+1 kaistaa ja tilapäisiä liiketiloja ja myöhemmin ”Shared Spacea” ja sinivihreää katua + tulevaisuudessa ratikkaa + pysyviä kadunvarsitontteja.**

## ”Sinivihreä” katu + ratikka

**1+1 ajokaistaa, Hulevesipainanteita.**
**Pintarakenteet, esimerkiksi:**
**Pysäköintitaskuissa nurmikiveä, Kevyenliikenteentiet ovat läpäisevää asfalttia. Nupukivi-tms. hidasteet risteyksissä ja kenttäkiveys viherosien päätteissä.**




MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

# 4. ASUMISTA, KAUPUNKIKUVAN KEHITTELYÄ, RAJATORPANTIELLÄ, KORTTELITOIMINNAN KEHITTELYÄ

**Rajatorpantien varresta tehdään yleiskaavan katukuvan kehittämisvyöhyke-määräyksen mukaisesti kaupunkimaisempi, niin että mielikuva Myyrmäestä ”metsälähiönä” hälvenee.**

**Rakentaminen yhteensovitetaan virkistystarpeisiin ja luonnonsuojelun vaatimuksiin (mm. liito-oraviin) Alueen ilme ja tunnettavuutta parannetaan.**

**Myyrmäen tonteille yleensä edistetään asukastilojen perustamista, (etä)työ- ja harrastetiloiksi, viljelylle, vierasmajoitukselle ym. toimintaan. Pihojen ja asukkaiden aktiivisuus lisätään ja kannustetaan joustavilla tilaratkaisuilla.**

## 4.1 RAJATORPANTIE, ASUMISTA VAPAALAN REUNALLA
## 4.2 KORTTTELIMONITOIMITILOJA

**TIIVIISTI:**
**Rajatorpantien varresta tehdään kaupunkimaisempi.**
**Monikäyttöisten asukastilojen perustamista laajalti asuinkortteleihin.**

# 4.1 RAJATORPANTIE, ASUMISTA VAPAALAN REUNALLA

***Townhousetyyppistä asumista. Mahdollista rakennuskohtaista Pienyritystilaa ja korttelitaloja. Tutkittava mm. puuston säilymistä, liito-oravayhteyksiä ja virkistysaluepalveluiden tarpeita, myös pysäköinnin suhteen. Tuleva ratikka vähentää asumisen pysäköimistarvetta. Liitoaravayhteys yli Rajatorpantien alueen itäosassa asettaa lisävaatimuksia puuston säilymiselle ja edellyyttä mahdollisimman tiheästi katupuita.***








Esikuva: Farmors Cafe´n laituri, Högsåra

**Katukuvan kehittämisvyöhyke**

Kaupunkirakenteen tiivistyessä tulee kaduista rakentaa laadukasta kaupunkitilaa niin, että se luo helpot mahdollisuudet ihmisten monipuoliseen liikkumiseen.

Kadunvarren kortteleissa rakentamisen tulee edistää viihtyisän katukuvan muo-

Yleiskaavassa 2020:

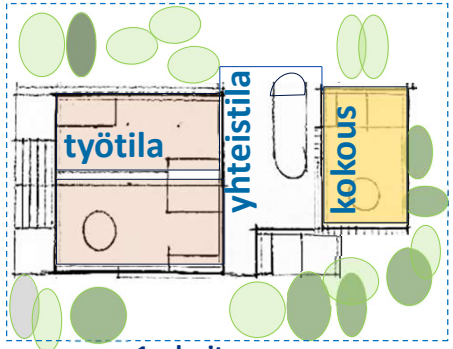
Luonnollinen puusto tässä varjeltava liito-ravien yhteyksien tueksi




MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

# 4.2 KORTTTELIMONITOIMITILOJA

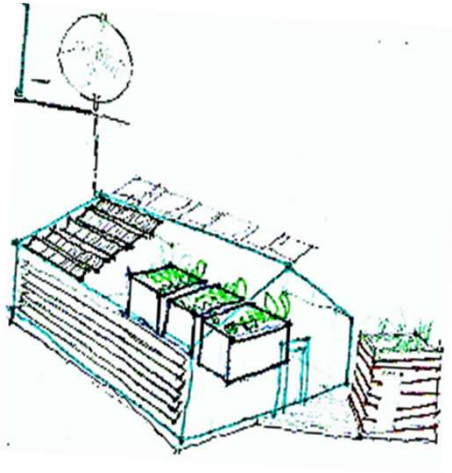
**Monitoimitiloja 50 -100 kem2.**

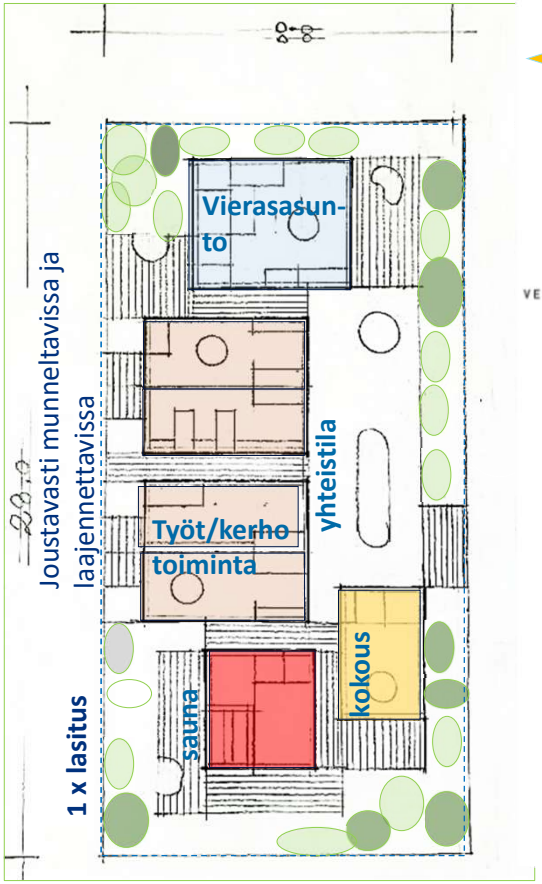



1 x lasitus

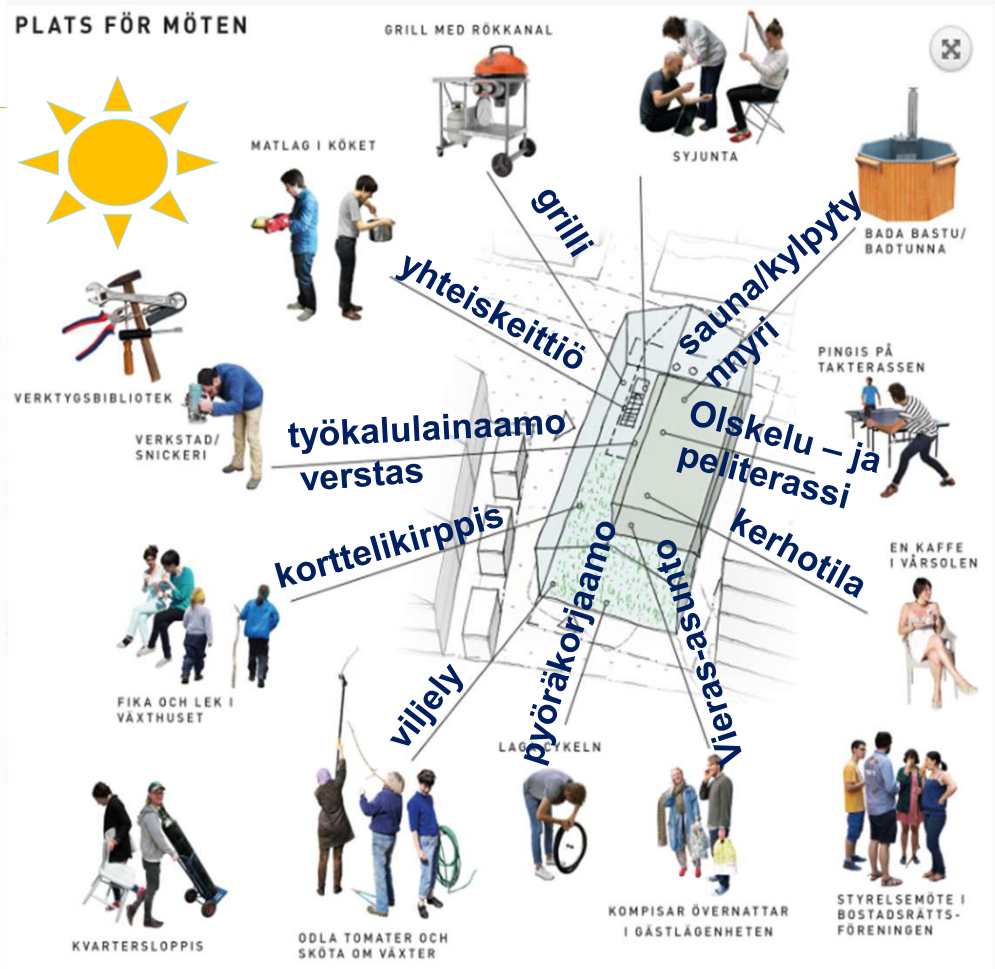
**Yhteiskorttelitalo:** Monikäyttötilat, Co-working, Kokoustilat, Vierasasunto, sauna

**Toteutus: Testiprototyyppi ensin,** Taloyhtiöt vuokraa tai hankkii, tyyppimallien kehittely suotavaa (malli :"Liiteri")



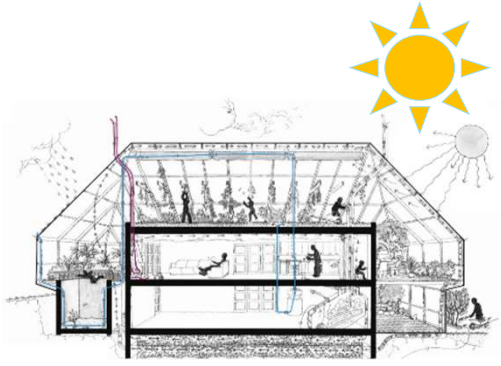



**KOHTAUSPAIKKOJA**




**Alla rakennus kasvihuoneessa, Ark.Bengt Warne, 1976,**

**Lämmittämättömässä kasvihuoneessa pohjois-italian ilmasto, mahdollisuus lämmön talteenottoon, paikalliseen veden puhdistukseen, viljelyyn, rentoutumiseen**



MYYRMÄEN INNOVAATIOKAAVA (MYBA)

# 5. KAUPUNKIVILJELYN, ”URBAN FOOD” KEHITTELY



**Kaupunkiviljelyä edistetään asuinkorttelikohtaisesti ja laajemminkin. Mahdollisia tukimuotoja ja myös esteitä, ”pullonkauloja”, tulee kartoittaa ja ratkaista. Opastusta ja koulutusta voisi harjoittaa yhteistoiminnassa alan toimijoiden ja Metropoliankin kanssa.**

**Tavoite*:***

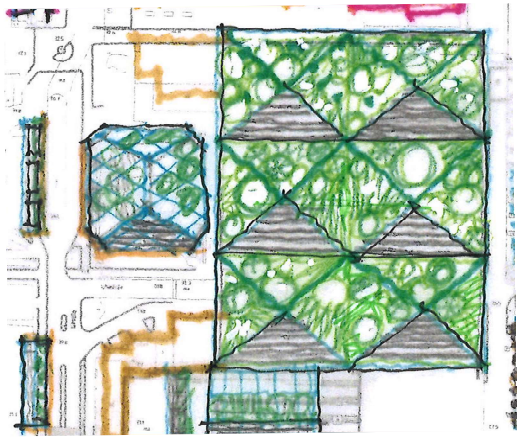
***Helppoa ryhtyä lähiviljelyyn, kaikkien iloksi ja hyödyksi.***

*5.1 KAUPUNKIVILJELYMAHDOLLISUUKSIA 1 ”URBAN FOOD”*
*5.2 KAUPUNKIVILJELYMAHDOLLISUUKSIA 2 ”URBAN FOOD”*

**TIIVIISTI:**
**Mielekästä ja hyödyllistä ympäristöä parantavaa harrastus- ja yhteisötoimintaa, jossa on jopa osa-aikatyömahdollisuus, kehitellään laajemmin. Rakennukset ja rakenteita sovitetaan tukemaan näitä toimintoja.**

# 5.1 KAUPUNKIVILJELYMAHDOLLISUUKSIA 1 ”URBAN FOOD”



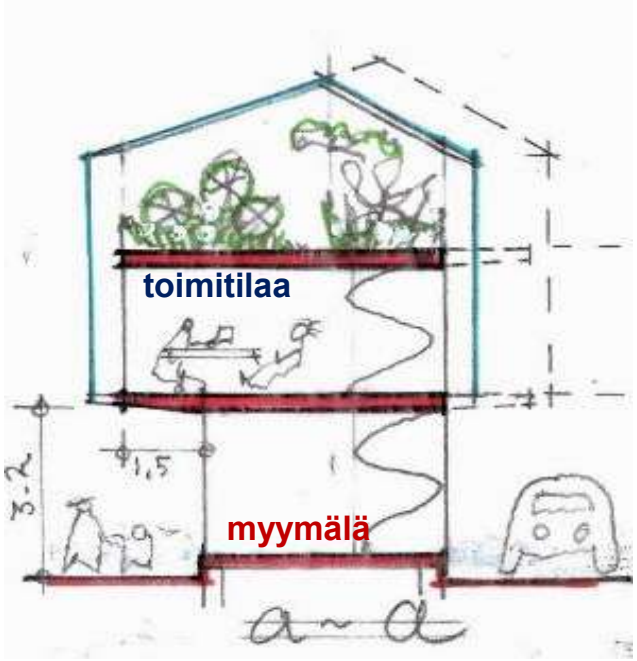





**Marketin katolla kasvihuoneita, suojaavat kattorakenteita ja hyödyntävät hukkalämpöäkin**
**Viljelytorni. Kadunvarsityötilojen katolla kasvihuoneita,**
Are vertical farms the future of urban food? | Food | The Guardian

**Yllä: Esimerkki ulkomailta**




**Tilapäisten toimitilojen ”Talliosake”- tässä Rajatorpantiellä**
**2 kerrosta toimintatilaa + *Urban Food* viljely-ullakko,**

***Kaupunkiviljelyn avulla voidaan tuottaa edullista elintarviketta ja samalla työllistää ja aktivoida asukkaita***

***Viljelyn pienimittakaavaisen aloittaminen on helppoa , pihalaatikoissa tai parvekkeilla. Koulutusta ja neuvontaa tulisi järjestää keskitetysti.***

***Tonteille voidaan valmiiksi varata tilaa viljelyille ja kasvihuoneillé. Viljelyä voidaan myös harjoittaa katoilla.***

***Toimijoita ovat mm.Vantaan ruokaklusteri ja Metropolian Ammattikorkeakoulu***

MYYRMÄEN ”INNOVAATIOKAAVA” (MYBA)

# 5.2 KAUPUNKIVILJELYMAHDOLLISUUKSIA 2 "URBAN FOOD"



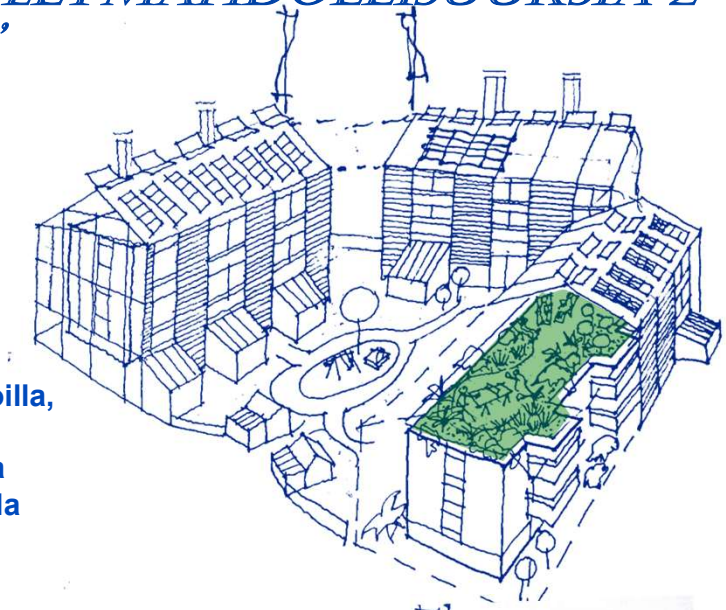


**T A V O I T E :**

***Helppoa ryhtyä korttelikohtaiseen lähiviljelyyn, kaikkien iloksi ja hyödyksi. Tyhjissä Konttoreissa kasvifarmi ulkomaalaisen mallin mukaan!***

*https://www.helsinki.fi/fi/viikki-food-design-factory*
*/uutiset/kaupunkiviljelijapilotti-kasvattaa-muutakin-kuin-kasviksia*
*https://dodo.org/ruoka/*

**Vas.: Kotimainen Hortimill-karuselliviljelylaite, joka on moderni ja järeän kokoluokan vaakarumpukasvihuonejärjestelmä.**



**Asuinpihoilla, katoilla ja lasitetuilla julkisivuilla viljelyä.**

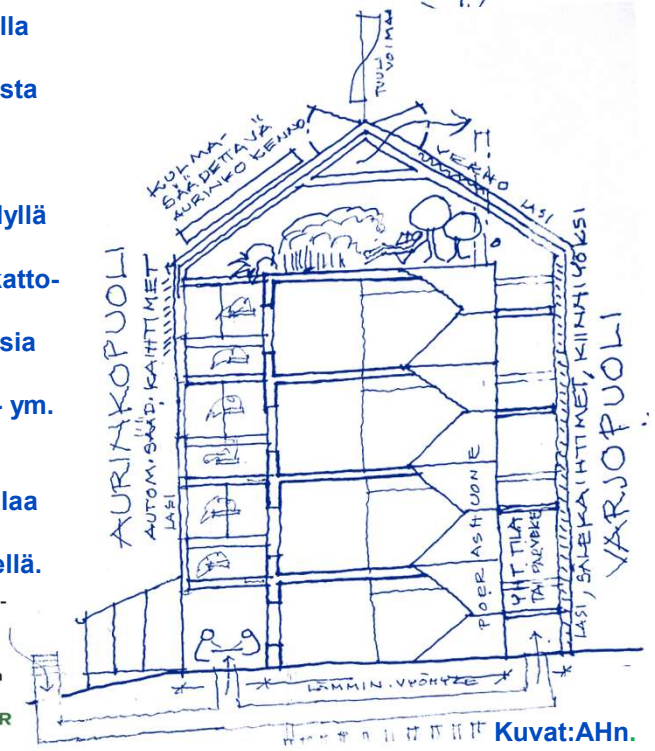
REMODELING A MULTISTORY CARPARK INTO A FUTURE CITY FOOD HUB IN IRELAND



**Esimerkki: Liesikujan Pysäköintilaitoksen päällä kaupunkiviljelyä (ja monitaidekulttuuritila alakerroksissa)**

**Esimerkki oikealla kokonaan lasitetuista uusista tai korjatuista kerrostaloista.**

**Kuvien menettelyllä ei välttämättä vaadita kalliita katto-, ikkuna-, ja julkisivukorjauksia ja päästään silti energiansäästö- ym. tavoitteisiin + saadaan lisää säänsuojattua tilaa katoilla ja ulkoseinien lähellä.**




**Kuvat:AHn.**

**Circular Green Blocks - Kestävät kaupunkikorttelit kiertotalouden liiketoiminnan ajureina**

CIRCULAR GREEN BLOCKS

**Diplomityö aiheesta: Aalto-yliopisto 2018 "Greenhousing" Ninni Westerholm**

# 6. VUOROVAIKUTUSRAPORTTI: ASUKKAIDEN MIELIPITEET JA TYÖPAJA



6.1 ASUKKAIDEN MIELIPITEET OASISTA (TIIVISTELMÄ)

6.2 ASUKASKOMMENTIT TYÖPAJASSA 21.5.

ENNAKKOKYSELY, NUORISON KOMMENTIT 6.21 JA
TYÖPAJAN KESKUSTELUN TIIVISTELMÄ 6.22-24

**TIIVIISTI:**
**Vuorovaikutus eri ryhmien kanssa on ollut avartavaa ja hedelmällistä. Keskeinen palaute on että lähiympäristöstä välitetään ja sitä halutaan kehittää edelleen.**

# 6.1 SAAPUNEET MIELIPITEET OASISTA ( TIIVISTI )

***Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) kannattaa kehitystä ja viihtyisyyttä mutta korostaa julkisen liikenteen toimivuutta.***

**Vastauksessa** todetaan että keskustan ensisijainen kulkumuoto tulisi olla kevyt liikenne ja muun liikenteen vauhti tulee sopeuttaa siihen.

***Uudenmaan elinvoimakeskus*** *toteaa että valtaväylien yhteyteen tulee suunnitella huomio ym rakenteita yhteistoiminnassa tienpitäjän kanssa.*

**Vastauksessa** todetaan että näin tehdään, kuitenkin Myyrmäen näkyvyyttä suurille valtateille silmällä pitäen.

***Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)*** *esittää että vesijohtoverkkoja ja jätehuoltoa tulisi huomioida suunnitteluissa* **Vastauksessa** todetaan että näin tehdään

***Vantaan Energia OY*** *esittää että sähkö- ja kaukolämpöverkkoja tulee huomioida suunnittelussa.*

**Vastauksessa** todetaan että näin tehdään.

***Yksityishenkilö 1*** *esittää että Myyrmäen työtiloja tulisi systemaattisetsi tutkia ja lisätä ja että Vaskivuorentietä Kaivokselan suuntaan tulisi suoristaa ja tasoittaa sillalla ja tunnelilla.*

**Vastauksessa** todetaan että työtilojen määrää tutkitaan Myyrmäen keskustasuunnitelmassa mutta ajoneuvoliikennettä ja myös rakentamisen päästöjä vahvasti lisääviä toimenpiteitä ei ole syytä edistää raskailla liikenneratkaisuilla.

***Vantaan Kaupunginmuseo*** *toteaa että Innovaatiokaavassa tulee osoittaa inventoinneissa merkittäviksi todetut (ja muistutuksessa luetellut) Vantaan rakennusperintökohteet. Näiden kohteiden suojeluperusteet tulee tutkia tarkemmin tulevissa, kyseisiä alueita koskevissa asemakaavatöissä Runsaiden historiallisten sekä kivikautisten kohteiden sijainti keskellä kaupunkia tuo mielenkiintoisen ja uniikin lisän kaupunkirakenteeseen.*

**Vastauksessa** todetaan että rakennusperintökohteet on merkitty innovaatiokaavan kohdekarttaan. Historiallista teemaa on korostettu mm. Punamultatorin ideoinnissa.

***Yksityishenkilö 2*** *esittää:*
*Myyrmäen rooli kaupunkikeskuksena :……..Länsi-Vantaan kannalta Myyrmäen keskustan elävöittäminen on elämän ja kuoleman kysymys……..keskeinen kysymys ei ole se, mitä toimintoja alueelle sijoittuu, vaan millaista liikkumista, viipymistä ja vuorovaikutusta ne synnyttävät arjessa.*

*Innovaatiokaava edustaa kokeilevampaa lähestymistapaa, jossa kaupunkitilaa pyritään aktivoimaan pienimuotoisen, joustavan ja osin väliaikaisen toiminnan kautta. Tämä on sen keskeinen vahvuus.*

**Vastauksessa** todetaan että MYBAn tavoitteena on luoda riittävän monipuolinen ja mielenkiintoinen, ainutlaatuinenkin ympäristö joka motivoi yrityksiä ja yksilöitä valitsemaan vahvan positiivisen identiteetin omaavan sijainti- ja asuinpaikan ja näin vahvistaa paikallisia verkostoja.

# 6.2

# ASUKASKOMMENTIT TYÖPAJASSA 21.5.

## Ennakkokysely, nuorison kommentit ja työpajan keskustelun tiivistelmä



## ENAKKOKYSELYN VASTAUKSET:

***1. Mikä on parasta nyt Myyrmäen seudulla?***

*-En ole koskaan nähnyt täällä mitään rasismiin viittaavaa. En väitä etteikö sitä saattaisi olla mutta ilmapiiri on varsin epä-agressiivinen. Myöhäisistä illoista ja öistä en osaa sanoa koska en liiku alueella myöhään.*

*-Palvelut on lähellä. Hyvä julkinen liikenne.Everything is close, even the movie theatre.*

*Paljon on pienellä alueella. Voin kävellä töihin ja kauppaan ja lasten hoitopaikkoihin ja kouluun, harrastuksiin ja kulttuurin äärelle.*

*-Monikulttuurisuus näkyy, ja se on hyvä, koska se on kuitenkin osa lasten tulevaisuutta. Terveyspalvelujen saatavuus (neuvola, terveyskeskus, näytteidenotto jne.), urheilupuisto, Mätäojan luontoalue, julkinen liikenne, kirjasto, elokuvateatteri, taidemuseo*

*-Myyrmannin palvelut, uimahalli*

*-Pilattu niin pahasti ettei mikään. Turvaton, epäsiisti, liian täyteen rakennettu, viheralueet puuttuu.*

*-Kotiseutu, ystävät ja vietetyt vuosikymmenet. Monipuoliset palvelut, hyvät liikenneyhteydet, runsas kulttuurielämä ja hyvät yhteydet viheralueille. (useat samansuuntaiset vastaukset)*

*-Tällä hetkellä parasta on Myyrmäen omat harrastus yms mahdollisuudet mm kirjaston lehtivalikoima esimerkiksi, Myyrmäen Asukastilan eri ohjelmat mm retket, Myyrmanni eri teemapäivät ohjelmat jne. Myyrmäen erilaiset tempaukset mm roska talkoot*

***2. Minkälainen on Myyrmäen hyvinvoiva tulevaisuus?***

*-Monipuolisuus: keskustamaista palvelutasoa ja luontoa vieri vieressä. Hyvät liikenneyhteydet eri kulkuvälineillä. (useat samansuuntaIset vastaukset)*

# 6.21 TERVEISIÄ KILTERIN KOULUN NUORILTA 21.5.:

***Liikkuminen ja turvallisuus***
*•Suojatiet koetaan paremmiksi kuin kiertävät sillat*
*→ suorat ja helpot reitit tärkeitä*
*•Pyöräily paikoin hankalaa (ruuhka, vaikeat yhteydet)*
*•Asemanseutu ja Paalutori koetaan turvattomiksi, erityisesti iltaisin*
*•Turvattomuuden syyksi mainitaan päihteiden käyttö ja häiriökäyttäytyminen*

***Ympäristö ja viihtyisyys***
*•Lisää vehreyttä kaikkialle (puita, istutuksia)*
*• Tarve:*
*• iso vetovoimainen puisto*
*• lisäksi pienempiä rauhallisia puistoja*
*•Aukiot voivat olla parempia, mutta nyt ne koetaan osin hankaliksi (esim. pyöräily)*
*•enemmän urheilukenttiä (futis, tennis)*

***Palvelut ja kaupallisuus***
*•Lisää katutason liiketiloja ja ruokapaikkoja*
*Erityisesti:*
*• edullista ruokaa*
*• ketjuravintoloita (esim. McDonald’s, Taco Bell)*
*•Myyrmanni toimii, mutta muu tarjonta koetaan hajanaiseksi tai kaukaiseksi*

***Rakentaminen ja ilme***
*• modernia, näyttävää arkkitehtuuria*
*• yksityiskohtia ja tunnistettavuutta*
*• ei pelkkää harmaata betonirakentamista*
*•Rakennukset voivat olla myös korkeampia*

***Osallistuminen ja viestintä***
*Nuoria pitäisi tavoittaa:*
*• koulussa suoraan*
*• somessa (TikTok, Snapchat, Instagram)*

# 6.22 MYYRMÄEN INNOVAATIOKAAVAN (MYBA:N) TYÖPAJA 21.5.2026 KILTERIN KOULULLA

*Ohessa tiivistelmä laajasta keskustelusta*

***1. Myyrmäen identiteetti, omaleimaisuus ja olemassa olevien vahvuuksien hyödyntäminen***
*Keskeinen viesti on, että Myyrmäen kehittämisen tulisi perustua nykyisiin vahvuuksiin, paikan omaleimaisuuteen ja asioihin, joita asukkaat jo pitävät tärkeinä.*
*• Identiteettiä luovat **olemassa olevat jutut**. Esimerkiksi **uimahallissa käynti** ja muut arjen paikat ovat osa alueen identiteettiä.*
*• **Kävelysillat pitäisi säästää** – niitä pidetään tärkeinä ja tunnistettavina elementteinä.*
*• Kehittämisessä kannattaa **hyödyntää sitä, mitä ihmiset jo arvostavat.***
*• **Sijainti on Myyrmäen voimavara.***
*• **Asukkaiden ylpeyttä omasta alueesta** pitäisi vahvistaa, koska alueesta puhutaan myös kielteisesti.*
*• **Vaskivuori** nähdään vahvana vetovoimatekijänä: Vantaan maineikkain lukio, musiikki- ja taidelukio.*
*• Myyrmäessä on huokeita harrastusmahdollisuuksia aikuisille*
*• Säilytetään ja kunnostetaan vanhoja rakennuksia*
*• Myyrmäki monikulttuuristuu hienosti. Uudet toimijat mukaan yhteiseen toimintaan*

***2. Liikkuminen, saavutettavuus ja katuympäristö***

*• Pitäisi ymmärtää paremmin,* ***miten ihmiset luontaisesti liikkuvat Myyrmäessä*** *(esim. matkapuhelindatan hyödyntäminen).*

*•* ***Rajatopantien varrelta puuttuu runkobussipysäkki,*** *ja välipysäkille olisi tarvetta erityisesti, jos alueelle tulee lisää liikkeitä.*

*•* ***Parkkipaikkoja voisi vähentää aseman välittömässä läheisyydessä*** *keskustassa.* ***Keskellä kaupunkia autojen tilaa voi vähentää.***

*•* ***Rajatorpantieltä kaistojen vähentäminen*** *nähdään hyvänä asiana.*

*•* ***Vaskivuorentie / Kaivosvoudintien pää****: suojatielle nähtiin tarve.*

*• Huolta on myös* ***Vaskivuoren huonoista pysäköintijärjestelyistä.***

*• Esiin nousi ajatus:* ***kävelysilloista puistokatu?***

*•* ***Liikennesuunnittelu mukaan keskusteluihin***

*•* ***Toteemin edustan suihkulähteen kunnostus toimimaan***

*•* ***Uomatielle 30 kmh, suojatie pyörrekujan kohta Vaskivuorentien yli***

*•* ***Vantaan kaupunki ja Vantaan energia + taloyhtiön -> aurinkopaneeleja talojen katoille***

***3. Elävä keskusta, kivijalkatilat ja palvelut***

***T****arvitaan* ***elävyyttä katutilaan.*** *Kävelykadut- ja sillat hyviä*

*•* ***Silmiä kadulle ja toimintaa*** *– aktiivinen katutaso lisää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta.*

*•* ***Myyrmäenraitti ja liiketilat*** *nousivat tärkeänä kehittämiskohteena esiin.*

*•* ***Kaavamääräyksillä*** *tulisi varmistaa, että parhailla paikoilla tilat pysyvät liikekäytössä.*

*• Kritiikkiä siitä, että hyvillä paikoilla on nyt esimerkiksi* ***päiväkoti tai varasto*** *liiketilan sijaan.*

*•* ***Liiketilat ovat Myyrmäessä hyvin vuokrattuja,*** *ja alueella on jo väestöpohjaa palveluiden käyttäjiksi.*

*• Väkimäärä kasvaa ja alueella on valmiiksi* ***asiakkaita palveluille***

*•* ***Myyrmannin laajentuminen Iskostorille*** *ja mahdollinen yhteys Virtataloon nähtiin mahdollisuutena.*

*• Keskustaan toivottiin myös* ***aloitusliiketiloja / starttiliiketiloja.***

*• Tarvittaisiin henkilö tai taho,* ***joka kuratoi liiketilojen tarjontaa ja kysyntää****: millaisia tiloja on ja millaisia yrittäjät tarvitsevat.*

*• Autot pois torilta (ei ole parkkialue)*

*• Matalan kynnyksen kirppistoiminta sopii aseman ympäristöön*

*• Tyhjät jo olemassa olevat tilat käyttöön aktiivisemmalla otteella*

***4. Yrittäjyys, työtilat ja paikallinen elinvoima***

*- Tarvitaan toimitiloja* ***aloitteleville yrittäjille esim. nuorille insinööriyrittäjille.***

*•* ***Metropolia*** *kaipaisi mahdollisesti työpajatyyppistä tilaa tai hallimaista tilaa.*

*•* ***Huonompikuntoisissakin, halvemmissa tiloissa*** *voi olla hyötyä – kaikki tilat eivät tarvitse olla valmiiksi viimeisteltyjä.*

# TYÖPAJA JATKUU II



• ***Myyrinpuhos*** *ja esimerkiksi Liesikuja 5 ja 7 nähtiin potentiaalisina kohteina, jotka pitäisi kunnostaa ja ottaa käyttöön. --> Myyrinpuhoksesta Vantaan lasipalatsi*
*- Esiin nousi kysymys:* ***mitä erilaiset yrittäjät tarvitsevat****, ei vain ravintolayrittäjät.*
*- Katettu basaari*

***5. Opiskelijat, nuoret ja alueelle kiinnittyminen***
*• Opiskelijoita pitäisi saada enemmän asumaan Myyrmäkeen.*
*• Tavoitteena olisi, että opiskelijat myös kokisivat olevansa myyrmäkeläisiä.*
*• Pitäisi pohtia, mitkä ovat esteet muuttaa Myyrmäkeen.*
*• Ehdotuksena oli esimerkiksi Metropolian avoimien ovien hyödyntäminen alueeseen juurruttamisessa.*
*• Nuorten ja opiskelijoiden tarpeet liittyvät myös työpaja-maisiin tiloihin ja mahdollisuuksiin tehdä, kokeilla ja yrittää.*

***6. Monikulttuurisuus ja ravintolakulttuuri voimavarana***
*Monikulttuurisuus nähtiin selvästi Myyrmäen vahvuutena, jota voisi nostaa näkyvämmin osaksi alueen kehittämistä.*
*• Alueella on paljon ravintoloita, ja niitä pidetään hyvänä voimavarana.*
*• Tarve selvittää,* ***millaista tukea ravintolayrittäjät tarvitsevat.***
*• Samoin pitäisi miettiä,* ***mitä basaarilta kaivataan.***

***7. Turvallisuus, ilmapiiri ja sosiaalinen kontrolli***
*•* ***Päihteidenkäyttäjät aiheuttavat pelkoa,*** *ehkä osin turhaankin.*
*•* ***Silmiä kadulle ja toimintaa*** *nähtiin keinona lisätä turvallisuuden tunnetta.*
*• Päiväaikaan* ***työssäkäyvä väestö puuttuu katukuvasta****, jolloin epätoivottu toiminta korostuu.*
*•* ***Sosiaalinen kontrolli on vähentynyt****, ja huono on saanut enemmän tilaa.*

***8. Osallistuminen, luottamus ja paikallisten osaamisen hyödyntäminen***
*•* ***Ihmiset mukaan*** *– Myyrmäestä löytyy osallistumishalua ja osaamista.*
*• On tärkeää* ***kuunnella, mitä asukkaat haluavat tehdä.***
*• Ei pitäisi antaa* ***tyhjiä lupauksia.***
*•* ***Myyrinpuhoksen potentiaali on hukattu****; opetus on, että hallinnossa pitää olla ammatti-ihmisiä.*

***9. Paalutori, pilotointi ja näkyvät ensivaiheen teot***
*•* ***Paalutorin pitäisi olla Myyrmäen käyntikortti,*** *mutta se on nyt huonossa kunnossa.*
*•* ***Rakentamaton monttu harmittaa.***
*• Alueelle ehdotettiin vähintään* ***pohja-asfaltointia heti.***
*• Paalutorille toivottiin* ***ensimmäisiä pilotointimökkejä:*** *suutari, kahvila, kauppa.*
*• Lisäksi ehdotettiin* ***tanssilavaa.***
*• Pilotoinnin toivottiin tapahtuvan nimenomaan Paalutorilla,* ***ei Punamultapolulla.*** *(radan alla)*
*•* ***Markkinamökeiltä mökit*** *nähtiin mahdollisuutena*

# 7. VAIKUTUKSET JA YHTEENVETO SEKÄ JATKOTOIMENPITEET



7.1 TAVOITTEET JA VAIKUTUKSET
7.2 YHTEENVETO
7.3 JATKOTOIMENPITEET
7.4 KEHITYSKUVAAN OSALLISTUNEET TAHOT

**TIIVIISTI:**
**Kehityskuvan toteutuksen jatkuessa sen vaikutukset voivat olla kustannustehokkaita ja yllättäviäkin. Parhaimmassa tapauksessa mieliala ja itsetunto kaupunginosassa kohenee pienehköilläkin investoineilla, luoden pohjaa monialaiselle jatkomenestykselle. Esitettyjen toimenpiteiden jatkuvaa ideointia ohjelmoidaan poikkihallinnollisesti.**

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI:

## TAVOITTEIDEN SAAVUTTAMISEN KOLMIJAKOINEN KEINOVALIKOIMA:

- **Luodaan ja kirkastetaan** jatkuvan käytännön askelkuviot (yrittämiskulttuuri, ”ekosysteemi”) jossa herkästi ja nopeasti löydetään ruohonjuuritasonkin yrittäjyydelle ja aktiivisuudelle toimintamahdollisuuksia.
- **Haetaan** ja löydetään hyödyntämättömiä edullisia liike- ja toimintatiloja ja niiden sopivimpia paikkoja.
- **Elävöitetään** ja aktivoidaan kaupungin julkisia ulkotiloja

**Kaikissa mittakaavoissa, vähäbyrokraattisesi, osuvasti.**

## VAIKUTUKSET:

(Suluissa sivun ***01.1*** numerokohtia)

### Toimivuus:

Yrityksille on luotu ja välitetty edullisia **Erikokoisia liiketiloja jatkuvalla sujuvoittamisella ja organisoinnilla** (Kohdat 3,5). Varsinkin **pienet ja keskisuuret yritykset lisääntyvät**, (Kohdat 3, 4, 5)

**Kaupunkiviljelyn tuotteiden** tuotanto ja saatavuus parannettu merkittävästi (kohta 7.)

### Sosiaaliset vaikutukset:

**Vähentynyt työttömyys,** vähenevä häiriökäyttäytyminen.

**Kansalaisaktiivisuus** lisääntyy.

**Yhteisöllisyys paranee** eri asukasryhmien välillekin.

**Asumisen** ja yksittäisten asunkortteleidenkin **virikkeisyys paranevat.**

**Katutilaa saadaan enemmän kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.** Asuinmiljöön kohentumisen myötä ympäristön arvostus ja asukkaidenkin itsetunto kohenee mikä myös vaikuttaa yleiseen hyvinvointiin.

### Vaikutukset kaupunkitilaan ja–kuvaan:

**Informatiivisuus,** myös väylille, parantunut merkittävästi, (kohta 1).

**Elävyys ja viihtyisyys** lisääntyy (Kohta 8).

**Julkinen miljöö ja sosiaalinen kontrolli paranevat.**

### Ilmastovaikutukset

**Myyrmäen palvelutason ja työpaikkojen lisääntyessä tarve matkustaa muualle vähenee.** Kaupunkiviljelyn yleistymisen myötä myös elintarvikkeiden toimitusketjut lyhenevät.

**Myyrmäen näkyvyys ja maine on parannettu, basaari- ja kaupunkiviljelymaine vahvasti edustettuina.**

**MYBAn TOTEUKSESSA ON OLEELLISTA on synnyttää JATKUVA TEKEMISEN TILA ja usko kaikkien alojen positiiviseen yrittäjyyteen joka tuo arvokaan lisän alueen hyvinvointiin, omaperäisyyteen ja tunnelmaan.**

**Kuten edellä on todettu, oleellinen asia kehityskuvan toteutumiselle on saada aikaan ja vahvistaa paikallista monipuolista yrittäjyyden henkeä ja toteutusta kaikilla aloilla.**

**Näin voitaisiin edistää alueen ja sen asukkaiden ja ympäristönkin työllisyysastetta, itsetuntoa ja mainetta. Myös koko alueen ilme ja toiminnan kohotus olisi näin edistettävissä.**

**Tässä esityksessä ehdotetut monipuolisen pienemmän liiketoiminnan paikat tukevat yllä kuvailtua tavoitetta parhaiten silloin, kun myyntipaikkojen edullinen välitys toimii mahdollisimman suoraan yrittäjille. Muutaman suuren toimijan hallinnassa samaa aktivoivaa ja sosiaalisesti monipuolista vaikutusta ei välttämättä saavuteta. Edullisia tiloja on tilapäisten katumyyntipisteiden ohella mahdollista löytää tyhjillään olevista toimitilakiinteistöistä, joita olisi perusteltua saada ainakin tilapäiseen käyttöön.**

**Kehityskuvassa on haettu mahdollisia tällaisiakin sijainteja jotta voitaisiin osoittaa mahdollista joustoa vaihtelevalle liiketilatarpeelle. Harvemmalla aloittelevalla pienyrittäjällä on varaa sijoittua uusiin toimitiloihin ja laajentua näiden korkeiden kustannusten vuoksi.**

**Myyrmäen ympäristön näkyvä ja hyvinvoiva tulevaisuus lähtee aktiivisista asukkaista, ja monen kokoisten yritysten toimijoista, joille tarjotaan mahdollisimman edulliset ja joustavat puitteet. Näin luodaan tosiaan voimistavia kaupunki- ja kortteliyhteisöjä ja myös tunnettavuutta, esimerkiksi profiloituna MYYRMÄKI BUSINESS AVENUE nimikkeen alla.**

**Tikkurilassa 6.10 2026**

**Anders Hedman, laatija**
**Asemakaava-arkkitehti, Länsi-Vantaa**
**Timo Kallaluoto, valvoja**
**Alue-arkkitehti, Länsi-Vantaa**

# 7.3 JATKOTOIMENPITEET

## Esitettyjen toimenpiteiden jatkoideointia ohjelmoidaan, poikkihallinnollisesti.

**Nopeita jatkotoimenpiteitä aloitetaan viipymättä mahdollisimman suurella hyötysuhteella selvästi puutteellisiin seikkoihin keskittyen:**

**— Alueen siisteydestä ja rakenteista huolehditaan kauttaaltaan moitteettomaksi. Kadut ja puistot pintoineen, kiveyksineen, reunoineen, istutuksineen, joukkoliikenneasemat ympäristöineen ja rakennusten alakerrat lähiympäristöineen huolitellaan.**

**— Alueen korostettu näkyvyys edistetään huomiorakentein valtaväylien risteysten tuntumissa. Eri tapahtumia ”brändätään” ja markkinoidaan laajasti.**

**— Edullisten liiketilojen ja torimyyntipaikkojen rakennelmineen välitetään joustavasti ja toteutetaan tyylikkäästi**

**TIIVIISTI:**
**Esitettyjen toimenpiteiden jatkoideointia ohjelmoidaan, poikkihallinnollisesti .**
Toimenpiteiden aloitus on edullista kohdentaa **VIIPYMÄTTÄ** helppoihin mutta tehokkaisiin toimenpiteisiin:
— **LÄHIYMPÄRISTÖN JA RAKENNUSTEN EHJYYS JA SIISTEYS**
— **NÄKYVYS YMPÄRÖIVILLE LIIKENNEVÄYLILLE**
— **EDULLISTEN LIIKETILOJEN TARJONNAN EDISTÄMINEN**

# KEHITYSKUVAAN OSALLISTUNEET TAHOT



**Kaupunkisuunnittelu:**

| | |
|---|---|
| Tarja Laine | kaupunkisuunnittelujohtaja |
| Ilkka Laine | asemakaavapäällikkö |
| Timo Kallaluoto | alue-arkkitehti |
| Anders Hedman | asemakaava-arkkitehti |
| Anna Hakamäki | asemakaava-arkkitehtí |
| Annakaisa Haanpää | asemakaava-arkkitehti |
| Anne Olkkola | asemakaava-arkkitehti |
| Mikko Järvi | suunnitteluinsinööri |
| Marko Hoffren | kaavatekninen koordinaattori |
| Jaakko Raunamaa | nimistönsuunnittelija |

**Yleiskaavoitus**

| | |
|---|---|
| Jonna Kurittu | yleiskaavasuunnittelija |
| Virpi Mamia | yleiskaavasuunnittelija |
| Eeva-Maria Niemi | yleiskaavasuunnittelija |
| Eva Eitsi | maisema-arkkitehti |
| Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| Ville Selonen | ympäristösuunnittelija |

**Tietopalvelut**

| | |
|---|---|
| Ritva-Leena Kujala | kaavoituskoordinaattori |
| Venla Ikonen | kaavoituskoordinaattori |

**Talous- ja hallintopalvelut**

| | |
|---|---|
| Milja Inkeroinen | vuorovaikutusasiantuntija |

**Kiinteistöt ja tilat**

| | |
|---|---|
| Antti Kari | kiinteistöpäällikkö |
| Gilbert Koskela | projektinjohtaja |
| Sirkku Wallin | projektinjohtaja |

**Toimitilajohtaminen**

| | |
|---|---|
| Merja Ryytty | hankekehitysarkkitehti |

**Rakennusvalvonta**

| | |
|---|---|
| Johanna Brummer | lupa-arkkitehti |
| Mikael Ström | lupa-arkkitehti |
| Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| Johanna Ojanlatva | kaupunkikuva-arkkitehti |

**Kuntatekniikan keskus:**

| | |
|---|---|
| Antti Auvinen | vesihuollon suunnittelija |
| Henri Hyttinen | vesihuollon suunnittelija |
| Marja Kivelä | vesihuollon suunnittelija |
| Elina Kettunen | suunnitteluinsinööri/vesihuolto |
| Teemu Vihervaara | liikennesuunnittelun alueinsinööri |
| Pirjo Salo | liikennesuunnittelija |
| Joonas Stenroth | liikennesuunnittelija |

**Ympäristökeskus**

| | |
|---|---|
| Jarmo Honkanen | ympäristösuunnittelija |

**Kaupunginmuseo**

| | |
|---|---|
| Susanna Paavola | rakennustutkija |

**Elinkeinopalvelut**

| | |
|---|---|
| Kimmo Viljamaa | elinkeinojohtaja |
| Mirka Järnefelt | tiimipäällikkö |
| Panu Vuorimaa | projektipäällikkö |
| Katariina Aho | avainasiakkuuspäällikkö |

**Asemakaavoitus / Länsi-Vantaa**

**Vapaala, Myyrmäki, Kaivoksela**

**Mielipiteiden luettelo 11.3. - 10.4.2021 / Suunnitelma 015000, Myyrmäen Innovaatiokaava , kehityskuva. Vapaala, Myyrmäki, Kaivoksela**

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Kallaluoto Timo (Aluearkkitehti). Mielipiteitä saatiin **seitsemän** kpl.(7kpl). Suullisia mielipiteitä ei annettu.

| **Mielipiteen antaja** | **Mielipide** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br><br>Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) | HSL näkee alueen kehittämisen ja viihtyisyyden parantamisen hyvänä asiana. Myyrmäen terminaalin ja Honkasuon pääteaseman välisen tieosuuden tulisi olla sujuva | - |
| NRO 2<br>Uudenmaan Elinvoimakeskus | Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ideakartoissa esitettyjä sisäänajoristeysten imagoa korostavia ratkaisuja edistetään, on tienpitäjän<br>kanssa käytävä vuorovaikutus erityisesti Hämeenlinnanväylän osalta<br>tärkeää jo suunnittelun alkuvaiheessa. | - |
| NRO 3<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä HSY | Vesi-ja jätehuoltoa tulee huomioida | - |
| NRO 4<br>Vantaan kaupunginmuseo | Alueella sijaitsevat rakennushistoriallisesti merkittävät kohteet tulee huomioida suunnitelmissa jossa myös olisi hyvä ottaa esiin alueen kivikautista perintöäkin | - |
| NRO 5<br>Vantaan energia | Sähkö- ja kaukolämpöverkkoihin liittyviin muutostarpeisiin tulee toimia yhteistyösopimusten mukaisesti | - |
| NRO 6<br>Asukas 1 | Myyrmäen työtiloja tulisi systemaattisetsi tutkia ja lisätä ja että Vaskivuorentietä Kaivokselan suuntaan tulisi suoristaa ja tasoittaa sillalla ja tunnelilla. | - |
| NRO 7<br>Asukas 2 | Länsi-Vantaan kannalta Myyrmäen keskustan elävöittäminen on elämän ja kuoleman<br>kysymys……..keskeinen kysymys | - |

| | | |
|---|---|---|
| | ei ole se, mitä toimintoja alueelle sijoittuu, vaan millaista liikkumista, viipymistä ja vuorovaikutusta ne synnyttävät arjessa. | |

## Nro 1

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**

**Lausunto Myyrmäen innovaatiokaavan (MYBA) OAS:sta, Vantaa**

Innovaatiokaava-alue sijaitsee Vapaalan, Myyrmäen ja Kaivokselan kaupunginosissa Rajatorpantien ja Vaskivuorentien lähiympäristössä, välillä Vihdintie ja Hämeenlinnanväylä.

Innovaatiokaavaa vie osaltaan eteenpäin Myyrmäen kaupunkikeskustan suunnitelmaa, jossa tarkennetaan vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys Myyrmäen kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita.

Innovaatiokaava keskittyy tällä alueella pienehköjen, edullisten ja väliaikaistenkin toiminta- ja liiketilojen toteuttamiseen lähelle vilkkaita kulkureittejä. Suunnitelman tarkastelualue on laajempi kuin Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelman (015200), joka keskittyy vain keskustaan.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:*

HSL näkee alueen kehittämisen ja viihtyisyyden parantamisen hyvänä asiana. Kestäviin liikkumismuotoihin tukeutuvan alueen maankäyttöä on hyvä

kehittää, kuitenkin joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvaten. Kaikennäköiset tapahtumat ja pienyrittäjyys lisäävät joukkoliikenteen ja muiden kestävien kulkumuotojen käyttöä.

Myyrmäen terminaalin ja Honkasuon pääteaseman tulee jatkossakin olla ensisijaisesti joukkoliikenteen käytössä. Koska Honkasuon terminaalia tarvitaan tasoittamaan Myyrmäen terminaalin ruuhkaisuutta, näiden välisen tieosuuden tulisi olla sujuva.

Asemanseudun ja sen ympäristön viihtyisyyttä tulisi entisestään kehittää, jotta turvallisuudentunne alueella lisääntyisi. Tapahtumat ovat hyvä keino lisätä alueen elävyyttä ja luoda alueelle luonnollisesti sosiaalista valvontaa. Myös muut turvallisuuden tunnetta lisäävät keinot, kuten sopiva valaistus, hyvät näkemät ja selkeät tilat, tekevät alueesta kaikille viihtyisämmän ja houkuttelevat läpikulun sijaan jäämään. Yhteisöllisyyden merkitys turvallisuuden kokemisessa on merkittävä ja sitä tukevan toiminnan paikkojen kehittäminen on hyväksi myös kestävälle liikkumiselle. Turvallisuuden tunnetta lisää myös esim. useammat kulkureittivaihtoehdot sekä sisään ja ulosmenotiet esim. puistoissa ja muissa tiloissa, joista kuljetaan läpi. Tulee muistaa myös, että alueen yleinen siisteys edistää turvallisuuden tunnetta, eri alueiden selkeät ylläpitovastuut ja yhteistyö on toivottavaa erityisesti aseman ympäristössä.

Lisätietoja lausunnosta antaa suunnitteluinsinööri Janne Markkula ja jatkosuunnittelussa yhteyshenkilönä on liikennesuunnittelija Teija Visa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

XXX XXX Vs. toimitusjohtaja

***VASTAUS:*** *MYBAn tavoite on nimenomaan aktivoida ja inhimillistää entisestään sekä kaupunkitilaa yleensä että eritoten katutiloja. MYBAssa esitetyt katutilojen käyttömahdollisuudet ja -tavat tulee toki myös huomioida julkisenkin liikenteen toimivuus, joka kumminkin pidemmällä tähtäyksellä on esitetty ensisijaisesti hoidettavaksi keskustassa raitiotieyhteydellä.*

*Myyrmäen status on ison alueen keskustana katsottu motivoivan että läpiajoa ei priorisoida. Keskustan sisäinen toimivuus nojaa kevyeen liikenteeseen, jolloin kulkuneuvoliikennettä, varsinkin yksityisautoilua, tässä kohtaa kaupunkirakenteen ydinkeskustaa on kaikkien kannalta edullisinta ja turvallista hidastaa.*

## Nro 2

**Uudenmaan Elinvoimakeskus**

## Lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaava nro 015000, Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA), Vantaa

Vantaan kaupunki on antanut tiedoksi Uudenmaan elinvoimakeskukselle Myyrmäen innovaatiokaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Rajatorpantien ja Vaskivuorentien lähiympäristöä Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän (E12) välisellä alueella.

Tienpitäjä toteaa, että erityisesti TEN-T-ydinverkkoon kuuluvan Hämeenlinnanväylän osalta kaavatyön lähtöaineistoina on hyvä huomioida Helsingin seudun päätieverkon roolia ja merkitystä koskeva selvitys (https://www.doria.fi/handle/10024/193730).

Mikäli osallistumis- ja arviointisuunnitelman ideakartoissa esitettyjä sisäänajoristeysten imagoa korostavia ratkaisuja edistetään, on tienpitäjän kanssa käytävä vuorovaikutus erityisesti Hämeenlinnanväylän osalta tärkeää jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Lopuksi tienpitäjä toteaa, että osana kaava-aineistoa tulee arvioida suunnitteluratkaisujen vaikutukset Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien sujuvuuteen ja turvallisuuteen.

*Tämä on Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosaston lausunto. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee elinvoimakeskuksen maaseutu- ja ympäristöosastoa tai elinkeino- ja maahanmuutto-osastoa, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja osastoja erikseen. Vesiasioissa tulee kuulla sitä elinvoimakeskusta, johon kyseinen tehtävä on keskitetty.*

*Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on ratkaissut liikenteen ja maankäytön asiantuntija Petri Ruohio.*

*VASTAUS: Suunnitelmassa esitetyt ajatukset ovat tarkoitettuja herättämään mielenkiinnon ongelmaan siitä, että Myyrmäkeä ei näy isoille valtateille. Näkyvyyttä olisi ehdottomasti kehitettävä jotta olisi paremmat edellytykset kaupunginosan kehittymiselle. Esitetyt ajatukset ovat tässä vaiheessa omiaan herättämään luovaa mielenkiintoa ja keskustelua aiheesta ja samalla kartoittamaan eri reunaehtoja asian ratkaisuille.*

## Nro 3

015000 Myyrmäen innovaatiokaavan, MYBA, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Suunnitelma nro 015000 Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA), kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 15. kaupunginosa Myyrmäki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan innovaatiokaavasta mm. seuraavaa: ”Innovaatiokaava-alue sijaitsee Vapaalan, Myyrmäen ja Kaivokselan kaupunginosissa Rajatorpantien ja Vaskivuorentien lähiympäristössä, välillä Vihdintie ja Hämeenlinnanväylä. Suunnitelman päätavoite luoda Myyrmäelle uutta elinvoimaa ja tunnettavuutta tukemalla aktiivisen ruohonjuuritason yrittäjyyttä ja luomalla toiminnan jatkuvuudelle vahvoja edellytyksiä.

Yllä olevan saavuttamiseksi on liikennetilavarauksiin eli katutiloihin liittyvät ”hukkatilat” osoitettu aktivoivaan hyötykäyttöön, torien ja puistojen ohella, ja esittäen näitä, edullisesti, myös paikallisille startup-yrittäjille. Tilaa on kulkureittien alueilla osoitettu myös perinteisimmille eri kokoluokkien yritysrakenteille. Suunnittelualue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, joten alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.”

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan seuraavaa:**

Vesihuolto:

Suunnittelualueen katualueilla sijaitsee runsaasti yleistä vesihuoltoa. Suunnittelussa on huomioitava riittävät tilavaraukset nykyisille yleisen vesihuollon putkille ja laitteille. Yleinen vesihuolto tulee säilyä jatkossakin esteettömästi kunnossapidettävissä ja aukikaivettavissa. Mikäli alueiden tiivistäminen ja uudistaminen edellyttävät yleisen vesihuollon siirtoja, tulee johtosiirrot suunnitella ja toteuttaa hankkeiden yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa ja suunnitelmat hyväksyttää HSY:llä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Matti Lehtoniemi, etunimi.sukunimi@hsy.fi.

Jätehuolto:

**Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset**

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset ohjaavat alueen jätehuoltoa ja sen suunnittelua. Määräykset ovat kiinteistöjä sitovia, eikä niistä tule poiketa. Hyvin järjestetty jätehuolto tukee kiertotaloutta ja parantaa alueen viihtyvyyttä.

**Myyrmäen innovaatiokaavan suunnittelussa erityisesti huomioitavia asioita**

Myyrmäen innovaatiokaavan suunnittelussa on tärkeää varmistaa, että alueen liikennesuunnittelu tukee jätteiden keräys- ja tyhjennystyötä. Jäteautoille tulee osoittaa rauhalliset pysäköintipaikat sekä riittävät tilat tyhjennystyön suorittamiseen. Jätepisteiden kapasiteetti on mitoitettava käyttäjämäärien sekä HSY:n tyhjennysreittien ja -rytmien mukaisesti. Jäteastioiden tyhjennys alueella tapahtuu klo 6– 22, mikä tulee huomioida liikennesuunnittelussa sekä tyhjennystyöstä aiheutuvien meluvaikutusten arvioinnissa. Kulku alueella ja jäteautolta jätetilaan tulee olla kuljettajalle työturvallinen, eikä jäteastian siirtomatka saa ylittää 10 metriä.

**Lisätiedot**

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla kohdassa “Jätehuoltomääräykset - HSY”. Lisätietoja jätehuoltomääräyksistä, alueen jätehuollon aikatauluista tai opastusta jätehuollon suunnittelussa antavat HSY:n jätehuollon asiantuntijat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

xxx xxx

toimitusjohtaja

*VASTAUS: Suunnitelmassa esitetyt pienet liiketilat ovat kaikki tilapäisiä ja helposti pois siirrettäviä. Isommat pitkän tähtäyksen liiketilat Rajatorpantien varrelle ovat hahmotelmien alustavuudesta huolimatta pyritty sijoittamaan vesihuoltoa huomioiden.*

*Jätehuoltoa huomioidaan jatkosuunnittelussa.*

## Nro 4

## Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) suunnitelman nro 015000 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Suunnitelman tavoitteena on tarkentaa vuonna 2019 laadittua Myyrmäen kaavarunkoa ja luoda syvempi selvitys Myyrmäen kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista. Ydinkeskustan suunnitelma on kaavarunkoa syvempi selvitys Myyrmäen kaupunkikeskustan kehitysmahdollisuuksista ja sen avulla toteutetaan uuden kaupunkistrategian tavoitteita. Innovaatiokaava keskittyy pienehköjen, edullisten ja väliaikaistenkin toiminta- ja liiketilojen toteuttamiseen lähelle vilkkaita kulkureittejä Vihdintien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle muodostettavalle niin kutsutulle "Myyrmäen Business Avenuelle". Suunnitelman päätavoite on luoda Myyrmäelle uutta elinvoimaa ja tunnettavuutta tukemalla aktiivisen ruohonjuuritason yrittäjyyttä ja luomalla toiminnan jatkuvuudelle vahvoja edellytyksiä. Maankäytön tehostamisella tähdätään nostamaan Myyrmäen imagoa yrittäjyyteen ja kansalaistoimintaan otollisena sekä seudullisestikin keskeisenä kaupunginosana. Kaupunginmuseo lausuu mielipiteensä asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennusperintö

Kaupunkisuunnittelu on esittänyt yhdeksi tavoitteekseen (Kaunis ja laadukas täydentyvä MyBA) edistää suunnittelualueen rakentamista paikallista identiteettiä tukien ja vahvistaen eri osien kehittymistä omalaatuisiksi kokonaisuuksiksi. Museon näkökulmasta paikallisen identiteetin vahvistamisessa on oleellista olemassa olevan kulttuurin huomioiminen lähtökohtana uuden suunnittelussa. Rakennusperinnön vaaliminen on eräs osa tätä huomioimista. Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa on tunnistettu alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet, jotka vaalittavina ja esiin nostettuina voivat tarjota omalaatuista, paikallisuuteen perustuvaa lähtökohtaa ja taustarakennetta uudelle. Museo pitää tavoitetta paikallisidentiteettien tukemisesta hyvänä. Ruohonjuuritason ja kansalaistason toiminnan lisäämisen tavoitetta voidaan pitää myös rakennussuojelun kannalta hyvänä. Myyrmäen keskustassa on vahvasti esillä omaehtoista kansalais- ja kulttuuritoimintaa, jonka puitteissa esimerkiksi Myyrinpuhoksen ostoskeskusrakennuksella on nähty arvoja.

Myyrmäki Business Avenue -suunnittelualueella on seuraavat inventoinneissa merkittäviksi todetut rakennusperintökohteet:

-Råtorpin tilan (Torpantie 1) vuonna 1916 rakennettu asuinrakennuksen sekä talousrakennuksista kellari-vajan on todennäköisesti arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelemia. Rakennukset edustavat 1900-luvun alun koristeellista huvila-arkkitehtuuria omalaatuisella tavallaan.

-Metropolian Ammattikorkeakoulun Myyrmäen kampusrakennuksen (Leiritie 1) on suunnitellut arkkitehti Pekka Pitkänen. Kohde valmistui vuonna 1988 Espoon-Vantaan teknillisen oppilaitoksen Vantaan toimintayksiköksi. Teknillisen oppilaitoksen olivat perustaneet Espoon ja Vantaan kaupunkien muodostama kuntainliitto 1980-luvun puolivälissä. 1980-luvun postmodernistinen, monumentaalinen ammattikorkeakoulurakennus on poikkeuksellisen yhtenäisellä ja laadukkaalla otteella toteutettu 1980–2010-lukujen oppilaitosrakennus.

-Virtatalo, ent. Colosseum Business Center, ent. Imatran Voiman pääkonttori Rajatorpantie 8 . Vuonna 1987 valmistuneen, poikkeuksellisen laadukkaasti toteutetun, mahtipontisen toimistotalon on suunnitellut aikansa arkkitehtien eturiviin kuulunut Erik Kråkström. Rakennus kertoo suomalaisen valtio-omisteisen energiayhtiön vauraudesta ja Myyrmäen voimakkaasta kehitysvaiheesta 1980-luvulla.

-Kilterin koulu (Iskostie 8) on vuonna 1988 valmistunut arkkitehtitoimisto Perko & Rautamäen suunnittelun tuloksena. Rakennuksen postmoderni suunnittelu ja toteutus ovat olleet aikansa kunnianhimoista arkkitehtuuria, jossa yhdistyvät julkisivun ympäristötaideteos ja koulun välttämättömät toiminnot. Rakennus on suojeltu asemakaavassa.

-Myyrmannin kauppakeskus (Paalukylänpolku 4) valmistui vuonna 1994 ja sen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy. Myyrmanni oli valmistuessaan Suomen toiseksi suurin kauppakeskus Helsingin Itäkeskuksen jälkeen. Rakennuksen kaikilla julkisivuilla sekä kivetyillä aukioilla on käytetty rajatulla sävypaletilla toistuvaa vaakaraitateemaa. Rakennuksen julkisivuissa on paljon julkista statusta ilmaisevia lasikenttiä sekä sisäänkäynneille johdattavia pylväsgallerioita. Rakennuksen katolla on useita lyhtymäisiä valotorneja ja harkitusti muotoiltuja ilmanvaihtohormeja, jotka näkyvät lähestyvien katujen päätteinä. Myyrmannin julkisivuihin ja kattoon liittyy suojelumerkintä voimassa olevassa asemakaavassa.

-Myyrinpuhoksen ostoskeskus (Jönsaksentie 6) valmistui junaradan itäpuolelle yhtäaikaisesti junaradan käyttöönoton kanssa vuonna 1975. Arkkitehtuuriltaan omaperäisen maamerkkinä toimivan rakennuksen suunnitteli arkkitehti Eero Kostiainen Pentti Aholan arkkitehtitoimistosta. Tyyliltään Myyrinpuhos edustaa arkkitehtuurissa harvinaista järjestelmäarkkitehtuuria, jota on rakennuksessa sovellettu omaperäisin ratkaisuin. Museo on esittänyt alueella aikaisemmin käynnissä olevissa asemakaavatöissä Myyrinpuhoksen suojelua (ainakin merkittävin osin).

-Kaivokselan maakunnallisesti merkittävä aluekokonaisuus Vaskivuorentien molemmin puolin edustaa 1960-luvun "metsäkaupunki" -rakentamista. Kaivoksela on ensimmäinen aluerakentamiskohde Vantaalla. Aarkkitehti Aarne Ehojoen suunnittelemassa kokonaisuudessa elementtivalmisteiset, kapearunkoiset, pitkät lamellitalot on sijoitettu maastoa mukaillen metsäisten selänteiden reunamille ja pistetalot alueen keskelle ostoskeskusten läheisyyteen. Alueen keskipisteenä on ostoskeskus. Alueen
kehittämisestä on ollut käynnissä ideasuunnittelu vuonna 2024 (Inaro Oy), jossa oli mukana ostoskeskusrakennuksen suojeluun ja kehittämiseen liittyvä vaihtoehto. Ostarin ympärille kehitettiin julkista kaupunkitilaa ja kivijalkakauppoja. Museon näkökulmasta tämä lähtökohta sopii myös innovaatiokaavan tavoitteisiin.

-Volvo-Bilia. Arkkitehtitoimisto Bertel Gripenbergin suunnitteleman vuonna 1974 valmistuneen varastorakennuksen tunnistettavana piirteenä on massiivisten puhtaaksi valettujen T-betonielementtien järjestelmällinen käyttö kappalemaisessa rakennuksessa. (Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Eskola 2006)

Innovaatiokaavassa tulee osoittaa inventoinneissa merkittäviksi todetut Vantaan rakennusperintökohteet. Näiden kohteiden suojeluperusteet tulee tutkia tarkemmin tulevissa, kyseisiä alueita koskevissa asemakaavatöissä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kivikausi on vahvasti läsnä suunnitelma-alueella. Myyrmäki Business Avenue - suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on seuraavat arkeologiset kohteet:

- Vantaanlaaksontien ja Vaskivuorentien risteyksen kaakkoispuolella on sijainnut kivikauden loppupuolen asuinpaikka, josta on löydetty näyttäviä keramiikka-astioita.

- Mätäojan länsirannalla Vaskivuorentien eteläpuolella sijaitsee puolestaan kivikautinen asuinpaikka Husbacka II (Muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010028). Asuinpaikan viereisen asuinkerrostalon Vaskivuorentien päätyyn on maalattu kivikautista astiaa esittävä muraali taidekollektiivi SAV:n toimesta.

- Myyrmäen keskusta on rakennettu Jönsaksen laajan kivikautisen asuinpaikka- ja punamultahautakompleksin päälle.

- Suunnitelma-alueen pohjoispuolella Kaivokselassa sijaitsevat Sillbölen kaivokset. Kaivoskohde on niin kutsuttu VARK-kohde, eli valtakunnallisesti arvokas arkeologinen kohde. Voisi miettiä tapaa nostaa esille näyttäviä vanhoja kaivoskuiluja.

- Louhelantien ja Kaltevanpolun risteyksen koillispuolella heti Sillbölen kaivosalueen eteläpuolella sijaitsee Gruvan kampakeraamisen ajan kivikautinen asuinpaikka (mj. rek. tunnus 92010041).

Runsaiden historiallisten sekä kivikautisten kohteiden sijainti keskellä kaupunkia tuo mielenkiintoisen ja uniikin lisän kaupunkirakenteeseen. Hyödyntämällä ja nostamalla esiin paikan omaa historiallista ja esihistoriallista menneisyyttä, voidaan sinne luoda lisää kiinnostavuutta ja omanlaista identiteettiä. Suunnittelualueella on paljon potentiaalia kehittyä tavoitteiden mukaisesti omaleimaseksi ja paikallisidentiteettiä huomioivaksi kokonaisuudeksi. Näkyvän kulttuuriperinnön vaalimisen ohella menneisyyttä voidaan hyvin tuoda esille esimerkiksi muotoilussa, tuotteistamisessa, yritysten nimissä, katukuvassa ym. Museo voi mieluusti auttaa löytämään tapoja tuoda historiaa näkyviin alueella.

*VASTAUS: Rakennusperintökohteet on merkitty innovaatiokaavan kohdekarttaan. Historiallista teemaa on korostettu mm. Punamultatorin ideoinnissa*

## Nro 5

**ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 015000**

| | |
|---|---|
| Kaupunginosa | 15, Myyrmäki |
| Kohdealue | Myyrmäen innovointikaava (MYBA) |

**Sähköverkko**

Ei huomioitavaa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n verkkoa koskevat huomiot sekä mahdolliset muutostarpeet tuodaan esille aikanaan laadittavissa asemaakoissa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Antti Hartikainen, puh. 050-3266913.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Kaukolämpö-verkko**

Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija xxx xxx

Kunnioittavasti

VANTAAN ENERGIA OY
xxx xxx

VANTAAN ENERGIA SÄHKÖVERKOT OY
xxx xxx

*VASTAUS: Jatkosuunnittelussa toimitaan, verkkomuutoksia minimoiden, yhteistyösopimusten mukaisesti.*

## Nro 6

Mielipiteeni OASiin 015000 Myyrmäen innovaatiokaava 11.3.2026:

Myyrmäen innovaatiokaava on tärkeällä asialla. Alueen työpaikkakehitys ei ole ollut hyvä. Työssä pitäisi tuoda realistisesti esiin työpaikkakehitys 2000-luvun ajalta, analysoida syitä ja muodostaa sitä kautta realistinen kuva alueen mahdollisuuksista.

OASissa ja kaavatyön lähtökohdissa on paljon hyvää, esimerkiksi Elinkeinopalvelujen ja Metropolian osallistaminen, liikenneyhteyksien huomiointi, imagotekijät ja katutaiteenkin roolin ansaittu huomiointi.

Samalla kaavatyön lähtökohdissa on hieman hahmottumaton fokus. Puhutaan toisaalta isosti seudullisesta asemasta Otaniemen ja lentoaseman välissä, toisaalta monissa toimissa näyttää kohteena olevan ruohonjuuritason pienyrittäjyys. Toivon, että työn kuluessa selkiytyy myös perinteisemmän kokoluokan yritystyöpaikkojen asema - näitä pitäisi pyrkiä synnyttämään erityisesti Metropolian ympärille, jos suinkin mahdollista.

Työnyhteydessä voisi visioida ja tutkia Myyrmäen ja Kaivokselan lähentämistä oikaisemalla Rajatorpantietä. Tien profiili Myyrmäestä kuljettaessa on alas-ylös-alas, minkä voisi korvata nykyistä korkeammalla sillalla ja tunneloimalla tietä korkeimmalta kohdalta maan alle. Sivusuunnassa pienikin oikaisu sujuvoittaisi liikennettä. Pystyisikö pitkällä tähtäimellä tukemaan kaavatyön tavoitteita näin?

Asukas 1

Myyrmäki

*VASTAUS: Myyrmäen työpaikkatilannetta ja lisärakennus- mahdollisuuksia on selvitetty tarkasti Myyrmäen Ydinkeskustasuunnitelman yhteydessä. Innovaatiokaavassa*
*esitetään täydentäviä mahdollisuuksia tämän lisäksi, painottuen pienempien, tilapäisten työpaikkasijainteihin.*
*Kaupungin rakentamisen tavoitteena, Innovaatiokaavaa mukaan lukien, on siirtää liikkumisen panopistettä kohti julkista ja kevyttä liikennettä, jo olemassa olevaa katuverkkoa ensisijaisesti hyödyntäen. Ilmastollekin raskaita katu-, silta- ja tunneli- ratkaisuja sopivat tähän tavoitteeseen huonosti, jos ollenkaan.*

## Nro 7

# Mielipide liittyen Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelmaan (015200) ja Myyrmäen innovaatiokaavaan (015000, MYBA)

### 1. Johdanto

Tarkastelen samassa kokonaisuudessa molempia yllä mainittuja suunnitelmia, koska ne ovat vahvasti toisiinsa sidoksissa. Ydinkeskustan suunnitelma keskittyy Myyrmäen keskustan rakenteelliseen ja toiminnalliseen kehittämiseen, kun taas innovaatiokaava laajentaa tarkastelua myös keskustan ulkopuolelle ja pyrkii aktivoimaan kaupunkitilaa erityisesti pienimuotoisen yritystoiminnan ja liikkumisen kautta. Yhdessä nämä
suunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, jossa määritellään Myyrmäen kehityssuunta seuraavalle vuosikymmenelle.

Tarkoituksenani ei ole ainoastaan arvioida suunnitelmia, vaan tarjota niiden jatkotyöstöä varten näkökulmia, joka keskittyvät siihen, miten elinvoima syntyy ja vahvistuu

jokapäiväisen elämän tasolla. Aluksi käyn molempiin suunnitelmiin liittyen lävitse eräitä yleisiä näkökulmia, joiden jälkeen käsittelen kumpaakin suunnitelmaa omassa luvussaan

Koska ydinkeskustaan koskevan suunnitelman aluksi nostetaan esille maankäyttöä säätelevä suunnitelmakokonaisuus ja todetaan suunnitelman toteuttavan uuden kaupunkistrategian tavoitteita, tukeudun itse myös kaupunkistrategiaan.

## 2. Myyrmäen rooli kaupunkikeskuksena

Myyrmäkeä on perinteisesti pidetty Vantaan toisena keskustana Tikkurilan ohella. Seudullisessa tarkastelussa Myyrmäki on yksi aluekeskuksista tai alakeskuksista. Kaupunginosan rakentaminen lähti liikkeelle 60- ja 70- lukujen vaihteessa, jolloin se sai

monien sen ajan lähiöiden tavoin vaikutteita asumista, työpaikkoja sekä palveluja yhdistävästä abc ajattelusta (arbete, bostad, centrum). Sittemmin työpaikkojen määrä Myyrmäessä on ollut usean vuosikymmenen ajan laskusuunnassa. Kun kaupunginosassa oli vielä vuosituhannen vaihteessa noin 1 500 arkkitehti- ja insinöörialan työpaikkaa, on niiden määrä enää nyt 20. Myyrmäessä oli aikaisemmin muun muassa Imatran Voiman iso toimitalo, NCC Puolimatkan pääkonttori sekä Projekti-Insinöörien (nykyinen Sweco Finland) toimitilat. Asiantuntijatyöpaikkojen määrän radikaalin laskun myötä myös alueen koulutustaso on laskenut. Tällä hetkellä korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus on eläkeläisten joukossa suurempi, kuin nuoremmissa ikäluokissa.

Työpaikkojen poistumista alueelta on vauhdittanut toimitilakortteleiden purkaminen asuntorakentamisen alta, sekä jäljellä oleviin toimitilakortteleihin kohdistuvat purkusuunnitelmat.

Myyrmäki ja naapurikaupunginosa Martinlaakso ovat Vantaan kaksi väkirikkainta kaupunginosaa, joissa asuu yhteensä noin 30 000 vantaalaista, pääosin kerrostaloasunnoissa. Segregaatiokehityksen syveneminen näillä alueilla ei voi olla näkymättä kaupungin verotulokertymässä, eikä tätä menetystä ole korvattavissa muutamalla uudella pientaloalueella.

Myyrmäen väestöstä eläkeläisten osuus on ollut pitkään kasvussa. Tämä on luonnollista, sillä alueen rakentaminen oli kiihkeimmillään ensimmäisen vuosikymmenen alussa 1970 -luvulla, jolloin alueelle muuttaneet ovat saavuttaneet eläkeiän. Senioreiden tarvitsemien palveluiden tuottaminen on tällä hetkellä tärkeää, mutta samalla tulee huomioida, että tämän ikäluokan osuus kääntyy todennäköisesti laskuun seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Toinen merkittävästi osuuttaan kasvattanut ryhmä on maanhanmuuttaneet, joiden osuus Myyrmäessä on yli 30 %. Maahanmuuttajien kotouttaminen suomalaiseen yhteiskuntaan on keskeinen kysymys, mutta samalla tulee tunnistaa, että maahanmuuttajat ovat hyvin heterogeeninen ryhmä. Esimerkiksi turvapaikkaperusteisten tulijoiden osuus on koko kaupungin tasolla alle 30 %. Tämä tarkoittaa sitä, että maahanmuuttajataustaisen väestön tarpeetkin ovat hyvin erilaisia. Silti suunnittelussa on syytä pohtia mahdollisuutta tukea ns. etnisten enklaavien, Myyrmäen mittakaavassa etnisten kortteleiden syntymistä, joilla olisi tulijoiden suhteen voimaannuttava vaikutus. Samoin etnisen yrittäjyyden ja etnisten kauppojen mahdollistaminen tulee pitää suunnitemissa mukana.

Länsi-Vantaan kannalta Myyrmäen keskustan elävöittäminen on elämän ja kuoleman kysymys. Tältä osin on havaittavissa jännite niin Tikkurilan keskustan kehittämisen suhteen kuin Helsingin keskustan elävöittämisen suhteen. Kaikissa näissä tavoitellaan koulutettua aktiivista keskiluokkaa. Tämän ryhmän tavoittelu on huomioitava asuntorakentamisessa. Erityisesti keskusta-alueen lähistölle muun muassa Ojahaan koulun tontille on syytä tuoda townhouse tyyppistä rakentamista.

> *VASTAUS: MYBAn tavoitteena on luoda riittävän monipuolinen ja mielenkiintoinen, ainutlaatuinenkin ympäristö joka motivoi yrityksiä ja yksilöitä valitsemaan vahvan positiivisen identiteetin omaavan sijainti- ja asuinpaikan. Jo Myyrmäen profilointi ulospäin valtaväylille voi olla tukemassa positiivista aktiivista mielikuvaa alueesta.*

## 3. Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyys on yksi ajan kaupunkikehittämiseen liittyviä usein käytettyjä käsitteitä, jolla pyritään rakentamaan kuvaa aurinkoisesta tulevaisuudesta. Käsitteeseen liitetään yleensä vahvoja

positiivia mielikuvia, mutta se jätetään käytettäessä yleensä sen suuremmin määrittelemättä. Käsitteenä yhteisöllisyys sekoittuu helposti muihin lähikäsitteisiin koettu yhteisöllisyys (sense of community), sosiaalinen läpäisevyys (social permeability), sosiaalinen pääoma sekä kattokäsitteeksi asettuvan sosiaalisen koheesion kanssa. Käsitteiden eroa voi kuvata siten, että siinä missä yhteisöllisyys kuvaa rakennetta, eli kuulumista, jäsenyyttä, vuorovaikutuksen määrää ja tiiviyttä, koettu yhteisöllisyys kuvaa kuulumisen tunnetta, merkityksellisyyden kokemusta ja hyväksyntää. Sosiaalinen läpäisevyys taas kuvaa sitä, kuinka helposti ihmiset, ryhmät ja ideat kohtaavat ja kuinka avoimia sosiaaliset rajat ovat, eli syntyykö mahdollisuuksia kohdata. Sosiaalinen pääoma taas kuvaa käytettävissä olevia resursseja. Sosiaalinen läpäisevyys mahdollistaa kohtaamisia, joista voi syntyä yhteisöllisyyttä, joka voivat tuottaa sosiaalista pääomaa ja näyttäytyä yksilölle yhteisöllisyyden kokemuksena, mutta korkea yhteisöllisyys ei automaattisesti tarkoita vahvaa yhteisöllisyyden kokemusta, eikä korkea läpäisevyys vahvaa yhteisöllisyyttä.

3.1 Yhteisöllisyydestä sosiaaliseen läpäisevyyteen

Myyrmäen keskustan suunnitelmassakin yhtenä vetovoimatekijänä mainitaan yhteisöllisyys, joka rakentuu elävän katuympäristön ja maantasokerroksen ympärille. Kaupunkistrategiassa 2026–2029 yhteisöllisyyden on määritelty sisältävän “osallisuutta,

luottamuksen ja yhteishengen luomista sekä sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Asukkaat, yritykset, yhteisöt ja työntekijät muodostavat yhdessä vahvan yhteisön ja ovat hyviä kumppaneita toisilleen”. Strategiassa yhteisöllisyys ymmärretään siten ennen kaikkea osallisuutena ja yhteisöihin kuulumisena. Sen sijaan vähemmälle huomiolle jää se, miten kaupunkitila edistää yhteisöllisyyden syntyä eri väestöryhmien välisinä kohtaamisina, eli heikkojen siteiden ja kolmansien paikkojen varaan rakentuvana sosiaalisena läpäisevyytenä.

Yhteisöllisyyttä voidaan tarkastella myös Robert Putnamin (2000) esittämän “bonding–bridging” -jaottelun kautta. “Bonding” viittaa tiiviisiin, samankaltaisten ihmisten välisiin suhteisiin, jotka vahvistavat luottamusta ja yhteenkuuluvuutta ryhmän sisällä. “Bridging” puolestaan tarkoittaa ryhmien välisiä, usein heikompia siteitä, jotka yhdistävät erilaisia ihmisiä ja mahdollistavat tiedon, luottamuksen ja kokemusten liikkumisen yhteiskunnassa.

Edellä lainatussa kaupunkistrategiassa yhteisöllisyys näyttäytyy ensisijaisesti “bonding” -tyyppisenä, eli sisäänpäin suuntautuneena, kun siinä korostetaan osallisuutta, yhteisöihin kuulumista ja yhteishenkeä. Sen sijaan vähemmälle huomiolle jää “bridging” -tyyppiinen ulospäin suuntautuneisuus, jossa korostetaan sitä, miten eri väestöryhmät kohtaavat arjessa. Erityisesti monimuotoisessa kaupunkiympäristössä, kuten Myyrmäessä, juuri ulospäin suuntautuva yhteisöllisyys on kuitenkin erityisen keskeistä elinvoiman ja sosiaalisen kestävyyden kannalta.

Mainittu ominaisuus ei kuitenkaan synny hallinnollisesti, vaan arjen kaupunkitiloissa kuten työmatkoilla, kahviloissa, kivijalkaliikkeissä, tapahtumissa ja muissa kolmansissa paikoissa, joissa erilaiset ihmiset kohtaavat ilman valmiiksi määriteltyä roolia. Ilman tätä ulottuvuutta yhteisöllisyys voi vahvistua ryhmien sisällä, mutta samalla kaupunkirakenne jää sosiaalisesti pirstaleiseksi.

Myös kaupungin strategiassa yhteisöllisyyttä lähestytään positiivisena ja inklusiivisena tavoitteena, jossa korostuvat osallisuus, luottamus ja yhteishenki. On kuitenkin perusteltua tarkastella, millaiseen yhteisöllisyyden käsitteelliseen logiikkaan nämä määrittelyt nojaavat. Strategian sanasto painottaa vahvasti yhteisöihin kuulumista, mikä voi huomaamatta ohjata tarkastelua kohti ryhmien sisäistä yhteisöllisyyttä. Tällöin vähemmälle huomiolle jää se, miten yhteisöllisyys rakentuu ryhmien välillä, arjen kohtaamisina, jotka ylittävät sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia rajoja.

En kuitenkaan näe, että kaupunki tavoittelisi tietoisesti sisä- ja ulkoryhmäasetelmaa, mutta koen, että yhteisöllisyyden syntymekanismeja ei avata riittävän tarkasti, jotta niiden yhteys suunnitelman valintoihin olisi ymmärrettävissä. Erityisesti monimuotoisessa kaupunkiympäristössä keskeistä on ymmärtää, miten yhteisöllisyys rakentuu ryhmien välillä arjen kohtaamisina, jotka ylittävät sosiaalisia, kulttuurisia ja taloudellisia rajoja.

Ilman tätä näkökulmaa yhteisöllisyyden vahvistaminen voi jäädä yksittäisten ryhmien sisäiseksi vahvistumiseksi, vaikka kaupunkitasolla tavoitellaan laajempaa sosiaalista eheyttä.

*VASTAUS: MYBAn malleissa korostuu pienimuotoisuus ja toivottu itsenäisen matalan kynnyksen jatkuvan yrittämisen tukeminen, luokittelematta sitä ja suosimatta isojen yksiköiden ratkaisuja.*

3.2. Vetovoima, yhteisöllisyys ja sosiaalinen läpäistävyys

Kaupunkikeskusten tai lähiöiden, miten itse kukin rakasta lasta kutsuukin, vetovoima ei perustu yksittäisiin suuriin hankkeisiin tai valmiiksi määriteltyihin vetonauloihin, vaan siihen, että alue tarjoaa jatkuvasti syitä tulla, viipyä ja palata. Tällaiset syyt rakentuvat usein pienimuotoisista, toistuvista ja helposti saavutettavista paikoista ja toiminnoista, jotka kytkeytyvät ihmisten päivittäisiin reitteihin ja rutiineihin. Kortteleista toiseen kulkiessa löytää uusia palveluita ja mieleen painuvia yksityiskohtia.

*VASTAUS: Kts edellinen vastaus*

Yhteisöllisyys tai pikemminkin yhteisöllisyyden tunne puolestaan rakentuu näiden käytäntöjen kautta. Se ei ole ensisijaisesti suunniteltu tila tai palvelu, vaan seurausta toistuvista, usein lyhyistä ja osin sattumanvaraisista kohtaamisista. Kun erilaisten ihmisten kulku risteää yhteisessä kaupunkitilassa, syntyy vähitellen tunnistettavuutta, luottamusta ja paikallista kiinnittymistä.

Näitä ilmiöitä yhdistää sosiaalisen läpäistävyyden käsite. Sosiaalisesti läpäisevä kaupunkitila on sellainen, jossa eri toimijat, käyttäjät ja käyttötavat limittyvät toisiinsa ilman jyrkkiä rajoja. Se mahdollistaa liikkumisen tilojen välillä, toiminnan näkyvyyden sekä sen, että erilaiset ihmisryhmät voivat kohdata toisensa arkisissa tilanteissa.

Sosiaalinen läpäistävyys ei tarkoita pelkästään fyysistä avoimuutta, vaan myös toiminnallista avoimuutta: sitä, että julkisen kaupunkitilan käyttö ei ole liian tarkasti rajattua tai yksiselitteistä. Se syntyy tilanteissa, joissa toiminta ulottuu suljetuista tiloista ulos kaupunkitilaan ja kytkeytyy osaksi laajempaa ympäristöä.

## 4. Elinvoima

Elinvoima on toinen helposti eri tavoilla tai kapeasti ymmärrettävä käsite. Vaikka elinvoima kytketään usein lähinnä taloudellisiin arvoihin, sitä voidaan tarkastella myös usean toisiaan täydentävän ulottuvuuden kautta. Tässä yhteydessä on hyödyllistä erottaa sosioekonominen, sosiaalinen, fyysinen ja symbolinen elinvoima. Sosioekonominen elinvoima liittyy työpaikkoihin, yritystoimintaan, tuloihin, työllisyyteen ja muuhun taloudelliseen aktiivisuuteen, kun taas sosiaalinen elinvoima rakentuu ihmisten välisistä suhteista, kolmannen sektorin toiminnasta, luottamuksesta ja arjen kohtaamisista. Fyysinen elinvoima kytkeytyy rakennettuun ympäristöön, julkisen tilan laatuun ja saavutettavuuteen, ja symbolinen elinvoima puolestaan alueen identiteettiin, merkityksiin ja siihen, miten paikka koetaan ja tunnistetaan. Tässä mielessä kaupungin tukeutuminen strategiatasolla lähinnä valtakunnallisen elinvoimalaskennan tuloksiin ei tarjoa kokonaisvaltaista kuvaa elinvoimasta.

4.1. Elinvoima päivittäisen elämän ja kohtaamisten kautta

Molempien suunnitelmien keskeinen tavoite on Myyrmäen elinvoiman vahvistaminen. Elinvoimaa tarkastellaan suunnitelmissa pääasiassa kaupunkirakenteen, eri toimintojen määrän ja palveluiden kehittämisen kautta. Nämä ovat tärkeitä tekijöitä, mutta ne eivät riitä yksin selittämään, miten elinvoima käytännössä syntyy ja kehittyy.

Kaupunkielämän näkökulmasta elinvoima rakentuu ennen kaikkea jokapäiväisistä arjen käytännöistä: liikkumisesta, viipymisestä ja ihmisten välisistä kohtaamisista. Keskeistä ei näin ollen ole ainoastaan se, mitä alueelle rakennetaan, vaan se, millaista käyttöä rakennettu ympäristö mahdollistaa.

Keskeistä on, että alussa mainitut ulottuvuudet sosioekonominen, sosiaalinen, fyysinen ja symbolinen elinvoima eivät toimi erillään toisistaan, vaan kytkeytyvät arjessa toisiinsa. Esimerkiksi työpaikkojen määrän kasvu ei välttämättä vahvista sosiaalista elinvoimaa, ellei se johda lisääntyneeseen liikkumiseen, viipymiseen ja kohtaamisiin kaupunkitilassa. Vastaavasti laadukas fyysinen ympäristö ei yksin riitä, mikäli tilojen käyttö jää vähäiseksi tai yksipuoliseksi. Tästä näkökulmasta sosiaalinen läpäistävyys toimii keskeisenä yhdistävänä tekijänä, joka mahdollistaa elinvoiman eri ulottuvuuksien kytkeytymisen toisiinsa.

Ero sosiaalisesti läpäisevän ja ei-läpäisevän ympäristön välillä näkyy käytännössä siinä, synnyttääkö tila ohikulkemista vai viipymistä. Tilat, jotka jäävät pelkiksi

siirtymävyöhykkeiksi, eivät tyypillisesti tuota kohtaamisia, kun taas tilat, joissa liikkuminen ja toiminta limittyvät, voivat synnyttää jatkuvaa, mutta kevyttä vuorovaikutusta.

Sosiaalisen läpäistävyyden keskeinen ulottuvuus liittyy myös siihen, millä tavoin se mahdollistaa eri taustoista tulevien ihmisten kohtaamisia. Myyrmäen kaltaisessa ympäristössä tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että alueella on riittävästi tiloja ja tilanteita, joissa eri ikäryhmät, elämäntilanteet ja sosioekonomiset ryhmät voivat kohdata toisiaan. Alueella asuu esimerkiksi maahanmuuttaneita, korkeasti koulutettuja eläkeläisiä, pienituloisia sekä yksin asuvia, joiden arjen rytmit ja tilankäyttö poikkeavat toisistaan.

Sosiaalinen läpäistävyys ei edellytä sitä, että kaikki tilat ovat kaikkien käytössä, vaan sitä, että kaupunkitila muodostaa verkoston, jossa syntyy riittävästi risteäviä käyttötapoja ja kohtaamisen mahdollisuuksia. Tällöin erilaiset käyttäjäryhmät eivät jää eriytyneisiin ympäristöihin, vaan heidän arkensa leikkaa ainakin osittain toisiaan.

Tällaisissa kohtaamisissa niin sanotut heikot siteet ja kolmannet paikat nousevat keskeiseen rooliin. Epämuodolliset kohtaamispaikat, kuten kahvilat, torit ja muut avoimet oleskelutilat, toimivat ympäristöinä, joissa eritaustaiset ihmiset voivat kohdata ilman ennalta määriteltyä roolia tai tarkoitusta. Näiden kohtaamisten kautta syntyy vähitellen tuttavuuksia, luottamusta ja ymmärrystä, jotka ovat keskeisiä sosiaalisen elinvoiman ja koheesion sekä alueellisen pito- ja vetovoiman kannalta. Ilman tällaisia arjessa tavoitettavia jaettuja tiloja eri väestöryhmien rinnakkaiselo voi jäädä tilallisesti eriytyneeksi, vaikka kaikki asuvatkin samassa kaupunginosassa.

Asuinalueiden eriytymistä on viimeaikaisessa keskustelussa tarkasteltu myös kansallisen turvallisuuden näkökulmasta. Suojelupoliisin analyysin mukaan segregaatio ei itsessään aiheuta esimerkiksi katujengien syntyä tai väkivaltaista radikalisoitumista, mutta huono-osaisuuden kasautuminen voi altistaa nuoria erilaisille rekrytoiville verkostoille. Myös tämä näkökulma korostaa sosiaalisten verkostojen merkitystä: keskeistä ei ole pelkästään se, missä ihmiset asuvat, vaan millaisiin verkostoihin he kiinnittyvät. Kaupunkisuunnittelun kannalta tästä seuraa olennainen kysymys: millaiset tilat ja toiminnot mahdollistavat erilaisten ihmisten kohtaamisia ja vaihtoehtoisten, myönteisten verkostojen syntymistä.

4.2. Työ, toiminta ja kaupunkitilan käyttö

Molemmissa suunnitelmissa korostetaan työpaikkojen ja yritystoiminnan merkitystä elinvoiman lähteenä. Tämä on perusteltua, mutta vaatii tarkempaa kuvailua ja perusteluja.

Työpaikkojen vaikutus elinvoimaan ei määräydy yksiselitteisesti niiden määrän tai tyypin perusteella, vaan sen mukaan, miten työ kytkeytyy kaupunkitilaan. Myös toimistotyötä tekevät voivat tuottaa merkittävää elinvoimaa, mikäli heidän arkensa ulottuu työtilojen ulkopuolelle. Lounasruokailu, kahviloiden käyttö, asiointi sekä asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden liikkuminen alueella tuottavat jatkuvaa käyttöä ja vuorovaikutusta. Olen omassa tutkimuksessani havainnut, että asiantuntijatyöllä, tietotyöllä sekä luovalla työllä on regressioanalyysissä vahva positiivinen yhteys yleisimmin käytettyihin elinvoimaindikaattoreihin kuten koulutustasoon ja tulotasoon. Alueilla, joilta löytyy keskimääräistä enemmän näissä tehtävissä työskenteleviä, löytyy myös monipuolisempi tarjonta kahvila ja ravintolapalveluita.

Vastaavasti kaikki katutasoon sijoittuvat toiminnot eivät automaattisesti lisää kaupunkitilan aktiivisuutta. Osa toiminnoista on luonteeltaan sellaisia, että niiden käyttö jää sisäiseksi eikä heijastu ympäristöön. Asiakasrajapinnassa tehtävä työ (esimerkiksi opettajat, terveydenhuollon henkilöstö tai kauppa) ei mahdollista samalla tavalla työpaikalta poistumista. Tämän kaltaiset työpaikat tuottavat myös edellä kuvatussa regressioanalyysissä päinvastaisen tuloksen.

Työpaikkojen merkitystä elinvoimalle voidaan tarkastella myös sosiaalisten suhteiden näkökulmasta. Kaupunkielämässä merkittävä osa vuorovaikutuksesta rakentuu niin sanotuista heikoista siteistä (vrt. Granovetter, 1973), eli lyhyistä, usein toistuvista ja epämuodollisista kohtaamisista ihmisten välillä. Tällaiset kohtaamiset syntyvät tyypillisesti arjen tilanteissa kuten lounaspaikoissa, kahviloissa, pubeissa, asioinnin yhteydessä ja kulkureittien varrella tai vaikka urheilukentän laidalla. Tämä näkyy erityisesti keskusta-alueilla, joissa työpaikat, palvelut ja kulkureitit limittyvät. Esimerkiksi työpäivän aikainen liikkuminen lounaspaikkoihin, kahviloihin ja päivittäisiin asiointipisteisiin muodostaa ketjuja, joissa eri toimijat kohtaavat toistuvasti ilman ennalta sovittua vuorovaikutusta.

Työpaikat voivat toimia kohtaamisten keskeisenä lähteenä, mutta vain silloin, kun toiminta kytkeytyy ympäröivään kaupunkitilaan. Tällöin työ ei jää suljetuksi järjestelmäksi, vaan tuottaa jatkuvaa liikettä ja vuorovaikutusta, joka ulottuu työtilojen ulkopuolelle. Näissä tilanteissa niin

sanotut kolmannet paikat (Oldenburg, 1989) kuten kahvilat, ravintolat, torit ja muut epämuodolliset kokoontumispaikat toimivat välittävinä ympäristöinä, joissa työ, vapaa-aika ja sosiaalinen elämä limittyvät toisiinsa.

Tästä näkökulmasta työpaikkojen vaikutus elinvoimaan ei ole suora, vaan välillinen. Se rakentuu niiden kautta syntyvien heikkojen siteiden ja arjen kohtaamisten kautta.

Kaavatyön taustaselvityksissä olisi perusteltua tarkastella, miten hyvin suunnitellut ratkaisut tukevat tällaisten kohtaamisten syntymistä ja edellä kuvattujen kolmansien paikkojen toimintaa.

Tästä näkökulmasta keskeinen kysymys ei ole se, mitä toimintoja alueelle sijoittuu, vaan millaista liikkumista, viipymistä ja vuorovaikutusta ne synnyttävät arjessa. Tämä näkökulma on keskeinen molempien kaavojen jatkotyössä.

Kaavojen vahvin potentiaali ei ole niissä suunnitelluissa toiminnoissa, vaan niissä tiloissa, joita ei ole vielä määritelty valmiiksi.

*VASTAUS : Kts edellinen vastaus*

[Tästä välistä poistettu mielipiteen **luku 5** koskee Myyrmäen ydinkeskustasuunnitelmaa.]

## 6. Myyrmäen innovaatiokaava (015000, MYBA)

Innovaatiokaava edustaa kokeilevampaa lähestymistapaa, jossa kaupunkitilaa pyritään aktivoimaan pienimuotoisen, joustavan ja osin väliaikaisen toiminnan kautta. Tämä on sen keskeinen vahvuus.

Suunnitelma tunnistaa, että elinvoima syntyy tilojen käytöstä ja liikkumisesta niissä. Toimintojen sijoittaminen kulkureittien varrelle, hukkatilojen hyödyntäminen ja matalan kynnyksen toiminnan mahdollistaminen luovat edellytyksiä sosiaalisesti läpäisevälle ympäristölle, jossa eri elinvoiman ulottuvuudet voivat kytkeytyä toisiinsa arjen tasolla.

Innovaatiokaavan erityinen potentiaali liittyy sen kykyyn vahvistaa Myyrmäen vetovoimaa arjen tasolla. Pienimuotoiset, toistuvat ja muuntuvat toiminnot voivat lisätä alueen käyttöä ja houkutella erilaisia käyttäjiä, mikä vahvistaa sekä sosiaalista että symbolista elinvoimaa.

*VASTAUS: Innovaatiokaavan tarkoitus ja luonne on osoittaa ja innostaa vaihtoehtoihin, ja osoittaa niille malleja ja paikkoja asukasvirtojen lähellä. Tässä monen pienyrittäjän ja muun kansalaisen aktiivisuus ovat avainasemassa. Markkinapaikkojen ulkoistaminen vain muutamalle isolle toimijalle voi rajoittaa monipuolisuutta ja muiden yrittäjien esilletulo ja jopa rajata alueella vapaata liikkumista esim. aidatuin isoin anniskelualuein.*

Nämä esitetyt väliaikaiset ja pop up -luonteiset toiminnot ovat perusteltu ja kannatettava keino elävöittää kaupunkitilaa sekä madaltaa yrittäjyyden kynnystä. Näiden toimintojen onnistuminen on kuitenkin vahvasti sidoksissa niiden sijaintiin suhteessa ihmisten arkiseen liikkumiseen. Väliaikaiset ja kokeilevat toiminnot toimivat parhaiten paikoissa, joissa ne kytkeytyvät luontevasti olemassa oleviin kulkureitteihin ja asiointivirtoihin. Tällöin ne voivat mobiilidatan perusteella laadittuja heatmap-sovelluksi liikkumisen hahmottamiseen, tätä tietoa on hyvä hyödyntää myös innovaatiokaavan tarkoittamien pop up -toimintojen sijoittamiseen.

Tällöin keskeistä ei ole ainoastaan tilojen tarjoaminen, vaan niiden sijoittaminen osaksi kaupunkitilan todellista käyttöä. Pop up -toiminta ei synny tyhjään tilaan. Sen edellytyksenä on myös riittävä näkyvyys, saavutettavuus ja ennen kaikkea ihmisten liikkumien niiden läheisyydessä. Mikäli toiminnot sijoittuvat vakiintuneiden kulkureittien ulkopuolelle, jää niiden potentiaali helposti hyödyntämättä. Pop up -toiminta ei synnytä elinvoimaa tyhjästä, vaan se vahvistaa olemassa olevia virtoja ja tekee niistä näkyviä ja koettavia.

Juuri näillä kulkureiteillä syntyvät myös arjen heikot siteet – ohimenevät kontaktit, satunnaiset pysähtymiset ja matalan kynnyksen vuorovaikutus, jotka ovat keskeisiä sekä paikallisen elinvoiman että sosiaalisen läpäisevyyden kannalta.

Suunnitelmaan sisältyy keskeinen jännite. Sen onnistuminen perustuu joustavuuteen ja avoimuuteen, mutta nämä voivat heikentyä, mikäli toimintaa ohjataan liian tarkasti tai konseptoidaan valmiiksi. Tällöin vaarana on, että sosiaalinen läpäistävyys kaventuu ja toiminta menettää kykynsä tuottaa uutta käyttöä ja merkityksiä.

Erityisesti pienimuotoisten ja väliaikaisten ratkaisujen arvo liittyy niiden kykyyn mahdollistaa jatkuva muutos ja toimijoiden vaihtuvuus. Tämä tukee sosiaalisen, sosioekonomisen ja symbolisen elinvoiman kytkeytymistä toisiinsa tavalla, jota on vaikea saavuttaa pysyvillä ja tarkasti määritellyillä ratkaisuilla.

*VASTAUS: Suunnitelmassa suositellaan asteittain etenemistä, kokeillen, niin että olemassa olevat asiakasvirrat laajenisivat luonnostaan. Suunnitelmassa suositaan pienimittakaavaisuutta ja vapaamuotoista luovuutta ja harkintaa sen edelleen kehittämisessä.*

## 7. Yhteenveto

Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma ja innovaatiokaava muodostavat yhdessä vahvan ja kunnianhimoisen kokonaisuuden. Ne lähestyvät elinvoiman kysymystä eri näkökulmista, mutta niiden onnistuminen riippuu viime kädessä siitä, miten hyvin ne tukevat arjen kaupunkielämää.

Elinvoima ei synny yksittäisistä toiminnoista tai rakenteista, vaan siitä, miten kaupunkitila mahdollistaa erilaisten toimintojen, ihmisten ja arkisten käytäntöjen kohtaamisen. Tässä keskeistä on sosiaalinen läpäistävyys, joka mahdollistaa elinvoiman eri ulottuvuuksien kytkeytymisen toisiinsa.

Kaavoituksen keskeinen tehtävä ei ole määrittää elinvoimaa valmiiksi, vaan luoda edellytykset sen syntymiselle. Tässä suhteessa tarkastelu, joka huomioi elinvoiman sosioekonomiset, sosiaaliset, fyysiset ja symboliset ulottuvuudet sekä niiden keskinäisen vuorovaikutuksen, tarjoaa perustellun lähtökohdan suunnitelmien jatkokehittämiselle.

Elinvoiman edellytyksiä voidaan vahvistaa suunnittelemalla tiloja, jotka kestävät käyttöä, muutosta ja erilaisten toimijoiden samanaikaista läsnäoloa.

Myyr Yorkissa 10. huhtikuuta 2026

Asukas 2

14 **Kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko - Hyväksymiskäsittely / SP**

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 kävelyympäristöä. 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 Hanabölentiehen.

**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 osa-aluetta, 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 merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso 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, harrastus- 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 edistämisohjelman 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 pysäköintiratkaisuina, 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 sijaintivaihtoehdoista 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 segregaation näkökulmasta. Molemmissa sijainneissa on erilaisia vaikutuksia lähiympäristöön sekä yhteensovitettavia tekijöitä ja reunaehtoja 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 asunkerrostalokortteleiden 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 Rautkallionkatu 3:n liikekiinteistön alueen hybridikortteli-merkintää ja siinä toivottiin, että paikalle ei tulisi asumista, 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 imeyttämisratkaisuihin 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

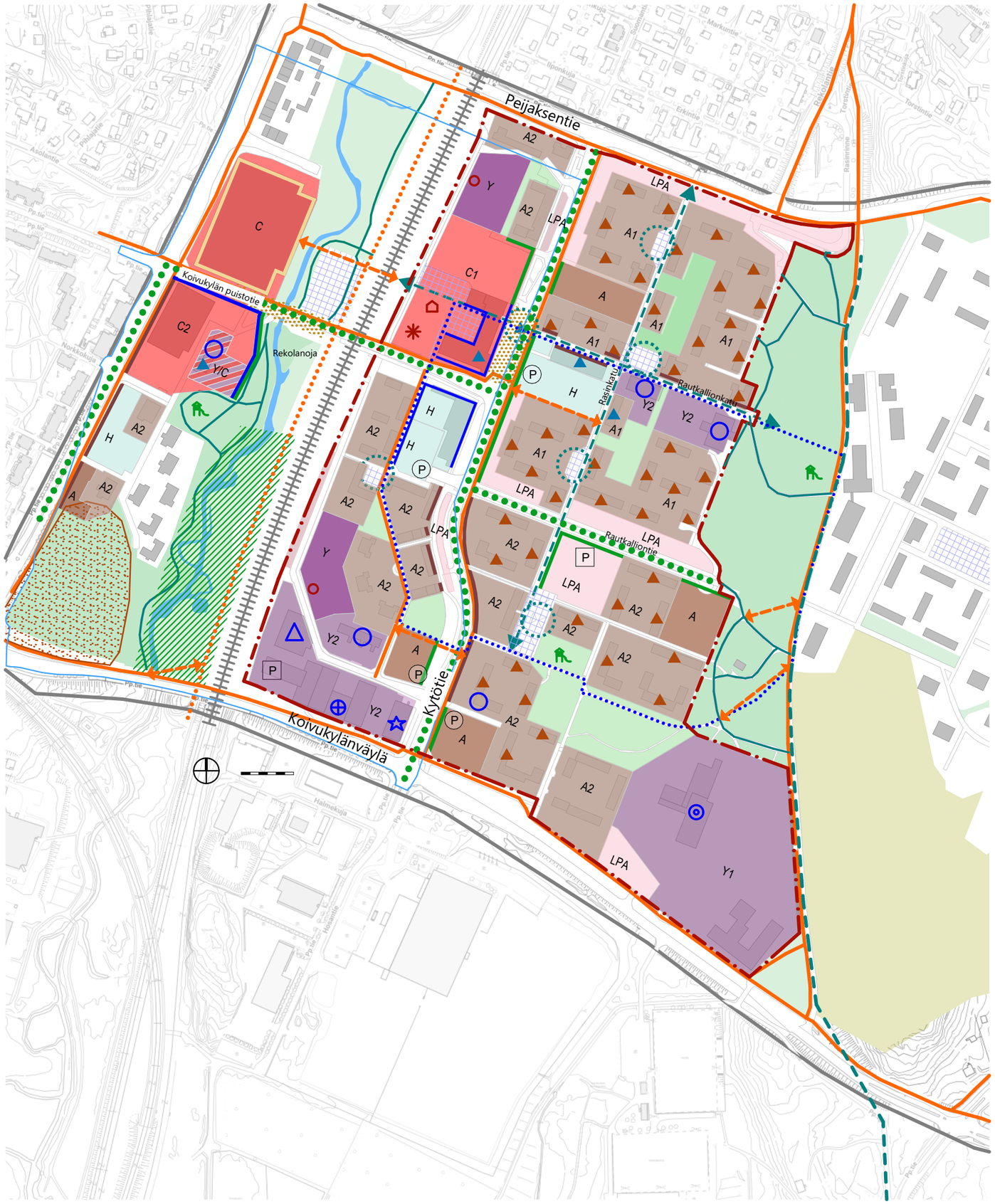
a) antaa liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) esittää kaupunginhallitukselle, että hyväksytään 6.10.2026 päivätty kaavarunko 072500, 74 Havukoski / Koivukylän kaavarunko, noudatettavaksi ohjeena alueen asemakaavoituksessa.

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)




## Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Leikkipuisto
- Muinaisjäännösalue
  *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.*
- Rakennusperintökohde RP
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
  *Suojeltu kohde*
- Rakennusperintökohde RP
  *Arvokas inventoitu kohde, jonka suojelu on ratkaistava asemakaavoituksen yhteydessä*

## Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  *Tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen*
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  *Maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti*
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  *Peruskorjaus ja pihojen kunnostus*
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  *Täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti*
- Y Mahdollinen uusi yleisten rakennusten kortteli
- C Olemassa oleva keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti*
- C1 Keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentamisessa tulee huomioida laadukas kaupunkikuva ja julkiset tilat sekä viihtyisä ja esteetön kävely-ympäristö.*
- C2 Keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa 7000 - 10 000 k-m² päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle, jonka lisäksi liikerakennukseen saa sijoittaa 1000–3000 k-m² etumyymälätiloja ja muita mahdollisia liiketiloja. Uudisrakentaminen ei saa heikentää Ojanlehdonpuiston virkistysarvoja, eikä rakennus saa sijoittua korttelialueen määriteltyä rajaa lähemmäs Rekolanojaa.*
- Y/C Yleisten rakennusten tai keskusta-toimintojen kortteli
  *Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli, johon voi laajentaa keskustan toimintoja tarvittaessa.*
- H Uusi hybridikortteli
  *Asumista ja työpaikkoja*
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
  *Alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti*
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuripalvelut
- Päiväkoti
- Kirjasto
- P Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

KAAVARUNKOEHDOTUS

# 072500 KOIVUKYLÄN KAAVARUNKO 6.10.2026



Vantaa

Julkaisija

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

6.10.2026

Vantaan kaupunki

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Asemakaavoitus

Lauri Korpisen katu 9,

01370 Vantaa

Kansikuvan tiedot

Kerrostaloja Koivukylässä

Kuvaaja: Pekka Turtiainen

© Vantaan Kaupunki

## Ydintyöryhmä

Noora Koskivaara, Eeva Eitsi, Milja Halmkrona, Sudar Oli Gunasekaran, Mari Jaakonaho, Linnea Löytönen, Anniina Korkeamäki, Emma Savela (09.2025 alkaen), Suvi Raski (01.2026 alkaen)

## Laajempi työryhmä

### Asemakaavoitus

Mikel Aizpuru, Jukka-Veli Heikka, Anna Sarikaya, Mikko Järvi, Panu-Petteri Kujala.

### Yleiskaavoitus

Matti Sahlberg, Mari Siivola (08.2024 saakka), Asta Tirkkonen, Ville Selonen, Eeva-Maria Niemi.

### Kiinteistöhallinta ja asuminen

Juhani Lankinen (09.2024 saakka), Elisa Ranta, Elina Taipale, Wilma Toljander, Tomi Henriksson, Hilma Ruoho, Noora Buhanist.

### Kadut ja puistot

Heikki Väänänen (09.2025 saakka), Joonas Stenroth, Antti Auvinen, Satu Onnela, Jonna Juusola, Aapeli Turunen (09.2025 alkaen)

### Rakennusvalvonta

Johanna Ojanlatva.

### Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman ja Yhteinen koulu -hankkeen edustajat

Pia Aaltonen, Petri Roikonen, Emma Savela (04.2025 saakka).

### Kaupunginmuseon ja taidemuseon edustajat

Andreas Koivisto, Maiju Hautamäki, Heli Lukkarinen, Susanna Paavola, Anne Silanto.

### Palveluverkkoasiantuntijat

Heidi Majander, Satu Turunen.

## Ohjausryhmä

Kaupunkikehitysryhmä

# Sisällysluettelo


I Johdanto 4

1.1 Mikä kaavarunko on? 4

1.2 Miksi kaavarunkoa tehdään? 4

1.3 Koivukylän kaavarunko 2025 5

2 Visio ja tavoitteet 6

3 Lähtökohdat 7

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 7

3.2 Alue ja yhdyskuntarakenne 8

3.3 Kaavoituksen ja maankäytön historia 9

3.4 Suunnittelutilanne ja maanomistus 15

3.5 Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset 17

I Arvokartta 18

3.6 Suojelu 24

3.7 Luonto, maisema ja viherverkosto 27

3.8 Väestö ja asuminen 31

3.9 Elinkeinot ja palvelut 32

3.10 Alueellinen eriytymiskehitys 33

3.11 Liikenne 33

3.12 Ympäristöhäiriöt 35

3.13 Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut 36

4 Osallisuus 38

4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella 38

5 Skenaariotyöskentely 42

5.1 Skenaarioiden yleiskuvaus 42

5.2 Skenaarioiden vaikutukset 44

5.3 Arvioinnin tulokset 45

5.4 Yhteenveto 47

6 Kaavarunko 49

6.1 Kaavarungon yleiskuvaus 49

6.2 Kaavarungon keskeiset periaatteet 51

6.3 Keskeiset periaatteet osa-alueittain 52

II Kaavarunkokartta 54

6.4 Kaavarunkokartta 55

III Teemakartta - Täydennysrakentaminen 57

6.5 Täydennysrakentaminen 58

IV Teemakartta - Viherrakenne 66

6.6 Viheralueet ja julkiset tilat 67

6.7 Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket) 73

6.8 Muut elinkeinot ja palvelut 74

V Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut 75

6.9 Liikenne 76

6.10 Taide 76

VI Teemakartta - Liikenne 77

7 Kaavarungon toteutettavuuden arviointi 78

8 Lähteet 79

# 1 Johdanto

## 1.1 Mikä kaavarunko on?

Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista ja siinä esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Kaavarunko koostuu kaavarunkokartasta ja siihen liittyvistä teemakartoista sekä selostuksesta, ja sitä laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaavarunko on yleispiirteinen suunnitelma, joka mahdollistaa yleiskaava- ja asemakaavatasoisten tarkasteluiden yhdistämisen. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitetään myös aihioita uusille toimenpiteille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella ei voi rakentaa, mutta sen perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

## 1.2 Miksi kaavarunkoa tehdään?

Kaavarunkotyössä luodaan kokonaisvaltainen kehitysvisio tietylle alueelle. Kaavarungon avulla kaupunkisuunnittelussa tutkitaan aluekohtaisia kehityskysymyksiä, varsinkin sellaisia, jotka kytkeytyvät toisiinsa. Nykypäivän Havukosken kaupunginosan tapauksessa kaupunkiuudistamisen paineet, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn tarve ja rakennusperinnön suojelukysymykset muodostavat kaavarungossa ratkaistavan yhtälön.

### Kaupunkiuudistamisen paineet

Alueen rakennuskanta on tullut jo hyvän aikaa sitten peruskorjausikään, mutta vain osa siitä on peruskorjattu. Havukosken nykyinen asuntomarkkinatilanne heijastaa kiinteistöjen hoitamattomuutta sekä alueen sosiaalisia haasteita. Osalta kiinteistönomistajista on tullut kaupungille tiedusteluja purkavan saneerauksen mahdollisuuksista. Oikein mitoitetulla täydennysrakentamisella on mahdollisuus kääntää nykytilanne myönteiseksi. Tämän lisäksi alueella on tarve palveluiden, reittien ja aseman saavutettavuuden parantamiselle. Näin ollen, kokonaisvaltaisen kaupunkiuudistuksen tarve on, erittäin ajankohtainen.

### Alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteet

Vantaan kaupungin strategiassa 2022-2025 tunnistetiin eriarvoistumisen estäminen yhtenä painopisteenä. Strategisia tavoitteita poikkileikkaavana toimenpiteenä jatkettiin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK), joka oli perustettu edellisellä strategiakaudella. MEK-ohjelma kohdistaa toimenpiteitä erityisesti viiteen kaupunginosaan, jotka valittiin pientuloisuus-, koulutus- ja työttömyysasteen sekä muunkielinen väestönosuuden mittareiden perusteella. Havukoski on yksi MEK-toimintaohjelmaan valituista alueista ja siellä on käynnissä useita toimenpiteitä, joilla pyritään parantamaan alueen sosiaalista kestävyyttä.

Äskettäin tehdyissä asukaskyselyissä (Tiitu, ym., 2022) on alueen ongelmana noussut esiin turvattomuuden tunne ja juurtumattomuus. Kaavarungon työstövaiheessa havaittiin levottomuutta erityisesti juna-aseman lähiympäristössä. Alueen veto- ja pitovoima on ollut viimevuosina laskusuunnassa. Tulevaisuuden visiossa on otettava huomioon alueen sosiaalinen tilanne. Näihin asioihin on mahdollista puuttua myös kaupunkisuunnittelun keinoin, kuitenkin rajallisesti.

### Rakennusperinnön suojelukysymykset

Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)



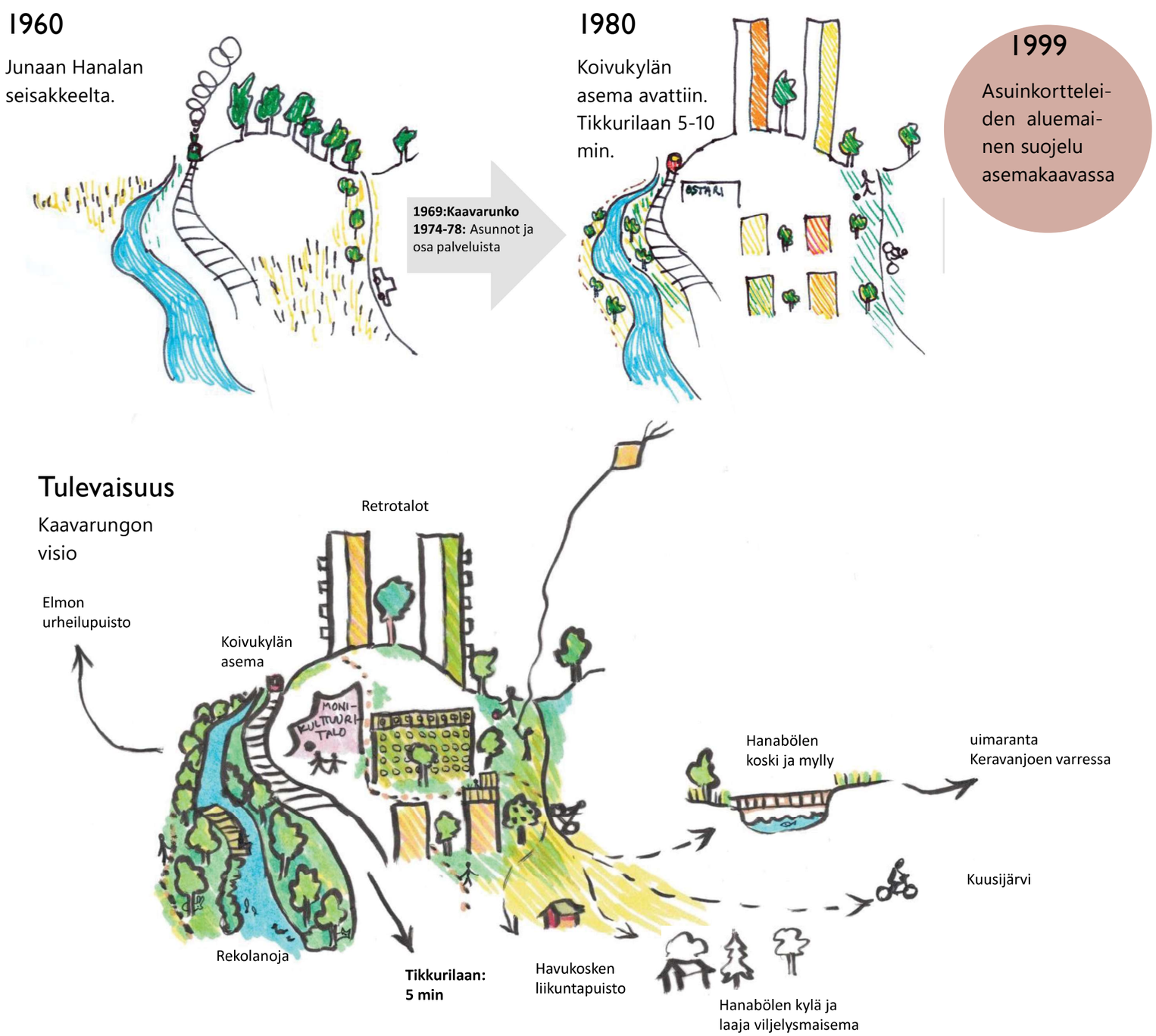

Putkiremonttikyltti Rautkalliontie 7, Kuva: Sudar Gunasekaran, 09.2024.

Alueen kaupunkikuvan merkittävyys ja rakennusperinnön arvot on tunnustettu vuosien varrella. Aluetta koskevia suojelumääräyksiä on voimassa monella eri kaavatasolla (maakuntakaavassa, yleiskaavassa sekä asemakaavassa). Kaupunkiuudistushanke on siis toteutettava alueen suojeluarvot huomioiden.

## 1.3 Koivukylän kaavarunko 2025

Vuonna 1969 laadittu Koivukylän kaavarunko oli Vantaan kaupungin (ent. Helsingin maalaiskunnan) ensimmäinen kaavarunkotyö. Työn lähtökohtana oli Koivukylän suunnittelu maalaiskunnan kaupalliseksi keskukseksi Tikkurilan jäädessä hallinnolliseen rooliin (Hirvonen, 2005). 1970-luvulla Koivukylää markkinoitiin lähiöasumisen vaihtoehtona heille, jotka arvostavat palvelujen läheisyyttä näennäisen luonnonläheisyyden sijaan. Vuonna 2025 toteutetussa kaavarunkotyössä luonnonläheisyys tunnistettiin alueen tärkeimmäksi säilytettäväksi arvoksi. Tavoitteet alueen kehitykselle ovat vaihdelleet ja muotoutuneet kunkin ajan hengen mukaan.

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 mahdollistaa alueen asukkaille lisää palveluita ja parempaa kävely-ympäristöä. Avoimia kohtaamispaikkoja sekä harrastusmahdollisuuksia kehitetään edelleen. Tämän lisäksi taloyhtiöt ja maanomistajat saavat uusia mahdollisuuksia kehittää omaisuuttaan.




Havukosken kehitys vuosien varrella

# 2 Visio ja tavoitteet

## Visio

”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”

Kaavarunkotyön visio nojaa vahvasti Lähiö-ohjelman (2020 – 2022) HYVIÖ hankkeen puitteessa havainnoituihin tavoitteisiin. (Tiitu, ym., 2022)

## Tavoitteet

• Alueen kehittäminen sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen

• Täydennysrakentamisen sovittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan suojelunäkökulma huomioiden

• Koivukylän keskustan kehittäminen laadukkaaksi, toimivaksi ja uudistuvaksi niin, että sen tunnistettava hahmo säilyy ja kulttuuriympäristön tunnistettuja arvoja pystytään alueella ylläpitämään.

• Liikkumisen yhteyksien, palveluiden sekä viheralueiden kehittäminen ilmasto- ja resurssiviisauden ajantasaiset periaatteet huomioiden ja alueen ominaispiirteitä hyödyntäen

• Kaupunkisuunnittelun keinojen etsiminen alueellisen eriarvoistumisen estämiseksi



Havukosken palvelutalon suvijuhla 2019, Kuva: Ilari Lehtinen, Vantaan kaupunki

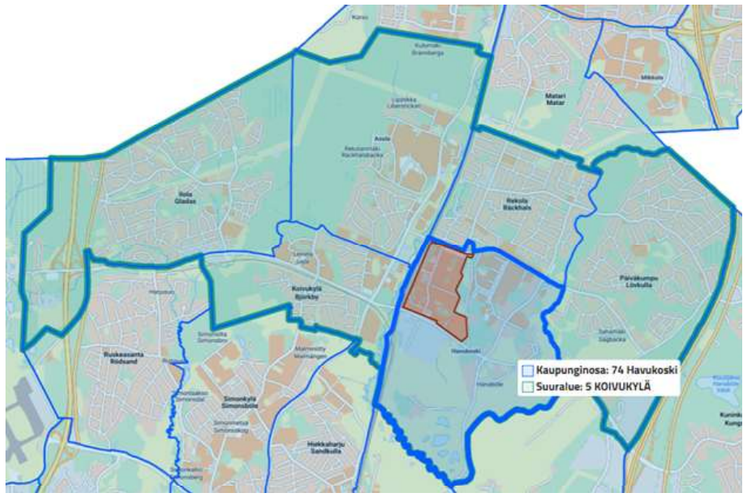
## Kaavarungon pääpiirteet

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle.

Kaupunki kannustaa kiinteistönomistajia sekä täydennysrakentamiseen että peruskorjauksiin kaavoittamalla tarvittaessa lisää rakennusoikeutta. Osa rakennuskannasta on asemakaavassa suojeltu ja osa luokiteltu rakennusperintökohteiksi, mikä puoltaa vahvasti niiden kunnostamista ja ylläpitoa. Nykyisen rakennuskannan hyödyntämistä ja maltillista täydennysrakentamista tukee myös Vantaan kaupungin tavoite olla hiilineutraali vuonna 2030. Koska pääosa Havukosken maanomistuksesta on yksityistä, tulevat korttelialueet muuttumaan tontti tai kortteli kerrallaan yksittäisissä asemakaavamuutoksissa. Kaavarungon mukaiset uudistukset tulevat todennäköisesti alkamaan aseman ja ostarin ympäristöstä, yleisten rakennusten alueilla sekä kaduilla ja puistoissa.

***”Koivukylä kehittyy yhteisölliseksi, veto- ja pitovoimaiseksi ja turvalliseksi alueeksi, joka tarjoaa monipuoliset asumismuodot ja hyvin saavutettavat viheralueet, viihtyisät julkiset ulkotilat sekä palvelut eri-ikäisille asukkaille. Samalla alueen ominaispiirteet säilyvät ja ajallisen kerrostuman myötä rakennetun ympäristön yleisilme paranee.”***

# 3 Lähtökohdat




Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Kuva: Vantaan kaupunki

## 3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

### Kaavarungon aluerajaus

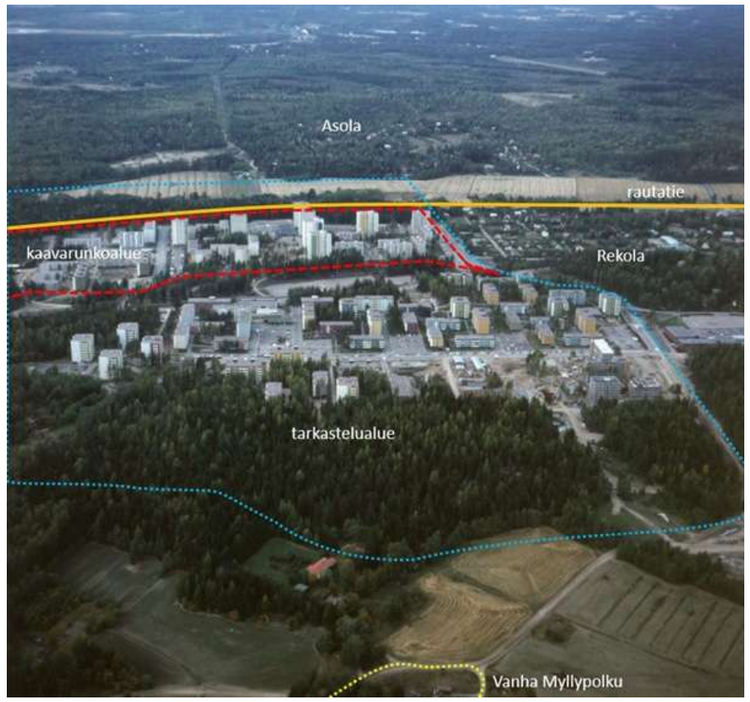
Kaavarunkoalue (ruskea alue) sijaitsee Havukosken kaupunginosassa (kirkas sininen alue), joka kuuluu Koivukylän suuralueeseen (turkoosi alue). Osa tarkastelualuetta ulottuu myös Koivukylän kaupunginosan puolelle.

Vaikka työn nimi viittaa laajempaan suuralueeseen, kehitysvision pääpaino ja suuri osa toimenpiteistä kohdistuu Havukosken kaupunginosan varsinaiseen kaavarunkoalueeseen. Havukosken kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella. Kaavarunkoalue sijaitsee Havukosken kaupunginosan luoteisosassa, ja sen läpi kulkee pohjois-etelä-suuntainen kokoojakatu, Kytötie. Alue rajautuu etelässä Koivukylänväylään, lännessä rautatiehen, pohjoisessa Peijaksentiehen ja idässä Rautkallion laakson viheralueisiin. Alueeseen vaikuttavia toimintoja tarkastellaan kuitenkin laajemmalla alueella, ns. tarkastelualueella, joka ulottuu länteen radan yli Asolanväylään sekä idässä Rautkallion puiston itäpuolelle Hanabölentiehen.




Kaavarunkoalueen ja tarkastelualueen rajaus ilmakuvassa 2023. Kuva: Vantaan kaupunki

Havukosken ja ihmisen yhteinen maisemahistoria alkaa jo kivikaudelta, jolloin kaavarunkoalueen länsipuolella on ollut asuinpaikka. Kaavarunkoalueen kaakkoispuolella sijaitsee Hanabölen historiallinen asuinpaikka, jonka nimi mainitaan historiallisissa lähteissä ensimmäisen kerran 1511. Kaavarunkoalue sijaitsee isoksi osaksi jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen vanhoilla mailla. Hanabölen nimi myös mainitaan pitäjänkartassa vuodelta 1749 ja kuninkaan kartastossa vuosilta 1776–1805. Kaavarunkoalueen pohjoispuolella sijaitsee 1900-luvun alkupuolelta lähtien rakentunut Rekolan pientaloalue.




Havukosken kerrostaloalue vuonna 1976 tai 1977, viistoilmakuva idästä. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.

Nykyinen Havukoski on metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi eli kallio- ja moreeniselänteille sovitettu kompaktikaupunki. Selänteiden välissä on kapea pohjois-etelä-suuntainen laakso, jossa sijaitsee Rautkallio sekä Rautkallion kenttä, joka on asukkaille tärkeä toiminnallinen viheralue. Rakentaminen on sovitettu vaihtelevaan maastoon monumentaaliseksi sommitelmaksi korkeine tornitaloineen ja mataline lamelleineen. Asuinpihat ovat valoisia. Sekä korttelipuistoissa että pihoilla on istutetun kasvillisuuden lisäksi säilynyt alkuperäistä luonnonympäristöä.

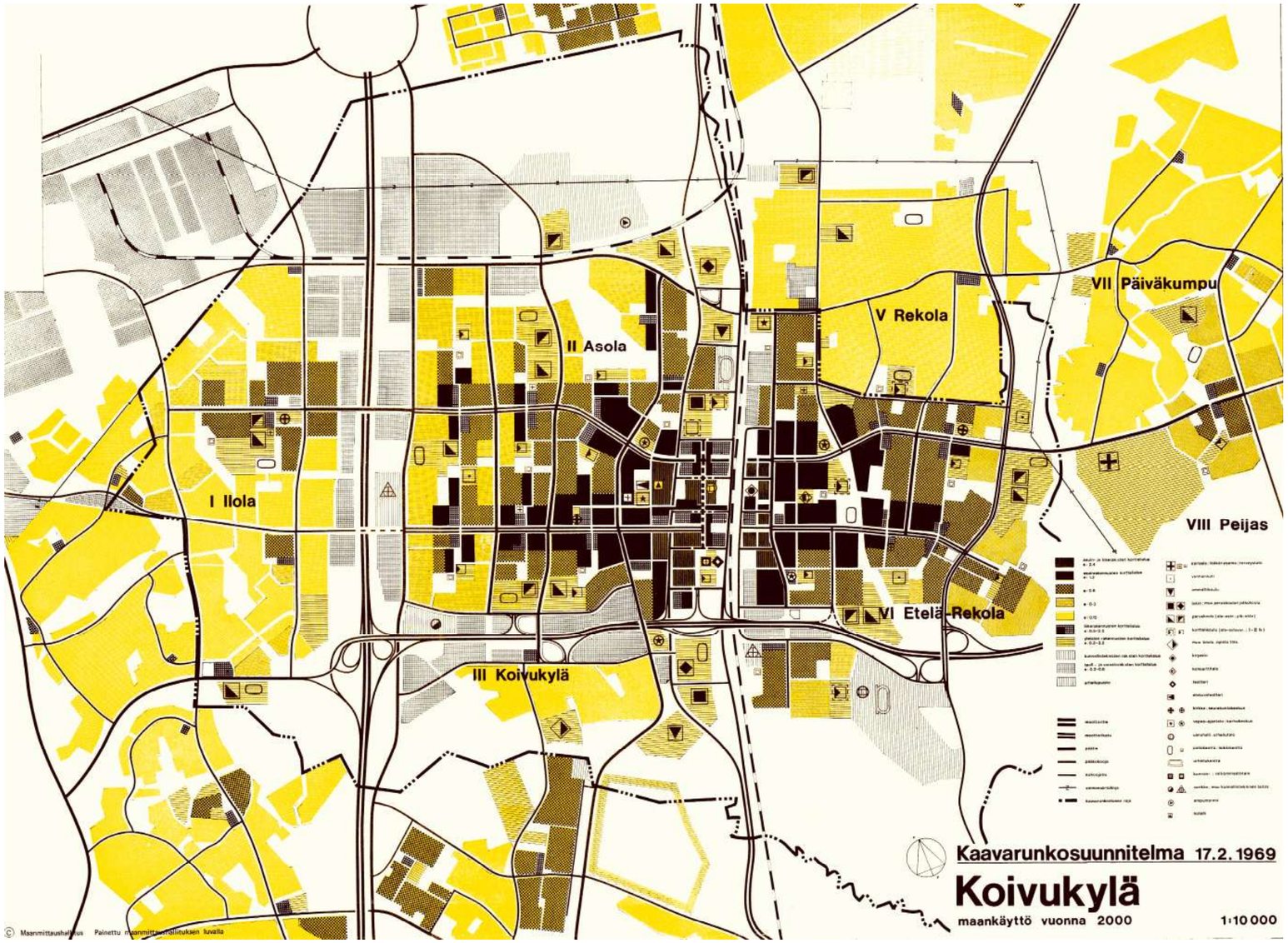


Havukoski on pientaloalueiden keskellä sijaitseva kerrostalovaltainen asuinalue. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella. Kuva: Vantaan kaupunki

## 3.2 Alue ja yhdyskuntarakenne

Lähijunalla matka Koivukylän asemalta Tikkurilaan kestää noin 5 minuuttia ja Helsingin päärautatieasemalle 25 minuuttia. Matka julkisella liikenteellä Helsinki-Vantaan lentoasemalle kestää noin 15 minuuttia. Keväällä 2025 Koivukylän aseman kautta kulkee kahdeksan eri bussilinjaa sekä lähibussilinja. Kaavarunkoalue sijaitsee siis hyvien julkisten yhteyksien varrella.

Kaavarungon tarkastelualue on suhteellisen tiivistä kerrostalopainotteista aluetta, jonka halki kulkee kuitenkin pohjois-eteläsuunnassa kaksi tärkeää viheraluetta: Rekolanojan kaupunginosapuisto ekologisine yhteyksineen ja Rautkallion kaupunginosapuisto monipuolisine toimintoineen ja lähimetsineen. Tarkastelualuetta ympäröivät asuinalueet (Rekola, Asola




Koivukylän kaavarunkosuunnitelmassa vuodelta 1969 on osoitettu tiivistä rakentamista radan molemmin puolin sekä uudet etelä-pohjoissuuntaiset moottoritiet(tummanruskea kaksoisviiva). Kuva: Vantaan kaupunki

ja Päiväkumpu) ovat vahvasti pientalopainotteisia, ja sen itä-, etelä- ja kaakkoispuolilla avautuu Hanabölen laaja, arvokas kulttuurimaisema.

Alue on nykyisissä asemakaavoissa pääosin asuinkortteleita ja jonkin verran palvelukortteleita. Merkittävä osa kaavarungon pinta-alasta on autopaikkojen korttelialueita. Rautatiehen rajautuviin kortteleihin on osoitettu tämän lisäksi liike- ja toimistotilaa. Toimistotiloja alueelle ei kuitenkaan ole toteutunut.

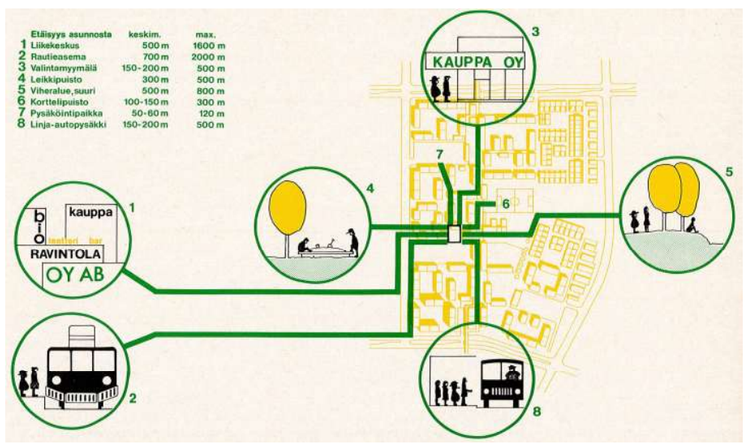
## 3.3 Kaavoituksen ja maankäytön historia

### Koivukylän kaavarunko 1969

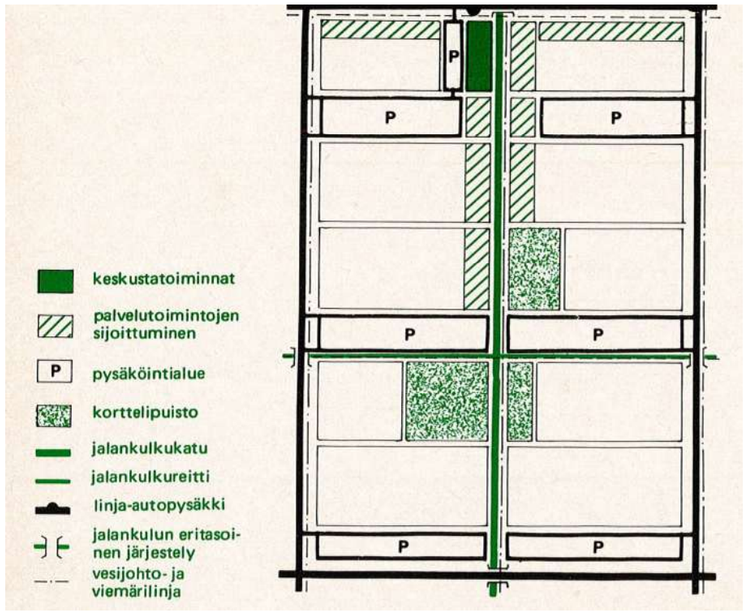
Vuonna 1967 Helsingin maalaiskunta sopi arkkitehti Jaakko Salosen ja arkkitehti Pentti Riihelän kanssa Koivukylän kaavarungon suunnittelusta. 1969 Koivukylän kaavarunko valmistui ja sen selostuksista tuli yhdyskuntasuunnittelun oppikirja. Koivukylän kaavarunkosuunnitelma nousi 'Kompaktikaupunki on kontaktikaupunki' - iskulauseen malliesimerkiksi.

Kaavarungossa 1969 Koivukylästä suunniteltiin radanvarren kaupallista keskusta, jonka itäpuolella kulkee Lahden ja länsipuolella Keravan moottoritie. Moottoriteiden välille suunniteltiin kolmea itä-länsisuuntaista bulevardia. Suunnittelun perusajatuksena oli tiiviin ns. kompaktikaupungin luominen. Rakentamistiiveyden avulla luvattiin 300 metrin jalankulkuetäisyydelle useimmista asunnoista kaksi valintamyymälää, bussipysäkki, korttelipuisto ja päiväkoti. Lisäksi 500 metrin päässä kaikista asunnoista piti olla yhtenäiset hoidetut viheralueet, jotka jatkuivat laajoille metsäalueille.

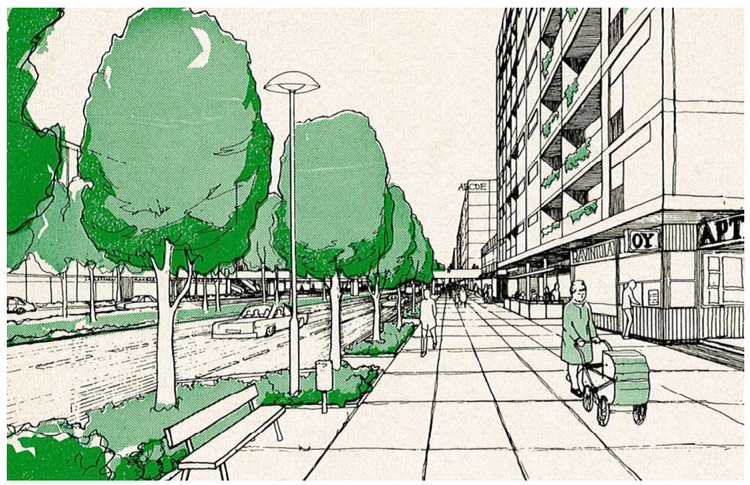
Tiivistä rakentamista pidettiin palvelutason edellytyksenä. Koivukylästä suunniteltiin laajaa kaupallista keskusta, jossa olisi tulevaisuudessa jopa 50 000 asukasta. Tikkurilan asema pääkeskuksena vahvistui, kun Vantaa hyväksyi yleiskaavallissa suunnitelmassaan vuosille 1976–80 periaatteen, jossa se määritteli kaupallisen keskuksen jäävän Tikkurilaan Koivukylän sijasta. Lopulta vain osa kaavarungossa tavoitellusta tiivistä ympäristöstä toteutui, mutta sitä ennen Koivukylä 2 -asemakaava mahdollisti tiiviiksi tavoitellun kokonaisuuden osatoteutuksen. Myös 1970-luvun alkupuolella laaditut asemakaavat (Havukoski, Koivukylä 3, 4 ja 5) toteuttivat kaavarunkoa. (Hirvonen, 2005)




Keskeisen kerrostalovaltaisen alueen palvelutaso; etäisyydet tärkeimpiin palvelukohteisiin keskiarvoasunnosta (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.




Suurkortteleiden toimintakaavio (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

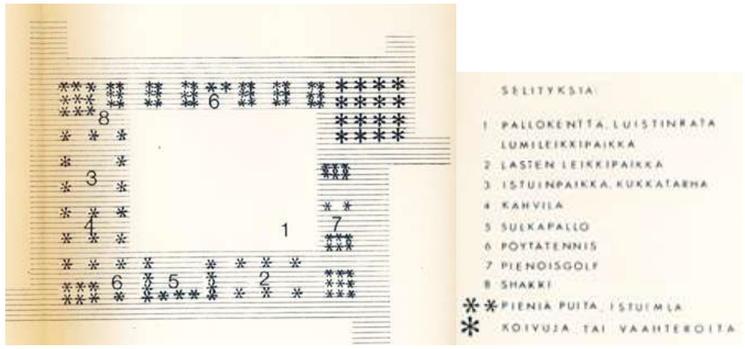



Keskusbulevardi, itä-länsisuuntainen katu (Kaavarunko 1969). Kuva: Vantaan kaupunki

### Kaavarunkosuunnitelman 1969 pääperiaatteet

- Tiivis rakentaminen on korkean palvelutason edellytys
- Tiivis kaupunki tarjoaa monipuolisen elinympäristön
- Koivukylä on puistokatujen kaupunki
- Tiivis kaupunki on jalankulkijan kaupunki
- Tiivis kaupunki on taloudellisesti kannattava

Koivukylän kaavarungossa korttelistruktuuri kehitettiin huippuunsa. Suurkortteleihin suunniteltiin liike- ja palvelutilaa katutasoihin. Kortteleiden keskelle syöttökatujen suuntaisena sijoittuva jalankulkukatu toimii sisäisenä palvelukatuna. Sen suunniteltiin jatkuvan korttelista toiseen, aina tiivisti rakennetun kaupunkialueen reunoilla sijaiseville vihervyöhykkeille saakka, eri tasossa pääliikenneväylien kanssa. Suunnittelussa pyrittiin eloisaan, julkisuusasteeltaan vaihtelevaan katutilaan. Korkeiden kortteleiden mittakaavaa haluttiin pehmentää mm. suurten puiden ja katosten avulla. Suurkortteleiden keskelle muodostettiin suojaisia ja viihtyisiä korttelipuistoja.



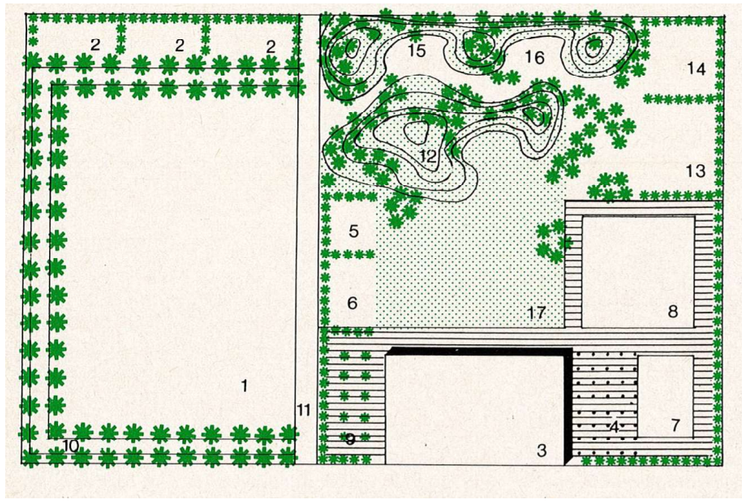

Korttelipuiston mallikuvassa erottuu mm. Peleihin ja leikkiin liittyviä alueita sekä kahvila. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

## Viheralueet

Koivukylän ohjeellinen vihersuunnitelma antoi ohjeita alueiden sisäisten puistojen ja viheralueiden sekä aluetta ympäröivien vapaa-ajan- ja viheralueiden suunnitteluun. Viheralueet oli jaoteltu istutettaviin ja säilytettäviin metsiin, reunoiltaan uudistettaviin metsiin, puupankki-istutuksiin, kaupungin sisäisiin puistoihin, kävelykatujen istutuksiin, leikki- ja urheilualueisiin, katuistutuksiin, julkisten rakennusten ympäristöön ja pienpuistoihin sekä pihoihin.

Rakennettavan alueen luonto olisi joutunut melkein kokonaisuudessaan väistymään, jos kaavarunko olisi toteutunut. Istutettavilla metsiköillä ja puupankki-istutuksilla oli tarkoitus kompensoida ja korvata menetettävää luontoa.

Korttelipuisto oli tarkoitettu eri-ikäisille lähiasukkaille toimintaan, virkistykseen ja rauhalliseen oleskeluun. Korttelipuiston mallisuunnitelmassa on esitetty luistinkenttä/pallokenttä, lumileikkipaikka, leikkipaikka, kukkatarha, kahvila, sulkapallo, pöytätennis, pienoisgolf, shakki sekä istutuksilla jaotellut tilat. Puulajeista suositeltiin käytettävän koivua, pensasvaahteroita, runkosyreenejä ja marjaomenapuita. Istutuksia oli ehdotettu rajattavan 40 cm korkeilla reunuksilla, joilla voisi myös istua.




Leikkipuiston ohjeellinen järjestely. Leikkipuiston mallikuvassa on ehdotettu mm. erilaisia rajattuja leikki-, peli- ja oleskelualueita sekä maastonmuotoilua. Suunnitelmassa on myös rakennusleikkipaikka ja viljelyspalstoja. (Kaavarunko/viheralueet, Leena Iisakkila 1969). Kuva: Vantaan kaupunki.

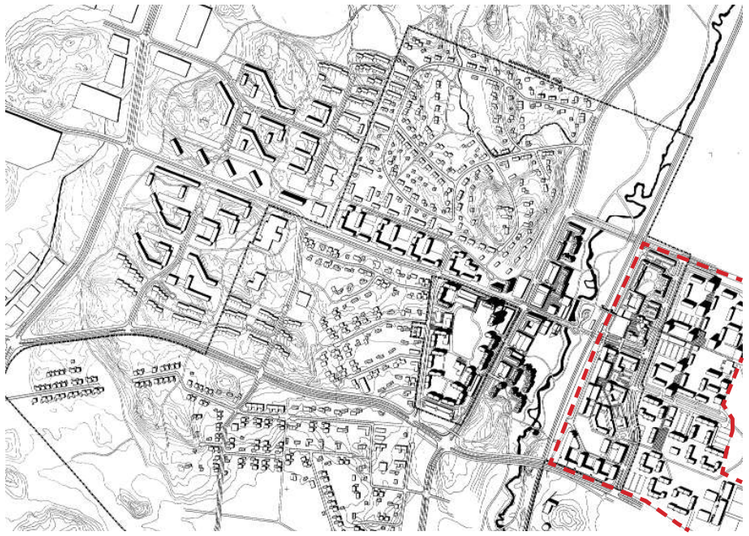
Pohjois-etelä-suuntainen laaksopuisto suunniteltiin laajemmaksi kokonaisuudeksi, johon liittyy julkisia rakennuksia ja urheilukenttä. Laakso oli ajateltu mahdollisimman yhtenäiseksi hoidetuksi nurmeksi tai niityksi. Pääpuulajiksi oli ehdotettu koivua alueen laidoille ryhmiin. Puiston yleisluonne olisi laidoiltaan suljettu, vihreäpintainen polveileva laakso.

Kävelykatujen istutukset oli ajateltu sovitettavan arkkitehtoniseen, kurinalaiseen kokonaisuuteen. Kävelykatujen varsille oli ehdotettu yksittäispuita ja pieniä puukeitaita, pensaita ja kukkia sekä köynnöksiä, joita voisi istuttaa katoksien ja pergoloiden yhteyteen.

Leikki- ja urheilualueiden pihaleikkipaikat oli ajateltu pienemmille lapsille. Leikkipuistot olivat monipuolisia isommille lapsille suunnattuja alueita. Leikkipuiston pinta-ala oli n. 1 ha. Sinne oli ehdotettu mm. pallokenttää/luistinrataa, pienpelialueita, lastentarharakennusta, katosta tai pergolaa, oleskelupaikkoja, kahluuallasta, asfaltoitua rataa pyöriä ja potkulautoja varten, liuku- ja kelkkamäkeä, keinuja, kiipeilytelineitä, lasten viljelypalstoja, rakennusleikkipaikkaa, leikkimökkejä, pallotteluseinää ja grillipaikkaa. Puu- ja pensasistutusten lisäksi leikkipuistoon oli ehdotettu myös hedelmäpuita. Katupuuistutuksiin oli suositeltu vaahteraa, lehmusta ja jalavaa sekä katupuiden alle pensaita.

## Osayleiskaava 1977

Koivukylän keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1977 asetettiin kerrosalatavoitteeksi yhteensä 885 000 k-m$^2$, josta hieman alle puolet asumiselle. Asukasmääräksi arvioitiin 9 700 asukasta. Kerrostalokortteleissa pyrittiin tehokuuteen e=0,75–1. Keskustaan oli suunniteltu toimistokerrosalaa yhteensä noin 160 000 k-m$^2$, jaettuna erikokoisiin osa-alueisiin. Keskustaan oli ajateltu sijoittuvan toimistoja, vähittäiskauppaa, huoltoasema, muita kaupallisia palveluita sekä hotellirakennus. Julkisia palveluita



Koivukylän keskustan osayleiskaava (1977) Osayleiskaavassa oli luovuttu ajatuksesta Koivukylästä Vantaan keskuksena, ja kaavarungosta 1969 päätyikin siihen ainoastaan Havukosken alue ja Rekolanojan ympäristö. Tämän kaavarunkotyön alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

ehdotettiin alueelle sijoitettavan peruskoulun ylä- ja ala-aste, korttelikoulu, kaksi ammattiin valmistavaa oppilaitosta, neljä päiväkotia, kouluterveydenhuoltoyksikkö, neuvola, kirjasto, monitoimikeskus sekä seurakuntakeskus ja muiden julkisten palveluiden yhteyteen sijoitettavia nuoriso- ja kerhotiloja.

Koivukylän keskustalle osoitettiin uusi rautatieasema palvelemaan kasvavaa keskustaa ja parantuvaa palvelutasoa. Liikennejärjestelmä suunniteltiin pohjautuvaksi joukkoliikennekatuun, joka sivuaisi Koivukylän asemaa. Lisäksi varauduttiin joukkoliikennekadun jatkamiseen Ilolaan ja sairaalan alueelle. Ajoneuvoliikenteen väylät tuli toteuttaa pääasiassa tasoratkaisuina. Pysäköinti suunniteltiin aluksi toteutettavan maantasopysäköintinä, mutta ajatuksena oli siirtyä myöhemmin mahdollisiin pysäköintitaloihin.



Havainnekuva pohjois-eteläsuuntaisesta raitista (nyk. Rasinkatu), Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.

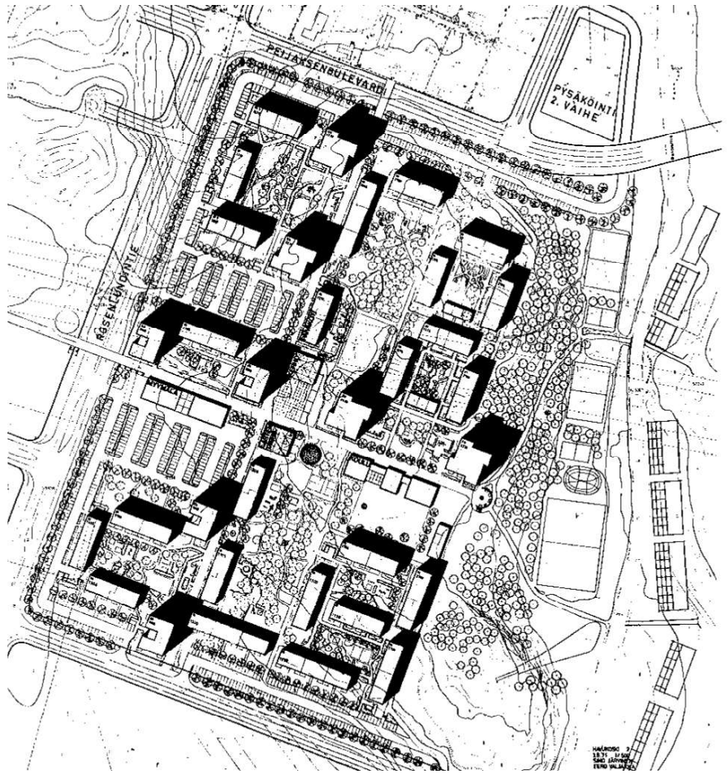
Rekolanpuro osoitettiin osittain puistoksi ja keskusta-alueella kaupunkimaiseman vesielementiksi. Virkistysalueiden suunnittelussa pyrittiin ottamaan huomioon luonnonalueiden ekologia ja maiseman ominaispiirteet sekä yhdistämään rakentaminen ja ympäröivä maisema mahdollisimman miellyttäväksi kokonaisuudeksi. Viheralueet muodostivat yhtenäisen verkoston, jonka pienimpinä yksiköinä olivat korttelipuistot, jotka puolestaan yhdistyivät suurempaan viheralueeseen ja edelleen koko aluetta kiertävään vihervyöhön. Näin varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetun kaupungin sisältä.

## 740200 Koivukylä 2. asemakaava (Arkkitehtitoimisto Järvinen-Savolainen-Valjakka), 1971

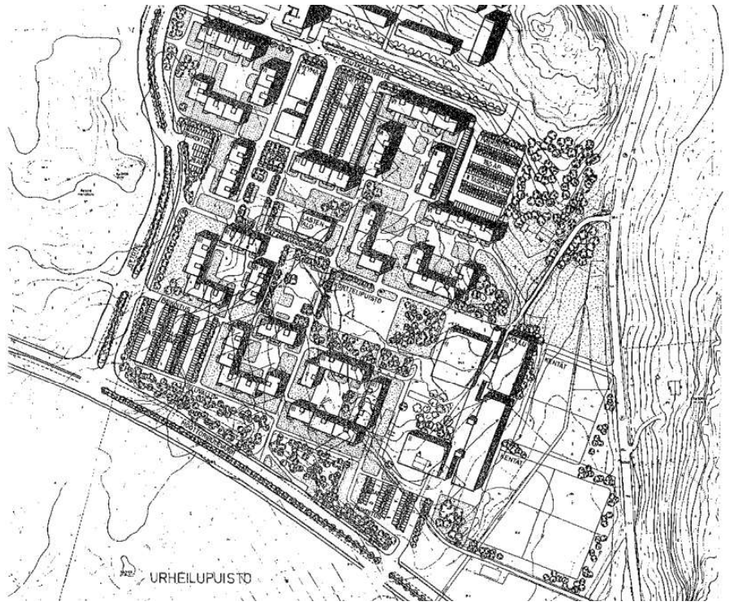
Koivukylä 2-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen koillisosaa. Asemakaavassa tavoiteltiin tehokkuutta 1,66 ja alue oli suunniteltu noin 3200 asukkaalle. Alue oli suunniteltu suureksi yhtenäiseksi jalankulkualueeksi, jonka kaksi kaavarungon

mukaista toisiaan vastaan kohtisuoraa jalankulkuakselia halkaisee. (Rautkallionkatu ja Rasinkatu). Näiden akselien varteen sijoittuu suurin rakennusvolyymi – 12-kerroksiset tornit sekä palvelut. Rautkallionkatu oli ideoissa palvelukatu, jonka varrella sijaitsevat liikerakennukset, koulu ja päiväkoti. Kerrostalojen pohjakerrokseen oli myös tarkoitus sijoittaa erilaisia palveluja. Julkisia tiloja pyrittiin kehittämään tilasarjoina eli 'korttelipiha – intiimipuisto – aktiivipuisto'.

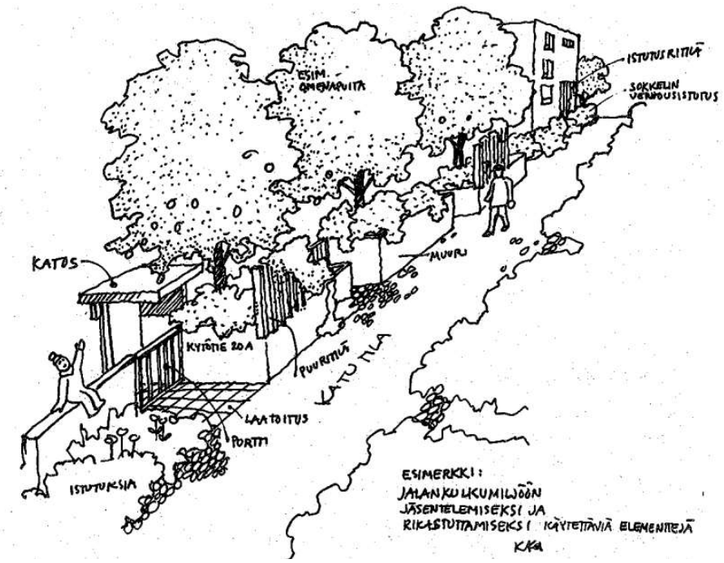
Korttelipihaa rajaavat 3- ja 6-kerroksiset lamellitalot sijoiteltiin siten, että jokaisen asunnon parveke sekä osa pihamaata sai vähintään 3-4 tuntia aurinkoa maaliskuusta syyskuun puoliväliin asti. Kaikki pääsisäänkäynnit ovat pihan puolella. Pysäköinti



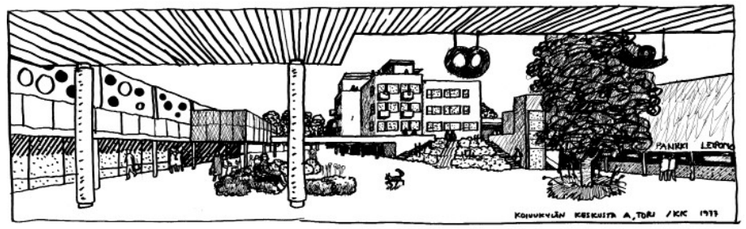

Yleissuunnitelma, Koivukylä 2, asemakaavaselostus, 1971.




Yleissuunnitelma, Koivukylä 3, asemakaavaselostus, 1972.




Koivukylän keskusta A, kävelyraitti. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1978).



Koivukylän keskusta A, tori. Kuva: Vantaan kaupunki, Kalevi Karlsson (1977).

kiertää suurkorttelin katujen puoleisilla sivuilla kapeana nauhana. Myöhemmin oli tarkoitus toteuttaa kaksi pysäköintitaloa (Peijaksen bulevardin pohjoiseen silmukkaan ja keskustaan). Asemakaavamääräyksissä pyrittiin säilyttämään olemassa olevaa vehreyttä.

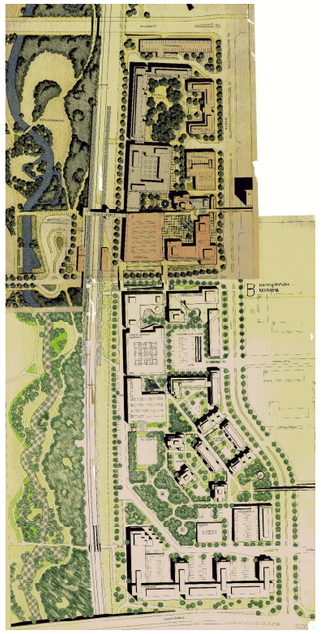
## Koivukylä 3 (Koivukylä 3. ATR-toimistot Oy, suunnittelutoimisto Seppänen & co / arkkitehti Marja Pekkala-Seppänen), 1972

Koivukylä 3-asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen kaakkoisosaa. Alueella tavoiteltiin tehokkuutta 1,0 ja alue oli suunniteltu noin 1600 asukkaalle. Asuinrakennukset on sijoitettu kehämäisesti korttelipihojen ympärille. Näin muodostettiin 3-4 rakennuksen yksiköitä. Rakennusten sijoittelussa varmistettiin pihojen ja asuntojen riittävä päivänvalon saanti. Yleisen jalankulkutien ja puiston varrella oleviin rakennuksiin varattiin lisärakennusoikeutta palvelutiloille. Rautkalliontien varrelle varattiin tila liikerakennukselle, joka ei ole toteutunut. Tien varrelle oli tehty erilliset maisema- ja puistosuunnitelmat. (Maj-Lis Rosenbröijer). Alueesta laadittiin tarkka maisemainventointi, jossa on puuston lajimerkinnät ja arvokkaat puuyksilöt erillisillä merkkinnöillä. Lisäksi maisemainventointikarttaan on merkitty maisemallisesti arvokkaat suojeltavat maisemakokonaisuudet ja puuryhmät.

Ajoneuvoliikenne huoltoajoa lukuun ottamatta jäi kortteleiden ulkopuolelle. Vanha Rekolantie muutettiin ulkoilureitiksi. Koivukylä 3:n korttelipuistoon osoitettiin kenttä ja piknik-nurmi sekä puusto, leikkipaikka, oleskeluraitti ja koristepensaita. Koulun pihalle osoitettiin kenttiä ja niiden ympärille puu- ja pensasryhmiä. Alueelle sijoitettiin 2-4m:n korkuiset meluvallit Koivukyläntäväylän ja rakennettavan alueen väliin. Siihen osoitettiin istutukset (vaahtera, pihlaja, pensaat). Kytötien ja rakennettavien alueiden väliin osoitettiin puu- ja pensasistutuksia.

## Koivukylän keskusta A asemakaava sekä Koivukylä 2 asemakaavan muutos Kytötien katualueiden osalta, 1978 (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

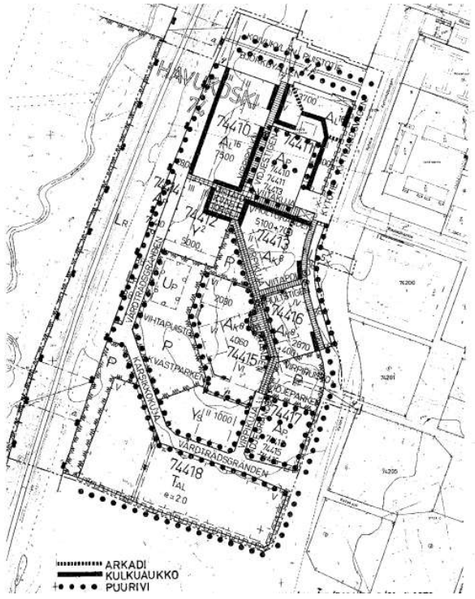
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen luoteisosaa. Keskusta-alueelle osoitettiin noin 20 600 k-m$^2$ rakentamista (asumista, palvelut, liikkeet, työpaikat ja toimistot). Tässä vaiheessa 70-luvun kompaktikaupungin ihanne herättänyt vastustusta. Näin ollen rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Pyrittiin siksi välttämään kalliita teknisiä ratkaisuja mm. liikenteessä ja paikoituksessa. Pyrittiin keskustan ilmeen monipuolistamiseen. Nykyisen ostarin lisäksi osoitettiin aseman lähelle pysäköintitalo (ostarin pohjoispuolelle) ja tavaratalo (ostarin länsipuolella). Alueelle suunniteltiin myös toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Koivutorin vieressä olevan asuinkerrostalon pihatila laajana istutettuna torialueena on esitetty jatkuvan läheiseen Hakopuistoon, joka toimii korttelipuistona. Koivukylän puistotie oli varattiin ainoastaan joukkoliikenteelle. Rekolanpuron varsi oli osoitettiin sekä osayleiskaavassa että tässä asemakaavassa laajaksi lähivirkistysalueeksi. Tontinluovutusehtojen kautta pyrittiin elävöittämään jalankulun ympäristöä mm. arkadeilla ja katoksilla. Pienmittakaavaisia rakenteita ja istutuksia kuten omenapuita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille, muureja, kiveyksiä ja portteja suosittiin.



Ote havainnekuvasta, Pohjoisessa Koivukylän keskusta A, nykyisen ostarin ja aseman alueelta. Kuvassa näkyy ostarin pohjoispuolella pysäköintitalo ja länsipuolella tavaratalo. Lisäksi alueelle suunniteltiin toimistoja, työpaikkoja, pieniä liiketiloja ja päiväkoti. Etelässä Koivukylän keskusta B, nykyisen Koivukylän puistotien eteläpuolella. Kuvassa näkyy mm. monitoimitalo, pysäköintitalo, toimistoja, liikkeitä ja työpaikkoja. Kuva: Vantaan kaupungin kaavoitusosasto (1978).

## Koivukylän keskusta B, asemakaava sekä Koivukylän 2 ja 3 asemakaavan muutos, 1978, (kaupungin omana työnä, Kalevi Karlsson ja Pekka Wesamaa)

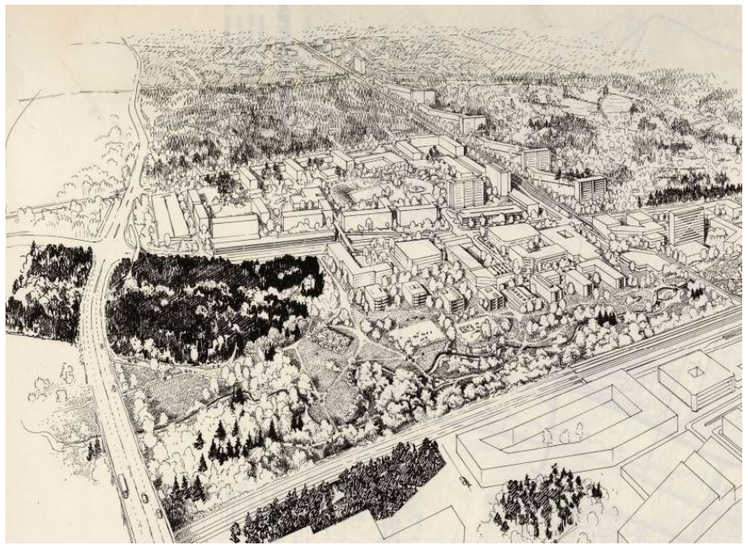
Asemakaava koskee nykyisen kaavarunkoalueen lounaisosaa. Vuonna 1976 Rekolan eteläisellä suuralueella asui 14 400 asukasta. Asemakaavassa pyrittiin kehittämään aluetta paikalliskeskuksena, joka on väestöluvultaan 10000–30000. Alueelle osoitettiin alueeseen yhteensä noin 57 000 k-m$^2$, josta 15 000 k-m$^2$ oli asumiselle. Tämän lisäksi oli palveluita, liikkeitä, toimistoja, työpaikkoja ja yleisiä rakennuksia mm. tavaratalo ja monitoimitalo (kirjasto, kerho- ja nuorisotiloja). Tavoitteet olivat jotakuinkin samoja kuin keskusta A:lla.




Liitekuva rakennustapaohjeesta, Koivukylän keskusta B, kaavaselostus 1978.

Pohjois-eteläsuuntainen raitti jatkuu keskusta A:lta B:lle (Virpipolku). Korttelipuistossa oli pallokenttä ja puistoaukioita metsäisen alueen keskellä. Tiivis rakentaminen edellytti runsaita puusto- ja pensasistutuksia ja korttelipuistoon osoitettiin täydennysistutuksia. Kytötien yli oli ajateltu kevyen liikenteen ylikulkusiltaa Virpipuistosta itään. Jalankulkureitti jatkui länsipuolelle radan ali ja Rekolanojan yli. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen käyttämällä mm. luonnonkivi tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut oli verhoiltava punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä.

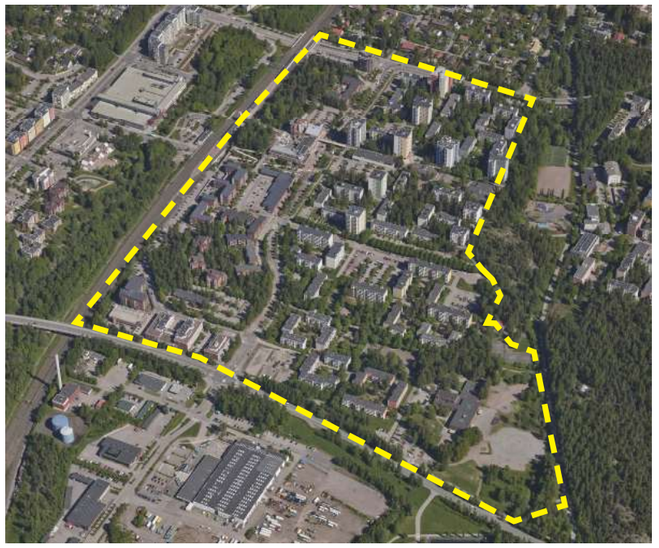
# Havukosken suunnittelu - ideat ja periaatteet



Koivukylän keskustan tilavarausluonnos, Arkkitehtitoimisto Simons-Ahlqvist, 1975. Tiiviistä rakentamisesta huolimatta varmistettiin hyvä saavutettavuus viheralueille ja ulkoilupalveluihin kaikkialta rakennetusta kaupungista. Lähde: Vantaan kaupunki.

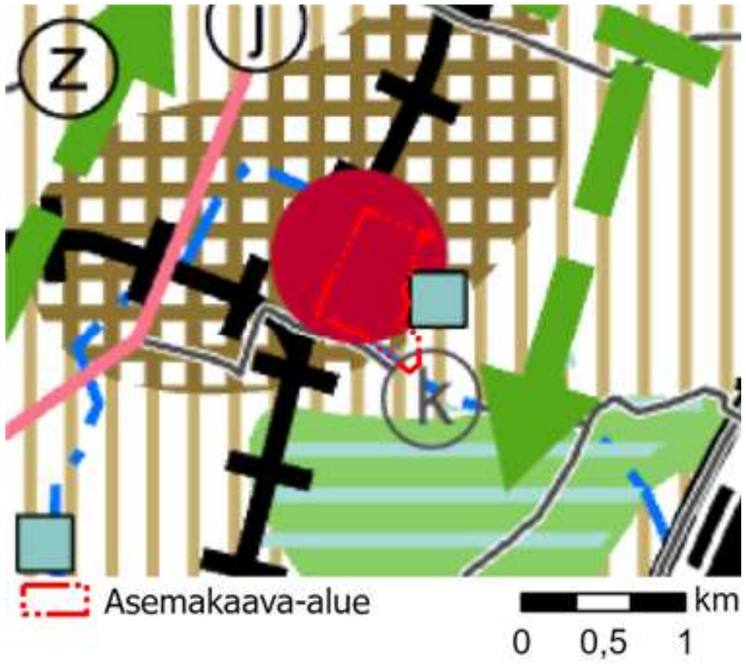


Etualla Helsinkiin 1970-luvulla rakennettu Itäkeskus (kompaktikaupunki) ja taustalla 1960-luvulla rakennettu Puotinharju (metsälähiö). Kuva: Helsingin kaupunginmuseo.



Kaavarunkoalueen koillisosa toteutui metsälähiönä ja kaakkoisosa toteutui kompaktikaupunkina. Viistoilmakuva alueesta, kuvassa kaavarunkoalue on merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan kaupunki, 2022.

## 3.4 Suunnittelutilanne ja maanomistus



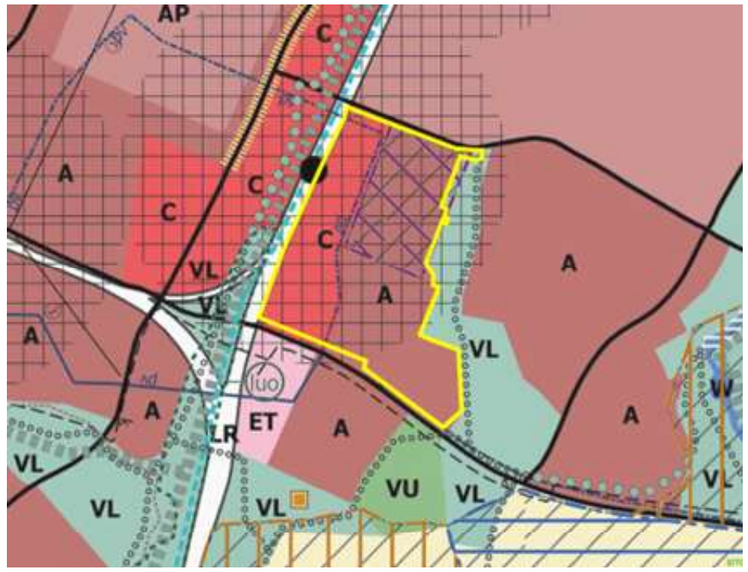

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella.

### Maakuntakaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevan maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmässä (13.3.2023) taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä, keskustatoimintojen aluetta, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä sekä pohjavesialuetta. Lisäksi kaavarunkoalueen vierestä kulkee raideliikenteen päärata. Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

### Yleiskaava

Kaavarunkoalue on voimassa olevassa yleiskaavassa (astunut voimaan 11.1.2023) kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A), kestävän kasvun vyöhykettä (ruuturasterointi), arvokkaan




Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty keltaisella.

kulttuuriympäristön aluetta (violetti vinorasteri) ja pohjavesialuetta. Kaavarunkoalueen vieressä päärata on osoitettu raskaan liikenteen alueena (LR). Lisäksi kaavarunkoalueen länsipuolella kulkee ekologinen runkoyhteys ja virkistysalueyhteys. Kaavarunkoalueen itäpuolella sijaitsee lähivirkistysalue (VL).

Yleiskaavan kaupunkikeskustan alueeseen liittyvän määräyksen mukaan kaupunkikeskustan aluetta tulee kehittää monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä, jossa liike- ja toimitilan määrää tulee kehittää edelleen ja rakentamisen tulee parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Kävelтävyys ja vihertehokkuus ovat kaupunkiympäristön toimintojen suunnittelussa lähtökohtana. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan yksiköitä. Alueella tulee pyrkiä toteuttamaan keskitettyyn, nimeämättömään ja vuorottaiskäyttöön perustuvaa pysäköintiä.

Asuinaluetta koskevan määräyksen mukaan alueella tulee toteuttaa monipuolista asumista ja alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävelyn ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa vihertehokkaasti. Alueelle saa sijoittaa asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita ja toimitiloja, myös vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueella on suosittava tehokkaita pysäköintiratkaisuja.

Kestävän kasvun vyöhyke tarkoittaa joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuvaa vyöhykettä, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Palveluita, kauppaa ja työpaikkoja kehitetään varsinkin aseman ja pysäkkien lähikortteleihin ja niiden vaikutusalueelle. Asemanseuduilla ja pysäkeillä parannetaan saavutettavuutta ja paikkojen tunnistettavuutta.

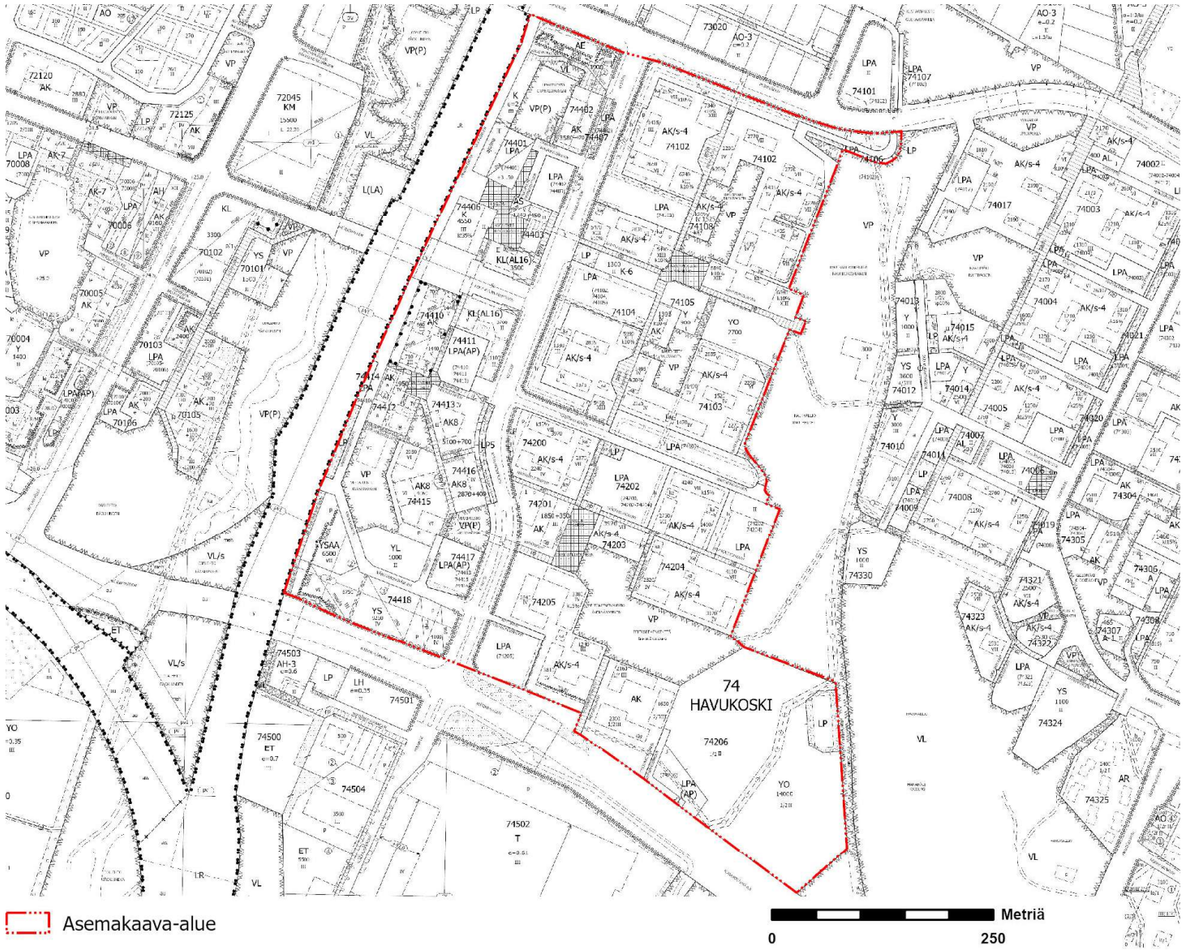
Arvokkaan kulttuuriympäristön alueella (vinoviivarasteri) alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Alueen kulttuuriperintökohteita koskee yleiskaavan yleismääräys, jossa määrätään, että asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon museoviranomaisen ylläpitämän kulttuuriympäristötietokannan mukaiset merkittävät rakennusperintökohteet sekä museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaiset kiinteät muinaisjäännökset ja muut kulttuuriperintökohteet ja selvitettävä niiden suojelutarve ja -edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

## Asemakaava

Kaavarungon alueella on voimassa useita asemakaavoja. (kts. viereinen taulukko)

Asemakaavoissa kaavarungon alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK, AK8, AK/s-4), erityisasumisen korttelialuetta (AE), yleisten rakennusten aluetta (Y), julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialuetta (YSAA), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K, KL, KL(AL16), K-6), lähivirkistys- ja puistoaluetta (VL, VP, VP(P)), pysäköintialuetta (LP, LPA, LPA(AP)) ja katu- ja tori-aluetta. Asemakaavatasoinen suojelumääräys on voimassa AK/s-4 korttelialueilla.



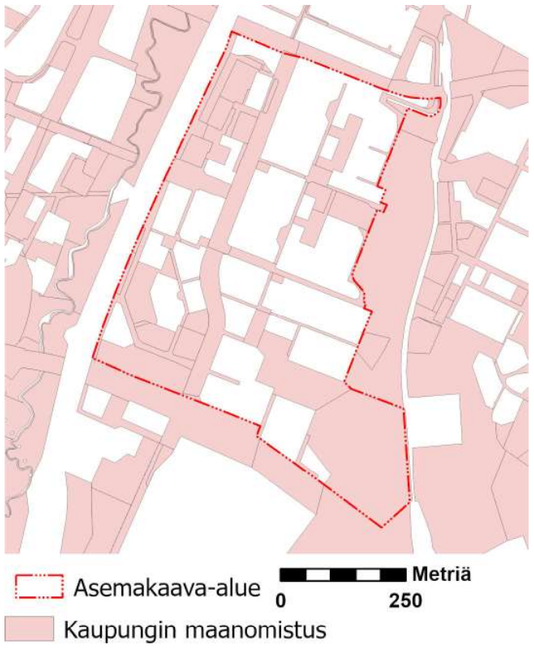

Alueen voimassa oleva asemakaava. Kaavarungon alue raja on merkitty punaisella.

| Numero | Alueen voimassa olevien asemakaavojen nimi | Pvm |
|---|---|---|
| 740200 | Koivukylä 2 asemakaava, korttelit 74101-74108 | 24.10.1972 |
| 740300 | Koivukylä 3, asemakaava ja asemakaavan muutos korttelit 74200-74206 | 14.5.1974 |
| 740600 | Koivukylän keskusta A, asemakaava korttelit 74401-74406 ja asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta | 5.5.1978 |
| 000106 | Koivukylä 3, asemakaavan muutos korttelit 74205, 74206 ja katualue | 29.12.1978 |
| 741100 | Koivukylän keskusta B asemakaava, korttelit 74410-74418, sekä asemakaavan muutos Kytötien katualueen osalta | 19.1.1979 |
| 000208 | Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403 | 14.1.1982 |
| 000300 | Koivukylä 2, asemakaavan muutos, osa Kytötien katualuetta | 12.9.1983 |
| 000313 | Koivukylän keskusta A, asemakaavan muutos, osa korttelia 74403 sekä katualue | 23.1.1984 |
| 000823 | Havukoski, asemakavan muutos korttelit 74401, 74406 ja katualue | 23.1.1984 |
| 001316 | Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74415 sekä virkistysalue | 15.6.1998 |
| 001346 | Havukoski, asemakaavan muutos osa korttelia 74206 sekä virkistys- ja liikennealueet | 18.10.1998 |
| 001376 | Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74410 | 18.12.1998 |
| 001299 | Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74202–74205 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet | 13.12.1999 |
| 001343 | Havukoski, asemakaavan muutos korttelit 74200, 74101–74108 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet | 13.12.1999 |
| 001381 | Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74412 ja katualuetta | 17.4.2000 |
| 001994 | Havukoski, asemakaavan muutos kortteli 74418 sekä katualuetta | 15.6.2009 |
| 001993 | Havukoski, asemakaavan muutos, korttelit 74402, 74405 ja 74407 sekä katu- ja virkistysalueet | 14.12.2009 |

## Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavarunkoalueella kadut, puistot ja yleisten rakennusten alueet (koulu, kaupungin päiväkodit ja terveysasema) sekä jonkin verran rakentamatonta maata aseman, Kytötien, Peijaksentien ja Koivukylän puistotien rajaamalta alueelta.

Kaavarunkoalueen kaikki asuinkorttelit ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen suurimpia maanomistajia ovat yksityiset asunto-osakeyhtiöt tai asunto-osuuskunnat ja yksityiset yritykset. Pieniä maa-alueita kuuluu myös kiinteistöosakeyhtiöille, uskonnollisille yhteisöille, säätiöille, puolueille tai yhdistyksille sekä valtio- tai kuntaenemmistöisille yrityksille.




Maanomistuskartta. Kaavarunkoalueen rajaus on merkitty punaisella ja kaupungin maanomistus on merkitty vaaleanpunaisella.




Viistoilmakuva etelästä kohti Hanabölen kylää. Kuvassa kaavarungon tarkastelualueen raja on merkitty keltaisella ja Vanha Myllypolku on merkitty oranssilla. Kuva: Vantaan kaupunki.



12-kerroksisten tornitalojen kuusi ylintä kerrosta näkyy kauas Hanabölen avoimeen viljelymaisemaan. Kuva: Vantaan kaupunki.

# 3.5 Alueen arvot: kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset

## Kulttuurihistorialliset arvot

### Kivikaudelta 1970-luvulle

Alue on kivikauden aikana sijainnut muinaisen meren rannalla. Vanhan meren rannalta tunnetaan kaavarunkoalueelta ainakin yksi kivikautinen asuinpaikkaa, Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä sijaitseva Koivukylän risteys (muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000032828). Aivan edellisen lähellä, juuri kaavarunkoalueen ulkopuolella sijaitsee toinen Storskog-niminen asuinpaikka (muinaisjäännösrekisterin tunnus 92010013), Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella.

Muinaisen meren vetäydyttyä syntyi vanhan merenpohjan alueelle keskiajalla Hanabölen kylä. Kaavarungon alue on puolestaan suureksi osaksi kuulunut jo keskiajalla autioituneen Räckhalsbölen, eli Rekolan kylän, maihin. Räckhalsbölen maat luovutti isäntä Anders i Räckhals 1300-luvun lopulle seurakunnalle. Tästä johtuen seurakunnalla on edelleen maanomistuksia kaavarunkoalueella. Räckhalsbölen vanha tonttimaa on oletettavasti sijainnut kaavarunkoalueen ulkopuolella Talvikkitien ja Poppelitien eteläpuolen alikulun ympärillä (mj. rek. tunnus 1000001737).

Havukallion selänteen eteläpuolella, Havukosken kerrostaloalueen ja Hanabölen avoimen viljelymaiseman välissä, on sijainnut vanha Hanabölen (Rekolan) kylä, josta on olemassa merkintöjä 1400-luvulta asti. Kylään kuului Uudenmaan vuoden 1543 maakirjan mukaan viisi taloa. (mj. rek. tunnus 1000001736).

Hanabölestä koilliseen, Keravanjoen varrella sijaitsi Hanabölen saha ja mylly (mj. rek. tunnus 1000007087). Niitä yhdisti edelleen pääosin säilynyt Vanha Myllypolku, jonka Koivukylänväylän eteläpuolelle jäävä osuus tunnetaan nimellä Hanatie. Varhaisimpien tietojen mukaan koskessa oli kaksi myllyä jo

# I Arvokartta




- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Rakennukset
- Puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Muinaisjäännösalue
  *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.*
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  *Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960-1980 lukujen asuinalue sekä arvokas kulttuuriympäristö*
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  *Kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokas kylämaisema*
- Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö
  *Maisemallisesti arvokas alue tai muu arvokas kulttuuriympäristö*
- Asemakaavassa suojeltu kortteli (s-4)
  *Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään.*
  *Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.*
- Rakennusperintökohde RP
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät näkymälinjat
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
  *Suojeltu kohde*
- Rakennusperintökohde RP
  *Arvokas inventoitu kohde*
- Kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta

Kartta, jossa on esitetty alueen keskeiset kulttuurihistorialliset, kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot.

1500-luvun loppupuolella, mutta todennäköisesti koski on kuitenkin ollut käytössä jo aiemmin. 1700-luvulla kosken lähelle rakennettiin saha, ja viimeistään tässä vaiheessa rakennettiin myös patosilta. Mylly ja saha jäivät vähitellen pois käytöstä 1900-luvun puolivälissä, ja mylly purettiin vuonna 1980.

### 1970-luvulta nykyhetkeen

Havukosken ja Hanabölen maisema muuttui nopeasti ja voimakkaasti 1970-luvun aikana, kun Havukosken asuinalue rakennettiin. Korkeimmillaan 12-kerroksiset tornitalot muodostivat uuden historiallisen kerrostuman avointa kulttuurimaisemaa rajaavan puuston latvusten yläpuolelle.

### Rakentamisen vaikutus kaukomaisemaan

Koivukylän rakennukset sijaitsevat maastoa mukaillen. Joidenkin tornitalojen korkeus korostuu erityisesti kaavarunkoalueen pohjoisosassa, koska ne sijaitsevat selänteillä. Matalampi rakentaminen rinteille ja laaksojen reunoille muodostaa niille ikään kuin jalustan. Laaksot on pääosin jätetty rakentamatta ja varattu viher- ja virkistysalueiksi. 12-kerroksisten tornitalojen puiden latvojen yläpuolelle nouseva värikäs ja juhlallinen siluetti on kaukomaiseman uljas maamerkki. (Vallinoja & Suksi, 2021)

Arvokartalla on merkitty tärkeät näkymälinjat alueelle eteläpuolen arvokkaasta kulttuuriympäristöstä sekä Koivukylän puistotien vartta pitkin aseman länsipuolelta itäpuolelle.

## Kaupunkikuvalliset arvot

### ‘Kompaktikaupunki’ -idean toteutus

Havukoski on tyypillinen 1970-luvun lähiö. Rakentamisen paineen kasvaessa siirryttiin edellisen vuosikymmenen väljemmästä ”metsälähiöiden” rakentamisesta tiiviimpään kompaktikaupungin malliin. Kaupunkirakenne muuttui suorakulmaiseksi



Rasinkadun kävelyraitti. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Kesäpäivän kirppistoimintaa Koivutorilla. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

### Shakkipeli on toistuva teema alueen oleskelupaikoilla.



Shakkikenttä Kydönaukiolla. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkikenttä Rasinkadun pienaukiolla Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Shakkipöytä Asukastila Kirnun edessä Kuva: Vantaan kaupunki

(ruutukaava) ja talotyyppinä yleistyivät täyselementtitalot. Rakennusten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja modernia. 1970-luvun värimaailmalla on suuri merkitys rakennusten ominaispiirteissä. Liikenneratkaisu perustui jalankulun ja autoilun eriyttämiseen ja keskeiset alueet varattiin asumisen lisäksi asumista tukeville palveluille sekä kävely- ja viheralueiden verkostoille. Vaikka kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteet ovat vahvasti esillä Havukoskella, sen kehittäminen ja toteutus jäi osittain kesken. Tämän seurauksena alueesta muodostui metsälähiön ja kompaktikaupungin hybridi.

## Jalankulkijan kaupunki

1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot oli suunniteltu toteutettavan eri tasoille. Käytännössä tämä toteutettiin erilaisten yli- ja alikulkuteiden, siltojen sekä ramppien avulla. Suunnitteluideaa 'Puistokatujen kaupunki' toteutettiin kadunvarsien runsailla istutuksilla. Nämä istutusaltaat ja niihin liittyvät rakenteet ovat ainutlaatuisia ja tärkeitä alueen identiteetin ja imagon kannalta.

## Kävelykatujen ja aukioiden verkosto

Kaavarunkoalueen kävely-ympäristön leimaavaksi ominaispiirteeksi muodostuu Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien risti, jonka keskellä sijaitsee Euroopanaukio. Rasinkadun varrelle on sijoitettu pienempiä aukioita, jotka tarjoavat hengähdystauon sekä kohtaamis- sekä oleskelupaikkoina.

Koivutori on alueen keskeinen ja suurin aukio. Se sijaitsee aseman välittömässä läheisyydessä ja tarjoaa ensikosketuksen alueeseen. Ostoskeskuksen portaiden ja kaarevan pergolan sommitelma yhdessä aukion taideteosten kanssa muodostaa intiimin ja viihtyisän toritilan. Portaat tarjoavat istuskelu- ja kohtaamispaikkoja, pergola tuo varjoa ja vehreyttä, ja taideteokset lisäävät tilan merkityksellisyyttä ja kauneutta. Kokonaisuus toteuttaa inhimillistä mittakaavaa. Koivutorin eteläpuolella



Kydönaukio. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

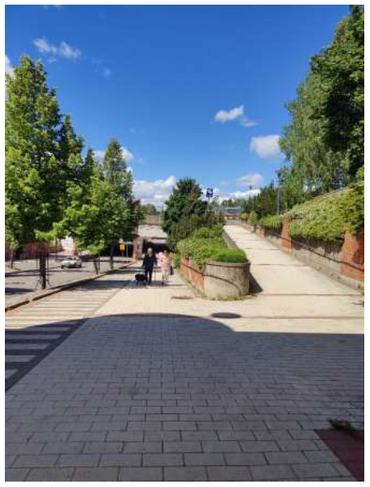


Kohtaamispaikkoja Koivutorin ja ostoskeskuksen ympäristössä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Rasinaukio kuvattuna 1980-luvulla. Suihkulähdeallas ja betonisen tukimuurin rajaamat ruusuistutukset luovat intiimiä tilaa. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo.





1970-luvun kaupunkisuunnittelun hengessä autotie- ja jalankulkuverkot suunniteltiin toteutettavan eri tasoille. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Euroopanaukio (ent. Rasinaukio) idästä kuvattuna. Aukion luonne muuttui rajusti 1990 luvun puolivälissä, jolloin sitä muokattiin muotokieleltään orgaanisempaan suuntaan ja istutuselementit karsittiin pois. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Virpipolun päädyssä sijaitseva Vihtatori on asuinkerrostalojen ympäröimä pienpiirteinen aukio. Kydönaukio sijaitsee Kytötien itäpuolella, Havukallionkadun rajatessa sitä pohjoisessa ja Kydönkadun etelässä. Aukio ympäristöineen on erinomainen esimerkki kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteista.

## Alueen arkkitehtoninen ilme

Kytötie halkoo alueen kahtia. Kytötien länsipuolen korttelit rakennettiin 1970 luvulla ja itäpuolen korttelit 1980 luvulla. Alueet ovat arkkitehtuuriselta idealtaan ja ilmeeltään erilaisia.

## Kytötien itäpuoli - 1970-luvun rakennuskanta

Kaavarunkoalueen itäpuolen asuinkerrostalokortteleiden rakennukset edustavat tyypillistä aikakauden betonielementtirakentamista. Keskeisimpien kävereittien varrelle sijoitettiin alueen maamerkkirakennukset, 12-kerroksiset tornitalot. Näiden kahdeksan tornitalon arkkitehtuuri poikkeaa toisistaan siten, että osassa julkisivuja on rytmitetty ulkonevin parvekkein, kun taas osa on ilman parvekkeita. Alueen lamellitalot muodostavat umpikortteleita. 1970-luvun lähiörakentamisella on oma muotokielensä, joka peustuu elementtirakentamisen asettamiin raameihin ja arkkitehtuurin järjestelmällisyyteen. Lamellitalojen julkisivujen jäsentelyssä käytettiin ikkuna-aukkojen rytmittelyn lisäksi betonipintojen erilaisia pintakäsittelyjä, kuten urittamista ja harjausta. Julkisivujen tehosteväri ja erilaiset levytykset ja detaljit ovat merkittävä osa vähäeleisyyteen pohjautuvan rakentamisen muotokieltä. (Ammunet, 2007)

Kirkkaat värit olivat muodissa 1970-luvulla. Havukosken alueelle tehtiin värityssuunnitelma. Kirkkaita värejä tapaa vieläkin alueen rakennuksissa, vaikka monet väreistä ovatkin ajan mittaan menettäneet intensiteettiään. Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi nähdä viitteitä alueen rakennuksissa vieläkin. (Ammunet, 2007)



Kytötien länsipuolella rakentamisen yleisilme on matala. Julkivut tuli verhoilla punatiilellä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Ilmakuva Havukosken kerrostaloalueelta. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Rekolan Seudun Asukasyhdistyksen kokoama diasarja, 1976.



Kytötien itäpuolen asuinkerrostalokorttelit edustavat 70-luvun betonilähiöitä. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Tornien alkuperäinen värimaailma on muuttunut aika paljon, lähinnä vaaleammaksi. Kuva: Eeva Eitsi 2020.

## Kytötien länsipuoli – 1980 luvun rakennuskanta

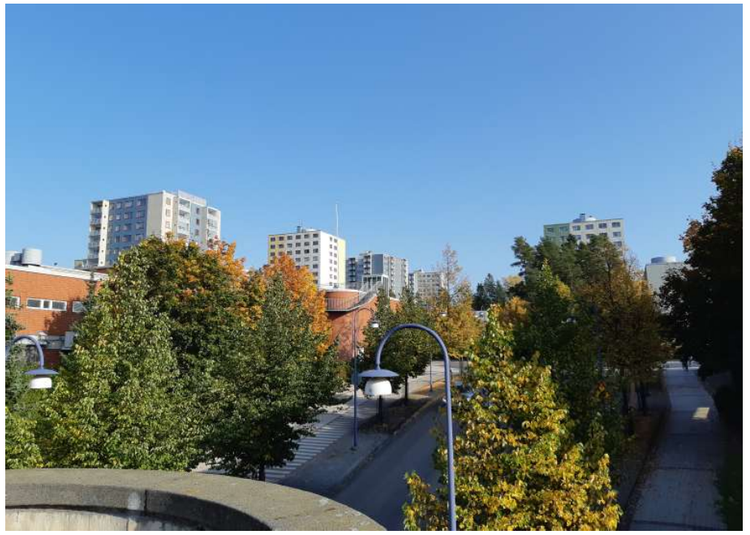
Kytötien länsipuolen rakennuskantaa suunniteltaessa 1970-luvun kompaktikaupunkisuunnitelmien mukainen rakentaminen oli jo herättänyt vastareaktioita. 1980-luvulle tultaessa kaavoituksessa alettiin volyymin sijaan keskittyä kaupunginosien erityispiirteiden korostamiseen, olevan kaupunkirakenteen eheyttämiseen ja lähiympäristön suunnitteluun. Tästä syystä rakentamisen yleisluonne oli matalaa. Keskustan ilmeinä haluttiin kehittää monipuolisemmaksi ja siksi rakentaminen Kytötien länsipuolella pidettiin matalampana. Asuinkerrostalojen ja liikekortteleiden lisäksi osoitettiin jonkin verran julkisten palvelun kortteleita. Istutettavat puurivit yms. istutusalueet oli määrätty tontinluovutusehdoissa. Lisäksi keskityttiin rikasilmeisen jalankulkumiljöön muodostamiseen: luonnonkivi- tai punatiilirakenteisia istutuslaatikoita, muureja ja aitoja, puuritilöitä, katoksia, aitauksia, arkadeja ja portteja. Julkisivut tuli verhoilla punatiilellä. Tukimuurit tuli tehdä (tai verhoilla) luonnonkivestä tai punatiilestä. Asemakaavamääräyksessä esitettiin tarkemmat materiaali- ja kaupunkikuvalliset vaatimukset. Vaikka ehdotetut keskustakorttelien tavaratalo ja pysäköintitalo eivät ole toteutuneet, asemakaavan kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat toteutuneet hyvin Kytötien länsipuolella.

## Alueen visuaalinen ilme

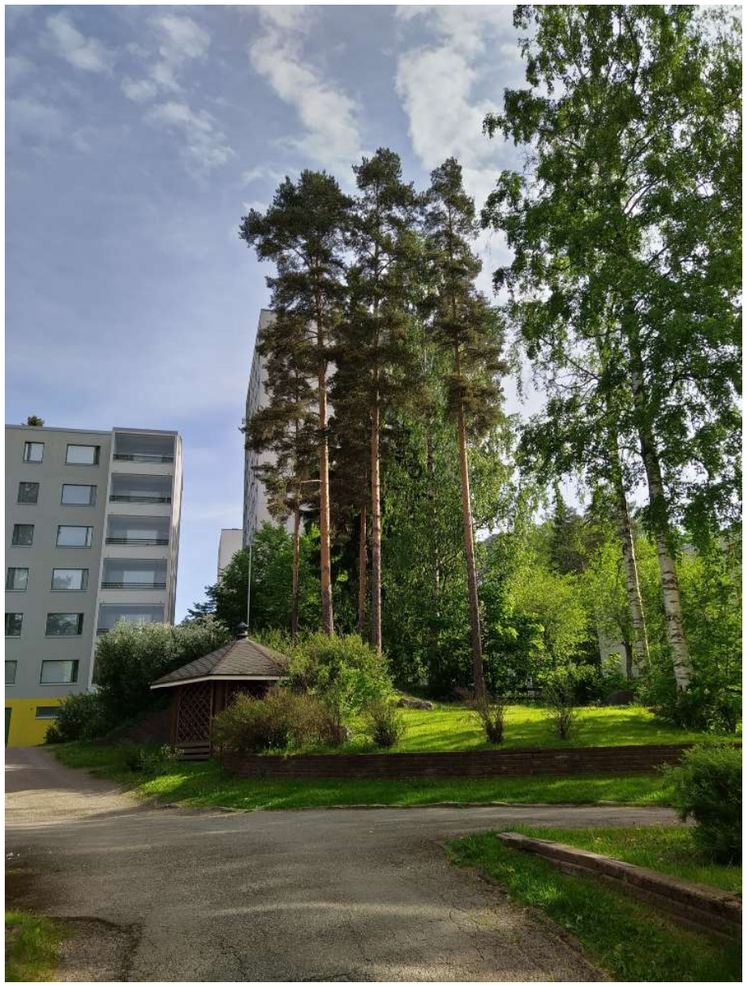
Koivukylässä pyrittiin luomaan visuaalista elävyyttä tilojen ja rakennusten vaihtelevilla muodoilla ja selkeällä tilahierarkialla: suuria ja pieniä aukioita sekä intiimejä puistoja, kapeita ja leveitä, suoria ja mutkaisia katuja ja kujia. Rakennetun ympäristön elävöittäjiksi kaduille ja pihoille oli suunniteltu runsaasti istutuksia, ”rakennettua” vehreyttä kuten puita, pensaita ja pergoloita. Niiden vaihteleva luonne ja mittakaava auttavat jalankulkijaa suunnistamaan alueella.



Koivukylän ostos- ja palvelukeskus Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo/ Ilppo Pohjola, 1982.



Rakennettu vihreä Koivukylän puistotien varrella. Kuva: Eeva Eitsi, 2020



Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. Kuva: Eeva Eitsi, 2020

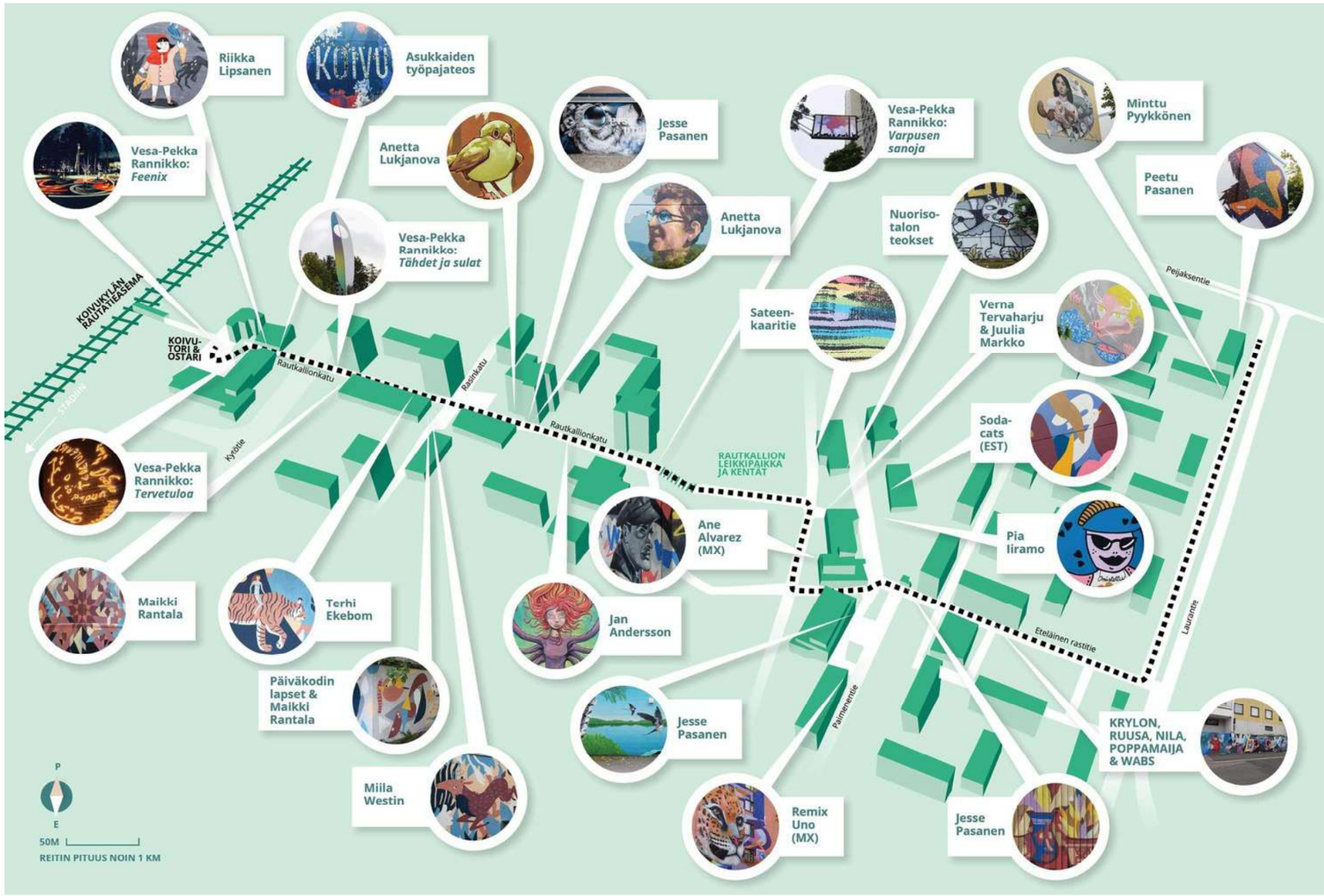
Koivukylän visuaalinen tekstuuripaletti on monipuolinen. Kasvillisuus pehmentää maisemaa merkittävästi. Vain paikoitellen alueella liikkuessa hahmottaa korkeiden rakennusten todellisen koon. (Rajamäki & Kuusisto, 2021) Pienpiirteiset katukalusteet ja pintamateriaalien vaihtelu (asfaltti, sora, mukulakivi, kivituhka) jäsentää julkista tilaa ja rikastuttaa kulkijan kokemusta.

Alueen visuaalinen dynamiikka perustuu suuriin kontrasteihin. Värit, voimakas vertikaalisuus ja metsän ja urbaanin maiseman kontrastit muodostavat alueelle omaperäisen tunnelman. (Vallinoja & Suksi, 2021) Koivukylää tyypillisimmillään edustavat värikkäät tornitalot, joista on tullut Koivukylän maamerkkejä ja tunnuksia. Tornien alkuperäisen värimaailma on muuttunut paljon, lähinnä vaaleammaksi. Katutaide puolestaan on lisännyt alueen värikyyttä. Taide onkin Koivukylän nykyisen kaupunkikuvan olennainen osa.

## Julkinen taide

Vesa-Pekka Rannikko on laatinut Havukosken alueelle Koivukylän julkisen taiteen konseptin Lentävät kaupunkilaiset. Vuonna 2017 valmistunut taidesuunnitelma kattaa laajan alueen Koivutorilta Rautkallionkadun alkuun. Konseptin teoksista neljä on toteutunut: Sulka ja tähdet (2018), Varpusen sanoja (2020), Feenix (2022) ja Tervetuloa (2022). Nämä julkisen taiteen teokset löytyvät Koivukylä–Havukoski-taidereitin (ks. kartta) varrelta, samoin kuin 15 Street Art Vantaan koordinoimaa katutaideteosta. Reitti on noin kilometrin mittainen ja sen varrella on 19 taidekohdetta. Reitti on suunniteltu yhteistyössä katutaidekollektiivi Street Art Vantaan, Vantaan kaupungin, Vantaan taidemuseo Artsin sekä paikallisten asukkaiden ja toimijoiden kanssa, ja tuotettu osana Vantaan kaupungin myönteisen erityiskohtelun ohjelmaa (MEK).

Näin ollen todetaan, että kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteiden lisäksi alueen omaleimainen arkkitehtoninen ja visuaalinen ilme on säilytettävä.




Koivukylä–Havukoski-taidereitti. Kuva: Street Art Vantaa.

## 3.6 Suojelu

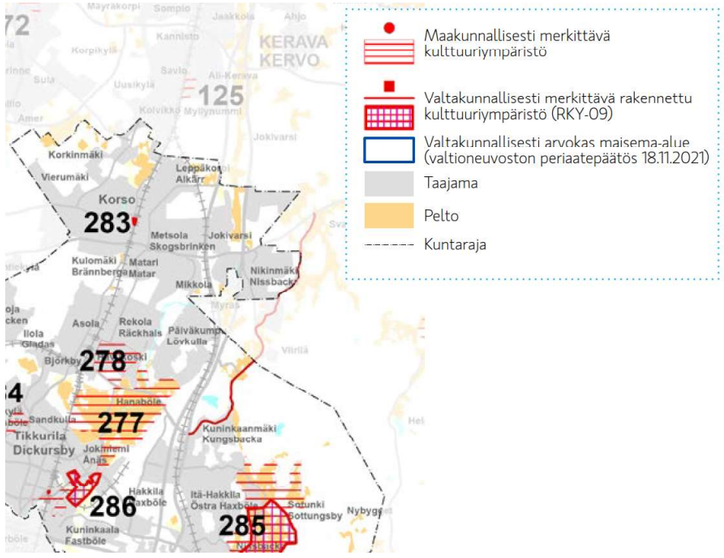
Kompaktikaupungin ja metsälähiön hybridinä Havukoski on Suomen lähiörakentamisen historian kannalta erittäin tärkeä kohde. Havukosken osa-alue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävä osa suomalaisen rakennuskannan kuvaa, sillä se edustaa parhaiten lähiörakentamisen 1970-luvun rakentamista. Sen suojelutilanne on monipuolinen ja monitasoinen. Suojelulla pyritään edistämään alueen alkuperäisen kaupunkirakenteen ja arkkitehtuurin säilymistä. Suojelun tavoitteena on myös alueen yhtenäisyyden säilyttäminen. Alueen suojelemisella halutaan erityisesti varmistaa, että alueen luonne säilyy ja toteutetut korjaukset sopivat alkuperäisen arkkitehtuurin henkeen. (Ammunet, 2007)

### Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys

Havukosken asuntoalue (kuvassa 278) on Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä rajattu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Uudenmaan kulttuuriympäristöselvitys laadittiin osana Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan valmistelua, ja sitä päivitettiin 4. vaihemaakuntakaavan yhteydessä. Selvityksen tavoitteena on tunnistaa maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt, joilla tarkoitetaan rakennettua kulttuuriympäristöä ja maisema-alueita, muinaisjäännöksiä, maisemanähtävyyksiä ja perinnemaisemia. Selvityksen tulokset on sovitettu yhteen muun maankäytön kanssa ja viety Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavakartalle. Selvityksen tietoja on hyödynnetty myös Uusimaa-kaavakokonaisuuden lähtöaineistona.

### Havukosken asuntoalue (Koivukylä)

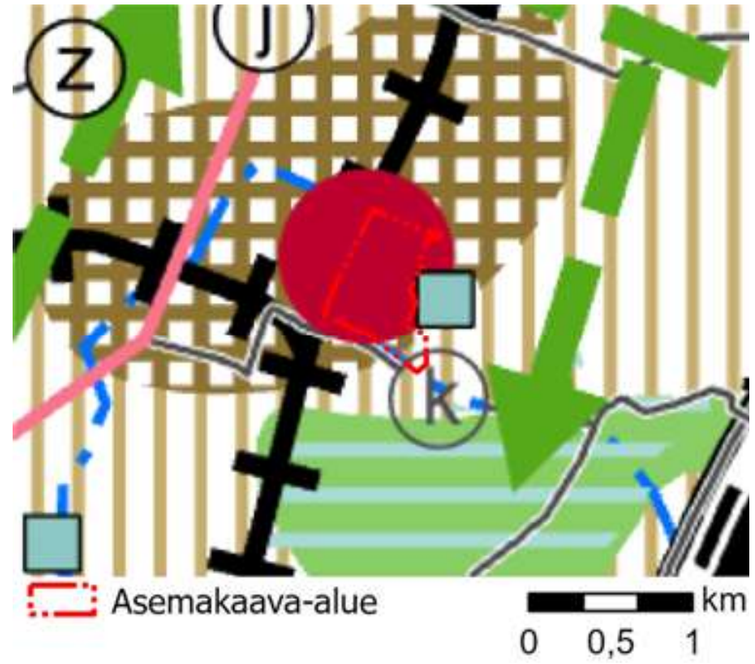
Havukosken 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä kerrostalolähiöistä ja toteutunut osa Koivukyläprojektia, joka oli aikansa laajasti tunnettu ja mallina käytetty kaupunkisuunnittelun esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa. Suojelun perusteluna on, että se edustaa parhaiten 1970- ja 1980-lukujen alueellista rakentamista ja on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista yhtenäisistä lähiöistä. (Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt , 2022)




Ote kartasta. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2022. Havukosken asuntoalue on kuvassa 278.

### Kiinteä muinaisjäännös

Kaavarunkoalueella on muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös nimeltä Koivukylän risteys. Se on kivikautinen asuinpaikka, joka sijaitsee Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella (Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000032828, 2018). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.




Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaavarunkoalueen raja on merkitty punaisella.

### Maakuntakaava: Uusimaa 2050 -kaava (epävirallinen yhdistelmä 13.03.2023)

Maakuntakaavassa kaavarunkoalue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. (turkoosi neliö)

### Merkinnän kuvaus

Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §).

## Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

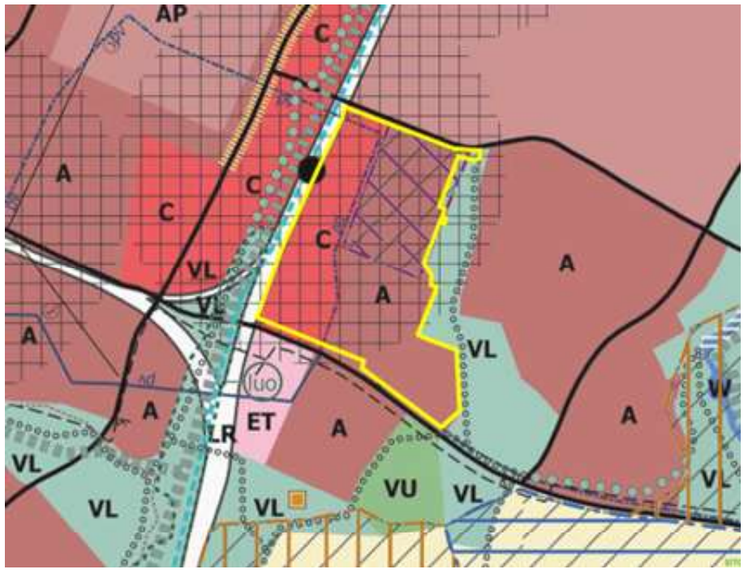
Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

## Yleiskaava

Kytötien itäpuolella oleva kaavarunkoalueen pohjoinen osa Rautkalliontiestä Peijaksentiehen on yleiskaavassa merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (musta vinorasteri) sekä arvokkaaksi 1960–1980-lukujen asuinalueeksi (violetti vinorasteri).

### Arvokas kulttuuriympäristö -määräys (Vantaan yleiskaava 2020)

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis-, ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

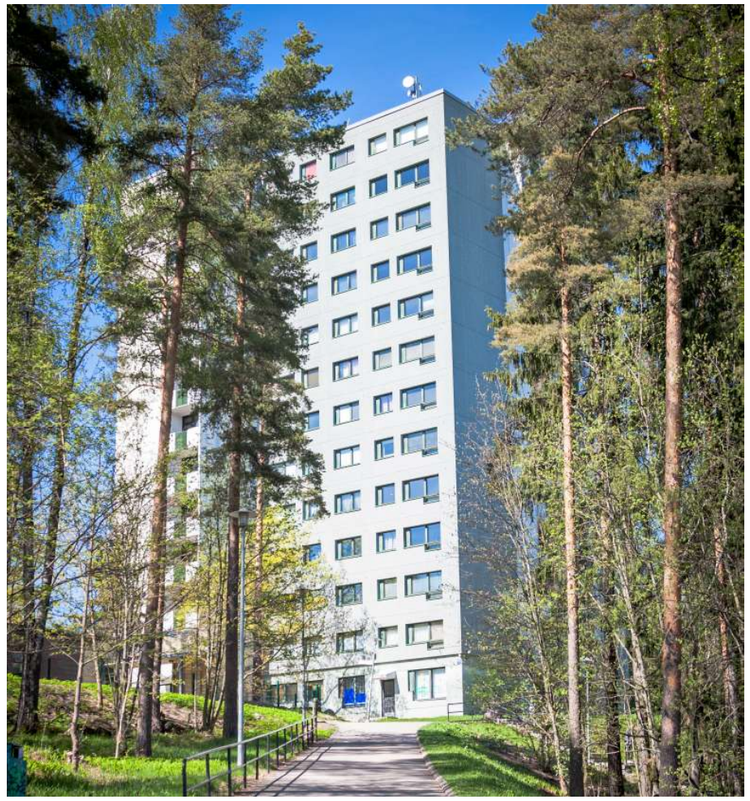



Voimassa oleva yleiskaava. Kaavarunkoalueen raja on merkitty keltaisella.

### Kaupunkikuvallisesti arvokas 1960–1980-lukujen asuinalue -määräys: (Oikeusvaikutteinen liitekartta 1, Arvokas kulttuuriympäristö, Vantaan yleiskaava 2020)

Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen tyyliltään ja materiaaleiltaan sopeutuu ympäristöön. Alueella tapahtuvan ympäristörakentamisen ja -hoidon tulee perustua sen kaupunkikuvallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Alueella olevien rakennusten ulkoasua ei saa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Tämän lisäksi kaavarungon tarkastelualueen eteläpuolella on Hanabölen kulttuurimaisemaa, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Näin ollen Vantaan yleiskaavan 2020 oikeusvaikutteisella liitekartalla 1, osa aluetta on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi tai muuksi arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (keltainen pystyviivarasteri) ja osa aluetta on merkitty kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti erityisen arvokkaaksi kylämaisemaksi (sininen vaakaviivarasteri). Näiden alueiden rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä maisemakuvaa on suojeltava. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakenteet, pihapiirit tai puistot sekä maisemallisesti merkittävät kujanteet, pensasaidanteet ja yksittäispuut on säilytettävä.



Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Kuva: Vantaan kaupunki/ Pertti Raami, 2013.

## Asemakaava

Alueellinen suojelu: Kytötien itäpuolella oleville tietyille asuinkortteleille on asemakaavassa (KV 13.12.1999) annettu s-4-suojelumerkintä. Suojelupäätöksen perusteena oli alueen yhtenäinen rakentamistapa, arkkitehtuuri, väritysratkaisut sekä julkisivumateriaalit. (Vantaan kaupunkisuunniteluyksikkö, 06.10.1999)

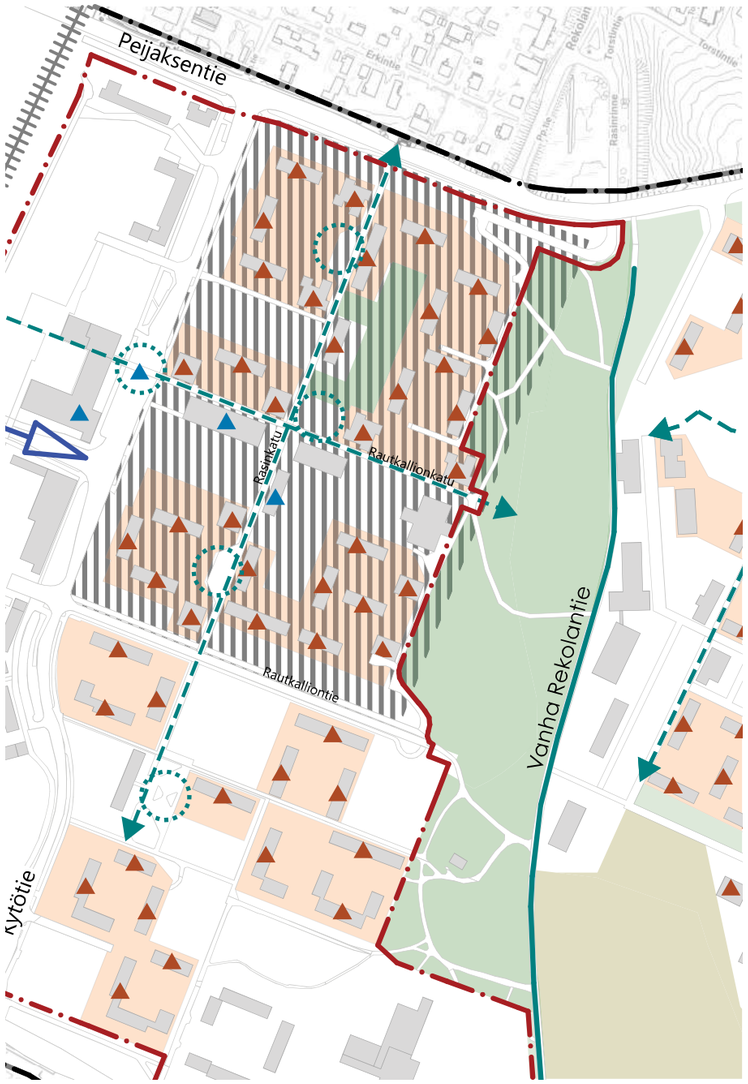
### Kaavamääräys /s-4

Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä.

## Rakennusperintö

### Rakennukset

Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa ne rakennukset, jotka kuuluvat suojeltuihin korttelikokonaisuuksiin (/s-4) on merkitty luokitustunnuksella sr- suojeltu rakennus. Tämä ei kuitenkaan ole rakennuskohtainen suojelumerkintä, sillä asemakaavasuojelua on toteutettu Havukosken kerrostaloalueella korttelikohtaisesti. Kohdetta koskevat suojelumääräykset on on sisällytetty asemakaavan korttelimerkintöihin. Asuinkerrostalojen lisäksi Koivutorin ostari, Rautkallionkadun ylikulkusilta, Rautkallionkatu 3:n ostari, Rasinkatu 7:n asuinkerrostalo ovat saaneet RP-merkinnän (rakennusperintökohde), joka tarkoittaa, että näillä kohteilla kohteella on erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta niitä ei ole suojeltu. Kohteet odottavat lainmukaista suojeluratkaisua.




Ote arvokartasta. Vaaleanoranssilla alueella merkityt korttelit ovat suojeltu asemakaavassa.

Vuosien varrella kaupungin rakennusperintöä on inventoitu laajasti. Vuonna 2008 valmistui ostoskeskuksiin keskittynyt pohjateos ja yleisinventointi ”Laatua laitakaupungilla” Vantaan ostoskeskukset 1961-1986. Vuonna 2015 tehtiin selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista. Vuonna 2020 kaupunginmuseon laatima selvitys vanhojen ostoskeskusten suojelun tilanteesta ja toimintatavoista (Kaupunkisuunnittelulautakunta, 17.8.2021) on tehty vuoden 2015 inventoinnin pohjalta. Selvityksessä luokiteltiin kaupungin ostoskeskuksia erittäin merkittäviksi (R1), merkittäviksi (R2) ja vaatimattomiksi (V). Tässä selvityksessä sekä Koivutorin ostari että Rautkallio 3:n liikerakennus ovat luokiteltu rakennusperintöarvoiltaan merkittäväksi kohteeksi (R2). Lisäksi vuonna 2022 julkaistussa selvityksessä ”Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen - Osa 1 : Kokoontumisrakennukset” (Saatsi Arkkitehdit Oy) Koivutorin ostari on luokiteltu merkittäväksi kohteeksi. Rakennusten suojelu ratkaistaan osana asemakaavaprosessia.

### Tielinjaus – Hanabölen rantatie – Vanha Rekolantie

Vanha Rekolantien linjaus on Haxbölen ja Hanabölen kyliä yhdistäneen tielinjauksen jatke. Haxböle ilmaantuu lähteisiin vuonna 1556. Hanaböle mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1511.

Haxbölen ja Hanabölen välinen tie on selvästi merkitty Kuninkaankartastossa eli Hanabölen Rantatien linjaus on viimeistään 1700-luvun lopulta. Vanhan Rekolantien linjaus on hieman epäselvempi, mutta yksi Kuninkaankartaston pohjoiseen Hanabölestä johtavista teistä voi hyvin olla Vanha Rekolantie. Vuoden 1772 Rekolan kartassa molemmat tiet erottuvat hyvin. Hanabölen Rantatien nimi on Kyrkväg ja Havukosken mäen nimi on Högberg. Vanhan Rekolantien linjaus näyttäisi vanhalla kartalla johtavan vain kylän pelloille ja niityille. Hanatie – Vanha Myllypolku on luokiteltu R1-kohteeksi, koska sen varrella on vanha kylä ja myllynpaikka ja lisäksi tie kulkee kauniissa jokimaisemassa. (Pesonen, 2018)

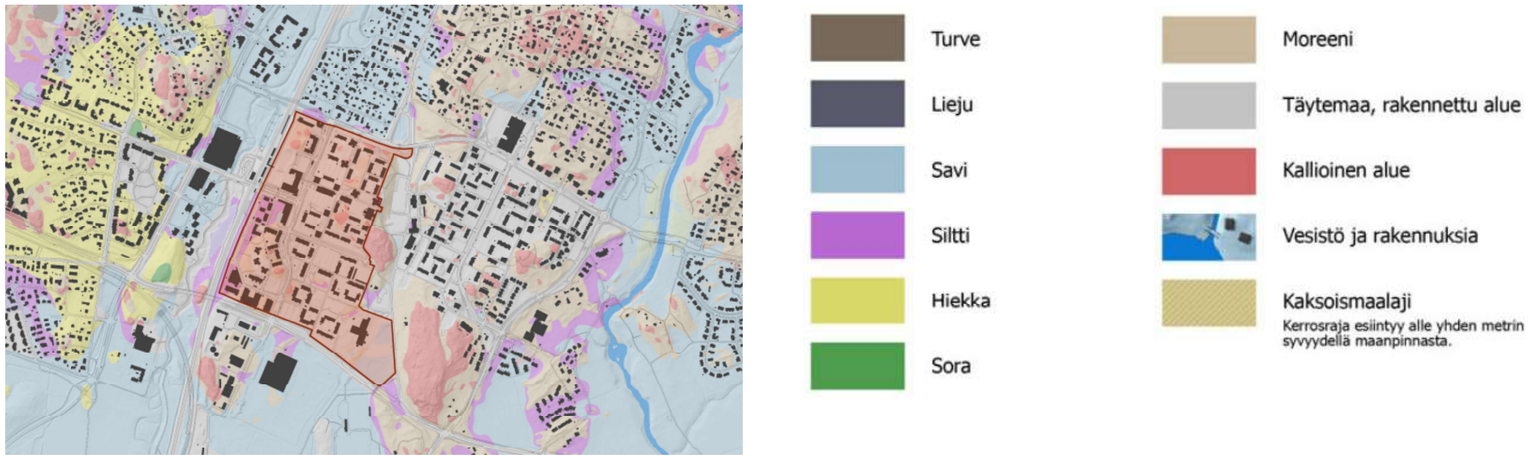
# 3.7 Luonto, maisema ja viherverkosto

## Maisema

Koivukylän maisemarakenne on vaihteleva. Pitkänomaiset laaksot ja mäet vuorottelevat. Lännen puoleisessa laaksossa kaavarungon tarkastelualueella virtaa Rekolanoja ja idän puoleisessa laaksossa tarkastelualueen ulkopuolella Keravanjoki. Joet ovat maiseman, luonnon ja virkistyskäytön kannalta arvokkaita. Asuinalueet sijoittuvat pääosin selänteille. Havukosken asuinalueen keskellä on laakso, pitkänomainen kapea notko, joka on paikallisesti merkittävä virkistysalue palveluineen ja viheryhteyksineen sekä ulkoilu- ja pyöräreitteineen. Laakso ja sitä myötäilevä Vanha Rekolantie jatkuu maisemallisesti arvokkaaseen Hanabölen kulttuurimaisemaan. Korkeusvaihtelut ovat melko suuria ja vaikuttavia. Maasto on paikoin hyvin jyrkkäpiirteistä. Maiseman kohokohtia ovat Rautkallio avokallioineen ja kallio-mäntyineen sekä Rautkallion-Havukallion laakso. Havukallio näkyy kauas maakunnallisesti arvokkaassa Hanabölen kulttuurimaisemassa.

Maisemarakenteen vyöhykkeisyys erottuu hyvin maalajikartassa. Lännessä Asola-Vanha Koivukylä sijoittuu hiekkamaalle, välissä Rekolanojan savilaakso, Koivukylä-Havukoski muodostavat kukkulakaupungit kallio-moreeniselänteille ja Keravanjoki virtaa savilaaksossa, jonne myös Hanabölen pellot sijoittuvat.

Merkittäviä solmukohtia ovat mm. junaradan ja Koivukylän puistotien risteyskohta sekä kohta, jossa Koivukylän puistotie ylittää Rekolanojan. Keskeiset näkymät avautuvat solmukohdista sekä pääajoteiltä ja jalankulun ja pyöräilyn pääkulkureiteiltä. Kerrostalopihoilla ja ympäröivillä viheralueilla kasvaa komeaa puustoa, jolla on maisemallista merkittävyyttä. Nykyinen puusto toimii pehmentävänä kontrastina korkean rakentamisen alueilla. Myös katualueilla on merkittävää puustoa.

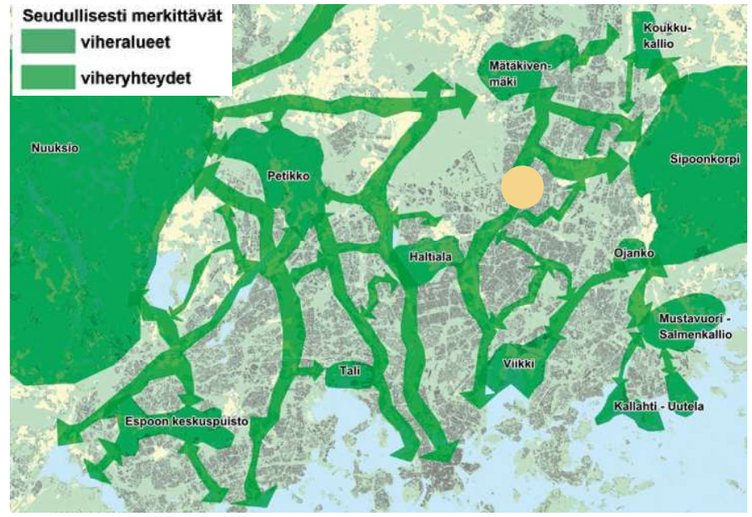



Maalajikartassa erottuvat saviset laaksot sekä kallio-moreeniselänteet. Maastonmuodot tuovat Koivukylän alueelle vaihtelevuutta ja sen ominaispiirteet; mäkien ja laaksojen vuorottelun. Kuva: Vantaan kaupunki.

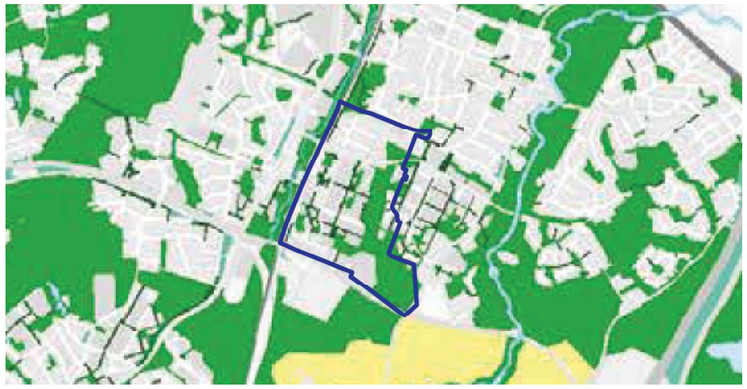
## Viherverkosto

Koivukylästä on hyvät yhteydet seudullisesti merkittäville viheraluekokonaisuuksille, kuten Sipoonkorpeen ja Mätäkivenmäelle, Rekolanojanlaaksoon ja Keravanjokilaaksoon sekä Hanabölen kulttuurimaisemaan. Asolan, Koivukylän, Havukosken ja Rekolan asuinalueita kiertää viherkehä, joten etäisyydet laajemmille ympäröiville viheralueille ovat melko lyhyitä.

Havukoskella on asema- ja yleiskaavassa viheralueiksi kaavoitetun pinta-alan osuus n. 57 % eli viheralueiden tarjonta on kaupunginosassa hyvä. Laajat kalliometsäalueet kasvattavat pinta-alaa, samoin Keravanjokilaakson ja Hanabölen kulttuurimaiseman osuudet. (Vantaan viherrakenneselvitys 2017). Kaavoitetut viheralueet ovat vaihtelevia – metsäisiä kallioalueita, rakennettuja leikkipuistoja ja kenttiä tai oleskelupuistoja.




Pääkaupunkiseudun merkittävimmät viheraluekokonaisuudet ja -verkostot. Kaavarunkoalueen sijainti merkitty keltaisella. Kuva: Vantaan viherrakenneselvitys 2017.



Ote Vantaan viheralueverkostosta, Vantaan viherrakenneselvitys 2017. Koivukylän suuraluetta kiertää laajempi viherkehä ja keskeiset sisäiset viheralueet ovat Rekolanojanlaakso sekä Rautkallio ja Havukallio sekä niiden väliin sijoittuva kapea laakso.

## Viherrakenne

Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA (KL hyväksytty 13.8.2024) ohjaa viheralueiden, viherrakenteen ja maiseman kehitystä Vantaalla. Viherrakenteen kehityskuva perustuu yleiskaavaan 2020, ja se tarkentaa viheralueiden sisältöä ja tavoitteita. VIVA:n avulla hallitaan viheralueverkoston ja viherrakenteen kokonaisuuden kehitystä ja haetaan hyviä ratkaisuja tulevaisuuteen. VIVA ohjaa asemakaavoitusta, viheralueiden suunnittelua ja kunnossapitoa sekä maan hankintaa.

Viherrakenteeseen kuuluvat kaavoitettujen viheralueiden verkosto sekä muut kasvulliset alueet pihoilla ja kaduilla. Myös vesistöt ovat osa viherrakennetta.

## Kaupunginosapuistot

Rautkallion laakso ja Rekolanojan laakso on osoitettu kaupunginosapuistoiksi. Kaupunginosapuisto on kehityskuvassa määritelty seuraavasti: Keskustan läheinen laajahko, vähin-




Ote Vantaa viherrakenteen kehityskuva VIVA-raportista, 2024. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä.

## Numeroidut kehittämisehdotukset

Kaupunkivihreään tai puistoon liittyvä

1) Koivukylän - Havukosken katu- ja torialueiden ja raittien kehittäminen vehreinä ja mahdollisuuksien mukaan hulevesiä viivyttävinä. Havukosken kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä tuetaan mm. raittien peruskorjauksen yhteydessä istuttamalla ja säilyttämällä ajalle ominaista kasvillisuutta.

2) Koivukylän aseman ja Rekolanojan välissä oleva ns. taksiaukio on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettävä alue. Alueen kehittämissuunnitelma tutkittiin diplomityössä ”Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.”

3) Ns. metsäpihoilla säilytetään metsäinen ilme ja ns. kompaktipihoilla ajalle ominaiset aiheet ja muotokieli.

## Viheraluetyypit

Korttelipuisto keskustassa

Keskustaan liittyvä kaupunginosapuisto

Keskuspuisto

Muut

Joen varren virkistyskäyttö

Vihervaltimo

Vetovoimakohde

## Ekologinen verkosto

Metsäinen ja puustoinen verkosto

Nykytila: Ydinmetsä

Metsäisenä kehitettävä ekologinen runkoyhteys

Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Mosaiikkimaiset ekologiset yhteydet

Puoliavoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Nykytila: Muu avointen biotooppien verkoston osa

Avoimena kehitettävä ekologinen yhteys

Taustalla

Yleiskaavan viheralue asemakaavoitetun alueen ulkopuolella tai vanhojen rakennuskaavojen alueella.

Asemakaavoitettu viheralue

Liikunta- tai urheilupuisto (yleiskaavan P- tai VU-alue)

Vesialue, puro tai muu pienvesi

tään kuuden hehtaarin kokoinen virkistysalue, jota kehitetään toiminnallisesti monipuoliseksi, helposti saavutettavaksi reittiyhteyksien avulla ja eri käyttäjäryhmiä palvelevaksi kokonaisuudeksi, joka vahvistaa alueen identiteettiä. Molemmat kaupunginosapuistot sijaitsevat varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolella, mutta ovat mukana kaavarungon tarkastelualueessa, ja niiden kehittäminen on keskeinen osa kaavarungon kokonaisuutta.

Rautkallion kaupunginosapuisto on monipuolinen toiminnoiltaan ja kalliometsäalueiltaan. Siihen rajautuu erilaisia palveluita, kuten koulu, päiväkoti, nuorisotila ja palvelutalo. Laaksossa on leikkipaikka, hiekkakenttä, tekonurmikenttä, tenniskenttiä ja koulun piha. Tavoitteena on kehittää kokonaisuutta eri-ikäisille sopivaksi oleskelupaikaksi. Koulun pihaa tulee kehittää peruskorjauksen yhteydessä monipuolisemmaksi ja liikkumaan kannustavaksi.

Rekolanojan laakso on kapea kaupunginosapuisto, jossa on virtaavaa vettä ja pieniä koskipaikkojakin. Rekolanojaa seuraileva ulkoilureitti on suosittu. Rekolanojan laakso on yleiskaavan ekologista runkoyhteyttä. Puistossa sijaitsee päiväkoti ja Ojalehdon leikkipaikka. Leikkipaikan yhteyteen on Viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa vuosille 2023-32 (Vantaan kaupunki, 2023) ehdotettu ulkokuntoilupaikkaa.

## Korttelipuistot

Kaavarunkoalueella on kaksi korttelipuistoa: Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa ja Peltoniemenpuisto Rautkallion laakson länsipuolella. Korttelipuistot on määritelty viherrakenteen kehityskuvassa seuraavasti: Keskustassa sijaitseva monipuolinen, eri-ikäisiä asukkaita palveleva istutuksiltaan tai kasvillisuudeltaan kerroksellinen virkistysalue, jossa on mahdollisuudet leikkiin ja oleskeluun. Korttelipuistot voivat olla joko rakennettuja puistoja tai "luontoaltistuspuistoja". Koska käyttöpaine on kovaa, on luonnonmukaisilla alueilla kulkua ohjattava rakenteiden avulla. Korttelipuistot ovat 0,5–6 hehtaarin laajuisia.



Rautkallio ja Havukallio ovat maisemallisesti merkittäviä mäkialueita ja lähimetsiä, joilla on virkistyskäyttöä. Kuva: Eeva Eitsi , 2020.



Rautkallion laaksoon sijoittuva Rautkallion leikkipaikka on kunnostettu monipuolisesti eri-ikäisille käyttäjille. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

Ojalehdonpuisto Rekolanojan laaksossa on tärkeä kokoava keskustapuisto radan länsipuolella. Peltoniemenpuistossa on leikkipaikka ja hiekkakenttä, mutta myös puustoa. Puistoa tulee kehittää ja monipuolistaa alueen ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen.

## Kukoistavat kaupunkikeskustat

Koivukylä on yksi Vantaan kaupunkikeskustoista. Kaupungin strategian (2022–25) mukaisesti keskustoista kehitetään kukoistavia. Palveluiden ja viheralueiden tulee niissä olla hyvin saavutettavia. Monissa kaupunkikeskustoissa on tarvetta pienelle kaupunkivihreälle. Pieni kaupunkivihreä voi olla vehreä katutila tai aukio, taskupuisto tai julkista kaupunkitilaa rajaavaa tonttivihreää. Pieni kaupunkivihreä tukee verkostomaista viherrakennetta myös keskusta-alueilla ja houkuttelee liikkumaan kestävästi jalan tai pyöräillen.

## Luonto ja luonnonympäristö

Rekolanojan ja Keravanojan varret ovat arvokkaita ekologisia yhteyksiä ja niillä on myös pienvesiin, kasvistoon ja eläimistöön liittyviä arvoja. Ne ovat myös ekologisten palvelujen eli luontohyötyjen kannalta moniarvokohteita. Muita moniarvokohteita ovat Rautkallionlaaksoa reunustavat metsäiset mäet, Havukallio ja Rautkallio. Rekolanoja on vesilain mukainen puro ja sen alajuoksulla on virtavesien arvokasta elinympäristöä.

## Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (LUO)

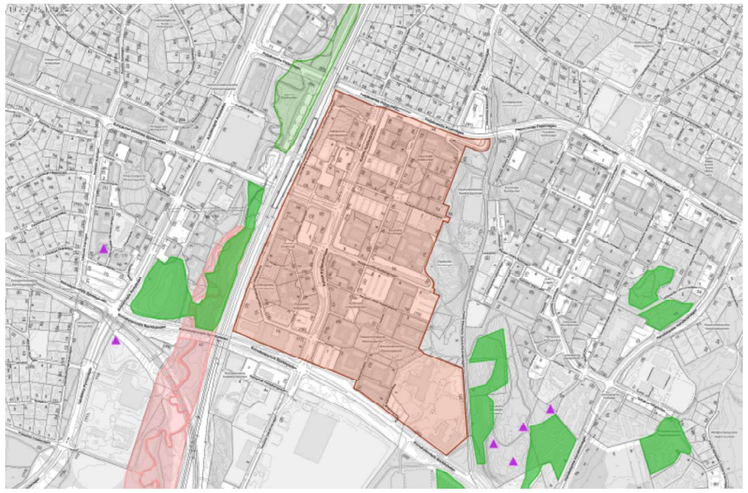
Tarkastelualueen Rekolanojan ympäristön eteläpuolen osa kuuluu yleiskaavan LUO-alueeseen, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeään alueeseen. Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luontoarvojen säilyminen. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.



Rekolanojan puistomaista osuutta ulkoilureitteineen Koivukylän puistotien läheisyydessä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

## Muut luontoarvot

Ojalehdon tienoilla on lehtoa (vaaleanvihreä alue). Tummanvihreät rajaukset ovat potentiaalisia lahokaviosammalen alueita. Ne sijaitsevat sekä Rekolanojan ympäristössä, että Havukallion virkistysalueella. Violetit kolmiot ovat kallioperältään arvokkaita kohteita, joita löytyy myös Havukallion virkistysalueelta.

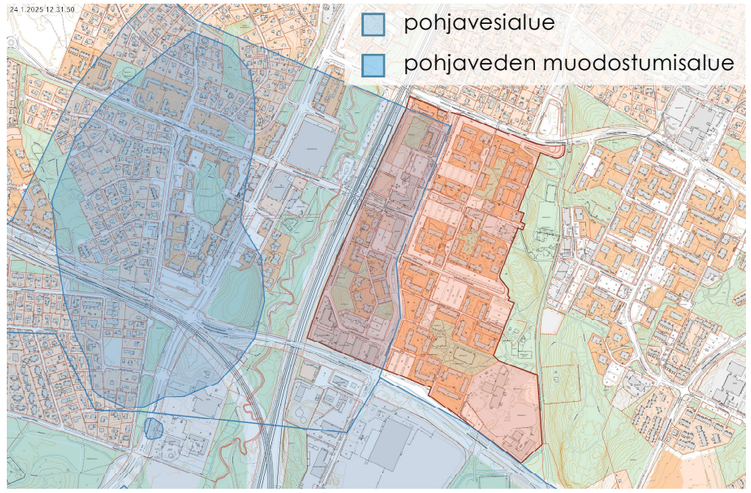



Luontoarvot alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

## Ekologiset verkostot

Ekologinen verkosto muodostuu ydinalueista ja niiden välisistä yhteyksistä. Ekologiset verkostot ylläpitävät luonnon monimuotoisuutta. Toimiva verkosto edesauttaa ilmastonmuutokseen sopeutumista. Toimiakseen ekologisessa verkostossa on oltava riittävä määrä tarpeeksi laajoja ja laadukkaita elinalueita, jotka ovat kytkeytyneet toisiinsa. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA 2024 ja Selvitys Vantaan ekologisista verkostoista, 2023)

Vantaan viherrakenteen kehityskuvassa kaavarungon alueen länsipuolella Rekolanojan ympäristön kautta kulkee metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys, vihervaltimo ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys.




Kaavarunkoalue

Pohjaveden muodostumisalue sijoittuu Vanhan Koivukylän alueelle ja Valkealähteen pohjavesialue osittain kaavarunkoalueelle ja sen eteläpuolelle Hiekkaharjuun ja Hanaböleen. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

## Vihervaltimo

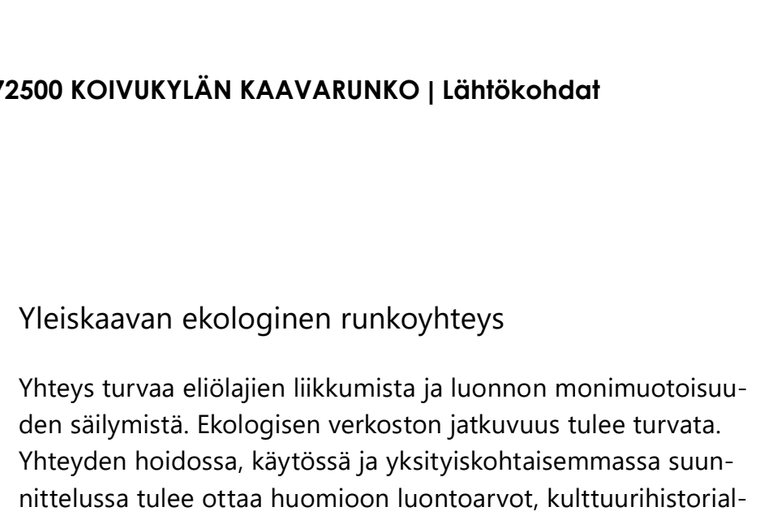
Vihervaltimot ovat viheralueverkoston laajoja kokonaisuuksia yhdistäviä virkistykseen sopivia alueita, jotka ovat alle 300 m leveitä. Ne ovat alueita tai reittejä, joita pitkin ihmiset voivat liikkua vehreässä ympäristössä. Vihervaltimot sisältävät sekä yleiskaavan viheralueita että virkistysalueyhteyksiä. Vihervaltimoiksi on valittu pelkästään yleiskaavan tärkeimmät virkistysalueyhteydet. Vihervaltimoiden alueella viheralueita ja niiden välisiä yhteyksiä tulee kehittää jatkuviksi, tarvittaessa katuja pitkin. Monien vihervaltimoiden kohdalla on tarve ulkoilureittien kehittämiselle. (Viherrakenteen kehityskuva VIVA, 2024)

### Yleiskaavan ekologinen runkoyhteys

Yhteys turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisen verkoston jatkuvuus tulee turvata. Yhteyden hoidossa, käytössä ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ja varmistaa, että ekologinen yhteys säilyy tai kehittyy luonnon olosuhteiltaan monipuolisena ja mahdollisimman leveänä.

### Metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys

Yhteyttä kehitetään mahdollisimman puustoisena siten, että yhteydet tukevat verkostomaisuutta ja kytkeytyneisyyttä.




Ekologiset runkoyhteydet alueella. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

## 3.8. Väestö ja asuminen

### Väestö

Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 8600 henkilöä, ja alueen väkiluku on pysynyt lähes ennallaan vuodesta 2000 lähtien. Kuitenkin yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä on kasvanut tasaisesti. Vuonna 2022 tätä ikäryhmää edusti jo 18% Havukosken asukkaista, mikä on enemmän kuin Vantaalla keskimäärin.

Alueen väestörakenne on kuitenkin pääosin nuorta. Suurin ikäryhmä on 30–49-vuotiaat, jotka muodostavat noin 36% kaupunginosan väestöstä. Väestöennusteen mukaan Havukosken asukasmäärä kasvaa noin 9900:aan vuoteen 2033 mennessä, mikä tarkoittaa noin 15 prosentin kasvua nykyiseen verrattuna. (Vantaan kaupunki, 2024)

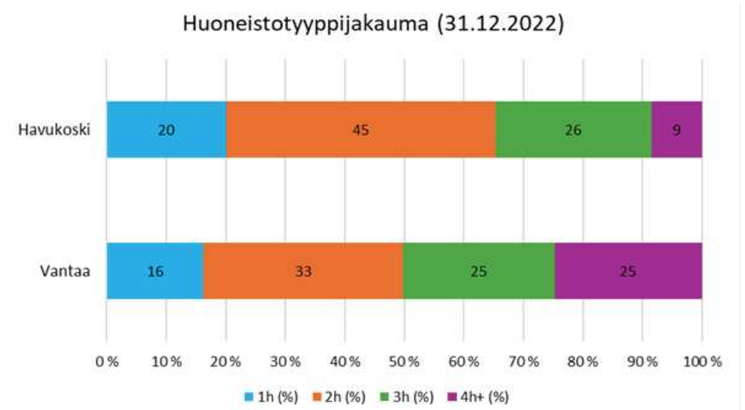
Vuonna 2023 Havukosken kaupunginosassa asui noin 4600 vieraskielistä asukasta, eli alueen väestöstä 54 % puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea tai ruotsia. Näin ollen alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen.

### Asunnot

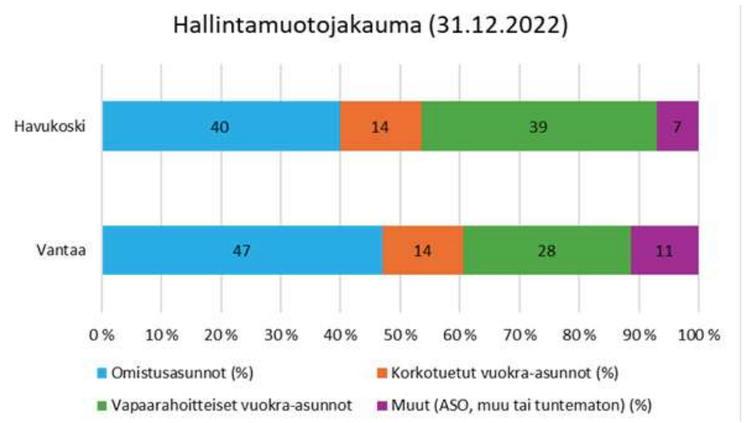
Havukosken asuntojen huoneistotyyppijakauma ei merkittävästi eroa koko Vantaan tilanteesta. Havukosken asunnoista valtaosa on kerrostaloasuntoja, joten Havukosken asunnot ovat hieman pienempiä kuin Vantaalla keskimäärin. Kaksioita on kuitenkin suhteessa hieman enemmän, ja toisaalta taas neliöitä ja sitä suurempia asuntoja vähemmän.

Havukosken asuntojen hallintamuotojakauma eroaa hieman koko Vantaan alueen jakaumasta. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on suhteessa enemmän kuin koko Vantaalla ja omistusasumista taas vähemmän. Ero ei ole merkittävä, mutta voi olla todellisuudessa hieman suurempi, kuin mitä tilasto näyttää. Tämä johtuu siitä, ettei käytettävissä ole tarkkaa tietoa, asuuko omistaja itse asunnossaan vai onko asunto vuokralla. (Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama, 2022)

Alueella on pääkaupunkiseudun viitekehyksessä erittäin matalat vuokrat. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat (2024Q03) ovat yksiöissä kaupungin kolmanneksi matalimmat ja kaksioissa kaupungin matalimmat.




Havukosken ja koko Vantaan asuntojen huoneistotyyppijakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

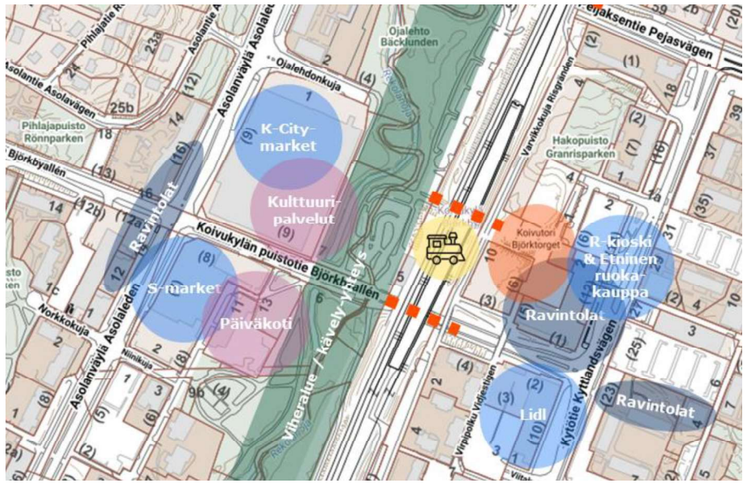



Havukosken ja koko Vantaan asuntojen hallintamuotojakauma vuoden 2022 lopussa. Kuva: Vantaan kaupunki, Kiinteistöhallinta ja asuminen

## 3.9 Elinkeinot ja palvelut

Koivukylässä väestö on hieman tiiviimmin sijoittunut radan itäpuolelle, mutta suhteellisen tiivis asutus jatkuu itä-länsisuunnassa myös radan länsipuolelle. Palvelutarjontaa on kuitenkin vähemmän radan itäpuolella. (Vantaan kaupunki/Ramboll, 2023)

Alueen nykyiset palvelut ovat pääosin keskittyneet ostarille ja itä-länsisuuntaisen kävelyraitin, Rautkallionkadun varrelle. Ostarilla on sekä julkisia palveluita (asukastila) että liiketiloja (ravintoloita, erikoisruokakauppoja). Rautkallionkadun varrella sijaitsee mm. päiväkoti ja moskeija. Koivukylänväylän pohjoispuolella, terveyskeskuksen ympärillä, on vanhusten palvelutalo, avoin kohtaamispaikka ja ruotsinkielinen päiväkoti. Alue on kulttuurisesti ja kielellisesti monipuolinen, mutta tämä näkyy melko vähän yksityisten palvelujen tarjonnassa. Esimerkiksi alueen kulttuuritarjonnassa monimuotoisuus ei näy juuri lainkaan.




Koivukylän aseman ja ostarin ympäristön palvelut. Kuva: Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys, Ramboll, 2023.

### Koivukylän keskustan tulevaisuuden kaupallinen palveluprofiili

Vantaan kaupan palveluverkkoselvityksessä (Vantaan kaupunki/WSP, 2023) tunnistettiin kaupan ydinalueeksi kaksinapainen alue, jonka painopisteet sijoittuvat radan molemmille puolille. Selvityksessä Asolanväylä esitettiin pääkeskustakatuna, jonka varrelle sijoittuvat kivijalkakaupat ja markettirakennukset avautuvat katutilaan pieninä liiketiloina. Radan itäpuolelle puolestaan esitettiin kehitettäväksi arjen lähipalveluita ja yhteisöllisiä palveluita, joita tukevat alueen kehityshankkeet.

Korson ja Koivukylän kaupallisessa selvityksessä (2023) mahdolliselle uudelle hypermarketille osoitetiin paikka ensisijaisesti aseman itäpuolelle (nykyinen ostari) tai länsipuolelle (K-Citymarkettia vastapäätä). Kolmas selvityksessä tutkittu hypermarketin vaihtoehtoinen sijainti on myös kaavarungon tarkastelualueella, Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteyksessä. Tämä sijainti todettiin kuitenkin huonoksi alueen keskustan kehittämisen kannalta. Joukkoliikennesaavutettavuuden kannalta asemaseudun sijainti oli paras vaihtoehto. Selvityksessä radan itäpuolen vaihtoehto todettiin heikompi autoliikenteen saavutettavuuden kannalta. Palvelutarjontaa parantamalla alueelle tulee lisää työpaikkoja ja sen myötä työllistymisen mahdollisuuksia. Alueen kehittämisessä kaupunki pyrkii edistämään sosiaalista kestävyyttä.

### Julkiset palvelut

Kaavarunkoalueella sijaitsee Kytöpuiston alakoulu, jota parhaillaan peruskorjataan nykyvaatimuksia vastaavaksi. Myös Havukosken nuorisotilaa (Eteläinen Rastitie 14) remontoidaan ja toiminta jatkuu korjausten ajan Havukosken koululla. (Vantaan kaupunki, 2024) Rautkallionkadun varrella sijaitsevat Rautkallion ja Rautpihan päiväkodit ja Karsikkokujan varrella ruotsinkielinen päiväkoti Trollebo.

Koivukylänväylän varrella sijaitseva Koivukylän terveysasema, joka tarjoaa perusterveydenhuollon ja sosiaalityön palveluita. Terveysaseman läheisyydessä sijaitsee Koivukylän palvelutalo, joka tarjoaa iäkkäille henkilöille, vammaisille tai pitkäaikaissairaille ympärivuorokautista palveluasumista.

Koivukylän asukastila toimii nykyisellä ostarilla. Asukastilan yhteydessä on neuvottelutila, monitoimitila, auditorio, iso sali ja toimistohuone. Asukastila on avointa kohtaamista varten auki arkisin ja siellä järjestetään yhteisölounaita ja muita kaikille avoimia toimintoja. Asukkaille on myös tarjolla digitukea. Koivukylän kirjasto palvelee radan länsipuolen Citymarketin tiloissa. Lisäksi alueella on puistoruokailua kesäisin ja ulkoliikuntapaikkoja mm. ulkokuntosali, monitoimikenttä, jolla on Korttelilliiga-toimintaa.

### Alueen yhteisötoiminta

Alueella on erittäin aktiivista yhteisötoimintaa. Koivukylän avoin kohtaamispaikka, joka sijaitsee Karsikkokujalla, tarjoaa avointa ja maksutonta toimintaa lapsille, nuorille ja perheille joka arkipäivä. Kaupunki järjestää tilassa tapahtumia yhteistyössä Mannerheimin Lastensuojeluliiton ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa. Loisto-settlementin pyörittämä Vantaan poikien talo toimii myös Karsikkokujalla. Alueella toimivat lisäksi Itä-Vantaan yhteisö ry, Hyvän arjen rakentajat, SOS-Lapsikylä, Toimiva Koivukylä – Toimari ry, Icehearts ja Illusia-päiväkeskus. Sohlbergin säätiö panostaa isosti alueen järjestöjen tekemään työhön.

## 3.10 Alueellinen eriytymiskehitys

Alueellinen eriytyminen on määritelty prosessiksi, jossa esimerkiksi sosioekonomisilta, demografisilta tai etnisiltä taustoiltaan samankaltaiset ihmiset keskittyvät asumaan tietyille asuinalueille. (Tampereen kaupunki, 2023) Havukosken kaupunginosassa on havaittu merkkejä sosiaalisesta eriytymisestä useiden tilastojen, kuten tulojen, koulutuksen, väestörakenteen ja työmarkkinoiden, perusteella. Pienituloisuusaste on kasvanut merkittävästi: vuosina 1995–2019 se nousi 17,1 prosentista 26,0 prosenttiin. Vertailun vuoksi, vuonna 2019 Vantaan asuntokunnista keskimäärin vain 13,5 % kuului pienituloisimpiin, mikä osoittaa Havukosken tilanteen olevan selvästi Vantaan keskiarvoa heikompi. Pienituloiset ovat tutkimustiedon mukaan muita tyytymättömämpiä asuinalueeseensa ja vaikutusmahdollisuuksiinsa. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Koulutustaso alueella on matala suhteessa Vantaan keskiarvoon (27%). Vuonna 2019 korkeintaan perusasteen suorittaneiden osuus oli Havukoskella 44%, joten alueella on kaupungin matalin koulutustaso. Työttömyysprosentti oli samana vuonna kaupungin korkein, 15,2 %. Lisäksi Havukosken väestörakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia: vuoteen 2021 mennessä muunkielisten osuus 0–6-vuotiaista oli noussut yli 70 prosenttiin. (Vantaan kaupunki, 2023)

Vantaalla koulu- ja päiväkotisegregaatiota tarkastellaan koulutuksellisen tasa-arvon indeksin (KOTA-indeksi) avulla. KOTA-indeksi perustuu oppijoiden vanhempien sosioekonomisen taustaan (tulotaso, koulutustausta, työllisyys) sekä oppijoiden äidinkieleen. KOTA-indeksi osoittaa, että alueen kouluihin ja päiväkoteihin kasautuu runsaasti huono-osaisuuden riskitekijöitä verrattuna Vantaan keskiarvoon. (Aaltonen & Savela, 2024) Vantaan kasvatuksen ja oppimisen toimialan mukaan Havukoskeen alueelle on lisäksi ominaista suuri muuttoliike ja perheiden pysyvyys alueella on heikkoa. Tämä on haaste sekä oppilaitosten toiminnalle että alueen yhteisöllisyyden rakentamiselle.

Alueen palvelurakennuksissa on havaittu toistuvasti sisäilmaongelmia ja monilla on kiireellinen peruskorjauksen tarve. Valitettavasti kaikki kiinteistönomistajat eivät ole ehtineet toteuttaa tarvittavia kunnostustöitä ajoissa. Katukuvassa näkyykin joidenkin talojen rapistunut kunto.

Julkisten palvelujen tarjonta ei ole riittävä alueen asukasmäärään nähden. Alueellisten kyselyiden mukaan esimerkiksi päiväkotien piha-alueet ovat usein epäsiistejä viikonloppujen jäljiltä. Ostoskeskuksen liiketoiminta keskittyy pääasiassa pubiravintoloihin, mikä luo levotonta ilmapiiriä. Tämä lisää turvattomuuden tunnetta alueella. Ostaria ja sen lähiympäristöä pyrittiin kehittämään mm. vuonna 2016 tontinluovutuskilpailun kautta. Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Alueella on viime vuosina ollut vaikeuksia houkutella yksityisen sektorin investointeja.

## 3.11. Liikenne

### Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO (2023)

Vantaan liikennepoliittisessa ohjelmassa Vantaa on jaettu viiteen erilaiseen liikkumisalueeseen, joille on määritelty aluekohtaiset suunnitteluperiaatteet. Kaavarunkoalue sijoittuu pääosin Koivukylän kaupunkikeskuksen alueelle sekä osittain kestävän liikkumisen alueelle. (kts. kuva) Alueen suunnittelussa tulee soveltaa kaupunkikeskuksien sekä kestävän liikkumisen alueiden suunnitteluperiaatteita, joita ovat muun muassa:

• Kaupunkikeskukseen pääsee sujuvasti kaikilla kulkumuodoilla. Kestävät kulkumuodot ovat kilpailukykyisiä autoon nähden. Kävely on ensisijainen kulkumuoto kaupunkikeskuksessa.




Ote Vantaan liikennepoliittisen ohjelman mukaiset liikkumisalueet kartasta. Kuva: Vantaan liikennepoliittinen ohjelma VALO, 2023.



• Kestävän liikkumisen alueen tulee olla saavutettava kaikilla kulkumuodoilla, mutta kävely sekä pyörä- ja joukkoliikenne ovat ensisijaisia liikkumismuotoja.

## Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavarunkoalue on suunniteltu jalankulkukaupungiksi ja siellä on suhteellisen hyvin toimiva jalankulku- ja pyöräilyverkosto. Kestäviä liikkumismuotoja edistetään ja kehitetään erilaisten ohjelmien kautta.

## Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelma (2023)

Kävelyn edistämisohjelma tarkentaa kaupungin liikennepoliittisen ohjelman linjauksia kävelyn edistämisen osalta. Aluetyypiltään suunnittelualue on aseman läheisyydessä kävelyhubia ja muuten kävelyhubin ympäristöä, eli noin 15 minuutin kävelymatkan päässä Koivukylän asemalta. Myös lähes kaikki arjen palvelut ovat alle 15 minuutin kävelyetäisyydellä. Joukkoliikenne on sekoittuneen maankäytön keskiössä.

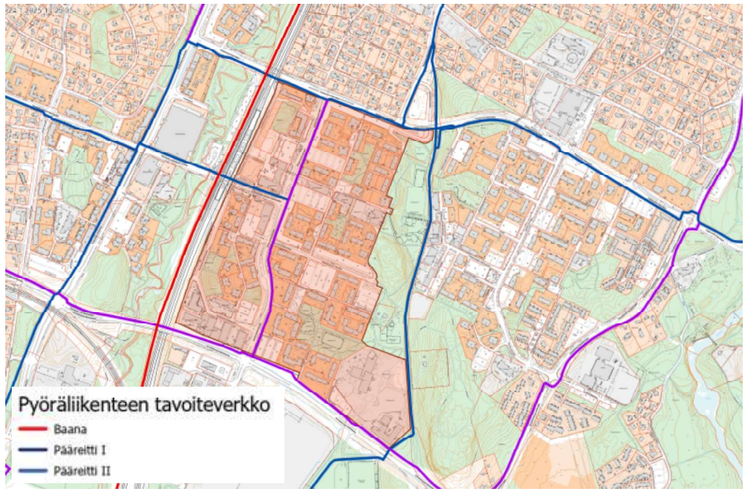



Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman kävelyn aluetyypit. Kuva: Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman tarinakartta.

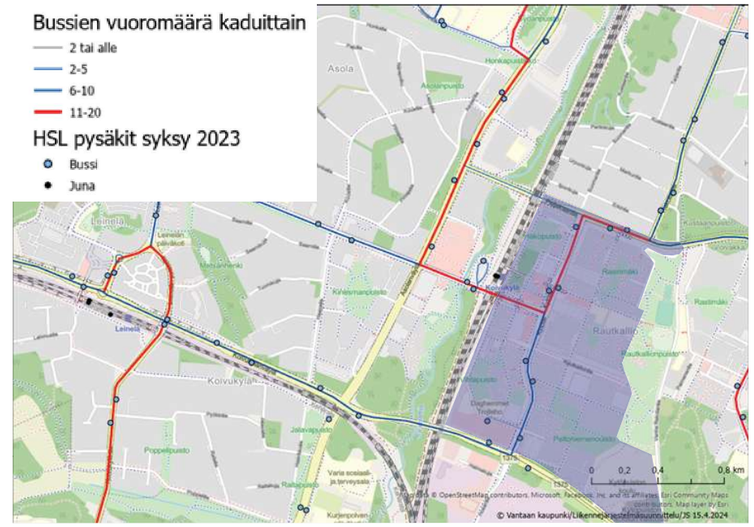
Aluetyyppien laatutavoitteiden mukaan kävelyhubin alue on selvästi kävelypainotteinen ja kaikessa suunnittelussa, toteutuksessa ja ylläpidossa huomioidaan kävelijöiden tarpeet. Katutilassa kävely on ensisijainen kulkutapa ja muut kulkutavat sopeutuvat kävelyn tarpeisiin. Kävelyhubin ympäristössä kävelyn roolia korostetaan pääreiteillä, kulkutapojen risteyskohtiin kiinnitetään huomiota ja jatkuvilla reiteillä taataan saavutettavuus alueen sisällä ja kohti keskustaa ja asemaa. Lisäksi ympäristön tulee houkutella kävelemään monipuolisilla arjen palveluilla, vehreällä ja virkistävällä ympäristölle sekä sekoittuneella kaupunkirakenteella.

## Pyöräliikenteen kehittämisohjelma (2023)

Pyöräliikenteen kehittämisohjelman viidellä kehittämislinjauksella pyritään vahvistamaan kaupunkirakennetta pyöräliikennettä lisääväksi, tekemään tilaa laadukkaille pyöräliikenteen ratkaisuille, tekemään pyöräilystä houkuttelevaa ja turvallista ympäri vuoden, painottamalla pyöräilyä liikennekasvatuksessa




Pyöräliikenteen tavoiteverkko kaavarunkoalueella (ruskea alue). Kuva: Vantaan kaupungin karttapalvelu




Bussiliikenteen reittikadut ja nykyiset pysäkit. Kaavarunkoalue on merkitty sinisellä. Kuva: Vantaan kaupunki

ja kannustamalla asukkaita pyörän päälle. Lisäksi tarvitaan laaja-alaista yhteistyötä ja koordinaatiota pyöräliikenteen lisäämiseksi. Ohjelman mukaisesti pyöräliikenteen edistämistavoitteet ja asiantuntemus tulee olla vahvasti mukana jo kaavoituksen lähtökohdissa.

Kaupungin toimintojen suunnittelun yhtenä lähtökohtana tulee olla pyöräliikenteen edellytysten varmistaminen ja vahvistaminen, jotta kestävien kulkutapojen käyttö voi kasvaa. Täydennysrakentamisen ohella erityisesti uudet alueet tulee suunnitella ja toteuttaa kestäviä kulkutapoja suosiviksi. Maankäytön suunnitteluratkaisuiden vaikutukset kestävän liikkumisen käytön edellytyksiin tulee arvioida systemaattisesti. Myös julkisen ja yksityisen palveluverkon kehitystä tulee ohjata aiempaa vahvemmin niin, että palvelut ovat vaivatta saavutettavissa jalan ja pyörällä. Suunnittelualueella tulee myös huolehtia tavoiteverkon tilavarauksista varmistamalla muun liikenneverkon hierarkian mukaisesti pyöräliikenteen väylätyypit ja rauhallisen liikkumisen alueet.

## Joukkoliikenne

Koivukylän ja suunnittelualueen joukkoliikenteen runkoyhteytenä toimii pääradalla kulkeva lähijuna. Alueella on myös runsaasti bussiliikennettä, josta osa palvelee Vantaan sisäistä liikennettä ja osa on seudullista liikennettä Helsinkiin. Kuvassa on esitetty kadut, joilla bussiliikennettä nykyään kulkee sekä nykyiset bussipysäkit. Tavallisen bussiliikenteen lisäksi aluetta palvelee myös lähibussi 723.

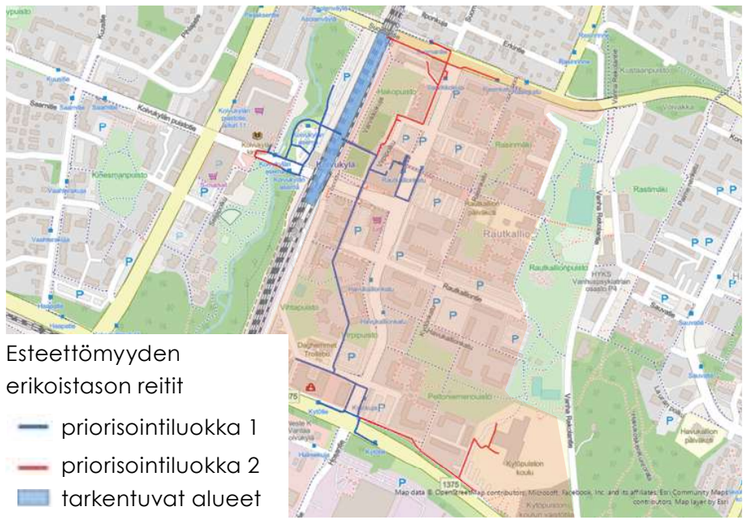
Vahvinta bussitarjonta on Koivukylän puistotiellä, Kytötiellä Koivukylän puistotien ja Peijaksentie välillä sekä Peijaksentiellä Kytötien ja Rekolantien välillä. Suurimmat nousijamäärät on Koivukylän aseman bussipysäkeillä Rekolanojan kohdalla sekä Kytötiellä sijaitsevilla Rautkallionkadun pysäkeillä.

## Muu autoliikenne

Suunnittelualueen sisällä autoliikenne on keskitetty kokoojakaduille Koivukylän puistotielle ja Kytötielle sekä tonttikaduille Rautkalliontielle ja Karsikkokujalle. Näiden katujen kautta alueen autoliikenne kytkeytyy ympäröiviin pääkatuihin ja niiden kautta edelleen myös valtakunnalliseen tieverkkoon. Pysäköinti on toteutettu keskitetyillä pysäköintialueilla edellä mainittujen katujen varsilla ja muu alueen sisäinen katuverkko on rauhoitettu autoliikenteeltä huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

## Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit

Vantaan esteettömyyden erikoistason reittien tavoiteverkko on tehty vuonna 2023 valmistuneessa ‘Turvalliset ja esteettömät reitit Vantaan ikäihmisille’ -selvityksessä laadittujen määrittelyperiaatteiden pohjalta. Koivukylässä reitit keskittyvät vahvasti aseman ympäristöön. Asemalta on tavoiteverkossa esteettömät yhteydet lähimmille bussipysäkeille sekä muun muassa terveysasemalle. Reittejä tarkennetaan ja ylläpidetään suunnitelmien edetessä. Tavoiteverkko asettaa myös reunaehtoja maankäytön ja yhteyksien suunnitteluun.




Esteettömyyden erikoistason tavoiteverkon reitit kaavarunkoalueella (oranssi alue). Kuva: Vantaan kaupunki.

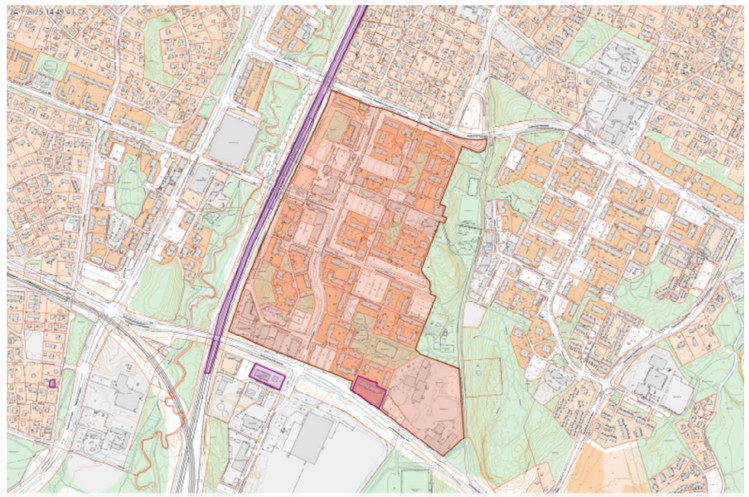
# 3.12. Ympäristöhäiriöt

## Melu, tärinä ja pienhiukkaset

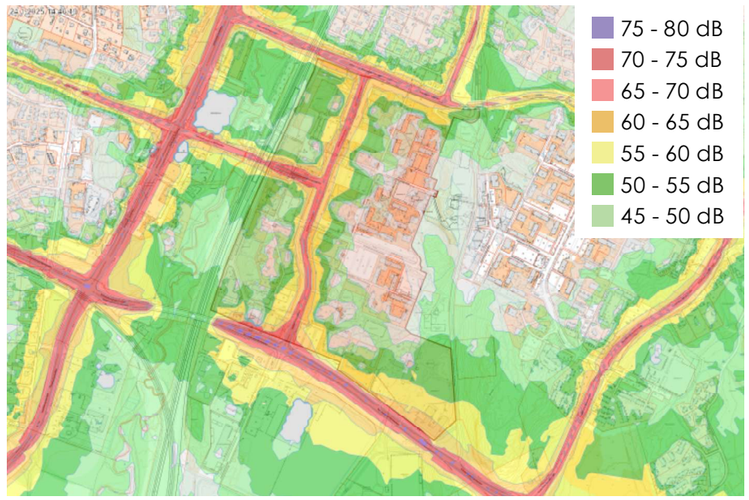
Suurimmat melunlähteet kaavarunkoalueella ovat rautatie ja Koivukylänväylä. Rautatien varren kortteleissa melutaso päivisin pääosin ylittää 55 dB. Myös suuri osa Kytöpuiston koulun pihasta on yli 55 dB:n melualueella. Koulun pihan melusuojausta tulisi parantaa.

## Pilaantuneet maa-alueet

Kaavarunkoalueen eteläosassa on ollut likaavaa toimintaa Koivukylänväylän pohjoispuolella olevalla kiinteistöllä Peltoniemenkadun ja Peltoniemenkujan välillä. Alueella on toiminut kauppapuutarha, ilmakuvien perusteella vielä 1950-luvulla. Kaavarunkoalueen ulkopuolella rautatien alue ja huoltoaseman alue on merkitty pilaantuneeksi maaksi.




Pilaantuneet maat kaavarunkoalueella.
Kuva: Vantaan karttapalvelu.




Tie- ja rautatiemelun yhteismelu 2021, päivällä klo 7–22. Kuva: Vantaan karttapalvelu.

## 3.13 Aiemmat selvitykset, suunnitelmat ja kilpailut

### Väri on valon tytär - Julkisivut, porrashuoneet ja värit Koivukylässä (1998)

Kaupungin ja yhteistyökumppaneiden laatima aluekohtainen korjausrakentamisen opas julkistettiin osana ASKE- ja URBAN-projekteja.

### Koivukylän tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely (2000)

Euroopan aluekehitysrahaston rahoittaman Vantaan kaupungin Urban-ohjelmassa kartoitettiin tornitalojen väripaletti ja julkisivujen jäsentelyperiaatteet. Työhön osallistuivat Eeva-Kaisa Oja ja Jonna Pennanen.

### HAVUKOSKI - Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet (2007)

1970-luvun lähiörakentamisen vähäeleinen muotokieli, kuten julkisivujen tehosteväri t ja yksityiskohdat, on tärkeä osa Havukosken alueen identiteettiä. Nykyaikaisten materiaalien käyttö korjaustöissä voi siten heikentää rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä. Raportti on suunnattu Havukosken asukkaille ja toimijoille tukemaan alueen arkkitehtonisten ominaispiirteiden huomioimista korjausten suunnittelussa. Se sisältää alueen historiaa, alkuperäisten ominaispiirteiden kartoitusta sekä korjaustapaohjeita. Työn perustana ovat Antti Ammunetin inventointi ja arkistotutkimus, johon osallistuivat myös Vantaan kaupungin asiantuntijat.



Kilpailuehdotus ‘Koivukylän verso’. Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016) Lähde: Vantaan kaupunki

### Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokanta Kirsti

Ammunetin selvityksen jälkeen alueen rakennusten kultturihistoriallista arvotusta on täsmennetty Vantaan kaupunginmuseon omana työnä.

### Koivukylän keskusta kaavatarkastelu (2009)

Työssä on tarkasteltu Koivukylän keskustan kaupunkirakennetta, kaupunkitilan laatua ja toimivuutta sekä esitetty kehitysehdotuksia alueen haasteiden ratkaisemiseksi. Selvitysalue on jaettu osa-alueisiin, joita analysoidaan tarkemmin. Työn tavoitteena oli löytää ratkaisuja, jotka täydentävät ja eheyttävät kaupunkirakennetta, luoden tunnistettavan, houkuttelevan ja turvallisen ympäristön asukkaille ja toimijoille. Tarkastelun ovat laatineet arkkitehdit Petri Rouhiainen, Sampo Sikiö ja Pekka Vehniäinen Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:stä. Työ toteutettiin Vantaan kaupungin toimeksiantona ja tuloksia on käytetty kehittämisessä.

### Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu (2016)

Vantaan kaupunki järjesti Koivukylän keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun elokuussa 2016, tavoitteenaan luoda korkeatasoinen kokonaissuunnitelma alueen asuin- ja liikerakentamista sekä kirjastoa varten. Kilpailuun saatiin neljä ehdotusta ja voittajaksi valittiin Koivukylän verso (Health City Finland Oy). Ostoskeskuksen osalta sopivaa ehdotusta ei kuitenkaan löytynyt. Asemakaavanmuutosta ryhdyttiin valmistelemaan yhteistyössä voittajan kanssa, mutta suunnitelman toteutuksessa ilmenneet esteet johtivat siihen, että keskustan kehittämistä päätettiin jatkaa osana kaavarunkotyötä.

### Historialliset maisemat – Aalto yliopiston maisema-arkkitehtuurin studiokurssi (2021)

Syksyllä 2021 Aalto-yliopistossa maisema-arkkitehtuurin historiallisia maisemia käsittelevällä studiokurssilla tutkittiin 1960–70-luvun lähiöiden maisemia. Vantaan kaupungin asiantuntijat Eeva Eitsi ja Laura Muukka ovat ohjeistaneet sekä kommentoineet studiokurssin töitä. Kurssin lopputuloksena syntyneistä raporteista kaksi käsitteli Havukosken viheralueita: Metsään laskeutunut kompaktikaupunki (Mirja Vallinoja ja Elina Suksi) sekä Havukosken pihat toiminallisena arvoympäristönä – arvotus ja kehityssuunnitelma (Ronja Rajamäki ja Nea Kuusisto). Näissä töissä esitettyjen ehdotusten pohjalta kehitettiin kaavarunkotyön viherrakenteen kehittämissuunnitelmaa.

### Diplomityöt 2018–2023

#### Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkirakenteessa (2018)

Camilla Lindroth-Vanhalan diplomityössä (Aalto-yliopisto) tarkasteltiin Vantaan Rekolanojan kehittämismahdollisuuksia kaupunkiympäristössä ja laadittiin suunnitelmia, jotka edistävät

puroympäristön toiminnallisuutta ja viihtyvyyttä asukkaille sekä tukevat alueen eliöstön viherverkostoa. Työn ohjaajana toimi Vantaan kaupungin yleiskaavayksikön johtava maisema-arkkitehti Laura Muukka.

### The means of Urban Design in treating segregation (2023)

Iina Hokkasen (Oulun yliopisto) opinnäytetyö tutkii segregaatiota ilmiönä ja sen esiintymistä Vantaan Havukoskella sekä kaupunkisuunnittelun keinoja segregaation torjumiseksi. Suunnitelmaehdotukset tukevat paikallista taloutta, yhteisöllisyyttä ja osallisuutta, sovellettuna alueen historialliseen ympäristöön. Kaupungin toimeksiantona toteutetun diplomityön ohjaajina Vantaan kaupungilta toimivat asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara ja Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) projektipäällikkö Petri Roikonen.

## Kukoistavat kaupunkikeskukset

Koivukylä on yksi niistä Vantaan keskustoista, joiden viihtyisyyttä ja elinvoimaa tuetaan kaupungin omalla kehittämissuunnitelmilla. Kaupunkistrategia 2022-2025 edellyttää, että kaupunkikehitystä ohjataan laatimalla Vantaan kaupunkikeskustoille omat kehittämissuunnitelmat, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet ja voimavarat. Kehittämissuunnitelmien tavoitteena on koota kaupunkikeskustoihin kohdentuvat kehittämistoimet helposti hahmotettavaan muotoon. Kehittämissuunnitelmien kautta kaupunkikeskustoihin kohdentuvat tavoitteet, toimenpiteet ja investoinnit tulevat selkeämmin näkyväksi. Keskustojen kehittämisen tuloksista raportoidaan osana kaupunkistrategian seurantaa.

Kehittämissuunnitelmien tavoitteet

• Asukkaille iloa tuottavat kulttuuri- ja vapaa-ajanpalvelut, jotka tuovat ihmisiä keskustoihin Vantaan ulkopuoleltakin.




Koivukylän vahvuudet ja visio – Vantaan kukoistavat kaupunkikeskukset. Kuva: Vantaan kaupunki.

• Viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, joka on lähtökohtaisesti perusta kaupunkikeskustojen kukoistukselle.

• Luonto on lähellä asukkaita kaduilla, toreilla ja pihoilla.

• Helpon liikkumisen kaupunki, mikä tarkoittaa, että keskustat ovat helposti saavutettavia kaikilla kulkumuodoilla (joukkoliikenne, autoilu, pyöräily jne.)

• Hyvät kehittymisedellytykset monipuolisille palveluille ja yrityksille

Tavoitteiden jalkauttamiseen liittyvät toimenpiteet tunnistettiin kullekin keskustalle erikseen. Kunkin keskustan seurantaryhmät seuraavat oman alueensa kehittämissuunnitelmien etenemistä. (Vantaan kaupunki, 2023)

# 4 Osallisuus

## 4.1 Visiota ja unelmia – vuorovaikutusta vuosien varrella

### Koivukylän turvallisuushanke (2013–2014)

Koivukylän asemanseudun ja Havukosken alueen turvallisuutta parannettiin yhteisöprojektilla, jossa yhdistettiin viranomaisyhteistyö ja asukkaiden osallistuminen. Hanke sisälsi koulutusta ja erilaisia tapahtumia, kuten turvallisuuskävelyjä, kulttuuri- ja harrastustoimintaa sekä turvallisuuteen liittyviä keskusteluja. Keskeisiä toimia olivat Koivukyläpäivä, katutapahtumat, turvallisuuskyselyt, sekä sosiaalisen median kanavien luominen. Asukastoimintaa tuettiin esimerkiksi iltakahvilatoiminnan ja vapaaehtoisten yhteisöllisyyden tukevien tapahtumien kautta. Yhteistyökumppaneihin kuului muun muassa Vantaan seurakunnat. (Rikoksentorjuntaneuvosto, 2014)

### Asukasbarometri 2020

Koivukylän suuralueella nuorimpia vastaajia oli suhteellisesti paljon, ja tyytyväisyys asuinalueeseen oli kasvanut vuoden 2018 asukasbarometrista. Palvelujen puutetta pidettiin merkittävimpänä epäviihtyvyystekijänä, ja vastaajat toivovat alueelle erityisesti ruokakauppoja ja monipuolisia liikuntapalveluja. Väljää pientaloasumista arvosti yli 56% vastaajista, ja vähintään 70% piti aluetta maineitaan parempana paikkana asua. Päivähoitopalveluihin oltiin erityisen tyytyväisiä. Koivukylän alueen vastaajat käyttivät aktiivisesti joukkoliikennettä ja 69% vastaajista piti pyöräilyä miellyttävänä kulkutapana. Tyytyväisyys pyöräilymahdollisuuksiin oli pienempi kuin muilla suuralueilla.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2020

Koivukylän kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 3.8.2020. Muutama viikko tämän jälkeen, 26.8. sitä esiteltiin Koivutorin asukastapahtumassa. Nähtävilläolon aikana saatiin kymmenen mielipidettä ja ne on otettu huomioon kaavarungon valmistelussa.

### HYVIÖ-hanke 2020–2023

Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ja Terveyden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) vuosina 2020–2023 toteutettu Hyvä lähiö: Paikkatieto ja asukaskokemukset viihtyvyyden ja elinvoiman arvioinnissa ja kehittämisessä (HYVIÖ) -tutkimusprojektin monimenetelmällinen lähestymistapa tuotti uutta tietoa lähiöiden nykytilasta ja kehitystarpeista yhdessä kansalaisten, suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kanssa. Hankkeessa tutkittiin lähiöiden viihtyvyyttä ja hyvinvointia toisaalta suunnittelun lähtökohtana, mutta myös kokemuksellisena ilmiönä, ja kerättiin kokemustietoa asiantuntijatyöpajojen, asukaskyselyn ja haastatteluiden avulla. Suunnittelijoiden näkemyksiä hyvästä elinympäristöstä verrattiin asukkaiden kokemuksiin.

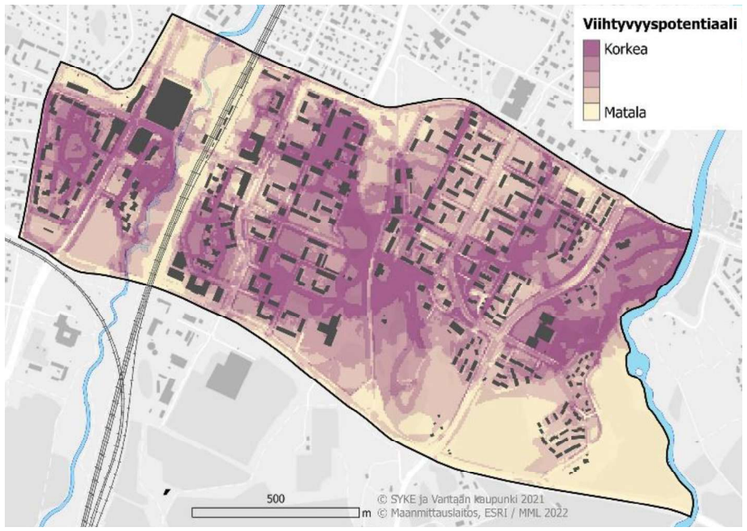
Osana HYVIÖ-hanketta julkaistiin tutkimus Asukkaiden ja asiantuntijoiden näkökulmia asuinalueiden viihtyisyyteen (Halonen, ym., 2022) Tutkimuksen tuloksissa todettiin mm., että valtaosa lähiöiden asukkaista piti asuinympäristöään viihtyisänä tai erittäin viihtyisänä, ja että asukkaiden kokemaa viihtyisyyttä selittivät tyytyväisyys asuinalueen turvallisuuteen, viher- ja vesialueisiin sekä teiden ylläpitoon ja mahdollisuus osallistua päätöksentekoon. Asukkaiden viihtyisimmät paikat sijoittuivat useimmiten viher- ja vesialueille. Epäviihtyisäksi koettiin erityisesti keskeisten paikkojen epäsiisteys ja sosiaaliset häiriöt sekä huonokuntoiset tai huonosti hoidetut rakennukset ja yleiset alueet. Asiantuntijoiden ja asukkaiden näkemykset viihtyvyystekijöistä olivat suurelta osin yhtenevät. (Halonen, ym., 2022)

Myös Koivukylän asukkaille järjestettiin asukaskysely netissä. Lisäksi tutkijat olivat tavattavissa asukastila Tuulikontissa ja Koivukylän kirjastolla. Asukkailta kysyttiin:

- Viihdytkö nykyisessä asuinympäristössäsi?
- Mikä on tärkeää viihtymisesi kannalta?

Koivukylän alueella sekä asiantuntijoiden että asukkaiden näkemyksen mukaan kaikkein tärkeimpiä viihtyvyystekijöitä olivat:

- Muu kuin liikenteeseen liittyvä turvallisuus ja häiriöttömyys
- Viheralueet




Vantaan Koivukylän asiantuntijoiden tunnistamien viihtyvyystekijöiden jakautuminen kartalle. Punertavat värit kuvaavat SYKEn ja Vantaan kaupungin toimijoiden yhteiskehittämien kartta-analyysien mukaan viihtyisimpiä alueita. Kuva: THL 2022.

• Sosiaali- ja terveyspalveluiden sekä lähikauppojen saavutettavuus

• Julkiset liikenneyhteydet

Tutkimustyön lopputuloksena on laadittu arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Viihtyvyystekijöiden kuvaaminen karttoina myös on sisällytetty hankkeen lopputulokseen.

## ReUrbia-tutkimushanke (2020–2023)

Helsingin yliopiston ja Aalto-yliopiston Re:Urbia-hanke (2020–2022) tutki suomalaisten lähiöiden väestökehitystä, kouluja ja suunnitteluratkaisuja. Vantaan kaupunki oli hankkeessa mukana yhteistyökumppanina. Hankkeessa todettiin, että väestörakenne on muuttunut, palvelut keskittyneet muualle ja koulut vaikuttavat segregaatioon. (Vaattovaara M. , ym., 2023)

Hankkeen politiikkasuositukset

• Edistetään viihtyisyyttä, liikkumista ja sosiaalista moninaisuutta.

• Hyödynnetään kouluja alueiden yhdistäjinä.

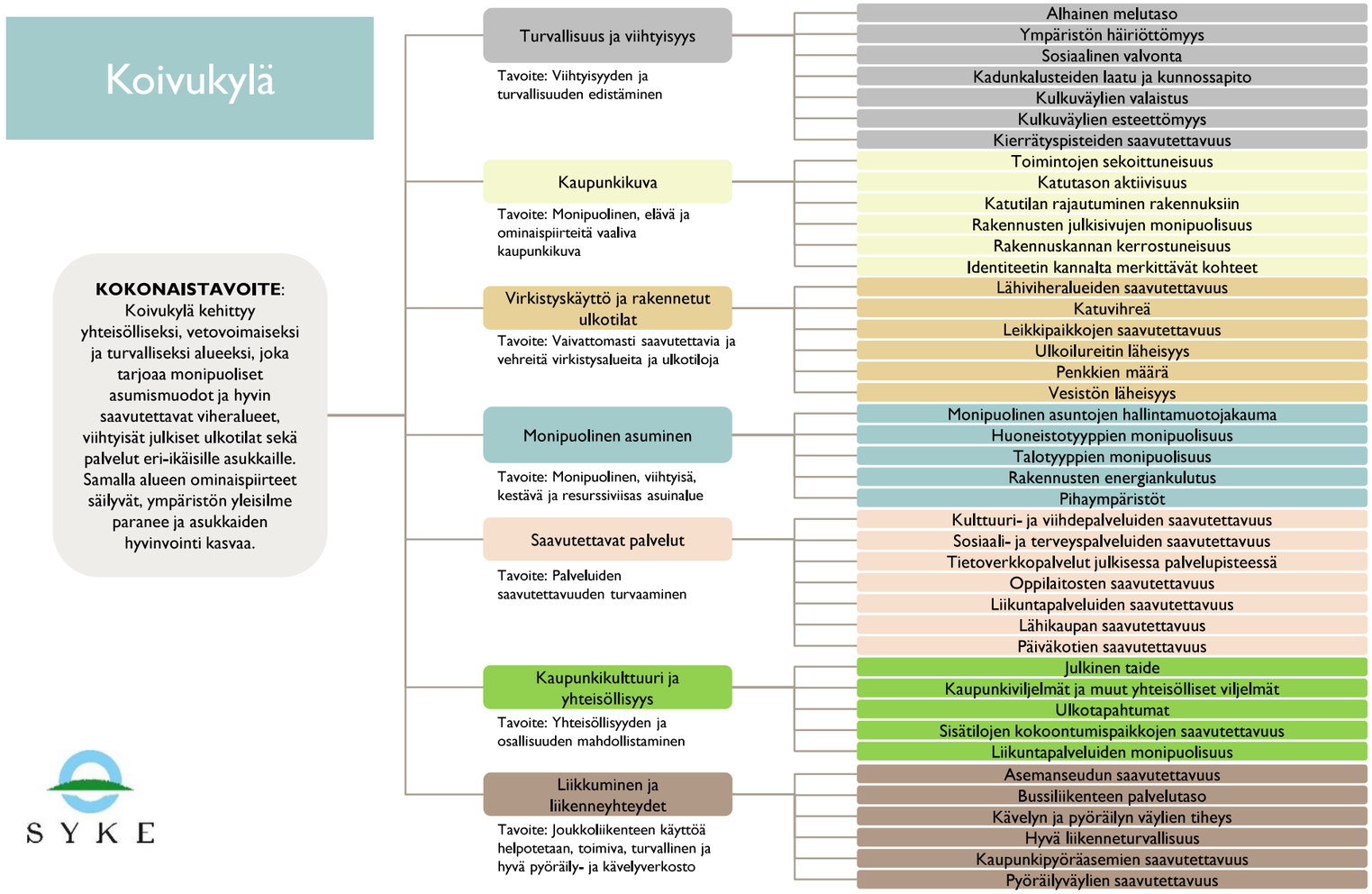
• Suunnitellaan puistoja asukastoiveiden mukaan.

• Parannetaan katuverkkoa ja palvelujen saavutettavuutta.

• Tarjotaan keskiluokalle houkuttelevia asumisvaihtoehtoja.

## Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (2023–2025)

Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma (Vantaan kaupunki, 2023) on kaupunkitasoinen ohjelma, joka nojaa vahvasti Vantaan kaupungin strategiaan Sosiaalisesti kestävä Vantaa teemaan. Strategiaohjelman tavoitteena on asukkaiden ja aluei-




Vantaan Koivukylän toimijoiden laatima arvopuu, johon on koottu alueen kehittämisen tavoitteet ja niitä mittaavat tekijät. Kuva: THL 2022.

den hyvinvointierojen kaventaminen. Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman erityispanostus Havukoskelle vuosina 2023–2024 mahdollistaa alueella seuraavia toimenpiteitä:

• Yhteisökehittäjä-resurssi tukee paikallista aktiivisuutta, yhteisöllisyyttä sekä eri toimijoiden välistä yhteistyötä

• Yhteisöllinen kielioppimisen toiminta kirjastolla/asukastilalla

• Vanhemmat mukaan kouluun ja työelämään -hanke

• Lähiöliikuttajaresurssi aktivoi alueen asukkaita liikkumaan ja järjestämään kouluille omia urheilujoukkueita ja koulujen välisiä turnauksia

• Taloyhtiöklubi

• Kulttuuripalveluiden lisäpanostuksia

• Tulossa: Kytöpuiston koulun remontin yhteyteen oppilaita osallistava taidehanke yhteistyössä Street Art Vantaan kanssa

• Kytöpuiston koulun Tempo orkesteri

## Asukastilaisuus 2023

Kaupunki järjesti Koivukylän asukastilassa ostarilla 4.4.2023 asukastilaisuuden, jossa esiteltiin Koivukylän suuralueen kaavahankkeita ja myös Koivukylän kaavarunkotyön silloista vaihetta, sekä kuultiin asukkaiden mielipiteitä kaavahankkeista.

## Havukoski–charrette-työpaja 2023

Koivukylän asukastilassa pidettiin 2.–3.10.2023 Havukoski – charrette eli osallistava kehittämistyöpaja, jonka järjestivät yhdessä Vantaan kaupunki ja Tampereen yliopisto. Työpajan tarkoituksena oli kerätä ja sovittaa yhteen asukkaiden ja eri



Havukoski–charrette-työpajassa tekoälyn avulla tuotettuja ideakuvia, 2023. Työpajan järjestäjä: Tampereen yliopisto.

toimijoiden näkemyksiä, toiveita ja tavoitteita alueen kehittämisen suhteen. Työpajassa luotiin Havukosken tulevaisuuskuva, joka seuraavana päivänä visualisoitiin tekoälypohjaisen UrbanistAI-työkalun avulla. (Vantaan kaupunki, 2022)

## Eriytymiskehityksen ehkäisyn tiekartta -työ 2024-2025

Tiekartta -työssä kartoitettaan sekä ennaltaehkäiseviä että segregaatiota vähentäviä toimenpiteitä, samoin kuin korjaavia keinoja, joita kaupunkiympäristön toimialalla on käytettävissään. Työssä käytettiin Havukoskea esimerkkialueena.

Työn alkuvaiheessa Demos Helsinki toimi konsulttina ja järjesti työpajoja kaupungin asiantuntijoille ja viranhaltijoille. Keväällä 2025 työ on kehitysvaiheessa, ja tavoitteena on saada se valmiiksi seuraavan valtuustokauden alkuun mennessä.

## Kaavarungon valmisteluaineisto 2024

Kaavarungon valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla kesällä 2024. Aineistoa esitettiin Koivukylän suuralueen verkostokahveilla 11.6.2024. Palautekyselyn kautta saatiin yhteensä 41 vastausta. Palautteet olivat pääosin myönteisiä, ja alueen kehittämiseen suhtauduttiin pääasiassa myötämielisesti.

Täydennysrakentaminen ja ehdotetut pysäköintitalot herättivät kuitenkin jonkin verran vastustusta, noin 10% vastaajista esitti kriittisiä näkemyksiä. Kirjallisissa palautteissa korostuivat kestävien liikkumismuotojen edistäminen, viheralueiden vaaliminen, esteettömyyden parantaminen sekä segregaation ehkäisy. Lisäksi asukkaat toivoivat ostarin tilalle uutta palvelukeskusta, asemaseudun kunnianhimoisempaa kehittämistä sekä matalan kynnyksen harrastusmahdollisuuksien lisäämistä.

Yksityiset toimijat ehdottivat kaupan sijoittumista Ojanlehdon puistoon. Korso-Koivukylä kaupallisessa selvityksessä tätä sijaintivaihtoehtoa oli jo tarkasteltu, mutta todettu epäsopivaksi

## Koivukylä - suunnitelma ja toteutus



Koivukylän puistotien kävelysillan luonnos, Kalevi Karlsson, 1982. Kuva: Vantaan kaupunki.



Valokuva Koivukylän puistotien kävelysillasta. Kuva: Vantaan kaupunki/ Sakari Manninen, 2013.

alueen keskustan kehittämisen näkökulmasta. Joukkoliikenteen saavutettavuus on parhaimmillaan aseman läheisyydessä. Aluetta kehitetään toiminnalliseksi puistoksi.

***Palautteet valmisteluaineistokyselystä***

***”Mahdollisimman paljon vanhaa vehreyttä pitää säilyttää ja uuden rakentamisen pitää olla myös väljää ja vehreää.”***

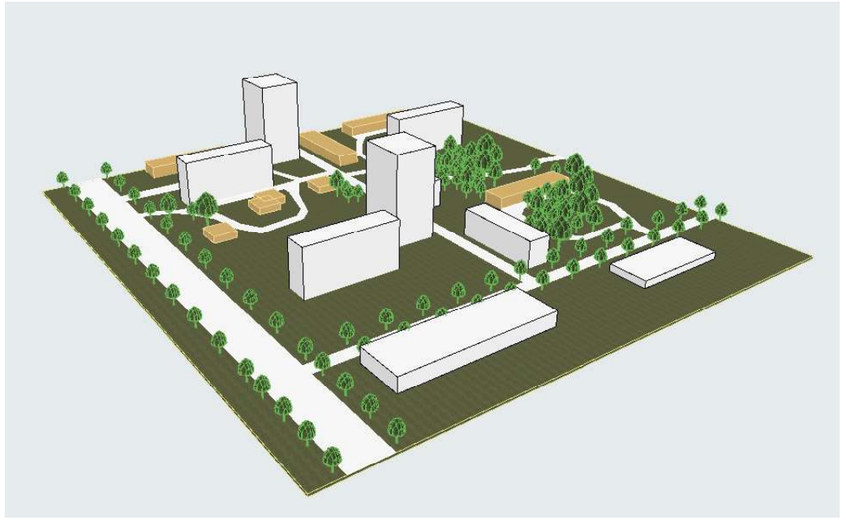
***”Alueen liikennejärjestelyjä tulisi tarkastella kokonaisuutena, ja mahdollisuuksien mukaan erotella paremmin jalankulku, pyöräily ja autoliikenne toisistaan. Autoilua olisi hyvä pyrkiä vähentämään Kytötiellä ja Koivukylän Puistotiellä, rajaamalla ne esimerkiksi joukkoliikenteelle ja tonteille ajolle, eli kieltämällä läpiajo. ”***

# 5 Skenaariotyöskentely

## 5.1 Skenaarioiden yleiskuvaus

Kaavarunkotyön pohjaksi tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja skenaariomenetelmällä. Tätä varten muodostettiin neljä lähestymistavoiltaan ja täydennysrakentamistavoiltaan mahdollisimman erilaista skenaariota : Sensitiivinen täydennys, Retrofit, Monimuotouudistus ja Havukoski 2.0.

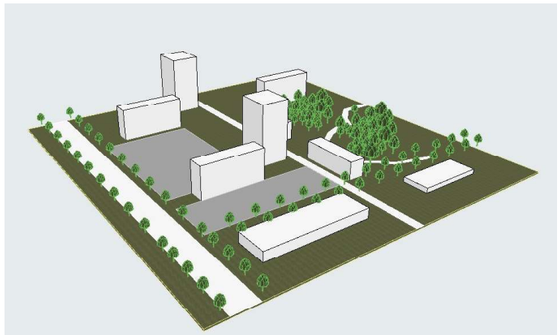
Skenaariotyöskentelyn päätavoitteena oli arvioida yleisellä tasolla erilaisten kaavarunkoratkaisujen vaikutuksia ja toteutettavuutta. Jokaisesta skenaariosta arvioitiin sosiaaliset, ekologiset, kulttuuriset ja taloudelliset vaikutukset sekä toteutettavuus. Kuvassa näkyy täydennysrakentamisen periaatteet jokaisessa skenaariossa. Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia; keltaiset ovat uusia rakennuksia tai rakennusosia. Punaiset läpinäkyvät ovat purkavan saneerauksen kohteita.



Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys



Skenaario 2: Retrofit



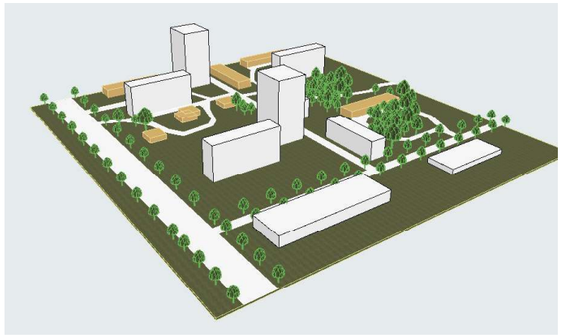
Kaavarunkoalueen nykytilanne



Skenaario 3: Monimuotouudistus



Skenaario 4: Havukoski 2.0



## Skenaario 1: Sensitiivinen täydennys

Maltillista täydennysrakentamista alueen suunnitteluperiaatteita kunnioittaen

• Torni-lamelli-sommitelma säilyy. Rakennukset peruskorjataan. Liike- ja palvelutilojen kunnostetaan.

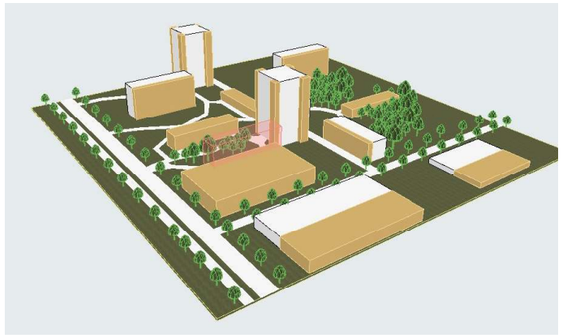
• Maantasopysäköinnin paikat säilyvät pääsääntöisesti nykyisellään.

• Suurin osa alueen viherrakenteesta säilyy. Pihoja ja viheralueita kehitetään alueen ominaispiirteet ja historialliset arvot huomioon ottaen. Aukio- ja katutiloja kehitetään viihtyisämmiksi inhimillinen mittakaava huomioiden.

• Selkeytetään ja parannetaan kävely- ja pyöräreittejä. Kehitetään taidelenkkiä.

• Palveluvalikoima säilyy.

• Asukasluku kasvaa 590 asukkaalla.



## Skenaario 2: Retrofit

Tiivistetään täydennysrakentamalla laadukkaasti

• Tornit säilyvät ja niitä tuunataan. Lamellien korotuksia ja kaupunkipientaloja lisätään. Parannetaan olemassa olevien rakennuksien laatua vähäisillä toimenpiteillä kuten parvekkeiden lisäys. Ajalliset kerrokset saavat näkyä. Liiketilat kunnostetaan ja laajennetaan.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet säilyvät: Katutiloja, pihoja ja viheralueita kehitetään monimuotoisemmiksi ja ilmastonmuutokseen sopeutuviksi sekä toiminnallisemmiksi yhdessä asukkaiden kanssa. Jalankulku- ja pyöräilyreittejä parannetaan.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut ja esim. etätyöskentelytiloja ja jakamistalouden tapoja. Sosiaalinen kestävyys - kehitys vaiheittain ja asukkaat mukaan jokaisessa vaiheessa.

• Asukasluku kasvaa 810 asukkaalla.



## Skenaario 3: Monimuotouudistus

Tiivistetään rakennuskantaa täydennysrakentamalla

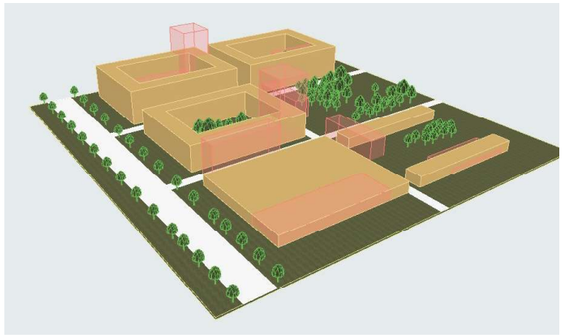
• Torneja saa purkaa – tornien ja lamellien välisen korkeuseron pitää edelleen hahmottua nykyisen kaltaisena. Asumisen monimuotoisuutta ja laatua kehitetään: matalampi tehokkuus, lamelleja ja kaupunkipientaloja ja yhteen kytkettyjä rakennuksia. Ajallinen kerrostuneisuus säilyy kaupunkikuvassa.

• osa maantasopysäköinnistä siirtyy pysäköintilaitoksiin

• Keskeiset viheralueet pääosin säilyvät ja niitä kehitetään toiminnallisemmiksi. Yksityisiä ulkotiloja (terassit, kattopuutarhat, etupihat) ja yhteisiä pihoja. Kävely-ystävällinen ympäristö - aktiiviset pohjakerrokset ja selkeiden vehreiden reitittien kehittämisellä panostetaan julkiseen tilaan ja palveluihin.

• Päivitetään palveluvalikoimaa, peruspalvelut mm. uusia päiväkoteja tai laajennuksia

• Asukasluku kasvaa 1270 asukkaalla.



## Skenaario 4: Havukoski 2.0

Koko alueen kattava purkava saneeraus: säilytetään vain hyvin vähän ajallista kerroksellisuutta

• umpikortteleita, vetovoimaisuus paranee myös asukasmäärän kasvun myötä.

• hybridi- ja pysäköintitaloja

• Viheralueiden määrä pienenee ja säilyvien kulutus lisääntyy. Parannetaan viheralueita ja parannetaan ja lisätään reittejä (mm. kulun ohjaus) viheralueiden kulutuksen lisääntyessä merkittävästi. Alueella suositaan kasvikattoja ja maavaraisia pihoja, jotta saavutetaan riittävä vihertehokkuus alueella. Katualueiden vehreys säilyy mahdollisimman paljon ja hulevesien hallintaa kehitetään.

• Lisää palveluja - uusia päiväkoteja; koulun laajennus; uusi puisto tai aukio + leikkipaikka keskeiselle paikalle

• Asukasluku kasvaa 1460 asukkaalla.

## 5.2 Skenaarioiden vaikutukset

### Skenaario 1:

### Sensitiivinen täydennys

***Hyödyntää tehokkaasti alueen olevia vetovoimatekijöitä.***

+ Kunnioittaa parhaiten kulttuuriperintöä

+ Ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto säilyy)

+ Ilmastoystävällisin

**Kaupunkikuvalliset vaikutukset:**

+ alkuperäinen kaupunkikuva säilyy

- ei kuitenkaan juurikaan paranna kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita

**Sosiaaliset vaikutukset:**

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu toivotulla tavalla

**Toteutettavissa**, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

### Skenaario 2:

### Retrofit

***Taloyhtiölle annettu korotusmahdollisuuksia, joilla voivat osittain korvata peruskorjausten kuluja.***

+ Kulttuuriperintöä huomioidaan > edellyttäisi paljon yksityiskohtaista suunnittelua jo asemakaavavaiheessa.

+ Toiseksi ekologisin (puistot ja pihojen ja katujen puusto pääosin säilyy)

+ Ilmastonmuutokseen sopeutuminen on keskeinen aihe.

**Kaupunkikuvalliset vaikutukset:**

+ parantaa kaupunkikuvaa vähentämällä pysäköintialueita ja lisäämällä kaupunkivihreää

- useita pysäköintitaloja, jotka eivät täydellisesti istu olevaan kaupunkirakenteeseen, mutta kapeamman runkosyvyytensä ansioista kuitenkin paremmin kuin skenaariossa 3

**Sosiaaliset vaikutukset:**

+ Nykyiset toimijat voivat mahdollisesti säilyä ostarilla

- asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen ei välttämättä onnistu

**Toteutettavissa**, mutta vaatii kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit.

### Skenaario 3:

### Monimuotouudistus

***Iso kulttuuritalo, johon liittyy myös asumista.***

- osa alueen kulttuuriperinnöstä menetetään

- ei ekologinen, sopeutuu huonosti ilmastonmuutokseen

- ilmastolle haitallinen

**Kaupunkikuvalliset vaikutukset:**

- rakennusten typologia muuttuu ja alueen alkuperäiset ominaispiirteet eivät säily

- heikentää kaupunkikuvaa mm. vähentämällä merkittävästi puustoa ja pysäköintitalot eivät istu olevaan kaupunkirakenteeseen

**Sosiaaliset vaikutukset:**

- Nykyiset toimijat todennäköisesti eivät säily ostarilla

+ asukaspohjan ja asuntohallintomuotojen monipuolistaminen saattaa onnistua toivotulla tavalla

**Toteutettavissa**, mutta useita huonoja puolia. Taloudellinen kannattavuus on parempi kuin edellisissa skenaarioissa, mutta kuitenkin vaatii myös kaupungilta suuret etupainotteiset investoinnit, jotta kehitys lähtee liikkeelle ja alueen vetovoima kasvaa.

### Skenaario 4:

### Havukoski 2.0

***Mahdollisuus muuttaa alue, sen imago ja maine kokonaan uusiksi.***

- kulttuuriperintö menetetään

- epäekologinen, ei sopeudu ilmastonmuutokseen

- ilmastolle erittäin haitallinen

**Kaupunkikuvalliset vaikutukset:**

- heikentää kaupunkikuvaa mm. poistamalla lähes kaiken puuston pihoilta ja kaduilta, nykyinen kaupunkirakenne katoaa

**Sosiaaliset vaikutukset:**

- Nykyiset toimijat eivät säily ostarilla

+ Saattaa monipuolistaa asukaspohjaa ja parantaa alueen mainetta

**Toteutuskelvoton**. Helsingin kaupungin Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus -selvityksen (2013) mukaan vasta rakennusoikeuden nelinkertaistaminen tasapainottaisi taloudellisen yhtälön, mikäli rakennukset ovat kohtuullisessa kunnossa: Rakennusoikeuden lisääminen nelinkertaiseksi ei kuitenkaan ole esikaupunkiemme kerrostaloalueilla mahdollista. Skenaariossa suuruusluokkana rakennusoikeuden tulisi nyt kaksinkertaistua nykyisestä. Näin ollen, tämä skenaario on toteutuskelvoton.

## 5.3 Arvioinnin tulokset

Arvioinnissa käytettiin monikriteeristä arviointimenetelmää. Kunkin osa-alueen asiantuntijat osallistuivat arviointiin. Vaikutukset arvioitiin asteikolla 1–5, jossa

1 surkea

2 huono

3 tyydyttävä

4 hyvä

5 täydellinen

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| **Rakennetun ympäristön muutokset** | **2.7** | **3.0** | **2.6** | **2.5** |
| **Rakennusten suhde julkiseen kaupunkitilaan** | **1.4** | **2.6** | **2.8** | **3** |
| katutason aktiivisuus | 1 | 2 | 4 | 3 |
| katutilan rajautuminen rakennuksiin | 1 | 3 | 3 | 4 |
| rakennusten julkisivujen monipuolisuus | 1 | 4 | 3 | 2 |
| ikkunoiden määrä katutasossa | 2 | 2 | 3 | 3 |
| sisä- ja ulkotilojen sarjat | 2 | 2 | 1 | 3 |
| **Julkisten kaupunkitilojen laatu ja kunto** | **3** | **3** | **2.2** | **1.6** |
| toimintojen sekoittuneisuus | 2 | 2 | 2 | 2 |
| rakennuskannan kerroksellisuus | 3 | 5 | 4 | 1 |
| identiteetin kannalta merkittävät kohteet | 4 | 2 | 1 | 2 |
| katuvihreä | 3 | 3 | 3 | 1 |
| penkkien määrä | 3 | 3 | 1 | 2 |

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| **Sujuva liikkuminen** | **2.6** | **2.9** | **2.9** | **3** |
| turvalliset reitit: reittien selkeys ja helppo navigoitavuus | 3 | 3 | 3 | 3 |
| esteettömyys | 1 | 3 | 3 | 3 |
| valaistus | 4 | 4 | 4 | 4 |
| sosiaalinen kontrolli | 2 | 2 | 3 | 3 |
| aseman seudun saavutettavuus | 2 | 3 | 2 | 4 |
| bussiliikenteen saavutettavuus | 2 | 2 | 2 | 3 |
| kävelyn ja pyöräilyn väylien tiheys | 3 | 3 | 3 | 2 |
| liikenneturvallisuus | 4 | 3 | 3 | 2 |
| **Yhteydet virkistysalueille ja niiden saavutettavuus** | **3.8** | **3.6** | **2.6** | **2.4** |
| lähiviheralueiden (mm. korttelipuistot) saavutettavuus | 4 | 4 | 2 | 2 |
| leikkipaikkojen saavutettavuus | 4 | 4 | 2 | 2 |
| ulkoilureitin läheisyys | 4 | 4 | 4 | 4 |
| vesistön läheisyys | 3 | 3 | 3 | 3 |
| näkymät, joissa puita | 4 | 3 | 2 | 1 |
| **Sosiaaliset vaikutukset** | **2.4** | **3.0** | **2.7** | **2.9** |
| **Alueen houkuttelevuus: Palvelujen saavutettavuus, riittävyys ja monipuolisuus** | **2** | **2.6** | **3.2** | **3.6** |
| palvelujen määrän suhde asukasmäärään | 1 | 1 | 3 | 4 |
| palvelujen monipuolisuus alueella | 2 | 3 | 3 | 3 |
| sosiaali- ja terveyspalveluiden (koulut, päiväkodit ja terveydenhoito) | 3 | 3 | 4 | 4 |
| lähikauppojen ja liikuntapalveluiden saavutettavuus | 1 | 3 | 3 | 4 |
| tietoverkkopalvelut julkisessa palvelupisteessä | 3 | 3 | 3 | 3 |
| **Toimenpiteet eriarvoistumisen ehkäisyyn** | **2.4** | **2.8** | **2.2** | **2.4** |
| asukaspohjan monipuolistaminen: monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma | 2 | 2 | 2 | 3 |
| huoneistotyyppien monipuolisuus | 1 | 2 | 3 | 4 |
| talotyyppien monipuolisuus, pientalomainen asuminen | 1 | 3 | 3 | 2 |
| vehreät pihaympäristöt | 4 | 3 | 2 | 1 |
| julkiset kohtaamispaikat | 4 | 4 | 1 | 2 |

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| **Turvallisuuden tuntu, viihtyisyys ja yhteisöllisyys** | **2.9** | **3.7** | **2.7** | **2.7** |
| oleva tuttu viher- ja rakennettu ympäristö | 4 | 4 | 2 | 1 |
| kulkuväylien valaistus ja esteettömyys | 2 | 3 | 3 | 4 |
| sosiaalinen valvonta | 2 | 3 | 3 | 4 |
| alhainen melutaso | 4 | 4 | 4 | 3 |
| ympäristön häiriöttömyys | 3 | 4 | 2 | 1 |
| kierrätyspisteiden saavutettavuus | 2 | 4 | 3 | 4 |
| kadunkalusteiden laatu ja kunnossapito | 3 | 4 | 2 | 2 |
| **Ekologiset vaikutukset** | **3.7** | **3.4** | **2.2** | **1.3** |
| **Kilva työkalun mittarit** | **3.5** | **3.3** | **2.3** | **1.5** |
| luonnonvarojen käytön minimointi | 3 | 3 | 2 | 2 |
| kestävän elämäntavan mahdollistaminen | 3 | 3 | 2 | 2 |
| kulutuksen päästöjen minimointi: hiilivarastot, -nielut ja -päästöt - Käytetiin HSY:n karttapalvelun tuoma taustatieto | 5 | 4 | 3 | 1 |
| ilmastonmuutoksen riskeihin varautuminen: hulevesien hallinta, lämpösaarekeilmiön pienentäminen | 3 | 3 | 2 | 1 |
| **Hulevesien hallinta** | **2.3** | **2.3** | **2.7** | **1.7** |
| läpäisevän pinnan määrä (pieni merkitys: maaperä pohjoisosassa kalliota ja eteläosassa savea!) | 4 | 3 | 3 | 1 |
| viherkattojen määrä (merkitys voi olla kohtalainen, koska maaperä ei ime) | 1 | 1 | 2 | 3 |
| hulevesien hallinta katualueilla (katuvihreän ja viivytyspainanteiden määrä) | 2 | 3 | 3 | 1 |
| **Vaikutukset vehreyteen** | **4.5** | **4** | **2** | **1** |
| pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä | 4 | 4 | 2 | 1 |
| latvuspeittävyys, puiden määrä | 5 | 4 | 2 | 1 |

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| **Vaikutukset lämpötilojen tasaamiseen** | **4.5** | **4** | **2** | **1** |
| pinta-alat: katuvihreän, metsäpihojen ja korttelipuistojen määrä | 4 | 4 | 2 | 1 |
| latvuspeittävyys, puiden määrä | 5 | 4 | 2 | 1 |
| **Muut vaikutukset ekosysteemiin** | **4.7** | **3.7** | **2** | **1** |
| luonnon monimuotoisuus: puiden ikä ja koko | 4 | 3 | 2 | 1 |
| elinympäristöjen (puistot, pihat) koko ja kytkeytyneisyys muuttuvalla alueella | 5 | 4 | 2 | 1 |
| viheralueiden käyttöpaine | 5 | 4 | 2 | 1 |
| **Taloudelliset vaikutukset** | **1.7** | **2.4** | **2.8** | **3** |
| **Vetovoimaisuus, uudet työpaikat ja investointimahdollisuudet** | **1** | **2** | **3** | **4** |
| suuntaa antava sanallinen arvio mahdollisuuksista ja riskeistä (syntyykö uusia kiinnostavia kauppapaikkoja?) | 1 | 2 | 3 | 4 |
| **Kaavataloudelliset vaikutukset** | **2.4** | **2.8** | **2.6** | **2.0** |
| infran rakentamisen kustannukset | 3 | 3 | 2 | 1 |
| maankäytön tuotot | 1 | 2 | 3 | 2 |
| purkamisen määrä | 4 | 3 | 2 | 1 |
| täydennysrakentamisen ja uudisrakentamisen määrä | 1 | 2 | 3 | 4 |
| uudet aukiot/leikkipaikat (esim. skenaario 4) | 3 | 4 | 3 | 2 |

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| **Kulttuuriset vaikutukset** | **3.6** | **3.6** | **2.6** | **2.2** |
| **Maiseman ja kulttuuriympäristön säilyminen ja kukoistaminen** | **4.7** | **4.3** | **1.7** | **1** |
| rakennussuojelu | 5 | 4 | 2 | 1 |
| rakennuskannan historiallinen kerroksisuus | 4 | 5 | 2 | 1 |
| pihojen ja julkisen tilan ominaispiirteiden säilyminen | 5 | 4 | 1 | 1 |
| **Asukkaiden pääsy kulttuurin äärelle** | **3.5** | **3.5** | **3.5** | **3** |
| tapahtumien, julkisen taiteen ja kulttuuri- ja viihdepalvelujen määrä ja saavutettavuus | 3 | 3 | 4 | 4 |
| matalan kynnyksen taidetta katutaide yms. | 4 | 4 | 3 | 2 |
| **Tukipalvelut juurtumiseen** | **2.75** | **3** | **2.5** | **2.5** |
| kotoutumistoiminta | 3 | 3 | 3 | 3 |
| yhteisöllisyyden tukeminen | 3 | 4 | 2 | 2 |
| kaupunkiviljelmät | 3 | 3 | 3 | 1 |
| liikuntapalveluiden monipuolisuus | 2 | 2 | 2 | 4 |

Yhteenveto

| Kriteerit | Sk-01 | Sk-02 | Sk-03 | Sk-04 |
|---|---|---|---|---|
| Rakennetun ympäristön muutokset | 2.7 | 3.0 | 2.6 | 2.5 |
| Sosiaaliset vaikutukset | 2.4 | 3.0 | 2.7 | 2.9 |
| Ekologiset vaikutukset | 3.7 | 3.4 | 2.2 | 1.3 |
| Taloudelliset vaikutukset | 1.7 | 2.4 | 2.8 | 3 |
| Kulttuuriset vaikutukset | 3.6 | 3.6 | 2.6 | 2.2 |

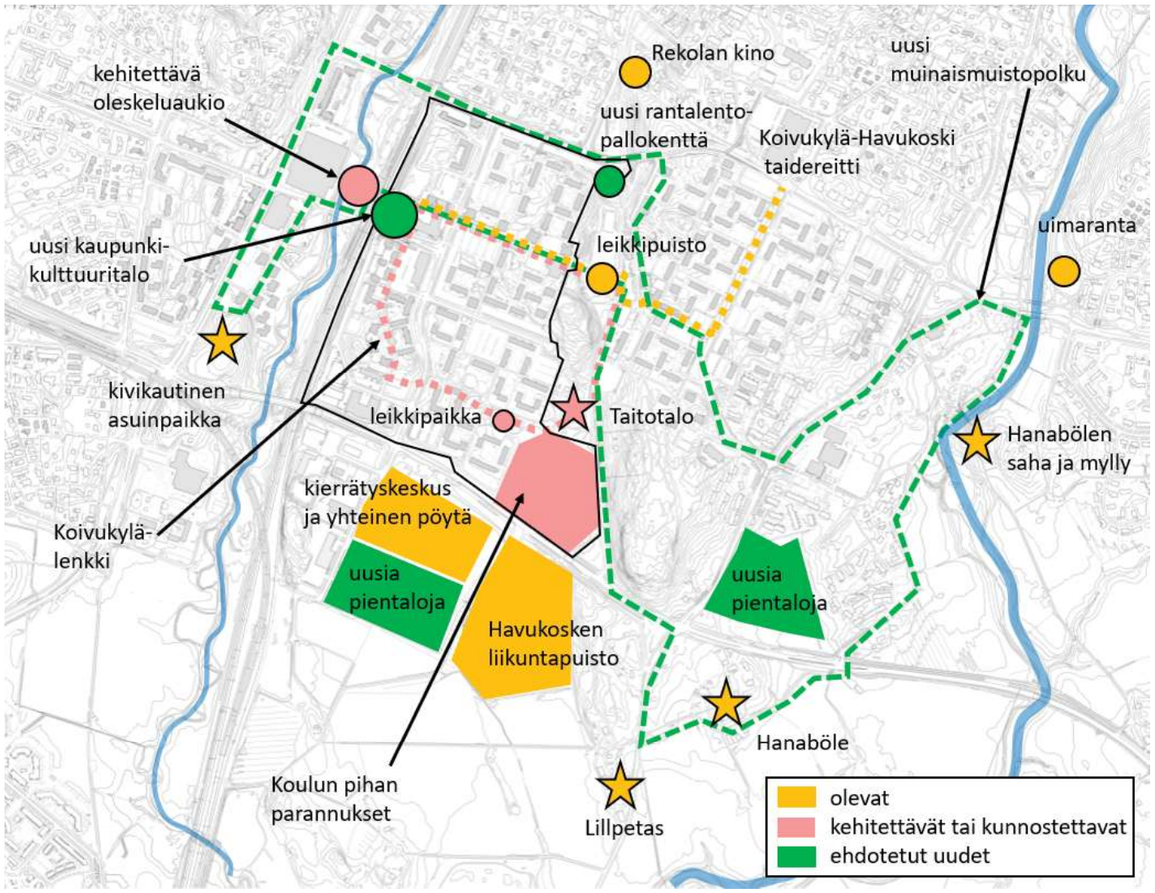
## 5.4. Yhteenveto

Skenaariot 1, 2 ja 3 ovat toteutuskelpoisia, joten kaavarunkoluonnosta lähdettiin tekemään yhdistämällä ne ja kehittämällä luonnosta eteenpäin. Skenaariossa 4 todettiin olevan useita huonoja puolia. Tämän lisäksi todettiin, ettei se ole toteutuskelpoinen, joten siitä luovuttiin kokonaan.

Skenaariotarkastelun tulosten myötä kaavarungon tavoitteet tarkentuivat. Ensisijainen tavoite on alueen veto- ja pitovoiman kasvattaminen alueen ominaispiirteitä hyödyntäen. Tämä yhdessä ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja kohtuullisen hiilijalanjäljen kanssa asettavat rajat täydennysrakentamisen määrälle ja laadulle.

Kaavarunkotyö yksinään ei takaa parannuksia Havukosken sosiaaliseen tilanteeseen, vaan aluetta tulee kehittää kokonaisvaltaisesti. Tämä edellyttää kaupungilta suuria investointeja sekä monitahoista lähestymistapaa eli kaikkien toimialojen investointeja ja yhteistyötä. Toimenpiteitä ja investointeja tarvitaan myös varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolelle. Tästä seuraa tarve, että kaupunki määrittelee Havukosken yhdeksi alueellisen eriytymisen ehkäisyn kärkialueistaan. Tarvitaan sekä nopeita toimia alueen elinvoiman parantamiseksi että pitkän aikavälin toimia.

# Arviointityöryhmän alustavia ehdotuksia Havukoskelle




Nykyisten alueen kohokohtien lisäksi kaavarunkotyöryhmän ehdottamia uusia toimintoja kaavarunkoalueelle ja sen ympäristöön.

## Kaupunkiympäristön kehittäminen

• Ostarin peruskorjaus ja harkittu uudistus

• Koivutorin kehittäminen

• Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen

• aukioiden ja raittien kunnostus

• Puistojen kehittäminen: ympäristön arvojen ja virkistysalueiden tehokkaampi hyödyntäminen (mm. alueen maisemahistoriaa ja kulttuurihistoriaa esittelevä Muinaismuistopolku)

## Asuntokannan ja asukaspohjan monipuolistaminen

• Piippilakin alueelle uusia pientalotontteja

• Soliferin alueen eteläosaan uusia pientalotontteja

## Täydennysrakentamisen tukeminen

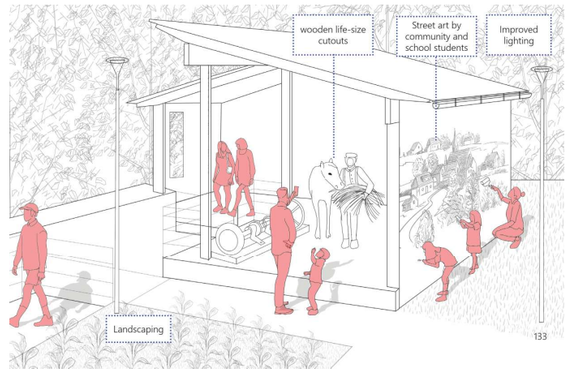
• maankäyttömaksujen alennus / alueellinen poikkeaminen tai kohdennetut tuet

## Palvelujen lisääminen

• Kaupunkikulttuuripalvelut: kirjasto, asukastila, harrastustiloja

• Uusi hypermarket

• Monenlaiset investoinnit Kytöpuiston koulun toiminnan kehittämiseen ja puitteisiin




Rakennusperintökohde Hanabölen vanha myllyn kehitysehdotukset. Kuva: Mansi Garg, Transforming disadvantaged neighbourhoods through service thinking for use by schools and the community, Diplomityö 2024 Aalto yliopisto.

# 6 Kaavarunko

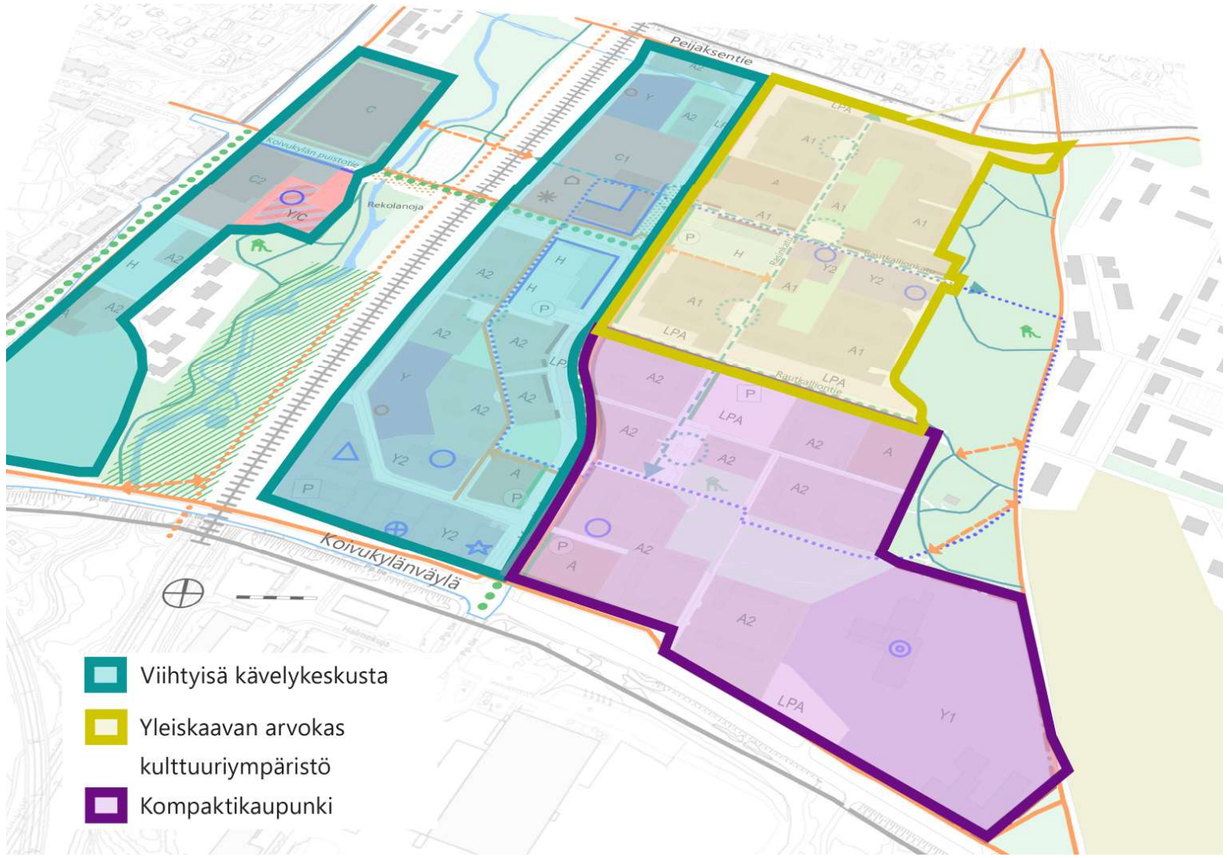
## 6.1 Kaavarungon yleiskuvaus

Koivukylän kaavarungon ensisijainen tavoite on Havukosken vetovoiman ja viihtyisyyden parantaminen. Kaavarunkotyön keskiössä on kaupunkiuudistamisen paineiden, alueellisen eriarvioistumisen ehkäisyn toimenpiteiden ja rakennusperinnön suojelukysymyksien yhteensovittaminen. Kaavarunkoalueen vahvuuksiksi on tunnistettu monipuoliset viheralueet, kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja hyvä saavutettavuus julkisilla kulkuvälineillä.

Kaavarunkoalueen kehittämisessä hyödynnetään ja vaalitaan ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja tuodaan uusia kulttuuri- ja liikuntapalveluita sekä kaupallisia palveluita. Täydennysrakentamisen määrä ja muoto määräytyy alueen arvojen, viihtyisyyden, monikulttuurisuuden ja ilmastonkestävyyden ehdoilla. Koivukylän kaavarunko omalta osaltaan tukee ja toteuttaa Vantaan kaupunkistrategian (2026–2029) kaikkia kolmea painopistettä: Vetovoimainen Vantaa, Tasapainoisesti kasvava Vantaa ja Hyvän elämän Vantaa.

Kaavarunko luo vision alueen kehittämisestä kokonaisuutena. Kaavarunko ei ole suomalaisen kaavoitusjärjestelmän juridinen muoto. Kaavarungossa esitettyjä ratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja jalostaa eteenpäin alueen tulevissa asemakaavoissa. Kaavarungon perusteella ei voi rakentaa, mutta sen perusteella maanomistajat voivat hakea asemakaavamuutosta.

Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1 050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Määriä on arvioitu laajalla haarukalla, koska toteutumista ei voida tarkasti ennakoida maanomistuksen ja muiden epävarmuustekijöiden vuoksi.




Kaavarunkotyön osa-aluetyypittely.

Kaavarunkokartta näyttää kehittämisperiaatteiden kokonaiskuvan varsinaisella kaavarunkoalueella ja tarkastelualueella. Kaavarunkokartassa esitetään korttelikohtaiset kehittämisperiaatteet, keskeiset kaupunkikuvallisesti merkittävät kohteet, olemassa olevat ja uudet palvelut, säilyvät puistot sekä katualueiden kehitysehdotukset. Kaavarunkokartan tueksi on laadittu neljä teemakarttaa: täydennysrakentaminen, viherrakenne, liikenne sekä elinkeinot ja palvelut. Rakentamisesta ja viherrakenteesta on lisäksi laadittu suunnitteluperiaatteet.

### Kaavarungon osa-alueet

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella tunnistettiin kolme erityyppistä osa-aluetta, joille määriteltiin erilaiset kehittämisperiaatteet: viihtyisä kävelykeskusta (turkoosi alue), yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö (keltainen alue), ja kompaktikaupunki (violetti alue). Nämä aluerajaukset on muodostettu voimassa olevan yleiskaavan pohjalta.



Rautkalliontien jalankulkureitti kesällä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.



Vihtatori syksyllä. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

## 6.2 Kaavarungon keskeiset periaatteet

### Kaupunkikuvan arvojen säilyttäminen

Kaupunkikuvan keskeiset ominaispiirteet kuten torni-lamellitalosommitelma ja sen läpi kulkevat kävelyraitit aukioineen säilytetään. Erityisesti yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella korotukset eivät saa muuttaa rakennuksien korkeussuhteita merkittävästi.

Luiskia, ramppeja sekä yli- ja alikulkuja pyritään pääsääntöisesti säilyttämään, mutta erityisesti keskustakorttelien alueelta poistuu reippaan täydennysrakentamisen vuoksi joitakin ylikulkuja. Samalla kuitenkin katutason kävely-yhteyksiä parannetaan ja järjestetään esteettömiä kulkureittejä katujen yli.

Kaupunkivihreää vahvistetaan, sillä se vahvistaa kaupunginosan kykyä sopeutua ilmastonmuutokseen ja on tärkeää asukkaille. Katupuut ja alueen muu kaupunkivihreä on myös keskeinen osa alueen kaupunkikuvaa. Kulkuväylien alkuperäiset rakenteet, kuten istutusaltaat, valaisimet yms. on myös säilytettävä. Aukioverkostoa kehitetään vihreiksi oleskelualueiksi. Alueen korttelipuistoja kehitetään alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden pohjalta, kuitenkin puustoisia ja kallioisia osuuksia säilyttäen.

### Täydennysrakentaminen sekä pysäköinnin uudelleen järjestäminen

Koivukylä on alun perin suunniteltu kävelypainotteisena ympäristönä kompaktikaupungin periaatteiden mukaan (1969 kaavarungon puistokatujen kaupunki ja jalankulkijan kaupunki). Nyt laadittavassa kaavarungossa täydennysrakentamista osoitetaan nykyisille pysäköintialueille. Lisäksi sallitaan maltillisia korotuksia lamellitaloihin. Täydennysrakentamisen tapojen valinnalla pyritään pienentämään rakentamisen päästöjä ja säilyttämään alueen ilmastoresilienssi.



Kaavarunkotyössä pysäköintialueista osalle on osoitettu täydennysrakentamista. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

Kaavarungossa 1969 oli osoitettu paikat monitasoisille tai maanalaisille pysäköintialueille, mutta toteutusvaiheessa pysäköinti osoitettiinkin maantasoisena erillisiin pysäköintikortteleihin. Laajat pysäköintialueet tekevät kuitenkin katutilasta jäsentymättömän. Tämän kaavarunkotyön yhtenä tavoitteena on selkeyttää ja tehostaa tilan käyttöä, joten osalle pysäköintialueista – ei kaikille – on osoitettu täydennysrakentamista. Täydennysrakentamalla taloyhtiöt voivat rahoittaa peruskorjauksiaan. Poistuvat pysäköintialueet korvataan keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Uusien pysäköintitalojen mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarunkokartalla.

### Reittien ja katuympäristön kehittäminen

Ostarin ja Koivukylänpuistotien ympäristössä tutkitaan keinoja parantaa jalankulun sujuvuutta ja turvallisuutta. Vuoden 2023 esteettömyysselvityksessä määriteltiin erikoistason reitit ja niiden tavoitetila, jotta kaupungin resursseja voidaan suunnata käyttäjille tärkeämpiin kohteisiin. Alueella on sekä 1 että 2 prioriteettiluokan reittejä. Tämän lisäksi tavoiteverkkossa on suunniteltu pyöräliikenteen baana radan vartta pitkin. Vaikka katualueiden nykyistä mitoitusta ei lähtökohtaisesti muuteta, uudet suunnittelustandardit saattavat paikoin luoda tarvetta lisätä tilaa pyöräilylle, kävelylle ja ajoneuvojen kääntämiselle. Kaavarungon periaatteiden mukaisesti katualueilla tuetaan katupuuston elinvoimaisuutta. Tämä voi luoda tarpeen paikoin kasvattaa katualueiden kokonaispinta-alaa, jotta eri kulkumuodoille ja viherympäristöille löytyy riittävästi tilaa.

### Viherrakenteen säilyttäminen ja kehittäminen

Koivukylän kaavarungossa alueen arvokas viherrakenne säilytetään pääosin ja puistojen toimintoja sekä katuvihreää kehitetään. Täydennysrakentamisella voi kuitenkin olla vaikutuksia alueen vehreyteen, sillä esimerkiksi hissilaajennusten yhteydessä pihojen kasvillisuutta saattaa poistua. Näitä vaikutuksia on pyritty kaavarungossa kompensoimaan varaamalla erityisesti katuun rajautuville pysäköintialueille tontilla kehitettäviä vihreitä reunoja, joilla voi olla puita, pensaita, köynnöksiä tai muuta kasvillisuutta.

Täydennysrakentamista sijoitetaan puistoihin harkiten, ainoastaan uusi päiväkoti joko Vihtapuistoon tai Hakopuistoon. Pihojen valoisat ja väljät ominaispiirteet säilytetään ja täydennysrakentamista suunnitellaan niin, että pihojen puusto säilyy pääosin. Korttelin etelän ja lounaan puoleiset rakennukset ovat yleensä matalampia, jotta pihoille saadaan riittävästi valoa. Myös puistojen ympärillä korotukset ovat maltillisempia kuin muualla alueella. Kaavarungon tavoitteena on tasapainottaa alueen vehreyden säilyttäminen ja täydennysrakentamisen tarpeet.

## 6.3 Keskeiset periaatteet osa-alueittain

### Viihtyisä kävelykeskusta – reipas täydennysrakentaminen

Osa-alue on yleiskaavan kaupunkikeskusta C-aluetta ja se jakautuu radan molemmin puolin. Itäpuolen korttelit sijaitsevat varsinaisen kaavarungon alueella ja länsipuolen korttelit sijaitsevat kaavarungon tarkastelualueella. Yleiskaavan mukaan keskustarakennetta tulee kehittää tasapuolisesti radan molemmin puolin. Keskusta-aluetta kehitetään kävelijäystävälliseksi ja viihtyisäksi ympäristöksi.

Tämän osa-alueen täydennysrakentamisen ensisijainen tavoite on palveluiden kehittäminen radan itäpuolelle, erityisesti aseman ympäristössä oleviin keskustakortteleihin. Näitä kortteleita reunastavat hybridikorttelit, joissa on työpaikkoja ja asumista. Näin vahvistetaan alueen sosiaalista kontrollia ja lisätään palvelutarjontaa.

Radan itäpuolella sijaitsevalle alueelle on kaavarungossa osoitettu kaksi palvelukeskittymää – toinen aseman ympäristöön ja toinen kaavarunkoalueen eteläosaan, Koivukylänväylän varrelle. Asemanseudulle osoitetaan merkittävää täydennysrakentamista. Radan itäpuolen keskustakortteleihin esitetään kaupallisten palvelujen lisäksi mm. kulttuuripalveluita, jotka ovat Koivukylän ostarin uudistamisessa keskeisessä roolissa.

Vihtapuistoon tai Hakopuistoon osoitetaan uusia julkisia palveluita. Alueen asuinkortteleita täydennysrakennetaan mahdollisuuksien mukaan maltillisesti. Rakentamisen muotoa harkitaan tapauskohtaisesti.

Radan länsipuolen kortteleiden kehittämisen ensisijainen tavoite on Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varren aktivoiminen ja kaupunkikuvan kehittäminen. Asolanväylän varteen lisätään palveluita. Kävely-ympäristöä kehitetään viihtyisämmäksi, turvallisemmaksi ja esteettömämmäksi. Korttelipuistoja kehitetään puistomaisina.



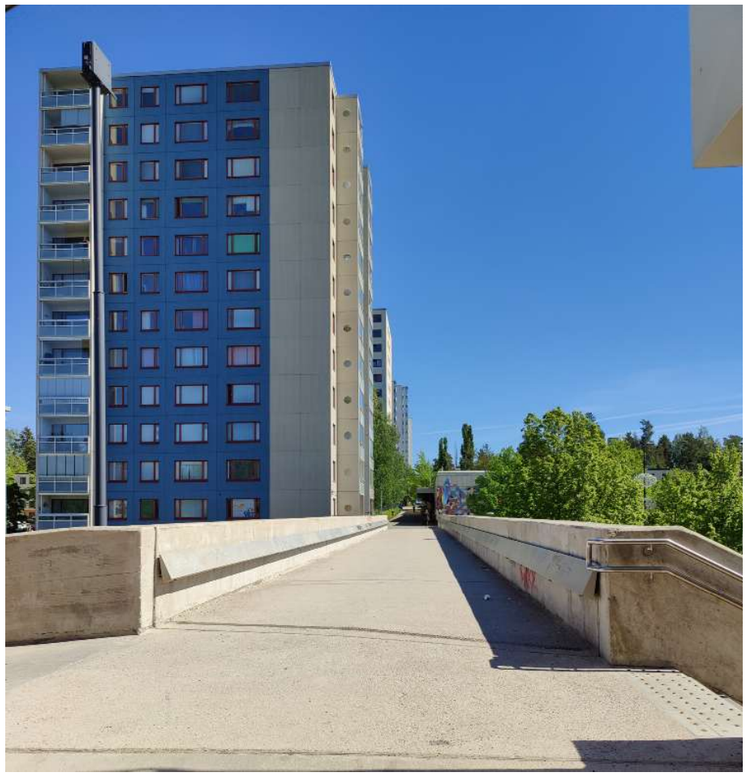

Kaavarunkotyön keskeiset suunnitteluperiaatteet osa-alueittain

## Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö – tuunaus

Osa-alueeseen kuuluu pääosin asuinkerrostalokortteleita. Osa-alue rajautuu pohjoisessa Peijaksentiehen, etelässä Rautkalliontiehen, lännessä Kytötiehen ja idässä Rautkallionlaaksoon. Alue on suojeltu maakunta-, yleis- ja asemakaavatasolla. Lisäksi alueen asuintalot on todettu Vantaan kaupungin inventoinneissa kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan merkittäviksi. Tällä osa-alueella täydennysrakentaminen rajoittuu pääosin nykyisiin pysäköintikortteleihin. Tornitaloihin ja lamellitaloihin sallitaan maltillisia muutoksia. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien ilme säilytetään ja niitä kehitetään niiden ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Rakennusten sijoittelun ja typologian tulee noudattaa alueen olemassa olevan kaupunkirakenteen ja rakennusten ominaispiirteitä, säilyttäen alueen yhtenäisen ilmeen. Kaikkien muutosten tulee noudattaa alueen rakentamistapaohjetta, joka julkaistaan kaavarungon jatkotyönä. Pihoja tulee kehittää metsäpihoina.

## Kompaktikaupunki – maltillinen täydennysrakentaminen

Osa-alue rajautuu pohjoisessa Rautkalliontiehen, etelässä Koivukylänväylään, lännessä Kytötiehen ja idässä sekä Rautkallionlaaksoon että Havukallion lähivirkistysalueeseen. Alueen alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin. Lamellitaloihin osoitetaan korotusmahdollisuuksia. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja. Täydennysrakentamista esitetään kahteen nykyiseen pysäköintikortteliin. Pihoja kehitetään kompakteiksi, viihtyisiksi kokonaisuuksiksi.

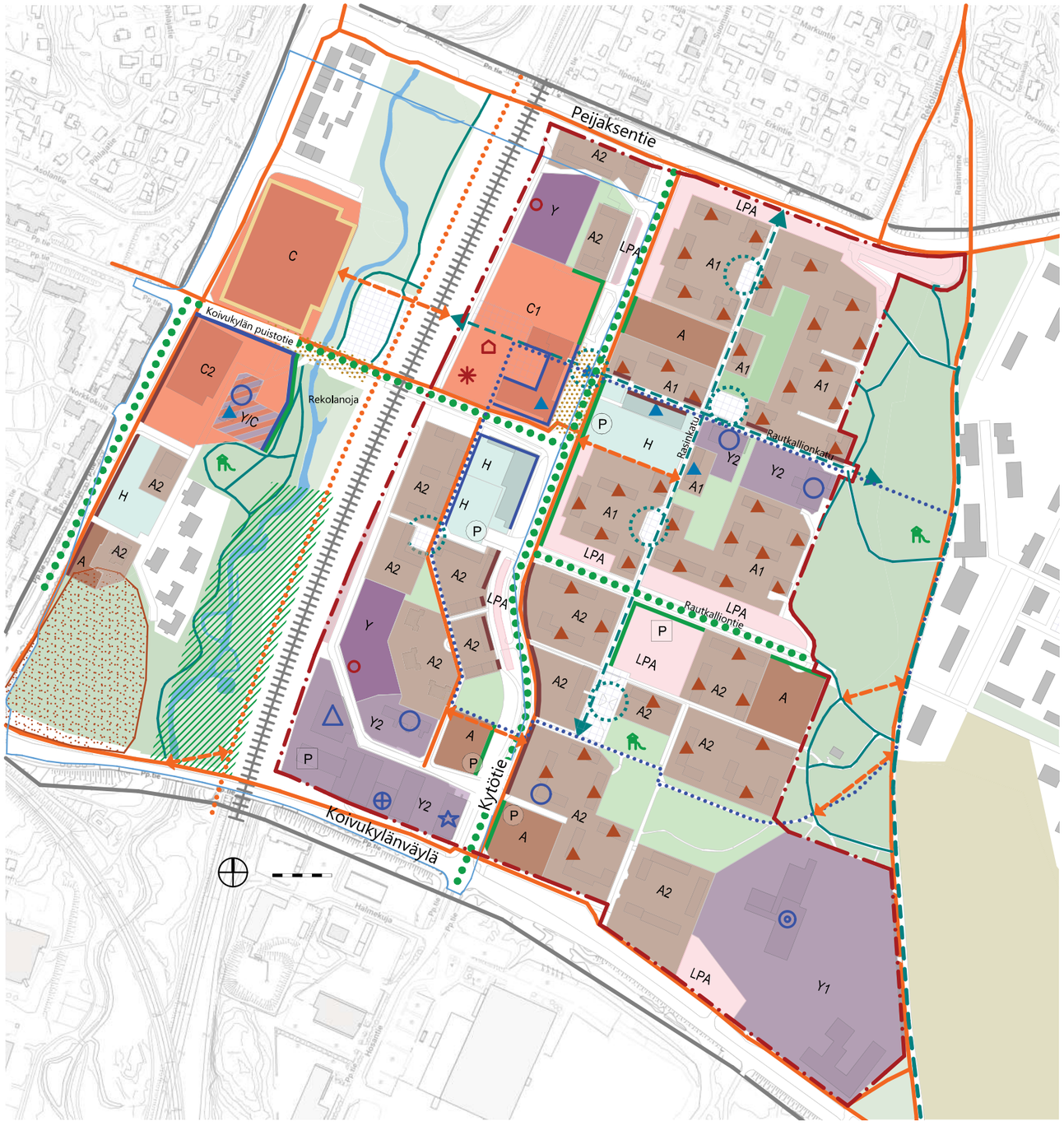


Kytötien ylikulku kuvattu ostarilta. Taustalla näkyy yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristöalueen tornitalot. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.



Kompaktikaupunkialueen lamellitalon maantasokerros. Kuva: Sudar Oli Gunasekaran, 2024.

# II Kaavarunkokartta




Kartta, jossa on esitetty kaavarungon keskeiset kehitysehdotukset.
Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

## Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Lähivirkistysalue
- LUO-alue
- Pohjavesialue
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Kaupunkikuvallisesti merkittävät kävelyraitit
- Tärkeät katupuut
- Ulkoilureitit
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Leikkipuisto
- Muinaisjäännösalue
  *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.*
- Rakennusperintökohde RP
- Suojeltu rakennusperintökohde SR
  *Suojeltu kohde*
- Rakennusperintökohde RP
  *Arvokas inventoitu kohde, jonka suojelu on ratkaistava asemakaavoituksen yhteydessä*

## Kehitysehdotukset

- A1 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  *Tuunaus, asemakaavamuutos mahdollistaa rakennusten korjaustapaohjeen mukaisen uudistamisen*
- A2 Olemassa oleva asuinkerrostalokortteli
  *Maltillinen täydennysrakentaminen ensisijaisesti korottamalla, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakennusoikeutta tapauskohtaisesti*
- A Uusi asuinkerrostalokortteli
- Y1 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  *Peruskorjaus ja pihojen kunnostus*
- Y2 Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli
  *Täydennysrakentaminen, asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti*
- Y Mahdollinen uusi yleisten rakennusten kortteli
- C Olemassa oleva keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen tapauskohtaisesti*
- C1 Keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Uudisrakentamisessa tulee huomioida laadukas kaupukikuva ja julkiset tilat sekä viihtyisä ja esteetön kävely-ympäristö.*
- C2 Keskustatoimintojen kortteli
  *Asemakaavamuutos mahdollistaa 7000 - 10 000 k-m² päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle, jonka lisäksi liikerakennukseen saa sijoittaa 1000–3000 k-m² etumyymälätiloja ja muita mahdollisia liiketiloja. Uudisrakentaminen ei saa heikentää Ojanlehdonpuiston virkistysarvoja, eikä rakennus saa sijoittua korttelialueen määriteltyä rajaa lähemmäs Rekolanojaa.*
- Y/C Yleisten rakennusten tai keskusta-toimintojen kortteli
  *Olemassa oleva yleisten rakennusten kortteli, johon voi laajentaa keskustan toimintoja tarvittaessa.*
- H Uusi hybridikortteli
  *Asumista ja työpaikkoja*
- LPA Autopaikkojen kortteli
- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Kehitettävä aukio
- Koivukylä-lenkki
  *Alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti*
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Pyöräliikenteen baana-tavoiteverkko
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Korttelin vihreä reuna
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kehitettävä kaupunkikuvallisesti merkittävä aukio tai silta
- Kaupunkikulttuuripalvelut
- Päiväkoti
- Kirjasto
- P Pysäköinti - mahdolliset sijainnit
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

## 6.4 Kaavarunkokartta

Kaavarunkokartalla esitetään alueen keskeiset kehittämisperiaatteet korttelikohtaisesti. Kartalla on kuvattu nykyinen viheralueverkosto, vesistöt, pohjavesialueen rajaus, rautatie, tärkeimmät reitit ja palvelut. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittiristi on tunnistettu kaupunkikuvallisesti merkittävänä (turkoosi katkoviiva). Kytötien, Koivukylän puistotien sekä Rautkalliontien tärkeät katupuut huomioidaan suunnittelussa (vihreä pisteviiva). Nykyinen taidereitti laajennetaan Koivukylä-lenkiksi, jota kunnostetaan ja kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi (sininen pisteviiva). Reitin varrella toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa esimerkiksi asukkaiden kanssa yhteistyössä toteutettavaa taidetta ja designia pienessä mittakaavassa.

### Viihtyisä kävelykeskusta

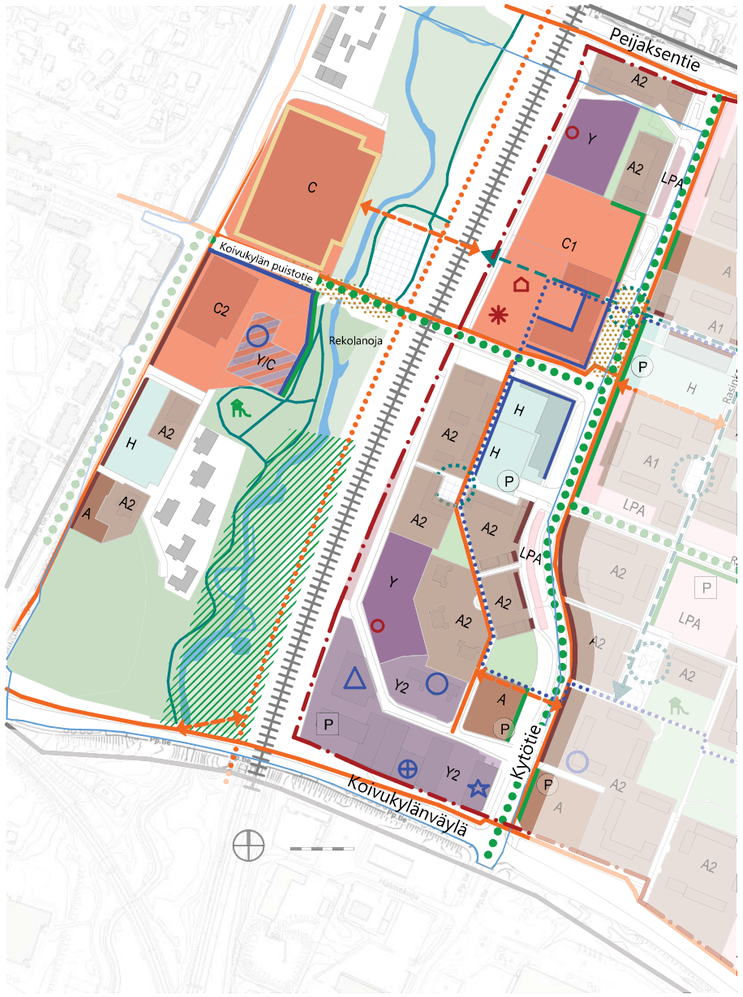
Alueeseen kuuluvat sekä radan itä-että länsipuolen keskustatoimintojen korttelit. Radan itäpuolen asemaympäristön korttelehin osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue (C1), johon voi sijoittua kaupungin palveluita (erityisesti kirjasto ja asukastila), kaupallisia palveluita (mm. hypermarket), liike- ja hallintorakennuksia sekä asumista.

Radan länsipuolella sijaitsee nykyisten keskustatoimintojen korttelialue (C), sekä kehitettävä keskustatoimintojen korttelialue (C2), johon voi sijoittua kaupallisia palveluita (mm. hypermarket), kuitenkin huomioiden viereisen Ojanlehdonpuiston sekä Rekolanojan läheisyys. Olevien rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin (keltainen viiva). Uudisrakentamisessa on lisäksi kiinnitettävä huomiota maantasokerrokseen ja rakennuksessa tulee olla kävelijän tasolle avautuvia kivijalkatiloja (sininen viiva).

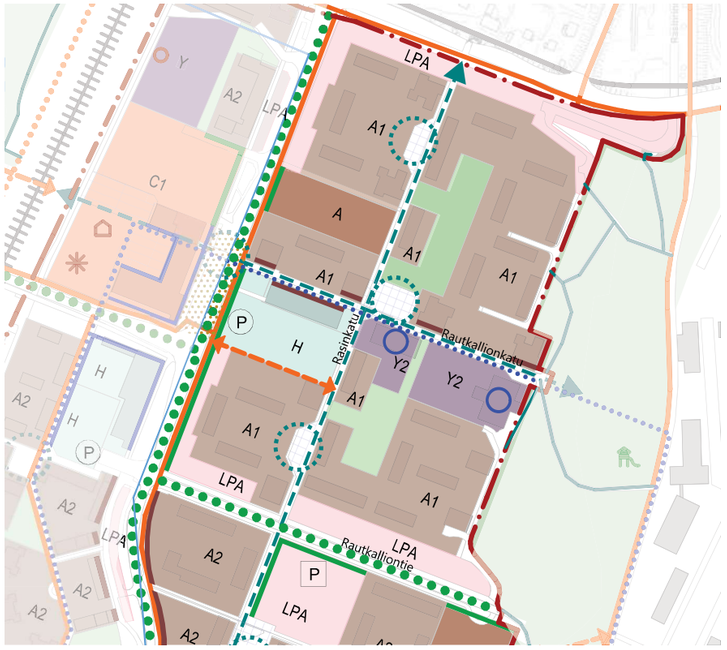
Myös C1-korttelialueella sekä hybridikortteleiden alueella (turkoosi H) julkisivuja kehitetään siten, että maantasokerroksessa syntyy avonainen vaikutelma (sininen viiva). Neljään hybridikortteliin osoitetaan sekä asuntoja että työpaikkoja, ja niiden tarkempi jaottelu päätetään tapauskohtaisesti. Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tumman ruskea A), ja nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaalean ruskea A2).

Ojalehdon mäntymetsä säilytetään puistona ja sen ulkoilutoimintoja kehitetään monipuolisiksi. Vihtapuistoon tai Hakopuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista (tumman violetti Y), ja nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeiden mukaan (vaalean violetti Y2). Hakopuiston länsipuolella osoitetaan hybridirakentamista, jossa säilytetään mahdollisuuksien mukaan vehreyttä.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään muun muassa Virpipuiston eteläpuolella ja radan itä- ja länsipuolen keskustakortteleiden välissä. Koivukylän puistotien Rekolanojan ylittävällä osuudella sekä Kytötiellä ostarin kohdalla jalankulun sujuvuutta parannetaan. Joihinkin Kytötien varrella sijaitseviin asuinkerrostalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), alueen kaupunkikuvaa kehittämiseksi ja palvelujen lisäämiseksi. Vihtatoria kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiona. Karsikkokujan varrelle osoitettuun uuteen asuinkerrostalokortteliin sekä ostarin yhteyteen osoitettuun pysäköintitalokortteliin osoitetaan Kytötien puoleiselle tontin osalle istutettava aluetta (vihreä viiva).




Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Viihtyisän kävelykeskustan alue

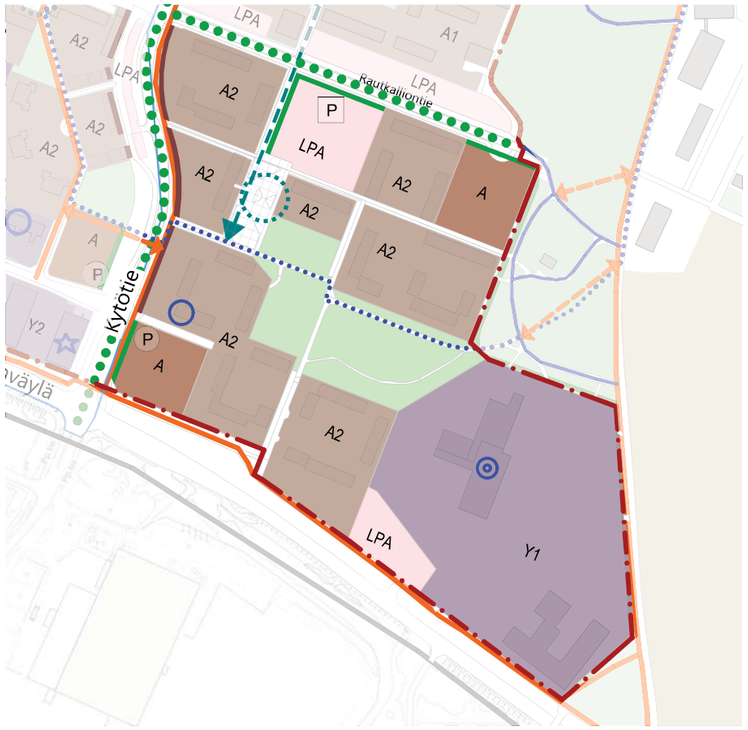



Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alue.

## Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö

Osa-alueen nykyisiin asuinkortteleihin sallitaan korjaustapaohjeen mukaisia tuunausmahdollisuuksia (vaaleanruskea A1). Tornitalojen osalta tämä tarkoittaa kunnostamista ja mahdollisia parvekelaajennuksia. Lamellitaloihin sallitaan korottamista sekä hissi- ja parvekelaajennuksia. Rautkallionkatu ja Rasinkatu on merkitty kapunkikuvallisesti merkittäviksi kävelyraiteiksi. Täydennysrakentamista osoitetaan yhdelle LPA-alueelle. Ostaria vastapäätä Kytötien ja Rautkallionkadun risteyksessä sijaitsevaan kortteliin osoitetaan hybridikortteli (turkoosi H), jossa on sekä asumista, työpaikkoja ja keskitettyä pysäköintiä. Nykyisiin julkisten palvelujen kortteleihin lisätään täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tarpeen mukaan (vaaleanvioletti Y2).

Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään Kytötien ja Koivukylän puistotien risteyksen ja Rasinkadun välillä. Euroopanaukiota sekä Rasinkadun pienaukioita kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävinä aukiotiloina. Rautkallionkadun varrella sijaitseviin asuintalokortteleihin osoitetaan kivijalkatiloja (ruskea viiva), niin että kävelykatu muuttuu viihtyisämmäksi ja aktiivisemmaksi. Uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva).




Ote kaavarunkokartasta, jossa korostuu Kompaktikaupunkialuetta.

## Kompaktikaupunki

Nykyisiin asuinkerrostalokortteleihin sallitaan maltillista täydennysrakentamista ensisijaisesti korottamalla (vaaleanruskea A2). Lisäksi kaksi pysäköintikorttelia muutetaan asuinkerrostalokortteleiksi (tummanruskea A). Keskitetty pysäköinti toteutetaan Rautkalliontien ja Rasinkadun risteyksessä sijaitsevalla LPA-alueella. Kytöpuiston koulun yleisten palveluiden kortteliin (vaaleanvioletti Y1) osoitetaan peruskorjausta ja pihojen kunnostamista. Kydönaukiota kehitetään kaupunkikuvallisesti merkittävänä aukiotilana. Kytökujan varrelle esitettyyn uuteen asuinkerrostalokortteliin osoitetaan Kytötien puoliselle reunalle istutettavaa aluetta (vihreä viiva). Tämän korttelin uudisrakentamiseen tulee sisällyttää pysäköintiä. Rautkalliontien varrelle esitetyn uuden asuinkerrostalokorttelin reunaan osoitetaan istutettava alue. Rasinkadun pysäköintitalokortteliin osoitetaan istutettavia alueita sekä Rautkalliontien että Rasinkadun puoleisille reunoille.

# III Teemakartta - Täydennysrakentaminen




Kartta, jossa on esitetty yksi mahdollinen tulevaisuuden visio alueen rakentamisesta sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Suunnitteluratkaiset tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

## Selite

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Reippaan täydennysrakentamisen vyöhyke
  *viihtyisä kävelykeskusta - täydennysrakennetaan reippaasti mutta tapauskohtaisesti*
- Tuunausvyöhyke
  *lamellitaloja korotetaan 1 kerroksella. Hissi- ja parvekelaajennukset ovat sallittuja, mutta niiden toteuttamisessa tulee seurata kaupungin laatimia korjaustapaohjeita.*
- Maltillisen täydennysrakentamisen vyöhyke
  *lamellitaloja korotetaan 1-2 kerroksella. Kytötien varrelle kehitetään kioskimaisia kivijalkatiloja. Hissi- ja parvekelaajennukset on sallittu.*
- Olemassa olevat rakennukset
  *mahdollisuus peruskorjaukseen, tuunaukseen tai maltilliseen täydennyrakentamiseen; muutokset tutkitaan tapauskohtaisesti.*
- Olemassa olevat asuinrakennukset
  *mahdollisuus korottamiseen; muutos edellyttää hissien rakentamista.*
- Olemassa olevat rakennukset
  *mahdollisuus purkavaan saneeraukseen; muutostöitä tulisi suunnitella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja kortteleineen.*
- Uudet asuinrakennukset
  *edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä*
- Uudet hybridirakennukset (asuminen ja työpaikat)
  *edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä*
- Uusi keskustatoimintojen korttelialue
  *asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Edellyttää pysäköinnin uudelleenjärjestelemistä. Kartalla on esitetty vain rakentamiselle varattu alue, ei rakennusmassoja.*
- Uudet julkisen palvelun rakennukset
- P Uudet pysäköintitalot - mahdollinen sijainti

## 6.5 Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen teemakartalla pyritään havainnollistamaan alueen tulevaisuuden visiota sallittujen täydennysrakentamistapojen mukaisesti. Kartta ja siihen liittyvät kuvat esittävät yhden monista mahdollisista vaihtoehdoista ja ovat siten alustavia sekä suuntaa-antavia. Esitettyjen ratkaisujen toteutettavuus tutkitaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

### Täydennysrakentamisen muodot osa-alueittain

#### Viihtyisä kävelykeskusta - Reippaan täydennysrakentamisen alue

Suurin osa täydennysrakentamisesta kohdistuu aseman ympäristöön, radan molemmin puolin. Nykyistä ostaria uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämäksi. Nykyinen ostarirakennus on inventoitu rakennusperintökohteeksi, joten se pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Ostarikorttelin täydennysrakentaminen tarkentuu asemakaavavaiheessa, sillä kehittämispotentiaalia sekä vaihtoehtoja on monia. Kaavarungon täydennysrakentamisen liitekartassa ostarin alueelle on esitetty vain uusi keskustatoimintojen korttelialue (oranssi vinorasteri), ei rakennusmassoja. Yksi kevyesti tutkittu vaihtoehto on esimerkiksi Rautkallionkadun tornitaloakselin täydentäminen uudella 12-kerroksisella asuintornilla.

Ostarikorttelin uudistamisessa keskiössä on kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen uudisrakennus tai nykyisen ostarirakennuksen kunnostaminen ja laajennus. Suunnittelussa on huomioitava etenkin maantasokerroksen tilojen avautuminen kävelijän tasolla, julkinen aukio sekä viihtyisät, esteettömät ja selkeät jalankulun ja pyöräilyn reitit kerrostaloalueelta Koivukylän keskustaan ja juna-asemalle. Toiminnallisesti ostarille on tavoitteena sijoittaa kaupunkikulttuurin palveluita (kirjasto ja asukastila) sekä kaupallisia palveluita. Ostarin uudistamisen yhteydessä korttelialueen pysäköinti tulee järjestää uudelleen.




Kaupunkikulttuuripalvelut, mm. kirjasto ja asukastila sijoittuvat ostarille.

Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta reippaan täydennysrakentamisen alueella. Kuvassa näkyy radan itäpuolen aluetta.

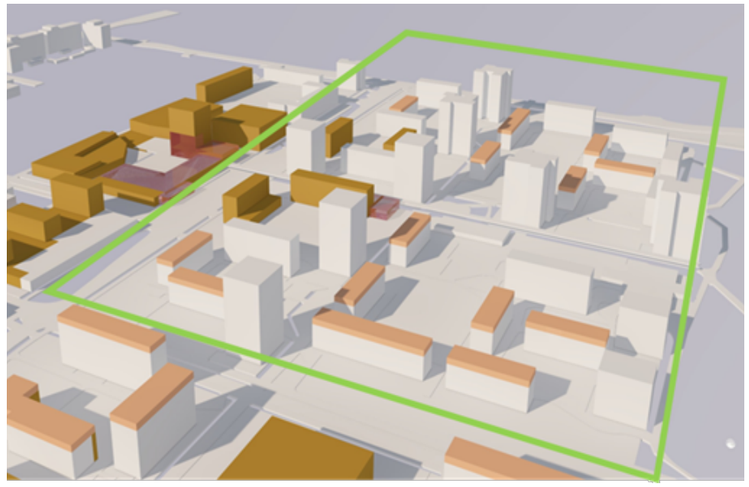
Hakopuiston länsipuolelle on esitetty 6-kerroksinen rakennus, jossa on asumista ja toimistotiloja. Ostarin eteläpuolelle nykyiseen Lidlin kortteliin on osoitettu sekoittuneita toimintoja, katutasoon päivittäistavarakauppa ja asuintaloja sen päälle. Rautkallionkadun liikerakennuksen kortteliin kehitetään sekoittuneita toimintoja, huomioiden rakennuksen suojeluarvo.

Osa-alueen eteläpuolen palvelukeskittymään kuuluvat nykyinen terveysasema, palvelutalo ja Avoin kohtaamispaikka. Tässä korttelissa tehostetaan tilankäyttöä ja kehitetään keskitettyä pysäköintiratkaisua. Vihtapuistoon osoitetaan julkisten palvelujen uudisrakentamista. Muiden asuintalojen täydennysrakentamisen muotoa tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Asuinrakennusten maksimikorkeus saa olla kuusi kerrosta, ja tärkeimmät jalankulun ja pyöräilyn reitit tulee säilyttää.

Radan länsipuolella kaupalliset palvelut lisääntyvät, jos uusi päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket) sijoittuu C2-korttelialueelle (nykyisen S-marketin ja Seljapolun päivän kodin sijainti). Hypermarketin sijoittumisessa tulee huomioida rakennuksen sopeutuminen viereiseen Ojanlehdon puistoon, eikä se saa olla liian lähellä Rekolanojaa eli kaavarunkokarttaan merkittyä aluerajausta ei saa ylittää. Rakennuksen tulee avautua puiston suuntaan siten, että kävely-ympäristö säilyy miellyttävänä, esimerkiksi sijoittamalla puistonpuoleiselle julkisivulle kahvila tai terassi. Olevat kaupalliset toiminnot (C -korttelialue) säilyvät ja rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään viherelementein tai taiteen keinoin siten, että kävely-ympäristön viihtyisyys paranee.

#### Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö - Tuunausalue

Osa-alueen tornitalot kunnostetaan ja tarvittaessa laajennetaan parvekevyöhykkeillä. Lamellitalojen osalta sallitaan yhden kerroksen korottaminen sekä hissi- ja parvekelaajennukset. Korottamisessa pyritään säilyttämään tornitalojen ja lamellitalojen välinen korkeussuhde.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta tuunausalueella.

Lamellitaloja saa korottaa yhden kerroksen verran, kuitenkin enintään 6-kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit, kuten hissit. Hissikuilut pyritään mahdollisuuksien mukaan sisällyttämään olemassa olevaan rakenteeseen. Jos tämä ei ole mahdollista, laajennus on sovitettava rakennukseen ja ympäristökokonaisuuteen mahdollisimman huomaamattomasti. Myös parvekelaajennuksissa on huomioitava rakennusten arkkitehtuuri ja kaupunkikuva. Pihoilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa.

### Kompaktikaupunki - Maltillisen täydennysrakentamisen alue

Osa-alueen lamellitaloille sallitaan yhden tai kahden kerroksen korotukset, huomioiden lisääntyvä varjostus pihoille. Typologian vaihtelu, kuten 1,5-kerroksiset terassitalot, mahdollistaa pientalomaiset korotukset kotipuutarhoineen.



Suuntaa-antava havainnekuva täydennysrakentamisen muodosta maltillisen täydennysrakentamisen alueella.

Rakennuksia saa korottaa 1–2 kerroksen verran - kuitenkin korkeintaan 6-kerroksisiksi. Mikäli lamellitalo on kolmekerroksinen tai korkeampi, korottamisen yhteydessä on toteutettava esteettömät kulkureitit. Hissi- ja parvekelaajennukset sallitaan tietyin reunaehdoin. Suunnittelussa on huomioitava laajennuksen vaikutus kompaktipihaan.

### Mitoitus

Kaavarungon mahdollistaa alueelle 130-1050 uutta asukasta ja 250-450 uutta työpaikkaa.

| Toiminnot | minimi (k-m$^2$) | maksimi (k-m$^2$) |
|---|---|---|
| Asuminen | 6000 | 47000 |
| Julkiset palvelut | 7000 | 10000 |
| Liiketilat | 10000 | 17000 |
| Toimistotilat | 2000 | 5000 |

Arviointivaiheessa tunnistettiin paljon epävarmuustekijöitä, jotka vaikuttavat vision toteuttamiseen. Siksi määriä on arvioitu laajalla haarukalla.

### Pysäköintiratkaisut

Kaavarunkotyössä pysäköinti on tarkasteltu alueellisella tasolla. Asumiselle on osoitettu mitoitukseksi 1 ap/120 kem$^2$ ja julkisille sekä yksityisille palveluille 1 ap/60 kem$^2$.

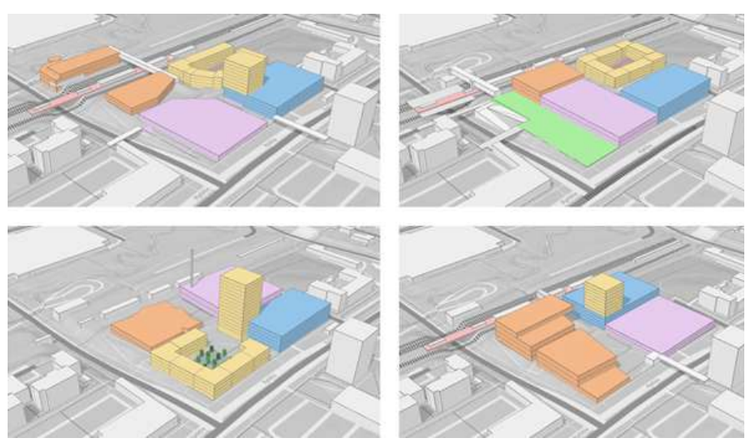
Joillekin nykyisille pysäköintialueille on osoitettu täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä edellyttäisi pysäköintiratkaisujen uudelleenjärjestelyjä. Kaavarungossa on osoitettu pysäköintitaloja kahteen sijaintiin: Rasinkadun ja Rautkalliontien risteykseen sekä Karsikkokujan varrelle terveyspalveluiden yhteyteen. Näiden pysäköintitalojen korkeus saa olla enintään kuusi kerrosta, mutta lisäksi sallitaan maanalaisia kerroksia kaikkien uudisrakennusten yhteyteen.

Ehdotetun pysäköintiratkaisun toteuttaminen edellyttää laaja koordinointia taloyhtiöiden, huoltoyhtiöiden ja kaupungin välillä. Alueella on kuitenkin jo luotu pohjaa yhteistyölle taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

## Alueelliset rakentamisen ja korjaustyön suunnitteluperiaatteet

### Asemaympäristön kortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on kaavarunkotyön aikana tutkittu hyvin yleisellä tasolla. Rakentamisen määrä on arvioitu laajalla haarukalla ja näin ollen eri luonnoksissa eri toiminnot saavat vaihtelevasti tilaa ja painoarvoa.



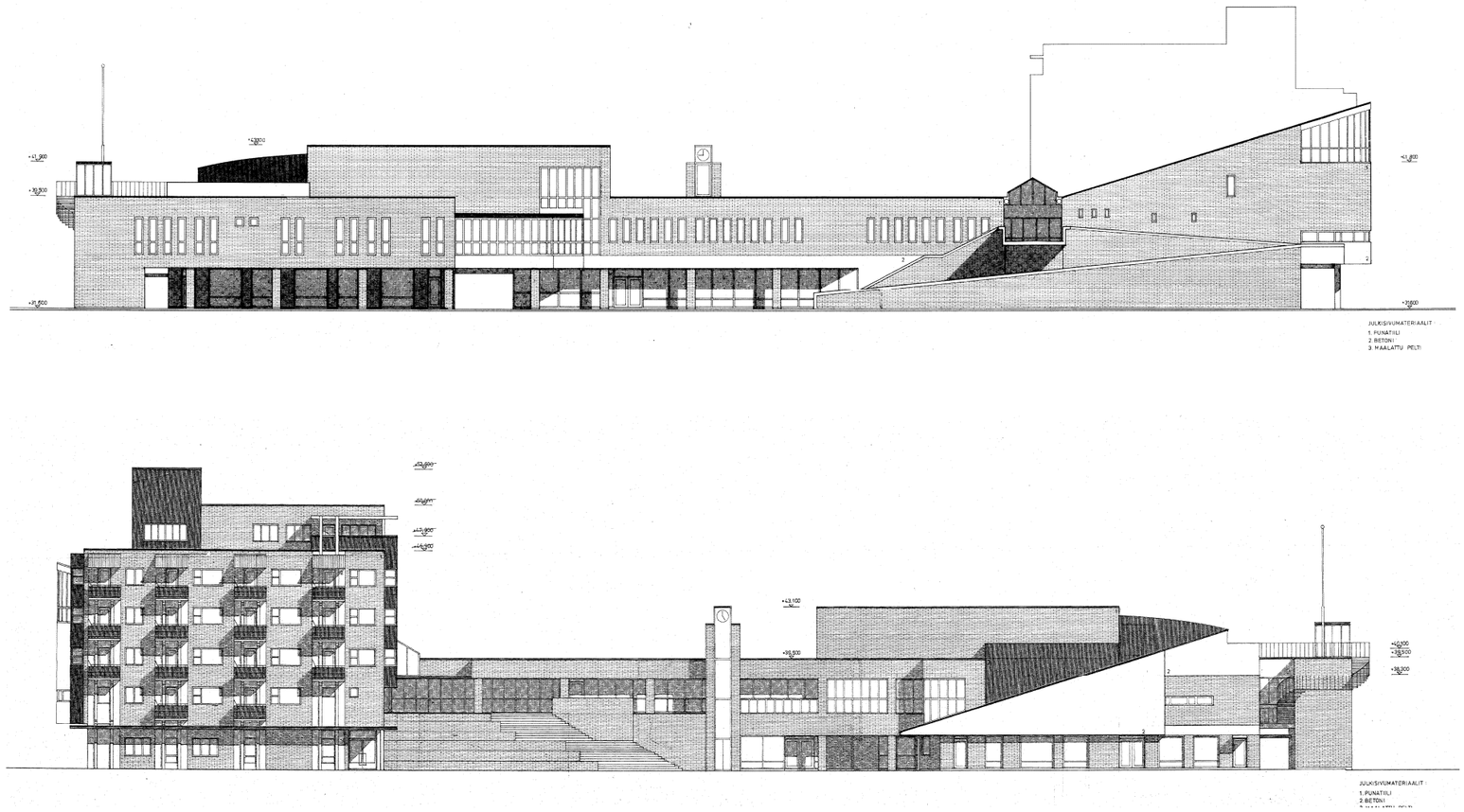
Asema- ja ostarikorttelin kehittämistä on tutkittu kaavarunkotyön aikana hyvin yleisellä tasolla.

Ostarin mahdollisen laajennuksen tulee olla alkuperäiseen arkkitehtuuriin sopeutettu. Asemakortteleiden uudisrakentamisen pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Katutason kivijalkatiloja mahdollistetaan siten, että sekä kaupunkitila aktivoituu ja alue muuttuu turvallisemmaksi. Alueen "rakennettu vihreä" -konsepti on tärkeä osa sen identiteettiä, ja sen jatkaminen tulevaisuudessa on perusteltua alueen viihtyisyyden säilyttämiseksi. Alueella olemassa olevat rampit ja rakenteet ovat erityisiä ja näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Pienimittakaavaisia rakenteita ja viherelementtejä käytetään jatkossa myös jalankulkutilojen suunnittelussa, jotta kävely-ympäristö säilyy viihtyisänä ja ihmisläheisenä.

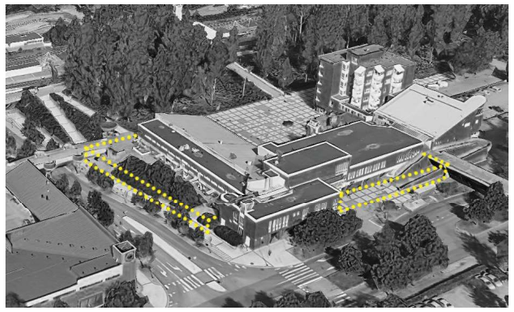
## Ostarirakennus

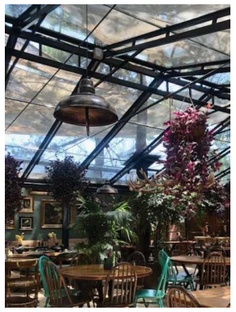
Rakennus on huolellisesti paikkaansa suunniteltu ja toteutettu ostoskeskus. Kohde on rakennustyyppiin, muotokieleen ja kaupunkikuvaan liittyvien suunnitteluideologioiden näkökulmasta laadukas rakennusaikansa edustaja sekä olennainen osa ympäristökokonaisuutta. Koivukylän ostari on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi (Saatsi, 2022) ja näin ollen sillä on suojeluarvoja, mutta toisaalta se vaatisi päivittämistä nykypäivän tarpeisiin.

Kaavarungossa esitetään, että ostarin ympäristössä julkista tilaa kehitetään turvallisemmaksi ja viihtyisämmäksi. Ostaria tulee lisäksi kehittää palveluiltaan monipuoliseksi ja vetovoimaiseksi, mikä vaatii arvojen, arkkitehtonisen ilmeen sekä toiminnallisuuden yhteensovittamista. Esimerkiksi tilojen käyttötarkoitusten muuttuminen voi aiheuttaa muutostarpeita rakennukseen, esimerkiksi huollon järjestämiseksi. Ostarin suojelu (taso ja kohdistuminen) ratkeaa asemakaavavaiheessa ja muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.




Lupavaiheen piirustuksia ostarirakennuksen julkisivuista. Arkkitehtisuunnittelusta vastasi Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakka. Rakennus valmistui vuonna 1981 ja siinä on tyylillisiä piirteitä historismista, urbanismsta sekä kontekstualismista (Saatsi, 2022). Rakennuksessa on alun perin sijainnut muun muassa nuorisotilat, kirjasto, valmintamyymälä, pankkisaleja sekä erikoisliikkeitä (ARK6/1982). Korttelisommitelmaan kuului kiinteästi kuusikerroksinen vanhusten asuntola, joka purettiin vuonna 2025. Kuva: Vantaan rakennusvalvonta, 1979, tekijänä Arkkitehtuuritoimisto Järvinen-Valjakka.





Koivukylän puistotien ja Kytötien puolella ostaria voidaan laajentaa esimerkiksi kuistimaisilla laajennuksilla, jotka voivat toimia tarjoilu- tai anniskelualueena.

## Koivutori ja keskeiset kävelyreitit

Koivutorin aukio ja kevyenliikenteen kulkuväylät on suunniteltu kokonaisuutena, jossa korostuu kävelijän mittakaavan huomioiminen. Ostoskeskusrakennuksen portaikot ja terasoinnit ovat osa toriympäristön kaupunkitilaa. Detaljiikka on runsasta (portit, torni, katokset, vesiaihe). Koivutorilla on todettu kulttuurihistoriallisia arvoja ja sen suojelu tulee tutkittavaksi asemakaavoituksen yhteydessä. Kaikista muutoshankkeista on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto.

Nykyisen ostarin rakennus määrittää Koivutorin rajat kolmella sivulla, mikä tulee huomioida myös korttelin jatkosuunnittelussa, mikäli nykyinen ostari säilyy kokonaan tai osittain. Nykyisen Koivutorin, tai mahdollisen uuden aukion tulee rajautua vähintään yhdeltä sivulta julkisia palveluita sisältäviin rakennuksiin ja vähintään yhdeltä sivulta pieniin liiketiloihin. Sen tulee myös olla keskeisten kävelyreittien varrella ja sillä tulee olla selkeä julkisen tilan identiteetti. Julkisten kävelyreittien ja aukiotilojen miellyttävyys, elävyys, turvallisuus ja esteettömyys ovat korttelin kehittämisen keskiössä.

Kulkureitit 1980-luvun asema- ja liikekeskustasta 1970-luvun kompaktikaupungin kävelyreiteille ovat merkittävä osa Koivutorin arkkitehtuuria. Aukioille ja kävelyreittien varrelle on suunniteltu paljon detaliikkaa (osa toteutunut, osa ei), joka tulee huomioida osana arvokasta arkkitehtuuria. Keskeisten kävelyreittien esteettömyyden parantamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota

Kulkureittien kehittämisessä on tarpeen tutkia, voidaanko Rasinkadun pohjoispuolella Peijaksentien ylitse kulkeva kävelysilta purkaa ja korvata katutason ratkaisulla. Ylikulkuratkaisuun päädyttiin aikoinaan, kun oli tarkoitus jatkaa kerrostaloista muodostuvaa kaupunkirakennetta pohjoiseen nykyisen Rekolan pientaloalueen alueelle. Sillan korjaaminen olisi erittäin hankalaa. Portaat Rasinkadulta Peijaksentien varteen ja suojatie Peijaksentien yli parantaisi Peijaksentien pohjoispuolella olevan bussipysäkin saavutettavuutta Rasinkadulta. Yhteyksien asemalta Kytötien ja Koivukylän puistotien joukkoliikennepysäkeille tulee olla sujuvat ja selkeät.



Yhteinen Koivukylä - tapahtuma Koivutorilla. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.

## Uudisrakentaminen asemaympäristössä

Ostarikorttelin suunnittelussa tulee hyödyntää alueen olemassa olevaa tasoeroa ja pyrkiä elävöittämään Koivukylän puistotien katutasoa säilyttämällä tai luomalla kivijalkatiloja. Koivukylän puistotien rakenteet ja rampit yksityiskohtineen (esim. istutusaltaat, sienipilarit) elävöittävät Koivukylän puistotietä ja tekevät paikasta erityisen. Näitä elementtejä voitaisiin hyödyntää ja korostaa myös uuden suunnittelussa. Alueen jalankulkuyhteydet ja julkisen tilan laatu ovat uudisrakentamisen suunnittelussa keskeinen lähtökohta. Asemanseudun ympäristön viihtyisyyteen ja turvallisuuteen panostetaan erityisesti.

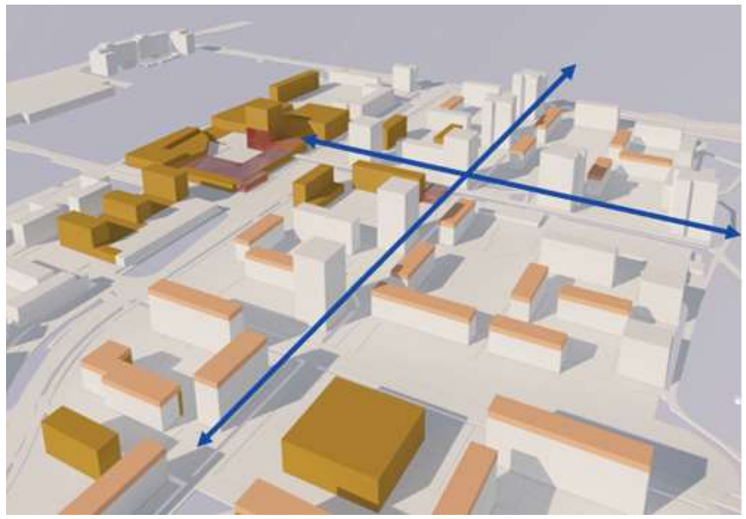
Ostarikorttelin kunnostamisessa ja uudistamisessa pyritään tuomaan esille alueen monikulttuurisuutta. Arkadit, puurivit ja rakennusten väliset kulkuaukot ovat alueen ominaispiirteitä ja niiden käyttöä jatketaan uudisrakentamisessa mahdollisuuksien mukaan. Päivittäistavarakaupan mahdollisessa sijoittamisessa nykyisen ostarin alueelle (C1) tulee huomioida julkiset kävelyreitit sekä kaupunkikuvalliset vaatimukset liittyen rakennuksen laajuuteen, ulkoasuun, korkeuteen, liikenteen järjestämiseen ja julkisivujen avoimuuteen. Mikäli ostarin korttelissa päädytään keskittämään pysäköinti pysäköintitaloon, saa se olla korkeintaan kuusi kerrosta korkea. Mikäli pysäköintitalo sijoittuu Kytötien ja Hakokujan kulmaan, Kytötien ja Hakokujan puoleiset tontin reunat tulee kehittää vihreinä. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa.

## 1970-luvun asuinkerrostalokortteleiden yleiset kehittämisperiaatteet

Täydennysrakentamisen ja korjausten päätavoitteena on arkkitehtuurin ilmeen säilyttäminen. Rakennukset muodostavat yhtenäisen ja hyvin säilyneen kokonaisuuden, jota tulee vaalia. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava sen alkuperäisiä kaupunkisuunnitteluperiaatteita ja huolehdittava siitä, että rakentaminen sopeutuu ympäristöön tyyliltään ja materiaaleiltaan. Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat muutokset tulee suunnitella siten, että rakennusten keskeisimmät ominaispiirteet sekä alueen arkkitehtuurin kokonaisilme säilyvät. Keskeisiin ominaispiirteisiin kuuluu muun muassa massoittelu, alkuperäinen väritys, pintastruktuurit ja ikkunoiden sekä ovien detaljit. Mahdolliset uudet rakennusosat julkisivuissa tulee sovittaa alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja niiden tulee liittyä vanhoihin rakenteisiin mahdollisimman huomaamattomasti.

## Täydennysrakentaminen

Alueen täydennysrakentamisessa ja rakennusten korottamisessa on tärkeää noudattaa olemassa olevan kaupunkirakenteen periaatteita ja typologiaa, jotta kokonaisuus säilyy yhtenäisenä ja harmonisena. Uudet rakennukset sijoitetaan niin, että alueen rakennetun ja avoimen tilan suhde säilyy mahdollisimman entisen kaltaisena. Puita pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Kaavarunkoalueen eteläosassa, kompaktikaupungin alueella, sallitaan mahdollisesti myös uudet typologiat, kuten pientalomaiset korotukset ja kevyet rakenteelliset laajennukset, kuten katetut terassit. Kaavarunkoalueen pohjoisosassa, yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella, typologian vaihtelua tulee välttää, lukuun ottamatta hybridikortteleita, joissa erilaiset käyttötarkoitukset voivat yhdistyä hallitusti ja kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.



Kaupunkikuvallisesti merkittävän kävelyraitin kaupunkikuvallinen ilme säilytetään mahdollisimman entisen kaltaisena. Raittien toiminnallisuuden ja vehreyden kehittämisessä otetaan huomioon ajalliset ominaispiirteet.

## Korottamisen ja laajentamisen vaikutus lähiympäristöön

Hissi- ja parvekelaajennukset toteutetaan lähtökohtaisesti pihan puolella, ja niiden suunnittelu tulee tehdä mahdollisimman hienovaraisesti. Laajennusten sijoittuminen tutkitaan kuitenkin tapauskohtaisesti, ja tarvittaessa laajennukset voi toteuttaa myös kadun puolelle. Lajennushankkeissa tulee tehdä selvitys uuden rakenteen sovittamisesta rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristökokonaisuuteen. Selvityksessä perustellaan sijoituksen, massoittelun ja julkisivujen ilmeeseen liittyvät suunnitteluratkaisut.

Alueen alkuperäisessä suunnitelmassa on huolehdittu jokaisen asunnon riittävästä päivänvalon saannista, mikä on tärkeä säilytettävä arvo. Muutostöitä tulee suunnitella ja tarkastella osana laajempaa kokonaisuutta naapuritaloineen ja -kortteleineen. Muutokset rakennusten arkkitehtoniseen ilmeeseen asemakaavalla suojelluissa kortteleissa pyritään minimoimaan. Uudisosien julkisivut tulee suunnitella siten, että ne eroavat mahdollisimman vähän vanhoista julkisivusta arkkitehtonisesti, säilyttäen alueen yhtenäisen ja alkuperäisen ilmeen. Yhtenäistä kaupunkikuvaa tulee varjella erityisesti kävelyraittien varrella.

## Korotusten ja laajennusten arkkitehtoniset periaatteet

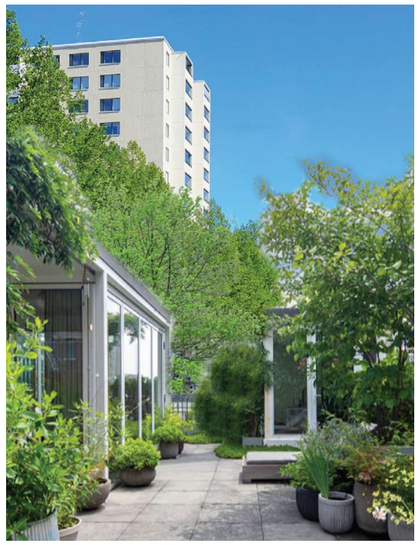
Korotusosan julkisivun elementtijaon, tekstuurivaihtelun periaatteen, ovi- ja ikkuna-aukkojen sommittelun sekä ikkunoiden ja ovien puitejaon tulee mukailla vanhaa julkisivua. Voimassa olevalla asemakaavalla suojelluissa kortteleissa korotusosia voidaan tuoda esiin hienovaraisesti käyttämällä julkisivun olemassa olevaa korosteväriä. Kaavarunkovaiheessa on tutkittu, että korottamisen materiaalit ja värit voi valita vapaammin kompaktikaupungin osa-alueella, jossa korotukset voivat olla erilaisia



Esimerkki rakennuksen korottamisesta ja porrahuonelaajennuksesta yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella. Suunitelmassa on mukailtu vanhan julkisivun korosteväriä, tekstuuria ja aukotusta. Kuva: Suvi Raski, 2025.

myös typologialtaan. Suojelukysymykset ratkaistaan kuitenkin vasta asemakaavavaiheessa.

Rakennusten porrashuoneet on mitoitettu tiiviisti, joten hissin jälkiasennus voi vaatia hissin tai uuden porrassyöksyn sijoittamisen rungon ulkopuolelle. Porrashuonetta on useissa lamellitaloissa korostettu esimerkiksi korkealla ikkunalla, ja vastaavat yksityiskohdat tulee huomioida laajennusosien suunnittelussa. Laajennuksen tulee mukailla vanhaa julkisivua materiaaleiltaan ja sopia luontevasti yhteen alkuperäisen arkkitehtuurin kanssa.



Esimerkki korottamisesta kompaktikaupunkialueella.

## Julkisivujen peruskorjaus

Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueen yhtenäinen kokonaisilme on tunnistettu suojeluperusteeksi. Rakennusten ja alueen ominaisluonteen säilymiseksi julkisivujen yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee pyrkiä säilyttämään. Näin ollen julkisivujen peruskorjauksissa säilyttäviä korjaustapoja suositaan ensisijaisesti.

Muutospaineita voivat aiheuttaa esimerkiksi säärasituksen aiheuttamat vauriot, kuten betonin pakkasrapautuminen, ja energiatehokkuusvaatimukset. Julkisivuihin kohdistuvien muutostarpeiden syitä ja säilyttämisen mahdollisuuksia punnitaan tapauskohtaisesti. Kulttuurihistoriallisten arvojen näkökulmasta julkisivun uusiminen voi vaikuttaa heikentävästi rakennuksen autenttisuuteen ja alueelliseen yhtenäisyyteen, joten korjaaminen tulee tehdä alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja keskeiset ominaispiirteet säilyttäen.

Betonielementtijulkisivut ja niiden saumajaot ovat oleellinen osa rakennusten ja alueen ilmettä, mikä vaikuttaa merkittävästi mahdollisten korvaavien materiaalien valintaan ja detaljien suunnitteluun. Jos vanhan julkisivun tilalle tehdään uusi verhous, huomiota tulee kiinnittää muun muassa elementtien saumoihin, ikkunoiden asemointiin, sokkelidetaljiin ja elementtien sekä julkisivuaukkojen liittymäkohtiin. Betonielementtien korvaaminen uusilla on mahdollista, mutta sen toteutuskelpoisuus vaatii jatkotutkimusta.



Esimerkkisuunnitelmissa on tutkittu rappausta uutena julkisivumateriaalina. Rappauksen etuna on pintakäsittelyn monipuoliset mahdollisuudet. Kuvassa Rasinkatu 5 on saanut rapatun julkisivun, lisäkerroksen ja porrashuoneen laajennuksen. Kuva: Suvi Raski, 2025.

## Julkisivujen detaljointi

Rakennusten arkkitehtuuri on rakennusajankohdalle tyypillisesti hyvin pelkistettyä, ja julkisivujen elävöittämiseen on käytetty erilaisia detaljeja. Esimerkiksi betonin pintakäsittelyn vaihtelua on käytetty julkisivupintojen jäsentelyyn. Joissakin rakennuksissa parvekelinjoja on korostettu lasi- tai muovilevyin, ja toisissa ikkunoiden alapuoliset pinnat on detaljoitu värikkäillä julkisivulaatoilla. Joissakin rakennuksissa esiintyy poimupeltilevy ikkunoiden väleissä. Nämä ovat harmaiden pesubetonijulkisivujen olennaisia rakennusosia. Elementtejä uusittaessa pyritään seuraamaan alkuperäisiä mittasuhteita ja värejä. Alkuperäisiä detaljeja voi mukailla myös uusissa rakennusosissa yhtenäisyyden vahvistamiseksi.

## Katokset

Tyypilliset sisäänkäyntien katokset ovat alun perin olleet kaikissa kohteissa pienikokoisia suoria katoksia. Sisäänkäyntielementtien eleetön ja huomaamaton korjaus on yleensä onnistunut ratkaisu. Tuulikaapit ja katosrakennelmat tulee suunnitella mahdollisimman kevyesti ja kauniisti yksinkertaiseen arkkitehtuuriin sovittaen.

## Ovet ja ikkunat

1970-luvun arkkitehtuuri on muotokieleltään varsin niukkaa. Ikkunoiden ja ovien väri, puitejako ja detaljointi ovat merkittävä osa tätä vähäeleistä muotokieltä. Jos ikkunat uusitaan kokonaan, niiden väri ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ikkunoiden.

Alkuperäiset teräslasiulko-ovet ovat väriltään varsin kirkkaita. Niitä pyritään säilyttämään. Jos ovet uusitaan kokonaan, niiden väri, materiaali ja puitejako tulee olla sama kuin alkuperäisten ovien.

## Parvekkeet

Parvekkeiden lasittaminen yleistyi alueella 1990-luvulla. 1970-luvun rakennuksiin lasitukset sopivat verrattain hyvin, etenkin jos käytetään lasipaneeleita, jotka ovat varsin ohuita, keveitä ja värittömiä. Parvekkeiden paneeliset tummanväriset takaseinät ovat keskeinen, 1970-luvun rakennuksille tyypillinen piirre. Parvekkeiden korjauksissa tai laajennuksissa paneeliseinien alkuperäistä väriä ei tule muuttaa voimakkaasti.

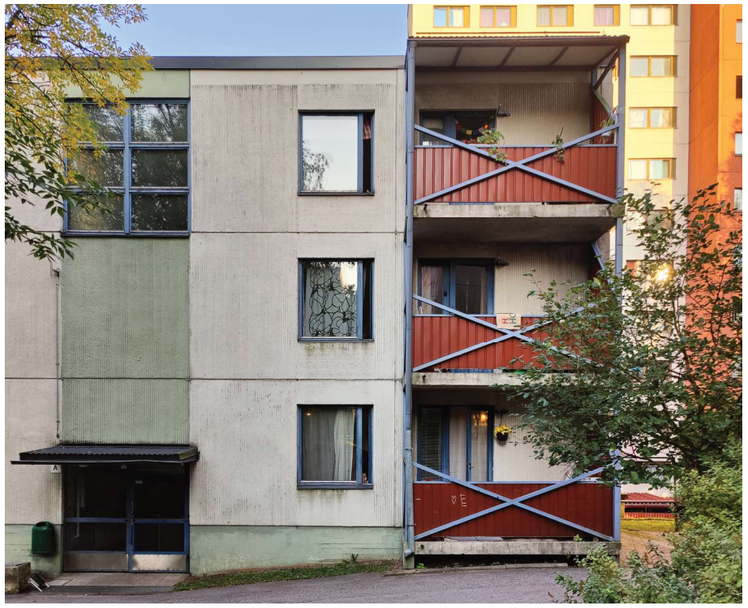
Joihinkin rakennuksiin on lisätty 1980-luvun alussa parvekkeet, jotka edustavat oman aikansa materiaaleja ja rakentamismuotia. Nämäkin parvekkeet saapunevat kohta korjausikään. Korjaamisen yhteydessä voidaan tutkia parvekkeiden muokkaamista alkuperäiseen arkkituurin mukaisiksi.

Kaavarunko mahdollistaa lasituksen lisäksi parvekevyöhykkeen lisäämisen rakennuksiin. Uusien parvekkeiden tulee istua saumattomasti rakennusten muihin osiin. Alueen parvekkeet ovat pääosin ulkonevia torneja, joissa on kantavat seinät ja betonielementtikaide. Elementtikaiteissa on käytetty yksityiskohtana esimerkiksi aukkoa tai puurimoitusta. Joissain kohteissa elementtikaide on korjaamisen yhteydessä vaihdettu lasi- tai kuitusementtilevyyn.

Parvekkeiden uusimisessa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että uudet osat sopeutuvat alkuperäisen rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Uusien parvekkeiden tulee mukailla mittakaavaltaan olemassa olevia.



Rasinkatu 10:n on esimerkkisuunnitelmassa lisätty uudet parveketornit, joiden muotokieli vastaa alkuperäisiä. Kuva: Suvi Raski, 2025



Rasinkatu 15, johon lisättiin parvekkeet 1980 luvun alussa. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.



Rasinkatu 14, jossa parvekkeiden ulkoasu on alkuperäinen. Kuvassa näkyy parvekkeiden tummanväriset takaseinät. Kuva: Sudar Gunasekaran, 2024.



Suuret väripinnat korkeiden tornien julkisivuissa erottuvat kauas ja ovat olleet luomassa Havukosken identiteettiä värikkäänä lähiönä. Arkkitehti Kalevi Ruokosuon suunnittelemalla alueella tornitalojen julkisivuvärit toistuivat viereisten lammellitalojen parvekeseinissä ja ikkunapuitteissa. Nykyään värit ovat paikoitellen haalistuneet tai jääneet piiloon uuden julkisivuverhouksen alle. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo, 1976.




Tornitalojen päävärijärjestelmä.

## Värit

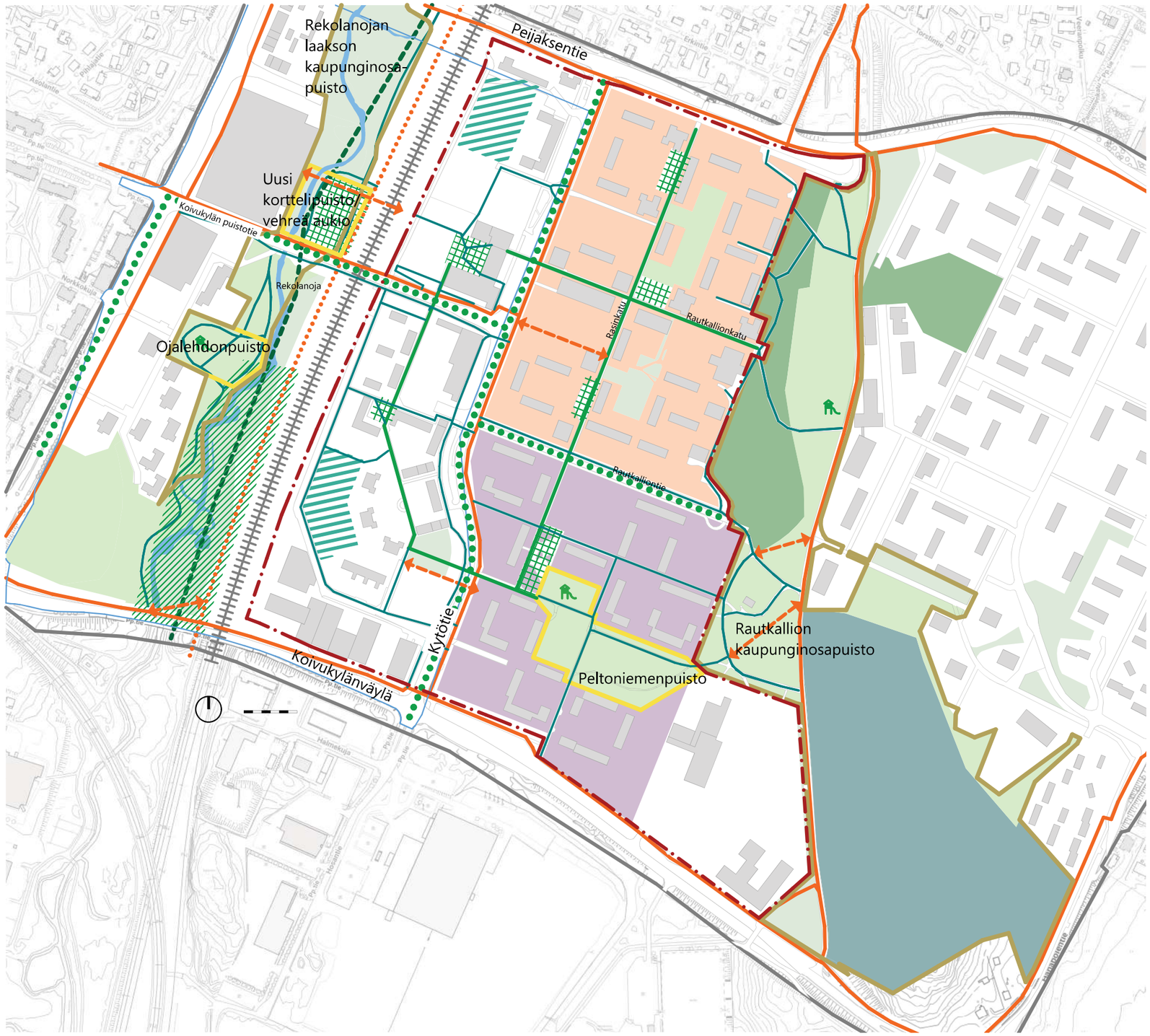
Yhtenäinen värityssuunnitelma on alun alkaen toistanut samanlaisten rakennuskokonaisuuksien yhtenäisyyttä, mistä voi edelleen nähdä viitteitä alueen rakennuksissa. Vuonna 2000 Urban-ohjelman puitteessa toteutettiin raportti nimeltä 'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely'. Työssä kartoitettiin tornitalojen silloinen väripaletti, tunnistettiin alkuperäisen värijärjestelmän mukaisia NCS-värikoodeja ja tehtiin värityssuunnitelma, jossa osaan rakennuksista valittiin uusi väri. Suunnitelma toteutui osittain.

Korjaamisen tai uudisrakentamisen yhteydessä värikkyyttä voidaan vahvistaa esimerkiksi käyttämällä alkuperäisiä koroste-värejä uudisosissa. Julkisivuvärejä valittaessa tulee suunnittelu tehdä korttelin tai pihapiirin kokoisina yksiköinä. Suunnittelun lähtökohdaksi pyritään selvittämään alkuperäiset värit. 2000-luvun alussa osa tornitaloista on verhoiltu kivirouhepintaisilla kuitusementtilevyillä, mikä on heikentänyt kaukomaisemaan erottuvaa värikylläisyyttä ja rakennuskokonaisuuksien välistä yhtenäisyyttä. Seuraavan korjauksen yhteydessä värit tulee palauttaa.




'Koivukylän Tornitalot – Päävärijärjestelmä ja julkisivupintojen jäsentely' raportissa ehdotettuja NCS-värikoodeja. Osa värikoodeista mukailee alkuperäisiä värejä ja osa väreistä on uusia.

# IV Teemakartta - Viherrakenne




## Olemassa oleva

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Kaavarungon tarkastelualueen rajaus
- Säilyvä puisto
- Säilytettävä metsä ja rinteet
- Lähivirkistysalue
- Leikkipuisto
- Pohjavesialue
- LUO-alue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Korttelipuisto 0,5-6 ha
- Kaupunginosapuisto 6-18 ha
- Rautatie
- Vihervaltimo, yleiskaavan ekologinen runkoyhteys ja puustoisena kehitettävä paikallinen yhteys
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Kävelyreitit
- Säilytettävät katupuut

## Kehitysehdotukset

- Säilyvä ja kehitettävä puisto
- Alueen pihoja kehitetään metsäpihoina
- Alueen pihoja kehitetään kompaktipihoina
- Säilytettävä ja kehitettävä aukio
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Vihreänä säilytettävät ja kehitettävät kävelyreitit
- Mahdollisesti yleisten alueiden kortteliksi muutettava puisto

Kartta, jossa on esitetty alueen viherrakenteen kehitysehdotukset.

## 6.6 Viheralueet ja julkiset tilat

Nykyinen viherrakenne säilytetään pääosin. Havukallio ja Rautkallio säilyvät keskeisinä maisemallisesti merkittävinä lähi- ja virkistysmetsinä. Havukallio on lisäksi ekologiseen verkostoon kuuluva ydinmetsä. Rautkallionlaakson maisemarakennetta ja toiminnallisuutta kehitetään. Rekolanojanlaakso säilytetään ekologisena runkoyhteytenä ja tärkeänä virkistysyhteytenä. Ojalehtoa kehitetään alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen ja toiminnallisuutta parantaen. Alueelta tunnetaan kivikautinen asuinpaikka Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksessä, ja toinen, Storskog-niminen asuinpaikka sijaitsee lähellä Talvikkitien ja Haavikkotien välisellä alueella. Nämä historialliset kohteet tuodaan esille kuvakyltteineen.

Peltoniemenpuisto, Ojalehdonpuisto sekä osa Rautkallionpuistoa esitetään säilyviksi ja kehitettäviksi puistoiksi. Koivukyläntori, juna-aseman vieressä oleva taksiaukio, Kydönaukio, Euroopanaukio sekä Vihtatori kaipaavat monipuolistamista sekä toiminnallisesti että viherrakenteen osalta. Pääraitteja, kuten Rasinkatua ja Rautkallionkatua 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.

### Viherrakenteen suunnitteluperiaatteet

Viherrakenteen osalta noudatetaan Vantaan viherrakenteen kehityskuva VIVA-työn alueellisia kehittämisehdotuksia (Vantaan kaupunki, 2024). Rautkallionlaakso sekä Rekolanojan laakso ovat kaupunginosapuistoja, joita kehitetään monipuolisina puisto- ja virkistysalueina, joissa säilyy sekä luonnonmukaisia että toiminnallisia osia. Peltoniemenpuisto sekä Ojalehdonpuisto ovat korttelipuistoja, joita kehitetään toiminnallisina, kestävinä ja kasvillisuudeltaan kerroksellisina puistoalueina. Katujen ja aukioiden osalta on ehdotettu vehreyden lisäämistä sekä hulevesien viivytykseen luontopohjaisia ratkaisuja, kuitenkin siten että alueiden kulttuurihistorialliset piirteet säilyvät tai niitä kehitetään ajalle ominaisilla rakenteilla ja istutuksilla. Pihoilla säilytetään olevaa puustoa. Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön osa-alueen pihoja kehitetään metsäpihoina ja kompaktikaupungin osa-alueen pihoja kompaktipihoina.

### Puistot

Puistojen suunnitteluperiaatteet pohjautuvat kulttuuriympäristöjen arvoalueilla mm. 1969 kaavarunkotyön maisemasuunnitteluosuuden (Leena Iisakkila) periaatteisiin:

• Rautkallion puistolaaksoa kehitetään liikuntaa ja leikkiä palvelevana kokonaisuutena, tavoitteena lisätä avoimuutta esim. nurmi- ja niittyaluein niin, että syntyy yhtenäinen polveileva laakso

• Leikkipuistot, kuten Peltoniemenpuisto, suunnitellaan monipuolisena, istutuksin suorakulmaisiin toiminta-alueisiin rajattuina, hyödynnetään luonnonelementtejä ja käytetään rakenteita, kuten katoksia ja pergoloita, maastonmuotoilulla voidaan lisätä vaihtelua ja toiminnallisuutta. (merkitty kunnostettaviin leikkipaikkoihin Viheralueiden palveluverkon päivitystyössä vuosille 2023-32). Hakopuiston leikkipaikka poistuu.

• Ns. Intiimipuisto, kuten Rasinmäki, suunnitellaan sekä toiminnallisesti että istutuksiltaan monipuolisemmaksi, esim. oleskelualue kukkaistutuksineen, kuitenkin olevaa puustoa säilyttäen. Toinen intiimipuisto, Rautniitty säilytetään metsäisenä ja kallioisena.

• Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen koillispuolella sijaitseva Ojanlehdon puiston osa kehitetään toiminnallisemmaksi. Alueen mäntymetsäinen hiekkamäki ja valmiit polut säilytetään. Lisäviihtyvyyttä tuodaan luonnonmukaisilla istuimilla, kuten maalaamattomilla puupenkeillä tai lahopuunrungoilla. Muinaisjäännökset ja alueen maisemahistoria tuodaan esille opastetauluin osana kaavarungon ehdottamaa muinaismuistoreittiä.



Pääraitteja kehitetään vehreinä esimerkiksi värikkäin istutuksin. (Vallinoja & Suksi, 2021)

### Pihat

Pihojen yleiset suunnitteluperiaatteet:

• Olevaa puustoa pyritään säilyttämään, etenkin metsäpihojen mäntyjä

• Poistettujen puiden ja kasvillisuuden tilalle tulee istuttaa korvaava vaihtoehto.

• Puu- ja pensasrivistöillä rajataan piha- ja paikoitusalueita sekä pysäköintikansia ja pysäköintitaloja katu- ja raittitilasta

• Pihojen tilallista luonnetta ja sommitelmaa vaalitaan kasvillisuutta hoitamalla, harventamalla, uusimalla ja lisäämällä.

• Vehreyttä voidaan tuoda lisää lisäämällä värikkäitä (kukkivat ja hienot syysvärit) pikkupuita, pensaita tai maanpeitekasvillisuutta rakennusten ja raittien rajakohtiin.

• Alkuperäisiä kasvilajeja (pois lukien nykyisin vieraslajeiksi luokiteltavat) on suositeltavaa tuoda ikääntyvien, huonokuntoisten tai kadonneiden kasvien tilalle.

• Erityisesti metsäpihoilla kiinnitetään huomiota vanhenevaan metsäpuustoon, jota hoitamalla ja uudistamalla voidaan säilyttää pihojen metsäinen luonne.

## Metsäpihat

Metsäpihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Maiseman ominaispiirteet ja luontoelementit, kuten kivet, kalliot, maastonmuodot ja puusto on otettu keskeiseksi lähtökohdaksi ja ne säilytetään. Istutettua kasvillisuutta on vähemmän kuin kompaktipihoilla. Kasvillisuusalueet ovat puistomaisia ja metsäisiä. Metsäpihojen muotokieli on orgaanisempi kuin kompaktipihojen.

Nykytilanteessa metsäpihojen toimintojen sijoittelu on usein epämääräinen ja istutukset hoitamattomia.

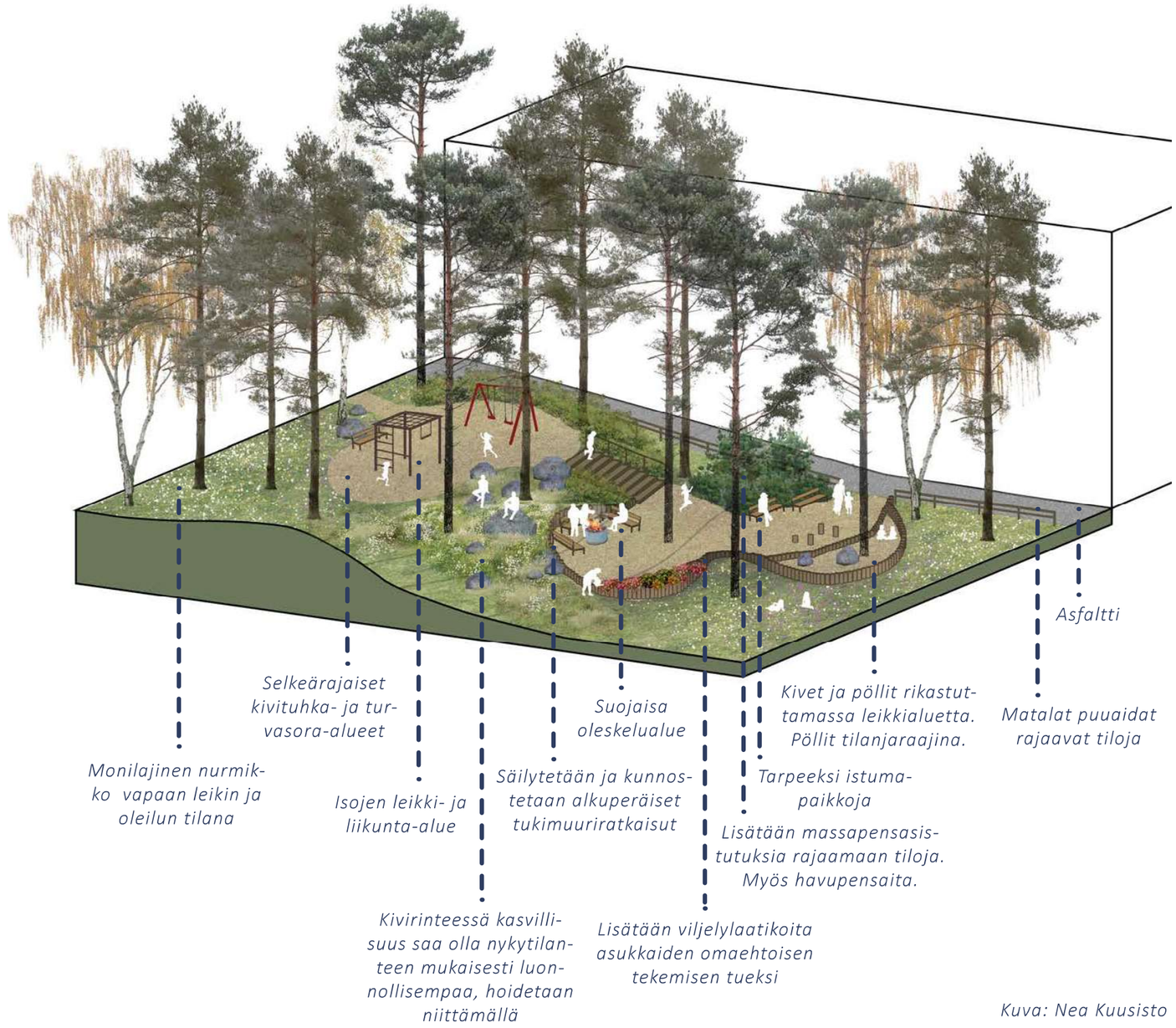
Suunnitteluperiaatteita:

• Luontoelementit ovat keskeinen arvo ja niitä kehitetään niin, että metsäpihojen luonne säilyy esim. puustoa säilyttämällä ja istuttamalla uutta puustoa sekä hyödyntämällä kunttaa.

• Toimintoja pyritään jaottelemaan selkeämmin ja huomioimaan eri-ikäiset käyttäjät paremmin.

• Toimintoalueita voidaan rajata, mutta jätetään myös tilaa liikkua vapaasti alueelta toiselle.

• Materiaalimaailma koostuu joko puisista tai metallisista kalusteista, hiekka-/kivituhka-alueista ja reiteistä, asfalttiteistä, betonilaatta-alueista sekä puistoisista ja metsäisistä alueista.




Metsäpihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

• Metsäpihalla luontoelementit tarjoavat myös toimintoja esim. leikkialueilla puut, pöllit, tukit ja kivet toimivat leikkielementteinä ja istumispaikkoina.

## Kompaktipihat

Kompaktipihojen määrittelyssä ja suunnitteluperiaatteiden laadinnassa on hyödynnetty Aalto-yliopiston Historialliset maisemat -kurssin töitä (Rajamäki & Kuusisto, 2021). Kompaktipihat ovat usein sulkeutuneempia kuin metsäpihat ja ne on aikanaan rakennettu pelloille tai muille avoimille alueille. Kasvillisuus on pääosin istutettua. Toiminnot sijoittuvat keskelle pihaa ja kasvillisuus niiden ympärille. Pihojen muotokieli on geometrisempi kuin metsäpihojen ja pinnanmuodoiltaan usein tasainen.

Nykytilassaan kompaktipihat ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja tyhjän oloisia. Hiekka-alueet ovat levinneet suuriksi kentiksi, joiden ympäriltä rajaavat istutukset ovat kadonneet.

Suunnitteluperiaatteita:

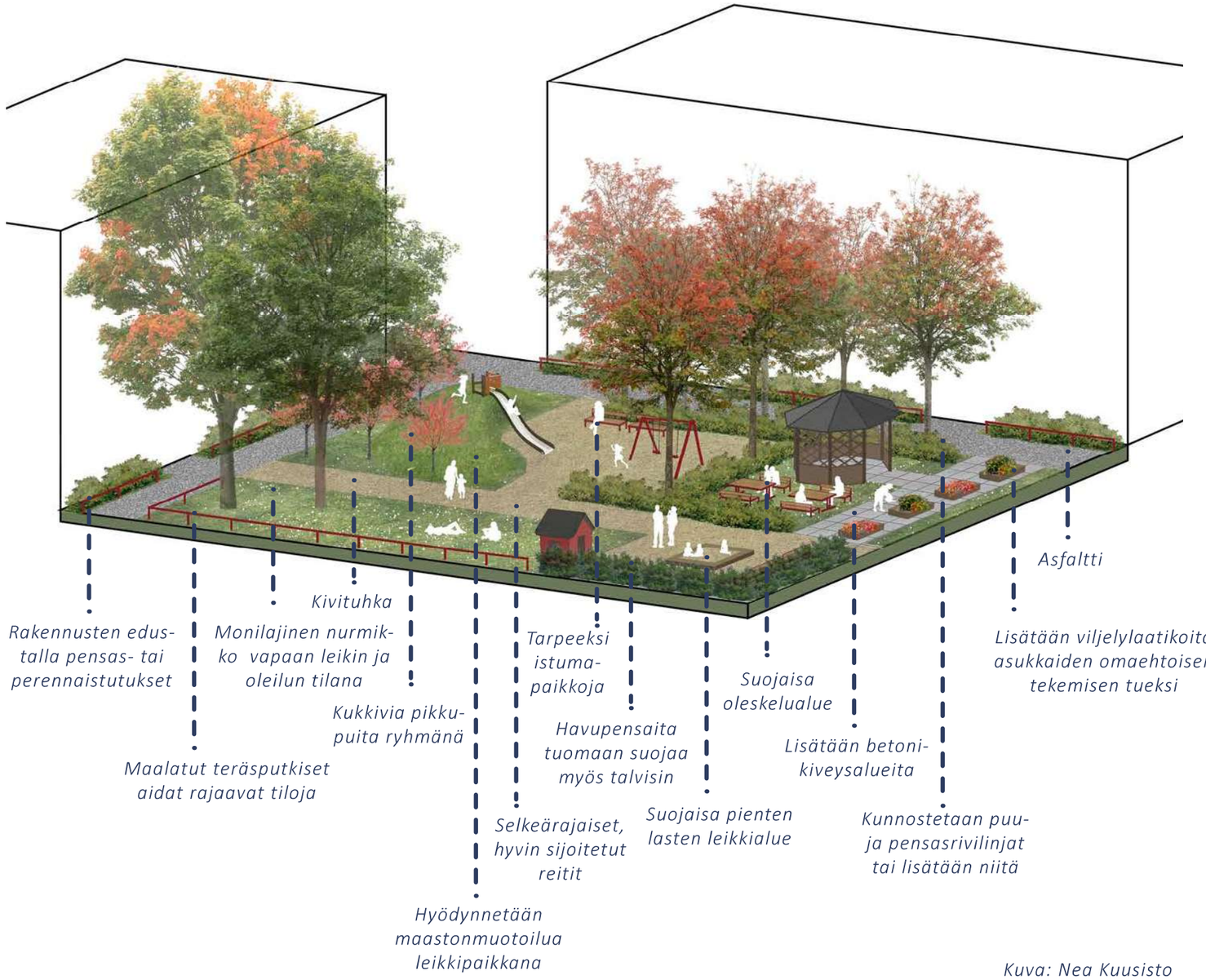
• Tiloja ja toimintoja rajataan puuistutuksin, aidoin, pensain sekä päällysteillä. Toimintoja voidaan jaotella uudelleen omiksi alueiksi esim. leikkialueet ikäryhmien mukaan ja suojaisa oleskelualue.

• Liian suuria hiekka-alueita pienennetään ja lisätään kasvillisuutta.

• Kasvillisuuden avulla jäsennetään tilaa, lisätään hulevesiä imeyttävää pintamateriaalia, tarjotaan varjostusta sekä lisätään monimuotoisuutta.

• Kalusteissa voidaan huomioida värikkyys esimerkiksi maalatuilla teräsputkisilla penkeillä, pöydillä, keinuilla, aidoilla ja telineillä. Teräksisten kalusteiden ohella käytetään puisia kalusteita.

• Kompaktipihoilla voidaan mahdollistaa kaupunkiviljely.




Kompaktipihan periaatesuunnitelmassa on esitetty suunnitteluperiaatteita ominaispiirteiden säilyttämiseksi ja tukemiseksi. (Rajamäki & Kuusisto, 2021)

## Uudemmat piha-alueet

Rautatien ja Kytötien väliset korttelit ovat toteutuneet pääosin 1980-luvulla. Pääjulkisivumateriaali on punatiili. Asemakaavojen yhteydessä laadittiin tontinluovutusohjeita ja havainnollistettiin niitä havainnekuvin. Etenkin Virpikujan korttelit ovat vehreitä ja niihin on toteutettu ohjeiden mukaisia rakenteita ja istutuksia.

Suunnitteluperiaatteita:

• Elävöitetään jalankulkuympäristöä rakentein, kuten arkadein, katoksin, muurein ja portein sekä istutuksin, mm. kukkivia puita, pensasistutuksia, ritilöitä köynnöksille

• Rakenteet, kuten muurit, tulee toteuttaa luonnonkivestä tai punatiilestä

## Kadut, raitit ja aukiot

Katujen, raittien ja aukioiden reunat ovat paikoin kuluneita ja istutukset osittain kadonneet ja alueet kaipaavat peruskorjausta.

Suunnitteluperiaatteita:

• Olevia katupuita säilytetään ja niiden olosuhteita parannetaan esimerkiksi varaamalla lisää tilaa ja lisäämällä kerroksellisuutta, mahdollisuuksien mukaan myös tehostamalla niiden hoitoa.

• Katupuiden lajivalikoimaa monipuolistetaan

• Hulevesiä ohjataan uusittaville tai uusille katupuu- ja katukasvillisuusalueille



Koivukylän keskusta B asemakaavassa tavoiteltu kaupunkikuva on toteutunut. Kuvassa näkyy pihaa ympäröivä luonnonkivimuuri ja pihan pienmittakaavaiset rakenteet. Taustalla on punatiilinen asuinrakennus. Kuva: Eeva Eitsi, 2020.

• Raiteille ja aukioille lisätään puita, kukkivia pikkupuita, pensaita, köynnöksiä ja mahdollisuuksien mukaan katoksia sekä pergoloita. Tutkitaan mahdollisuutta hulevesien johtamiseen ja viivytykseen

• Värikkäät kasvit lisäävät raittien ja aukioiden viihtyisyyttä ja korostavat pääraittien asemaa alueella.

• Raittien varrella sijaitsevia aukioita kehitetään viihtyisämmiksi oleskelua varten esimerkiksi lisäämällä istutuksia ja penkkejä.

• Esteettömyyden erikoistason reiteille sekä pääraittien varsille ja aukioille lisätään penkkejä ja tarvittaessa kaiteita jyrkkiin osuuksiin





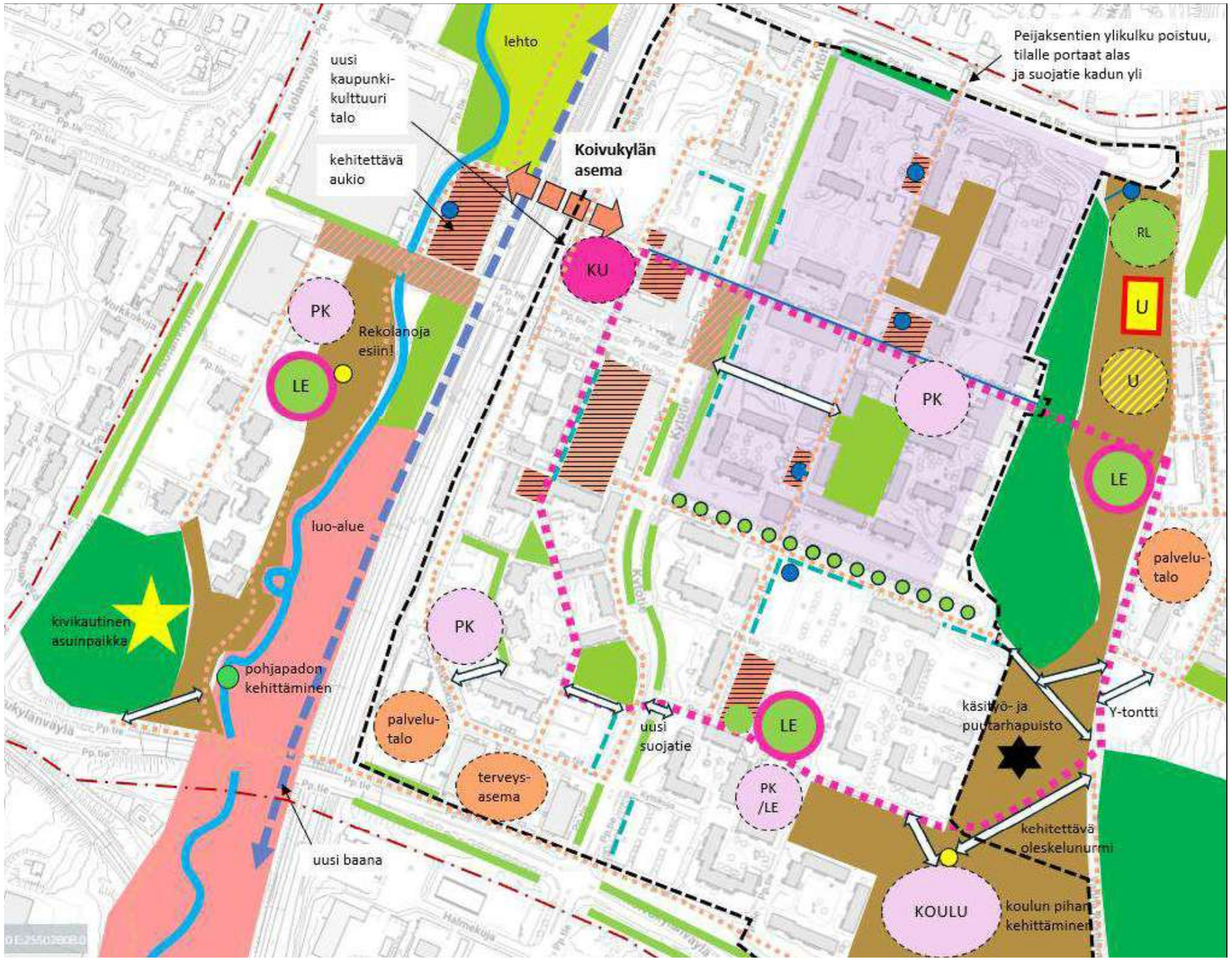
Esimerkki Rasinkadun pikkuaukioiden kehittämisestä ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Istutetaan uudelleen värikkäitä pensaita ja pikkupuita, tarvittaessa estetään kulumista esimerkiksi mukulakiveyksin. Lisätään myös penkkejä oleskelualueille. (Vallinoja & Suksi, 2021)

## Merkintöjen selitykset

- kehitettävä puisto
- säilytettävä metsä ja rinteet
- säilyvä puisto
- luo-alue
- arvokas luontotyyppi: lehto
- kaupunkikuvallisesti arvokas alue
- LE — leikkipaikka
- RL — mahdollinen uusi rantalentopallokenttä
- U — kehitettävä monitoimikenttä (esim. tennis ja jalkapallo)
- U — tekonurmikenttä
- kehitettävä katutila
- kehitettävä aukio
- alueen kohokohta
- PK — päiväkoti
- PK /LE — päiväkodin leikkipiha
- KOULU — koulu
- KU — uusi kaupunkikulttuuritalo (kirjasto, nuorisotila, asukastila, aikuisopiston tiloja, liikunta- ja harrastustiloja, kahvila )
- muu palvelu

**Alueen arvopuita tulee kartoittaa sekä puistoissa että pihoilla.**

- tarkastelualueen rajaus
- kaavarunkoalueen rajaus
- säilytettävä puurivi
- säilytettäviä katupuita
- istutettava puurivi
- tontilla kehitettävä vihreä reuna
- keskeinen kehitettävä kävely-yhteys rautatien yli
- kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- uusi Koivukylä-lenkki
- uusi baana
- ulkokuntoilu- tai lähiliikuntapaikka
- hulevesien hallintaa paikkakohtaisesti soveltaen
- pohjapadon kehittäminen




Viherrakenteen kehittämiskonsepti.

## Viherrakenteen kehittämiskonsepti

Viherrakenteen kehittämiskonseptissa on tarkennettu viherrakenteen kehittämisen ideoita. Viheralueiden osalta on esitetty mm. Rautkallionlaaksoon maisemarakennetta tukevaa avoimempaa tilaa, kuten oleskelunurmea, esim. siirtämällä tenniskentät pohjoisemmaksi uudelle kehitettävälle monitoimikentälle nykyisen hiekkakentän paikalle. Käsityötalon (Taitokeskus) ympärille voisi kehittää yhteisöllistä toimintaa esim. kaupunkiviljelyyn ja ruuanlaittoon liittyen. Rautkallionlaakson pohjoisosaan on ehdotettu rantalentopallokenttää sekä hulevesien viivytysaihetta.

Aukioita on ehdotettu kehitettävän sekä istutusten että toiminnallisuuden osalta. Lisäksi kasvillisuuspintaiset hulevesien viivytysaiheet lisäisivät viihtyisyyttä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Aukioiden osalta tulee ottaa huomioon alueiden ominaispiirteet ja arvot sekä suunnitteluperiaatteet. Koivutori on keskeinen kehitettävä aukio, jossa tärkeänä osana on torialueen ympärillä tapahtuva kehittäminen. Taksiaukion ja Koivukylän puistotien kehittäminen shared space –tilana ja Rekolanojan esiin ottaminen aiheena on myös alueesta laaditussa diplomityössä esitetty (Camilla Lindroth-Vanhala, 2018).

Katujen osalta on tärkeää säilyttää nykyistä puustoa. Lisäksi voidaan lisätä puustoa ja kerroksellisuutta siellä missä on tilaa. Reittien kehittämisessä on ehdotettu ns. Koivukylän lenkkiä, joka kiertäisi Koivukylän torilta Rautkallionkadun taidereittiä ja puistolaakson, Peltoniemenpuiston, Virpikujan kautta Koivukylän torille.



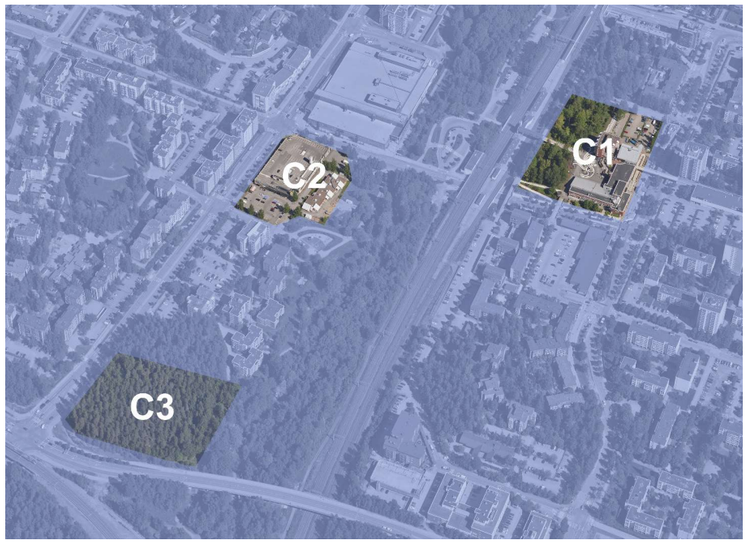
Havainnekuva aukion ja puronvarren suunnitteluratkaisuista. Kuva: Diplomityö "Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä ", Camilla Lindroth-Vanhala, 2018.

## 6.7 Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket)

Koivukylän kaavarunko palautettiin valmisteluun 8.4.2025 kaupunkiympäristölautakunnassa. Lautakunta edellytti kaavarunkotyöhön tarkempaa hypermarketin sijoittumisen mahdollisuuksien ja vaikutusten arviointia alueelle. Vuoden 2025 syksyllä käynnistettiin Vantaan kaupungin toimesta selvitys hypermarketin sijaintivaihtoehdoista 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. Molemmissa sijainneissa on erilaisia vaikutuksia lähiympäristöön sekä yhteensovitettavia tekijöitä ja reunaehtoja jatkosuunnittelussa. Sijaintivaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin kaupan toimijan toimintaedellytysten, liikenteen ja saavutettavuuden, luontoarvojen, kaupunkikuvan, kulttuurihistoriallisten arvojen sekä segregaation näkökulmasta. Tiivistelmä selvityksestä on kaavarungon liitteenä.

Sijaintia C1 eli radan itäpuolta (nykyisen ostarin korttelia) on tutkittu hypermarketin paikaksi, koska se mahdollistaisi kaupallisten palveluiden tasapainoisen kehityksen suhteessa radan länsipuoleen, jossa sijaitsee tällä hetkellä Citymarket. Yksi kaavarungon keskeisistä tavoitteista on ollut parantaa nimenomaan radan itäpuolen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta. Toinen sijaintivaihtoehto on C2 (nykyinen S-Marketin ja Seljapolun päiväkodin paikka), jolloin hypermarketit keskittyisivät radan länsipuolelle. Hypermarketselvityksen perusteella (Realidea, 19.1.2026), 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. Kaupunkikuvallisesta näkökulmasta sekä tontin koon vuoksi hypermarket on todennäköisesti syytä toteuttaa kahteen kerrokseen. C1-alueella keskustatoimintojen korttelialue on kooltaan hieman laajempi, joten sinne hypermarket voisi toteutua hieman suurempana.



Hypermarketselvityksessä tutkittiin sijaintivaihtoehdot C1 ja C2. Sijainti C3 suljettiin pois tarkastelusta.

Jos hypermarket sijoittuu radan länsipuolelle, olisi radan itäpuolelle mahdollista sijoittua muita kaupallisia palveluita. Molemmat vaihtoehdot tukevat koko keskustan vetovoimaa ja parantavat alueen asukkaisen kaupallisten palveluiden saatavuutta. Molemmissa vaihtoehdoissa kaupunkikulttuuripalvelut, erityisesti kirjasto ja asukastila, sijoittuvat radan itäpuolelle.

Sijaintivaihtoehto C3 (Koivukylänväylän ja Asolanväylän risteyksen puistoalue) suljettiin pois jo kaavarunkotyön varhaisessa vaiheessa, eikä sitä tutkittu Koivukylän hypermarketselvityksessä. Sijainnissa on tärkeitä luonnon monimuotoisuuteen ja historiallisiin arvoihin liittyviä ominaisuuksia, kuten luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä lähimetsä, Rekolanojan varren luontoarvot ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys sekä muinaismuistoalue (kivikautinen asuinpaikka). Lisäksi Hypermarketin tulee sijoittua olevaan keskustarakenteeseen, jotta kaupallisen toiminnan painopiste säilyy juna-aseman ja tehokkaimman asumisen läheisyydessä. Kaupan tulee olla saavutettavissa jalan ja pyörällä, jotta ympäristö ei kehity vain autoilijan ehdoilla. Näistä syistä muut, keskustasta selvästi irralliset sijainnit (kuten sijainti C3) eivät ole mahdollisia.

Hypermarketin vaikutuksia eri sijainneissa on tutkittu ja vertailtu Koivukylän hypermarketselvityksessä. Segregaatiovaikutusten kannalta on tärkeää, että Koivukylän keskustaa kehitetään tasapuolisesti radan molemmin puolin. Sijaintivaihtoehdossa C1 palvelutarjonta tasapainottuu ja ostarin alue kehittyy. Sijaintivaihtoehto C2 on toteutumisen kannalta todennäköisempi ja tarjoaa todennäköisiä kaupallisten palveluiden kehitysnäkymiä myös itäpuolelle. Riskinä on kuitenkin negatiiviset segregaatiovaikutukset, jos ostarin alue ei kehity riittävästi.



Vuonna 2009 valmistunut kauppakeskus Koivukeskus, jossa sijaitsee nykyisin K-Citymarket Koivukylä, kirjasto ja liiketiloja. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo 2021, kuvaaja Eero Happonen.

Rakennetun kulttuuriympäristön arvoja mahdollisesti menetetään kummassakin vaihtoehdossa. Vaihtoehto C1 saattaa edellyttää, että rakennusperintökohteeksi luokiteltu Koivukylän ostari puretaan osittain tai kokonaan. Vaihtoehdossa C2 rakennusperintökohteeksi luokitellun Seljapolun päiväkodin mahdollinen siirtyminen saattaa edellyttää kaupungilta uutta päiväkoti-investointia. Uusiempien väestöennusteiden perusteella on kuitenkin mahdollista, että uutta korvaavaa päiväkotia ei tarvita. Hypermarketin rakentaminen sijaintiin C2 vaikuttaa myös alueen luontoarvoihin, sillä se rajautuu idässä Ojalehdonpuistoon, jossa se tulee hyvin lähelle Rekolanojaa. Kaavarunkokarttaan on merkitty vihreällä viivalla korttelin reuna, joka tarkoittaa, että rakennuksen puistonpuoleinen julkisivu on sovitettava ympäristöönsä niin, että puiston virkistysarvoa ei menetetä. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi puistoon avautuvaa etumyymäläkahvilaa ja/tai terassia. Rekolanojan luontoarvot tulee huomioida hypermarketin sijoittamisessa ja laajuudessa. Hypermarketin tontti ei voi laajentua kaavarunkokartassa esitettyä aluetta suuremmaksi.



Seljapolun päiväkoti valmistui vuonna 1984. Rakennuksen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Järvinen & Airas. Kuva: Vantaan kaupunginmuseo, 1984.

## 6.8 Muut elinkeinot ja palvelut

Kaavarungon alueella radan itäpuolella on kaksi palvelukeskittymää. Toinen sijaitsee radan itäpuolella asemaympäristössä (ostari) ja toinen Koivukylänväylän ympäristössä (mm. terveyskeskus). Asemanympäristön palvelukeskittymässä eli ostarilla on nykyisin yksityisiä palveluita ja liiketiloja. Näiden palveluiden kehittämisessä painotetaan monipuolisuutta, jotta ne vastaavat paremmin asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin. Tarpeen ovat ainakin kirjasto ja monipuolinen asukastila.

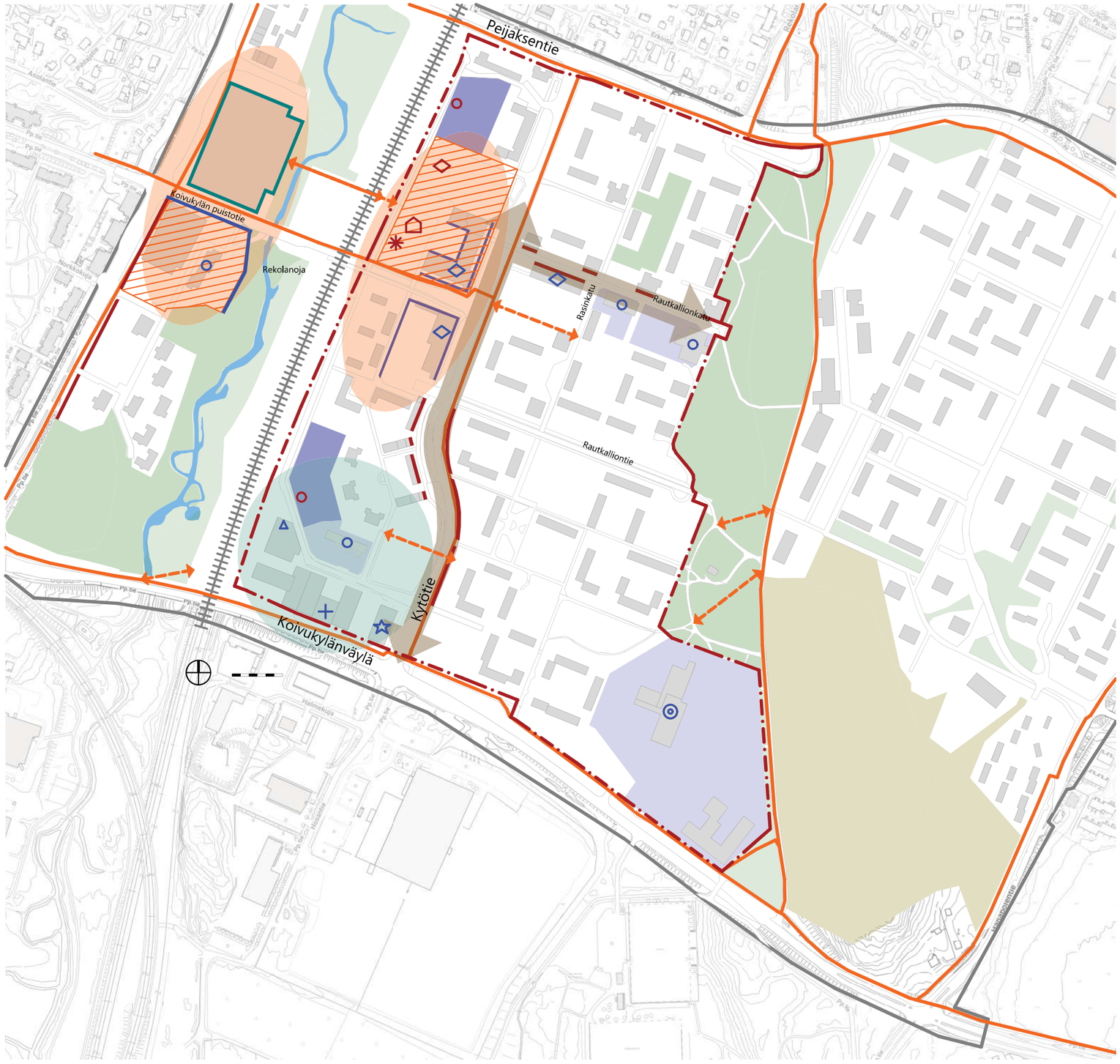
Koivukylän elinkeinojen ja palveluiden kehittämisen keskiössä on keskusta-alue: asemanympäristö, ostari ja radan länsipuolinen palvelukeskittymä. Koivukylän keskustan kehittämisessä on tärkeää, että sekä radan itä- että länsipuoli kehittyvät monipuolisesti. Tämän turvaamiseksi kaupunkikulttuuripalvelut, erityisesti kirjasto ja asukastila, osoitetaan radan itäpuolelle. Ostarin alueelle voidaan sijoittaa myös yhteisöllisiä tiloja, harrastus- ja koulutustiloja sekä näitä tukevia toimintoja, esimerkiksi kahviloita tai ravintoloita. Lisäksi ostarikortteliin on mahdollista lisätä n. 10 000–17 000 k-m² uusia liiketiloja, kuten päivittäistavarakauppa ja siihen liittyviä etumyymälöitä.

Näin radan itäpuolen palvelukeskittymä muodostaa tasapainoisen vastakappaleen länsipuolen nykyisille ja mahdollisille uusille keskustatoiminnoille. Radan länsipuolen mahdollisen uuden päivittäistavarakaupan ja etumyymälöiden julkisivuissa on tavoiteltava kaupunkikuvallisesti korkealaatuista toteutusta sekä kiinnittää huomiota avoinaiseen vaikutelmaan maantasokerroksessa, erityisesti Ojanlehdonpuistoon avautuvalla julkisivulla. Asolanväylän ja Koivukylän puistotien varrella olemassa olevien rakennusten umpinaisia julkisivuja kehitetään lisäämällä viherelementtejä tai taidetta (turkoosi viiva), mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja visuaalista ilmettä.

Kaavarungossa on esitetty Rautkallionkadun säilyvän palveluiden alueena, ja sen itäpäässä sijaitseva päiväkoti jää edelleen käyttöön. Päiväkotirakennukset ovat kuitenkin lähestymässä käyttöikänsä loppua, ja jatkossa on tarvetta lisärakennusoikeudelle. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia laajentaa palvelutarjontaa, esimerkiksi toteuttamalla päivähoitotilojen yhteyteen lastenkulttuurin tai perheiden palveluita.

Radan itäpuolen eteläisemmässä olemassa olevassa palvelukeskittymässä painottuvat julkiset palvelut, kuten terveysasema, vanhusten palvelutalo ja päiväkoti. Trollebon päiväkodin piha-aluetta voidaan tarvittaessa laajentaa nykyiselle puistoalueelle (Vihtapuisto), ja päiväkotia voidaan tarvittaessa laajentaa uudisrakentamalla. Jos Seljapolun päiväkodista joudutaan luopumaan hypermarkethankkeen vuoksi, Vihtapuisto on yksi mahdollinen sijainti uudelle korvaavalle päiväkodille. Toinen vaihtoehtoinen uuden päiväkodin paikka on Hakopuisto ostarin pohjoispuolella. Muutokset päiväkotien sijainneissa sekä mahdolliset rakennusoikeuksien lisäämiset vaativat kuitenkin jatkosuunnittelua ja ne ratkaistaan tarkemmin asemakaavavaiheessa.

# V Teemakartta - Elinkeinot ja palvelut




Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Lähivirkistysalue
- Rakennukset
- Rekolanoja
- Puisto
- Yleisten rakennusten kortteli
- Rautatie
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Päiväkoti
- Koulu
- Terveysasema
- Vanhustentalo
- Koivukylän avoin kohtaamispaikka
- Liike-/ toimistotila

Kehitysehdotukset

- Uusi keskustatoimintojen korttelialue
  *asemakaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittumisen korttelialueelle. Radan länsipuolella hypermarketin laajuus voi olla korkeintaan 7000-10 000 k-m². Uudisrakentaminen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealaatuista.*
- Palvelukeskittymä
- Hyvinvointipalvelut
- Yleisten rakennusten kortteli
- Kivijalkatilapainotteisena kehitettävä katutila
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Kivijalkatiloja uusi/ parannettava
- Avonainen vaikutelma maantasokerroksessa
- Kaupunkikuvallisesti kehitettävä julkisivu
- Kaupunkikulttuuripalvelut
  *kirjasto ja asukastila sekä esim. harrastustiloja*
- Päiväkoti
- Kirjasto
- Liike-/ toimistotila

Kartta, jossa on esitetty alueen elinkeinojen ja palveluiden kehitysehdotukset.

## 6.9 Liikenne

Alueen katuverkon rakenne ja hierarkia säilyvät nykyisen kaltaisina. Autoliikenne ohjataan pääosin kokoojakaduille, kuten Kytötielle ja Koivukylän puistotielle, sekä tietyille tonttikaduille, kuten Rautkalliontielle, Karsikkokujalle, Kytökujalle ja Viitakujalle. Autojen pysäköinti järjestetään katujen varsilla sekä keskitettyinä pysäköintiratkaisuina, joiden mahdolliset sijainnit on esitetty kaavarungon kartassa. Asemaympäristöön ehdotettu merkittävä uudisrakentaminen on tuonut esiin tarpeen huoltoliikenteen yhteydelle Hakokujalta Varvikkokujalle, ja tämä yhteystarve on huomioitu suunnittelussa. Asolanväylä-Koivukyläntäväylä -liittymän kapasiteettia lisätään, jotta liikenteen sujuvuus saadaan turvattua pääkaduilla maankäytön kehittyessä. Myös Niinikujalle toteutetaan kääntymiskaistat.

Alueen suunnittelussa on alusta lähtien panostettu kävelyn edistämiseen, ja tätä tavoitetta vaalitaan jatkossakin. Vantaan kaupungin kävelyn edistämisohjelman mukaisesti alueella on tunnistettu sekä kävelyhubin alue asemaympäristössä, että sen läheiset kävely-ympäristöt. Kävely- ja pyöräilyreitistöä kehitetään entisestään osoittamalla uusia keskeisiä yhteyksiä Rasinkadun ja Kytötien sekä Virpikujan ja Kytötien välille. Lisäksi luodaan suoria kävelyreittejä Koivutorilta radan länsipuolen kortteleihin. Nykyisiä kävely- ja pyöräilyreittejä parannetaan tekemällä niistä viihtyisiä ja laadukkaita, mikä lisää kestävien kulkutapojen houkuttelevuutta. Joukkoliikenteen pysäkeille, kuten juna-asemalle ja bussipysäkeille, johtavat kävelyreitit toteutetaan turvallisina ja korkealaatuisina.

Kytötiellä ostarin edustalla sekä Koivukylän puistotiellä kauppojen ja junaradan välisellä alueella jalankulun asemaa korostetaan parantamalla ylitysmahdollisuuksia esimerkiksi shared space- tai hidaskaturatkaisuilla, jotka lisäävät turvallisuutta ja sujuvuutta.

Rasinkadun pohjoispäässä Peijaksentien ylittävä silta puretaan. Yhteys Rasinkadulta Peijaksentien varteen korvataan portailla, ja Peijaksentien ylitys toteutetaan suojatien avulla.

## 6.10 Taide

Taide säilyy edelleen osana Koivukylän kaupunkikuvaa ja identiteettiä. Tavoitteena on tuoda Koivukylän kaavarunkoalueelle julkista taidetta, kulttuurista taidetoimintaa sekä designia.

• kaupunkikulttuuritalon yhteyteen toteutetaan julkinen taideteos prosenttiperiaatteella. Hankesuunnitteluvaiheessa on osoitettava riittävä budjetti näyttävälle, osaltaan kaupunkitilaa määrittävälle teokselle.

• Koivukylä-lenkin varrelle toteutetaan kulttuurista taidetoimintaa ja designia. Taide voi olla myös hyvin pientä ja intiimiä, mutta kestävää.

Lisäksi tunnistettiin mahdollisuuksia suunnitella yhteisöllisyyttä tukevia tapahtumia yhteistyössä taiteilijoiden kanssa, esim. puistojen uudistamisen yhteydessä.



Havukoski – paikan henki, Kuva: Iina Hokkanen, The Means of Urban Design in Treating Segregation – A Design Proposal for Havukoski, Diplomityö 2024 Oulun yliopisto.

# VI Teemakartta - Liikenne




## Olemassa olevat

- Kaavarunkoalueen rajaus
- Tarkastelualueen rajaus
- Kävelyhubi
  *Kävelyhubit ovat kaupungin keskeisimpiä kävelyalueita, niillä on paljon erilaisia syitä liikkua ja ne sijoittuvat tiiveimmän yhdyskuntarakenteen alueelle.*
- Kävelyhubin ympäristö
  *Kävelyhubien ympäristöksi lasketaan kävelyhubeja ympäröivä tiivis alue, jossa on edelleen paljon kävelytarpeita ja asutusta tai työpaikkoja, mutta joka ei kuitenkaan ole keskeisintä keskustatoimintojen aluetta.*
- Autotiet
- Kävelykadut
- Rekolanoja
- Rakennukset
- Rautatie
- Joukkoliikenteen reitti
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit
- Ulkoilureitit
- Bussipysäkki
- Koivukylän asema
- Ylikulku
- Alikulku

## Kehitysehdotukset

- Alue, jolla jalankulun sujuvuutta parannetaan
- Koivukylä-lenkki
  *alueen läpi kulkeva, kehitettävä taidereitti*
- Pyöräliikenteen baana - tavoiteverkko
- Kävelyn ja pyöräilyn yhteystarve
- Huoltoliikenteen yhteystarve
- Poistuva ylikulku
- Kävely-yhteyden parantaminen katutasossa
- P Pysäköintitalo - mahdolliset sijainnit

Kartta, jossa on **esitetty alueen liikenteen kehitysehdotukset**

# 7 Kaavarungon toteutettavuuden arviointi

Kaavarunko laadittiin yhdistämällä skenaariovaiheessa muodostettujen skenaarioiden parhaat puolet. Vaikka tavoitteena oli hyödyntää kaikkien skenaarioiden vahvuuksia, eri osa-alueiden ristivaikutuksia on tarpeen tarkastella uudelleen. Tässä osiossa arvioidaan kaavarungon vahvuuksia ja heikkouksia toteutettavuuden näkökulmasta.

## Vahvuudet

Kaavarunkotyössä tunnistettiin ja korostettiin alueen rakennetun ympäristön ja viherympäristön arvoja. Näiden arvojen pohjalta luotiin tulevaisuuden visio, jossa oikein mitoitettu täydennysrakentaminen tasapainottaa kasvua ja viheralueiden säilymistä. Sosiaalinen kestävyys huomioidaan parantamalla alueen veto-ja pitovoimaa, erityisesti kehittämällä Koivukylän keskustan julkisia palveluita sekä kaupallisia palveluita. Asukkaiden osallistuminen alueen kehittämisprosessiin on oleellinen osa asemakaavamuutosta.

Kaavarunko toteutettiin kaupungin sisäisenä työnä, mikä edellytti laajaa monialaista yhteistyötä. Tämä toimintatapa tunnistettiin tärkeäksi ja sitä pyritään jatkamaan myös tulevissa vaiheissa.

## Heikkoudet

Kaavarungon alueella kaupungin maanomistus on vähäistä. Kaavarungossa esitettyjen toimenpiteiden toteutuminen edellyttää asuinkortteleiden täydennysrakentamista, joka puolestaan riippuu yksityisten maanomistajien tahtotilasta. Päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarket) sijoittuminen osaksi kaupunkirakennetta on haasteellista – molemmat vaihtoehdot radan itä- ja länsipuolella ovat kompromisseja, joissa rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja potentiaalisesti menetetään. Kuitenkin asukkaiden palveluiden saavutettavuus on yksi kaavarungon keskeisistä tavoitteista.

Pysäköintilaitosten toteuttaminen on yleensä vaikeaa. Lisäksi pysäköintijärjestelyjen uudelleenorganisointi vaatii monitahoista yhteistyötä ja omistajien yksimielisyyttä, mikä voi hidastaa prosessia.

Kaavarungon toteuttamiseen tarvitaan kannustimia, joita on syytä tarkastella asemakaavamuutosten yhteydessä. Vantaan kaupungilla on jo käytössä kannustimia, kuten se, että asunto-osakeyhtiöiltä peritään vain 35 prosenttia kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Lisäksi kaupunki hyvittää täydennysrakentamisen kohteiden arvonnoususta rakenteellisten autopaikkojen kustannuksia säilytettävien rakennusten osalta (Vantaan kaupunki, 2022). Havukosken alueellisen eriytymisen pysäyttäminen vaatisi nykyistä vahvempia kannustimia.

## Mahdollisuudet

Kaupunkiuudistushankkeissa on usein keskitytty purkavaan saneeraukseen, joka on suoraviivainen keino parantaa eriytyneiden alueiden imagoa. Tämä toimintatapa ei kuitenkaan ole aina toimiva tai riittävä. Siksi Havukoskella pyritään toisenlaiseen toimintatapaan, jossa korostetaan alueen olemassa olevia arvoja ja parannetaan vetovoimaa säilyttäen ja hyödyntäen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tavoitteena on suosia vähäpäästöistä rakentamista ja resurssiviisaita ratkaisuja.

Elinkaarikustannusten näkökulmasta korotetut asuinrakennukset ovat myös kannattavampia kuin samankokoinen uudisrakentaminen (Ympäristöministeriö, 2021). Jos kaavarungon ehdottamat toimenpiteet onnistuvat, Havukoskesta voi tulla kestävän kaupunkiuudistuksen edelläkävijä.

Kaupallisten palveluiden kehittyminen Koivukylän keskustassa voi parhaassa tapauksessa lisätä alueen elinvoimaa ja houkuttelevuutta sen lisäksi, että alueen asukkaiden palvelut parantuvat kokonaisuudessaan.

Alueella on jo vahvaa yhteisötoimintaa, jota on vahvistettu Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelman (MEK) toimenpiteillä. Kaupungin työntekijät tekevät tiivistä yhteistyötä asukkaiden kanssa, mikä helpottaa joidenkin toimenpiteiden toteuttamista esimerkiksi taloyhtiöklubin toiminnan kautta.

## Uhat

Kaavarunko esittää asuinkerrostalojen korottamisen ensisijaisena täydennysrakentamisen muotona. Parhaassa tapauksessa taloyhtiöt voisivat hyödyntää lisärakennusoikeutta peruskorjausten rahoittamiseen. Tämä toimintamalli toimii kuitenkin parhaiten kaupungin keskustassa tai asuinalueilla, joilla asuntomarkkinat ovat vahvat.

Kaavarungon myötä toivotaan, että tulevat Koivukylän keskustan kehittämisen hankkeet – ostarin kehittäminen, uudet kaupunkikulttuuripalvelut radan itäpuolelle sekä uudet kaupalliset palvelut parantavat alueen mainetta ja nostavat alueen kiinteistöjen arvoa, mikä luo edellytykset taloudellisesti kannattavalle rakennusten korottamiselle. Korotusten toteutuminen kuitenkin riippuu oikeasta ajoituksesta ja useiden eri tekijöiden onnistuneesta yhteensovittamisesta, mikä voi osoittautua haastavaksi. Lisäksi toimijoiden kiinnostus korotusten toteuttamiseen on melko epävarmaa. Yksityisissä kaupallisissa hankkeissa on myös epävarmuutta hankkeiden toteutumisesta, mikä haastaa Koivukylän keskustan kehittymistä. Erityisesti ostarikorttelin kehitys vaatii investointeja myös kaupungilta.

Kaavarungon työstövaiheessa ei ollut saatavilla kattavaa kuntokartoitusta suojelluista asuinrakennuksista. Asemakaavamuutoksen yhteydessä saattaa syntyä tarve arvioida purkumahdollisuutta, mikäli kuntokartoitus antaa siihen perusteita.

# 8 Lähteet


Aaltonen, P.;& Savela, E. (2024). Näkökulmia päiväkoti- ja koulusegregaatioon. Noudettu osoitteesta Yleissivistävän koulutuksen ja varhaiskasvatuksen kansainvälisyyspäivät 3.- 4.10.2024: https://www.oph.fi/sites/default/files/documents/B3_C2%20Yhteinen%20koulu%20hanke%20N%C3%A4k%C3%B6kulmia%20koulusegregaatioon%20_0.pdf

Ammunet, A. (2007). Havukoski, Rakennuskannan inventointi ja korjaustapaohjeet. Vantaan kaupunkisuunnittelu.

Halonen, J.;Pasanen, T.;Turunen, A.;Tiitu, M.;Nyberg, E.;Viinikka, A.;. . . Lanki, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-980-1

Health City Finland Oy. (ei pvm). Koivukylän verso. Noudettu osoitteesta https://paatokset.vantaa.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=3&docid=1170155&version=1

Helsingin kaupunki. (2013). Uudistava täydentäminen - purkava saneeraus. Noudettu osoitteesta https://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/yos_2013-9.pdf

Hietanen, R. (1987). Koivukylä - erityinen alusta lähtien : Koivukylän huolto oy 15 vuotta, 1972-1987. Koivukylän huolto.

Hirvonen, S. (2005). Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan Kaupunki.

Lindroth-Vanhala, C. (2018). Rekolanojan viheralueet hyvinvoinnin lähteinä kaupunkiympäristössä.

Missä maat on mainiommat - Uudenmaan kulttuuriympäristöt . (2022). Noudettu osoitteesta https://uudenmaanliitto.fi: https://uudenmaanliitto.fi/wp-content/uploads/2022/05/Missa-maat-on-mainiommat.pdf

Museovirasto. (22. 12 2009). Noudettu osoitteesta https://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1509

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000001736. (12. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000001736

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. 1000007087. (21. 08 2018). Noudettu osoitteesta Museovirasto: https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000007087

Pesonen, P. (2018). Vantaan historiallisen tiestön inventointi 2018. Vantaan kaupunki.

Rajamäki, R.;& Kuusisto, N. (2021). Havukosken pihat toiminnallisena arvoympäristönä MAR-E1035 - HISTORIALLISET MAISEMAT.

Raski, S. (2025). Suojellun lähiön korjautapatutkimus : Tapaus Havukoski. Oulun yliopisto. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:NBN:fi:oulu-202511246900

Rikoksentorjuntaneuvosto. (2014). Koivukylän turvallisuushanke. Noudettu osoitteesta https://rikoksentorjunta.fi/documents/5235988/5659887/Koivukyl%C3%A4.pdf/62c73468-8a30-44e9-99a0-f84786fb99bd/Koivukyl%C3%A4.pdf?t=1510680107000

Saatsi Arkkitehdit Oy. (2022). Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi ja arvottaminen – Osa 1: Kokoontumisrakennukset. Vantaan kaupunginmuseo. Noudettu osoitteesta https://kaupunginmuseo.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan%201980-1990-lukujen%20rakennuskannan%20inventointi%20Saatsi%202022%20saavutettava.pdf

Tampereen kaupunki. (2023). Erilaisten alueiden Tampere. Noudettu osoitteesta https://www.tampere.fi/sites/default/files/2023-09/tampere_erilaistenalueidentampere_raportti.pdf

Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL 2022. (ei pvm). StrateGIS : karttapohjainen menetelmä asuinalueiden suunnittelun tueksi. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Tiitu, M.;Viinikka, A.;Nyberg, E.;Vierikko, K.;Heikinheimo, V.;Halonen, J.;& Pasanen, T. (2022). THL. Noudettu osoitteesta https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-343-979-5

Vaattovaara, M.;Joutsiniemi, A.;Bernelius, V.;Page, M.;Rönnberg, O.;Stjernberg, M.;. . . Jama, T. (2023). Re:Urbia : Lähiöiden segregaatiohaaste ja tulevaisuus. Noudettu osoitteesta https://helda.helsinki.fi/items/668ac746-e7f6-4a79-8c07-652d0dd7ee6a

Vaattovaara;Joutsiniemi;& Jama. (2022). Pientalot kaupungissa - Asuntopolitiikan ja kaavoituksen käyttämätön resurssi.

Vallinoja, M.;& Suksi, E. (2021). Metsään laskeutunut kompaktikaupunki. Mar-E1035 Historialliset maisemat studio.

Vantaan kaupunginmuseo, Kulttuuriympäristötietokanta Kirsti.

Vantaan kaupunki. (2022). Miltä Havukoski näyttää tulevaisuudessa? Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/ajankohtaista/uutinen/milta-havukoski-nayttaa-tulevaisuudessa

Vantaan kaupunki. (2022). Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-maa-ja-asuntopoliittiset-linjaukset-saavutettava-08032023.pdf

Vantaan kaupunki. (2023). Koivukylä - Kehittämissuunnitelma. Noudettu osoitteesta https://storymaps.arcgis.com/collections/eef56c86c8cd496896f7071561d816e5?item=5

Vantaan kaupunki. (2023). Myönteisen erityiskohtelun toimintaohjelma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/talous-ja-strategia/myonteisen-erityiskohtelun-toimintaohjelma

Vantaan kaupunki. (2023). Sosiaalisesti kestävä Vantaa - Strategiateeman suunnitelma 2023-2025. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Sosiaalisesti%20kestava%20Vantaa%20MEK%202023_2025.pdf

Vantaan kaupunki. (2024). Havukosken nuorisotila. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/palveluhakemisto/toimipiste/havukosken-nuorisotila

Vantaan kaupunki. (2024). Koivukylän alueen päiväkotien sisäilma. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/paivakotien-sisailmatiedotteet/koivukylan-alueen-paivakotien-sisailma

Vantaan kaupunki. (2024). Kytöpuiston koulun peruskorjaus alkaa kesällä / Tiedote 16.5.2024. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/toimitilat-ja-tilavaraukset/sisailma/koulujen-sisailmatiedotteet/kytopuiston-koulun-sisailma/kytopuiston-koulun-peruskorjaus-alkaa-kesalla-tiedote-1652024

Vantaan kaupunki. (2024). Vantaan väestökehitys ikäryhmittäin. Noudettu osoitteesta https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZDhlNTM4NmItMjczYi00NWIzLWI5OGItODc0ZTYzNjI0ZTU0IiwidCI6ImRhZDVkNjJjLTk4MzAtNGRiMC05YzE1LTg5YmVmY2M1Y2YzZSIsImMiOjh9

Vantaan kaupunki/Ramboll. (2023). Korson ja Koivukylän kaupallinen selvitys. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1100741-1137890-Korso-Koivukyl%C3%A4%20kaupallinen%20selvitys%20LOPPURAPORTTI%2019.12.2023.pdf

Vantaan kaupunki/Realidea. (19.1.2026). Koivukylän hypermarketselvitys.

Vantaan kaupunki/WSP. (22.12.2025). Koivukylän hypermarketselvitys - Tekninen liite.

Vantaan kaupunki/ WSP. (2023). Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys - Keskustat ja päivittäistavarakaupan verkko. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Vantaan-kaupan-palveluverkkoselvitys-16012023.pdf

Vantaan kaupunkisuunniteluyksikkö. (06.10.1999). 001299 Asemakaavamuutoksen selostus. Vantaan kaupunki.

Vihreä ja Virtaava Vantaa, Vantaan kaupunki. (ei pvm). VIHREÄ JA VIRTAAVA VANTAA – viherrakenteen kehityskuva YK0050. Noudettu osoitteesta https://www.vantaa.fi/: https://www.vantaa.fi/sites/default/files/document/Viherrakenteen-kehityskuva-kala15052024-poydalla.pdf

Ympäristöministeriö. (2021). Noudettu osoitteesta https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162862/YM_2021_9.pdf?sequence=4&isAllowed=y

**VANTAAN KAUPUNKI**
**KAAVARUNKO**
**NRO 072500**
**Koivukylän kaavarunko**
**MIELIPITEET JA VASTINEET**

**Asemakaavoitus / Mha / SRa** **6.10.2026**

---

**Kaavarunko 072500 / Koivukylän kaavarunko** on ollut nähtävillä **13.05.- 31.08.2026**. Tänä aikana jätettiin 6 mielipidettä.

| **Mielipiteen antaja** | **Mielipide** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br>yksityishenkilö<br>14.5.2026 | • Mielipiteessä todetaan, että hypermarkethanke tulee suunnitella hyvin jo ennen kaavamuutosta.<br>• Hypermarketin tulee muodostaa viihtyisää katu- ja kaupunkitilaa. | - |
| NRO 2<br>Alshifa moskeija<br>9.6.2026 | • Mielipiteen antaja kommentoi Rautkallionkatu 3:n liikekiinteistön alueen hybridikortteli-merkintää. Mielipiteessä toivottiin, että paikalle ei tulisi asumista vaan nykyisen toiminnan edellytykset säilyisivät. | - |
| NRO 3<br>yksityishenkilö<br>29.8.2026 | • Mielipiteen antajan mielestä on hienoa, jos Koivukylään saadaan hypermarket ja ehdotus sijainnista nykyisen ostarin paikalla vaikuttaa hyvältä. | - |
| NRO 4<br>yksityishenkilö<br>31.8.2026 | • Mielipiteen antaja vaatii kaavarungon palauttamista uudelleen valmisteluun hypermarketselvityksen osalta ja tutkimaan sijainniksi vaihtoehtoa C, joka jätettiin selvityksessä tarkastelun ulkopuolelle. | - |
| NRO 5<br>HOK-elanto | • Mielipide koskee kaavarunkokartassa ja -selostuksessa esitettyä | Tarkennukset lisätty kaavakarttaan ja -selostukseen. |

| | | |
|---|---|---|
| 31.8.2026 | hypermarketin mitoitusta. Selvityksessä hypermarketin pinta-ala on esitetty erillisenä kokonaisuutena, jonka lisäksi konseptiin sisältyy 1000–3000 $m^2$ etumyymälätiloja ja muita mahdollisia liiketiloja.<br>• Mielipiteen antaja pyytää tarkistamaan ja täsmentämään kaavarunkokarttaa sekä kaavaselostusta siten, että niistä käy yksiselitteisesti ilmi, mitä toimintoja esitetty 7000–10 000 k-m2 mitoitus C2-sijainnissa koskee. | |
| NRO 6<br>yksityishenkilö<br>28.4.2026 | • Mielipiteessä todetaan, että tulevassa maankäytössä ja kaavaratkaisuissa tulee varmistaa, ettei uuden kaupallisen rakentamisen liikennevaikutuksilla heikennetä olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä, saavutettavuutta tai asiakasvirtojen sujuvuutta. | - |

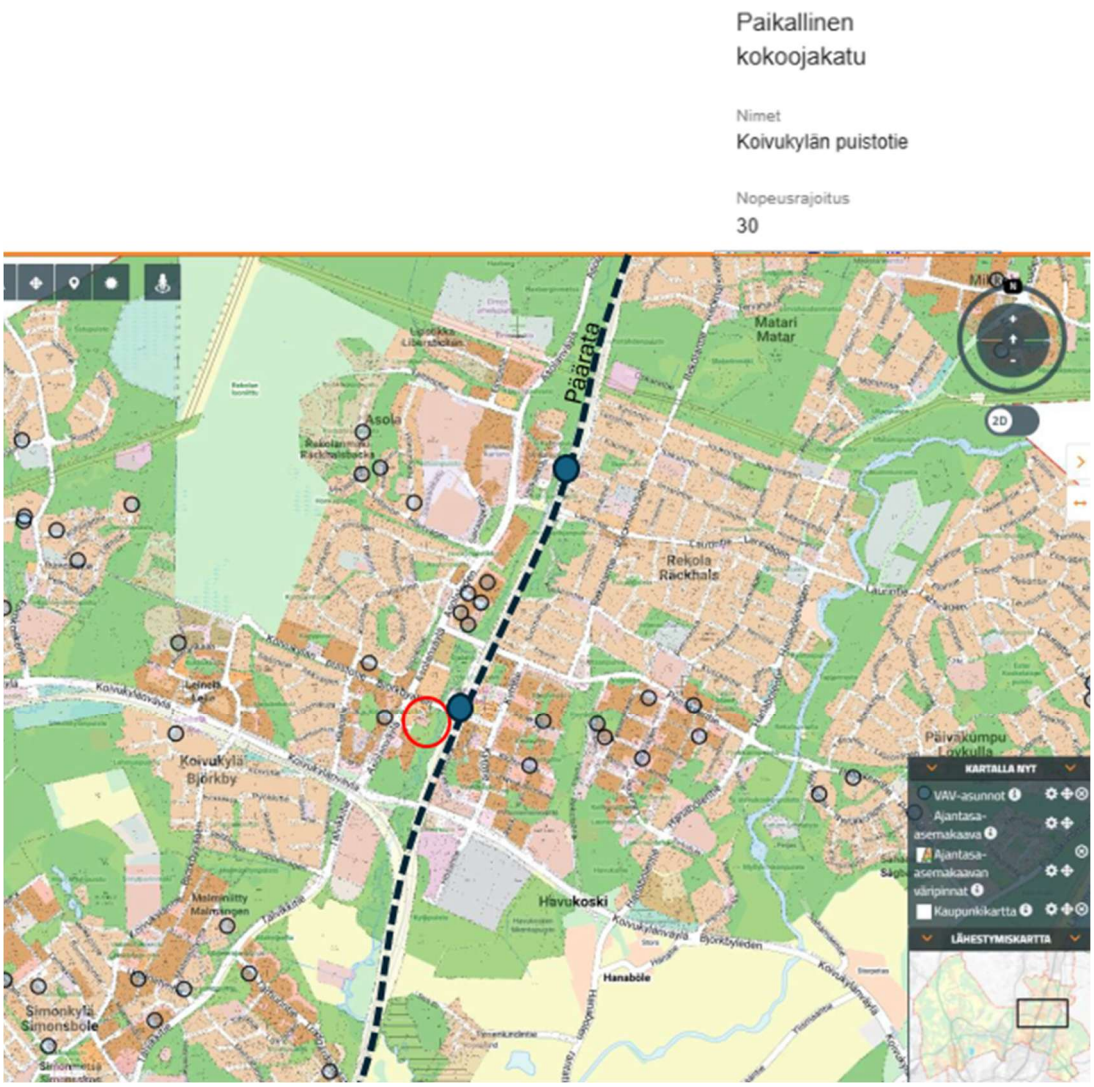
**NRO 1**
yksityishenkilö
14.5.2026

**Mielipide:**
Kuulin, että S-ryhmä on suunnittelemassa Koivukylän keskustaan S-marketin muuttamista Prisma-kauppakeskukseksi. Haluaisin tuoda pakallisena asukkaana esiin näkemykseni siitä, miten valtava vaikutus hankkeella on koko paikalliselle yhteisölle. Vaikutus voi olla valtavan negatiivinen tai valtavan hyvä riippuen siitä, miten hanke suunnitellaan ja toteutetaan. Se tulisi suunnitella hyvin jo ennen kaavamuutosta.

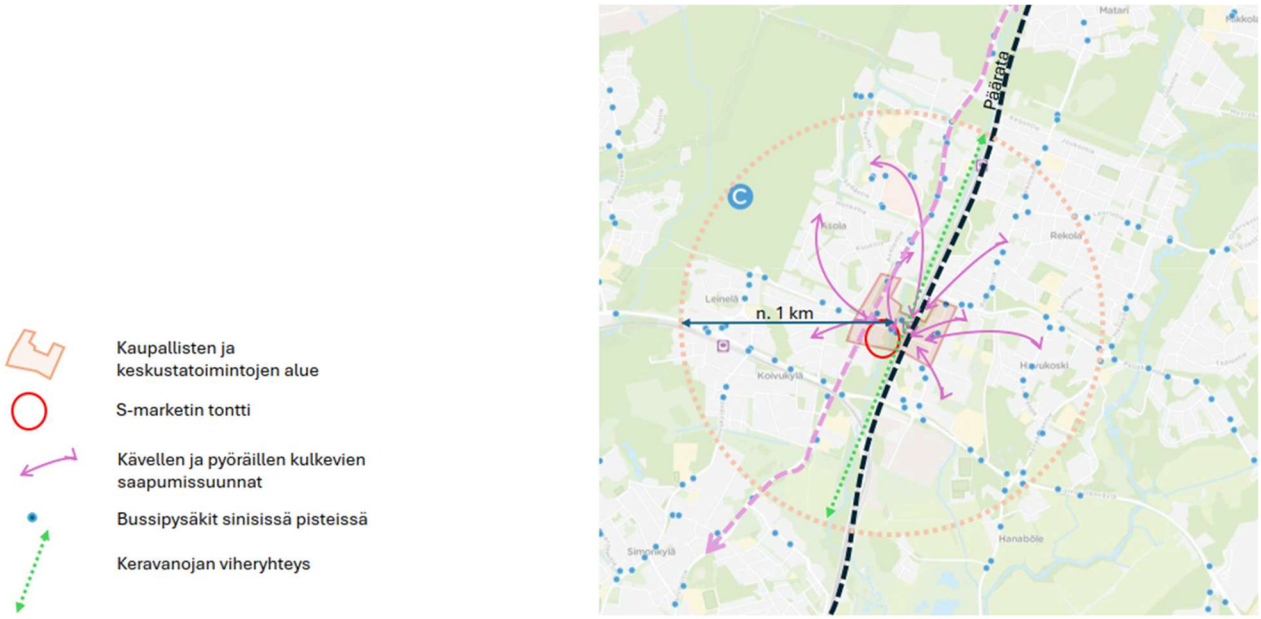



Koivukylän puistotie on keskeinen, päivittäinen kävely-ympäristö. Tällainen se on nykyasussaan.

Halusin tehdä oman analyysini Koivukylän puistotiestä, koska alueen ankeus on häirinnyt minua henkilökohtaisesti vuosikymmeniä. Nyt kun aluetta kehitetään, on se mahdollista tehdä siten, ettei elinympäristö vaikuta negatiivisesti alueen asukkaiden viihtyvyyteen ja sitä kautta vetovoimaan. Uskon, että parempaa kaupunkiympäristöä kehittämällä voidaan estää alueen eriytymistä pelkästään huono-osaisten asuinalueeksi. Koivukylässä eriytymiskehitys on viime vuosikymmeninä ollut huomattavan negatiivista. Kauppaketjulla on suurena maanomistajana huomattavasti valtaa alueen viihtyisyyden ja vetovoiman kehitykseen. Moni Koivukylän suuralueella asuva ei omista autoa, vaan kulkee päivittäiset työ-, koulu- ja kauppamatkansa bussilla, junalla, kävellen tai pyöräillen. Koivukylän puistotie on 30 km/h katu, jolla on melko vähän moottoriliikennettä. Sitä pitkin kävellään ja kuljetaan pyörällä juna-asemalle, bussipysäkille ja kauppoihin. Se ei lähtökohdiltaan ole automarkettitie, vaikka K-ryhmän Citymarket sekä S-market ovatkin tehnyt siitä osaltaan ajotunnelimaisen tilan. Alueen asukkaana pidän itsestään selvänä, että Koivukylän keskustan kahdesta arvioidusta kiinteistöstä, Prisman paikka on Koivukylän puistotien varressa, Asolanväylän risteyksessä, nykyisen S-marketin kohdalla eikä ainakaan nykyisen Koivutorin kohdalla, jossa sijaitsee asukastila, elävä koivutori sekä useita pieniä liiketiloja. (Koivukylän hypermarketselvitys 2025 Kooste)



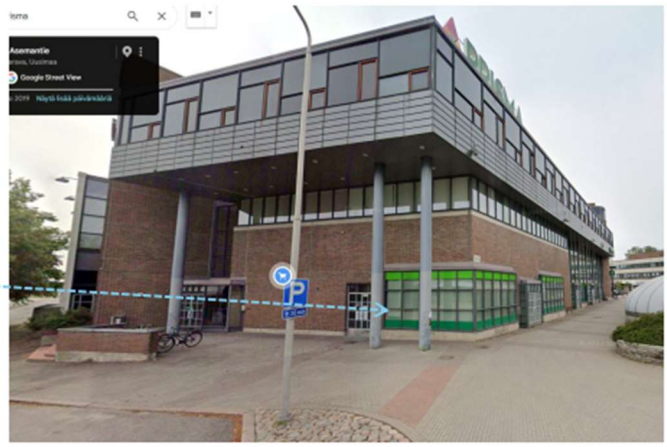

Koivukylän kaupallinen ja keskustatoimintojen alue keskittyy Koivukylänpuistotielle, kadun molemmin puolin. Kävelijöitä ja pyöräilijöitä liikkuu tontin ohi radan länsipuolelta aseman suuntaan sekä itä- ja länsipuolelta kauppoihin. Kiinteistön viereltä kulkee myös vilkkaasti liikennöity polkupyöräyhteys pohjois-etelä-suunnassa, Korson ja Tikkurilan välillä. Koivukylänpuistotie yhdistää radan itä- ja länsipuolet toisiinsa ainoana, kaupunkitilallisena kävely-ympäristönä Koivukylässä. Muutoin Koivukylän radan puolet ovat keskenään eristyksissä radan katkaisevan vaikutuksen vuoksi. Kaksi muuta radan alitus- / ylityspaikkaa ovat Maalais-teollisuusalueen oloinen Koivukylänväylä etelässä sekä nukkumalähiömäinen Peijaksentie pohjoisessa. Koivukylän kaavarunkotyössä on tehty laajempi, ansiokas, analyysi kohdistuen tarkemmin keskustaan (14.4.2026).




Keravan Prisma - sulkeutuvaa arkkitehtuuria

Jostakin syystä kauppakeskukset ovat usein täysin ulkoapäin suljettuja. Varmaankin ”kahden oven ratkaisulla” voidaan taata vartioinnin helppous, mutta se varmistaa ettei ympäröivään kaupunkitilaan jää minkäänlaisia viihtyisyyden mahdollisuuksia. Automarketit ovat perusteltuja valtateiden risteyskohdissa, mutta päivittäisessä kävely-ympäristössä niillä saadaan maksimaalisesti ankeutta ja luotaantyöntävyyden tunnetta kaupunkitilaan.

Tässä on varmaan yritetty luoda ulos päin aukeava liiketila, mutta kokonaisuuden ankeus on tehnyt liiketilasta epävetovoimaisen ja liiketila on ilmeisesti tyhjillään?



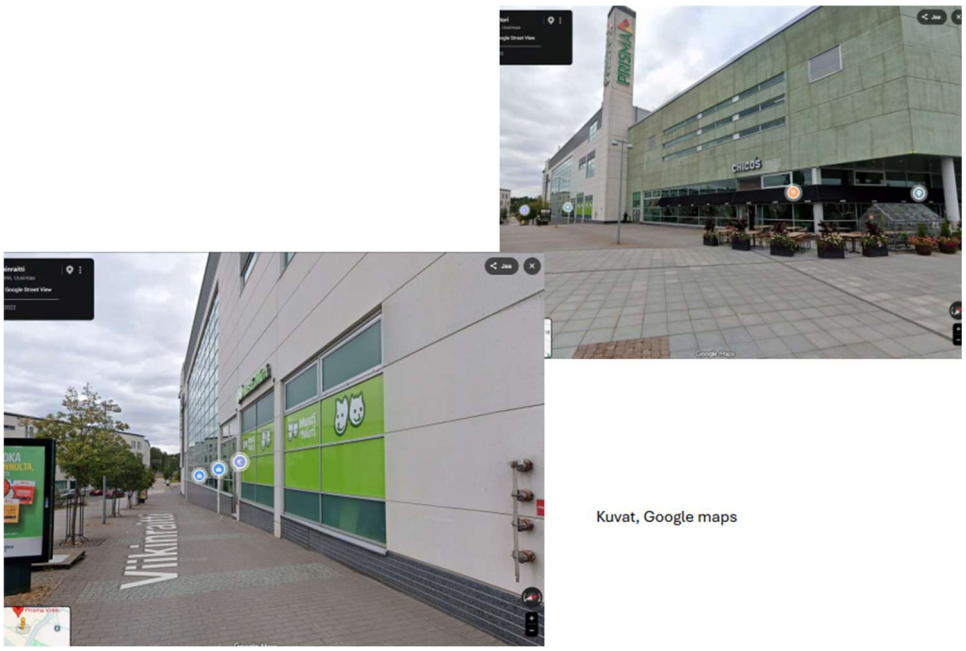
Kuvat, Google maps





Viikin Prisma

Tässä on sentään avattu ravintola ulos päin aukeavaksi. Mustin ja Mirrin kohdalla ollaankin jälleen automarketin kolkossa ”tunnelimaisemassa”.




Kuvat, Google maps

Kauppakeskus Kaari - Automarkettien automarketti.

Jo kaukaa näkee, ettei keskuksen ole tarkoitus muodostaa kaupunkikatutilaa, vaan keskus näyttää saavuttamattomalta muulla kuin autolla liikkuville. Kasvillisuutta on sentään istutettu.




Kuvat, Google maps

Pahin mahdollinen vaihtoehto

Pahimmassa tapauksessa Koivukylän puistotietä ei enää voi kutsua puistotieksi vaan monotoninen, sulkeutunut laatikko on tullut täydentämään automarkettien runsaudenpulaa Koivukylään ottamalla mallia vastapäisestä K-Citymarketista astetta sulkeutuneemmalla konseptilla. Sisään pääsee jostakin takanurkasta

ajoramppia pitkin. Vaikka itse kuljen usein omalla autolla, valitsen mieluummin miellyttävämmät ostosympäristöt, jos sellaisia vaihtoehtoja on tarjolla.

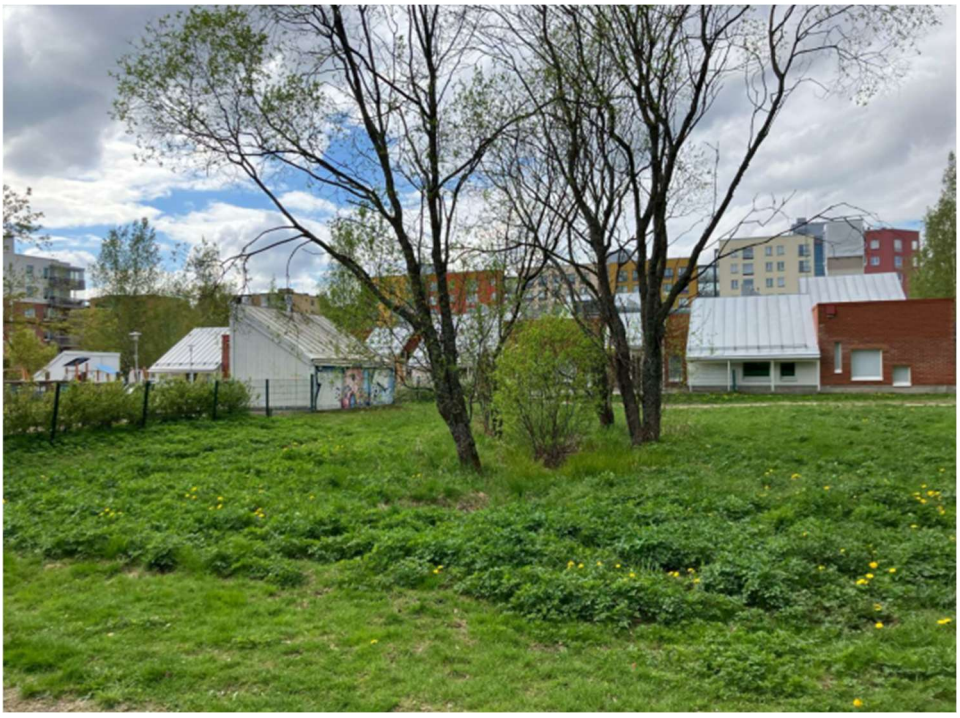



Olisiko kauppaketjun mahdollista kehittää kiinteistöjään siten, että ne luovat uusia, viihtyisiä kaupunkitiloja, jopa kohtauspaikkoja ja uutta, positiivista kaupunkikulttuuria, välinpitämättömyyden sijaan välittämisen ja toimijuuden tunnetta?

AI:lla luotu kuva (Nano banana 2) ei ole täysin realistinen. AI ei esim. onnistunut varaamaan jalkakäytävää rakennuksen eteen pyynnöstä huolimatta. Ideassa on kuitenkin oleellista kiinteistön toimintojen ja arkkitehtuurin kokonaisuus.



Myös Rekolanojan puistoon rajautuva puoli kauppakeskuksesta on mahdollista suunnitella toiminnoiltaan ja arkkitehtuuriltaan paikkaan sopivaksi, viihtyisää kaupunkitilaa luovaksi. Kun nykyinen päiväkoti puretaan, tilalle voisi rakentaa esim. pienen ulkoleikkipaikan ja viihtyisää oleskelutilaa. Tämä loisi positiivisia kohtaamisen mahdollisuuksia, jotka parantaisivat myös kaupallista vetovoimaa.Se, että kauppakeskuksen ympäristöön luodaan viihtyisä kohtauspaikka, jonne halutaan tulla kauempaakin, edesauttaa myös kaupallisten palvelujen menestystä ja parantaa kilpailuasetemaa viereiseen K-kauppakeskuksen suhteen.En asukkaana vastusta kauppakiinteistön kehittämistä Prismaksi, vaan päinvastoin toivon, että siitä tehdään esimerkillinen, uuden vantaalaisen kaupunkikulttuurin paikka.



**Vastine:**
Kaavarunkokartta sisältää määräyksen maantasokerroksen avonaisesta vaikutelmasta. Alueen yleiskaavamääräyksen mukaan olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi. Hypermarketkokonaisuuden arkkitehtuurin, kaupunkikuvan ja katutilan laatuun kiinnitetään huomiota asemakaavavaiheessa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 2**
Alshifa moskeija
9.6.2026

**Mielipide:**
Alshifa Koivukylän moskeija sijaitsee osoitteessa Rautkallionkatu 3, 01360 Vantaalla. Moskeija on toiminut nykyisissä tiloissaan noin vuosikymmenen ajan ja vakiinnuttanut asemansa merkittävänä uskonnollisena, yhteisöllisenä ja kulttuurisena kohtaamispaikkana alueen muslimiväestölle.

Koivukylän alueella asuu huomattava määrä muslimitaustaisia asukkaita, ja moskeija palvelee päivittäin laajaa ja monimuotoista käyttäjäkuntaa. Tilojen toiminta ulottuu uskonnollisten palveluiden lisäksi kasvatukselliseen, sosiaaliseen ja yhteisölliseen toimintaan. Moskeijassa järjestetään opetusta lapsille, miehille ja naisille sekä erilaisia yhteisöllisiä tapahtumia ja neuvontaa. Lisäksi siellä toteutetaan päivittäiset rukoukset sekä islamilaisen kalenterin keskeiset uskonnolliset tilaisuudet, kuten perjantairukoukset, Eid-juhlarukoukset ja ramadankuukauden Tarawih-rukoukset.

Moskeijan merkitys paikalliselle muslimiyhteisölle on huomattava. Se tarjoaa turvallisen ja vakaan ympäristön uskonnon harjoittamiseen, yhteisölliseen vuorovaikutukseen ja sosiaalisten verkostojen rakentamiseen. Monille alueen asukkaille moskeija on keskeinen tekijä Koivukylään kiinnittymisessä ja alueelle juurtumisessa. Se toimii paikkana, jossa ihmiset voivat kohdata toisiaan, vaihtaa kuulumisia, saada vertaistukea sekä osallistua yhteisön toimintaan.

Moskeijan sijainti on erinomainen. Se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja on helposti saavutettavissa Koivukylän ja lähialueiden asukkaille. Lähipalveluna toimiva moskeija vähentää tarvetta matkustaa pitkiä matkoja uskonnollisten palveluiden ja yhteisöllisen toiminnan pariin. Samalla moskeija tukee maahanmuuttajataustaisten asukkaiden kotoutumista tarjoamalla ohjausta, neuvontaa ja mahdollisuuksia sosiaalisten verkostojen rakentamiseen. Monille uusille asukkaille moskeija toimii ensimmäisenä kontaktipintana paikalliseen yhteisöön ja helpottaa ystävyyssuhteiden muodostamista.

Vantaan kaupungin valmistelemassa kaavarungossa Rautkallionkatu 3 alueelle on esitetty hybridiratkaisua, jossa tontille sijoittuisi asumista sekä työpaikkatoimintoja. Näkemyksemme mukaan tontilla toteutuu jo nykyisellään työpaikkatoimintaa olemassa olevien liiketilojen kautta, ja näiden toimintojen jatkuminen on mahdollista myös tulevaisuudessa. Lisäksi alueen ympäristössä on jo runsaasti asuinkerrostalorakentamista, minkä vuoksi lisäasumisen tarve kyseiselle tontille ei ole yhtä perusteltu kuin olemassa olevien yhteisöllisten toimintojen säilyttäminen.

Pidämme tärkeänä, että tontin nykyinen käyttötarkoitus ja toimintaedellytykset säilytetään. Alshifa Koivukylän moskeija tuottaa merkittävää yhteiskunnallista ja yhteisöllistä hyötyä alueen asukkaille. Moskeijan toiminta on vuosien aikana vahvistanut yhteisöllisyyttä, edistänyt eri taustoista tulevien ihmisten välistä vuorovaikutusta sekä tukenut sosiaalista yhteenkuuluvuutta Koivukylässä. Sen säilyminen nykyisellä paikallaan tukisi osaltaan alueen monimuotoisuutta, hyvinvointia ja yhteiskunnallista vakautta myös tulevaisuudessa.

**Vastine:**
Kaavarunko on kaupungin aloitteesta laadittu visio ja kehityskuva, joka toimii pohjana alueen asemakaavoitukselle. Kaavarunkokarttaan merkitty hybridikorttelialue ei ole lainvoimainen käyttötarkoituksen muutos, vaan kiinteistön mahdollinen täydennysrakentaminen ratkaistaan asemakaavan muutoksella. Alueelle ei ole tiedossa kaavamuutosta lähiaikoina. Kaavamuutos vaatii kiinteistön omistajan aloitteen.

**Tarkistukset:**
**-**

**NRO 3**
yksityishenkilö
29.8.2026

**Mielipide:**
Hienoa, jos S-ryhmän hypermarket Koivukylään vihdoin saadaan. Ehdotus sen sijainnista nykyisen, valitettavasti rähjääntyneen ostarin paikalle vaikuttaa mielestäni hyvältä.

Ostari olisi kyllä arkkitehtuuriltaan hieno monikerroksellisuudessaan ja sen punatiiliverhoilu tekee siitä lämminhenkisen kaikkina vuodenaikoina ja kaikissa valaistuksissaan. Se on kuitenkin päässyt ympäristöineen, jota leimaavat ikävät paikkaukset värieroineen asfaltoinnissa, päässyt ikävästi rapistumaan.

Kuvasta pitäisi käydä ilmi, kuinka rumalta moneen kertaan paikattu asfaltti ostarin ympäristössä näyttää, joten eipä haittaisi jos kaikki tuo jäisi vaikka kaavaillun hypermarketin alle.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
**-**

**NRO 4**
yksityishenkilö
31.8.2026

**Mielipide:**
Koivukylän hypermarketselvityksessä 2025 tutkittiin mahdollisia sijainteja hypermarket - luokan tavaratalolle Koivukylän suuralueella.

Selvityksessä jätettiin kokonaan tutkimatta vaihtoehto C. Selvityksessä todettiin varteenotettavimmaksi mahdolliseksi vaihtoehdoksi vaihtoehto B (Skenaario 1). Siinä ei kuitenkaan huomioitu sitä että ko. tontilla on jo HOK-Elannon S-Market osoitteessa Niinikuja 2 ja että suuremman kaupan yksikön rakennuttaminen tontille edellyttäisi nykyisen S- Marketin (Niinikuja 2) rakennuksen sekä myös Seljapolun päiväkodin rakennuksen purkamista. Tämä ensinnäkin heikentäisi alueen päiväkotipaikkoja pysyvästi sekä päivittäistavarakaupan palveluja arviolta 2-4:ksi vuodeksi mukaan lukien Niinikuja 2:n rakennuksen purkaminen, rakennusluvan saaminen mahdollisine valitusaikoineen sekä uuden rakennuksen rakentaminen maanalaisine pysäköintihalleineen.

Seljapolun päiväkodin suhteen selvityksen sivulla 26 todetaan seuraavaa:

Hypermarketin rakentaminen sijaintiin B edellyttää Seljapolun päiväkodin purkamista, jolloin siihen liittyvät arvot menetetään. Päiväkodilla on todettu olevan mm. seuraavia rakennusperintölain mukaisia arvoja: “Kohde on kokonaisvaltaisen suunnitteluotteen sekä viimeisteltyjen yksityiskohtiensa vuoksi harvinainen aikansa päiväkotirakennus. Veistoksellinen (postmioderni) ulkoasu on ensimmäisiä Vantaan päiväkodeissa. Kohteen yksikerroksisuus sekä tapa jäsentää leikkipihaa siivin, katoksin ja ulkovajoin on 1980 -luvun päiväkotirakennuksille tyypillinen piirre. Rakennuksessa on käytetty 1980 -luvun arkkitehtuurille tyypillisiä materiaaleja, joskin keskimääräistä laadukkaammin. Kohde on edustava esimerkki 1980 -luvun päiväkotiarkkitehtuurista. Rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja käyttötarkoitus on säilynyt hyvin.Kohde

kertoo sosiaalihallituksen päiväkotiohjeiden uudistuksesta ja niiden aikaansaamista muutoksista päiväkotiarkkitehtuurissa. Seljapolulla yhteisöllisten ja kasvatuksellisten tavoitteiden muutos näkyy ennenkaikkea tilojen ryhmittelyssä sekä muodossa ja valaistuksessa. “Purkamisluvan saaminen on epävarmaa, rakennuksella runsaasti arvoja”

Skenaarioissa 2 ja 3 esitetään myöskin alueen päivittäistavarakaupan palvelujen heikentämistä purkamalla nykyinen S-Marketin rakennus osoitteessa Niinikuja 2 sekä alueen kaupungin julkisten palvelujen heikentämistä purkamalla nykyinen Koivukylän ostoskeskus osoitteessa Hakopolku 2. Kyseisessä rakennuksessa on mm. hyvin aktiivisessa käytössä oleva Koivukylän Asukastila sekä Koivutori -niminen toriaukio jossa järjestetään mm.  jokavuotinen Koivukylän Vallaton Yö -tapahtuma. Selvityksessä pidetään jokaisen skenaarion lähtökohtana nykyisen S-Marketin lakkauttamista. Tätä hieman ihmettelen. Eikö alueen asukkaiden ja alueella muuten liikkuvien ihmisten kannalta olisi tärkeämpää nimenomaan palvelujen vahvistaminen?

Vantaan maa -ja asuntopoliittisten linjausten (KV 18.6.2018) mukaan rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin (sivu 33, kohta 2.3)

Vaadin että kaupunginhallitus palauttaa Koivukylän kaavarungon valmisteluun hypermarketselvityksen osalta ja että myös vaihtoehto C tutkitaan.

Perustelut:

- Alue on Vantaan yleiskaavassa 2020 C kaupunkikeskustan aluetta
- Aluetta ei sinällään ole suojeltu muuta kuin kivikautisen asuinpaikan osalta
- Päivittäistavarakaupan palvelujen vahvistaminen
- Epäselvyydet liittyen Seljapolun päiväkodin purkamiseen
- Epäselvyydet liittyen nykyisen Koivukylän ostoskeskuksen purkamiseen
- Hypermarketkaupan palvelujen ja hintakilpailun lisääminen alueella
- Keskon Citymarket -ketjun hallussa olevan käyttötavarakaupan alueellisen

monopoliaseman murtaminen (kuluttajan etu!)

- Työpaikkojen lisääntyminen
- Hypermarketit sijaitsevat yleensä keskustarakenteen ulkopuolella niiden koon vuoksi
- Nykyistä S-Marketin rakennusta ei tarvitsisi purkaa vaan S-Market tai jokin muu

päivittäistavarakaupan myymälä voisi jatkaa siinä.

- Vaihtoehtoon C rakentaminen voi edellyttää Museovirastolta Muinaisjäännösten

kajoamislupaa mutta niitäkin on myönnetty.

**Vastine:**
Sijaintia C ei tutkittu, koska se on selvästi irrallaan Koivukylän keskustarakenteesta noin 600 metrin päässä Koivukylän asemalta Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteysalueen tuntumassa. Ratkaisu hajauttaisi selvästi Koivukylän keskustarakennetta ja alueen kaupallisen toiminnan painopiste siirtyisi kauemmas asemasta ja tehokkaimman asumisen läheisyydestä. Se olisi sijainteja A ja B selvästi heikommin saavutettavissa jalan ja pyörällä, jolloin sen ympäristö kehittyisi autoilijan ehdoilla. Nykyisen ostarin alueen kaupalliset toimintaedellytykset voisivat heikentyä ja lähipalveluiden todennäköinen heikentyminen voivat aiheuttaa negatiivisia segregaatiovaikutuksia etenkin Koivukylän ostarilla ja sen ympäristössä verrattuna muihin tutkittaviin vaihtoehtoihin. Sijainnilla C on lisäksi tärkeitä luonnon monimuotoisuuteen ja historiallisiin arvoihin liittyviä ominaisuuksia, kuten luonto- ja virkistysarvoiltaan merkittävä lähimetsä, Rekolanojan varren luontoarvot ja yleiskaavan ekologinen runkoyhteys sekä muinaismuisto (kivikautinen asuinpaikka).

**Tarkistukset:**
-

**NRO 5**
HOK-elanto
31.8.2026

**Mielipide:**
Kaavarunkokartassa sijainnin C2 osalta todetaan, että asemakaavamuutoksella voidaan mahdollistaa 7000–10 000 k-$m^2$:n päivittäistavarakaupan suuryksikön (hypermarketin) sijoittuminen korttelialueelle.

Hypermarketselvityksessä sijaintiin C2 tutkittu vaihtoehto perustuu noin 10 000 k-$m^2$:n laajuiseen hypermarketiin. Selvityksessä hypermarketin pinta-ala on esitetty erillisenä kokonaisuutena, jonka lisäksi konseptiin sisältyy 1000–3000 m2 etumyymälätiloja sekä mahdollisia muita liiketiloja.

Kaavarunkokartasta ei käy yksiselitteisesti ilmi, koskeeko C2 sijaintiin esitetty 7000–10 000 k-$m^2$:n mitoitus yksinomaan hypermarkettia vai hypermarketin, etumyymälöiden ja muiden liiketilojen muodostamaa kokonaisuutta. Myöskään kaavarunkoselostuksen kohdassa 6.7. ”Päivittäistavarakaupan suuryksikkö (hypermarket) ei tarkemmin avata sitä, viitataanko lukuarvoilla pelkkää hypermarketin pinta-alamitoitusta vai laajempaa liikerakennuksen kokonaisrakennusalaa.

Muistuttaja pyytää tarkistamaan ja täsmentämään kaavarunkokarttaa sekä kaavaselostusta siten, että niistä käy yksiselitteisesti ilmi, mitä toimintoja esitetty 7000–10 000 k-$m^2$:n mitoitus C2-sijainnissa koskee.

**Vastine:**
Hypermarketselvityksen perusteella (Realidea, 19.1.2026), C2-korttelialueelle on mahdollista toteuttaa max. 7000–10 000 k-$m^2$ kokoinen hypermarket, jonka lisäksi liikerakennukseen saa sijoittaa 1000–3000 k-$m^2$ etumyymälätiloja ja muita mahdollisia liiketiloja.

**Tarkistukset:**
Tarkennukset lisätty kaavakarttaan ja -selostukseen.

**NRO 6**
Yksityishenkilö, 28.4.2026

**Mielipide:**
Koivukylän kehittämistä koskevassa selvityksessä todetaan, että uuden hypermarketin sijoittaminen alueelle lisää autoliikennettä ja aiheuttaa toimivuusongelmia jo nykyisin kuormittuneelle Asolanväylälle. Selvityksen mukaan erityisesti hypermarketin sijoittuminen Asolanväylän varteen heikentäisi merkittävästi kadun liikenteellistä toimivuutta ja lisäisi ruuhkautumista.

Alueella toimii jo nyt merkittävä vähittäiskaupan toimija, jonka saavutettavuus ja liikenteellinen toimivuus perustuvat sujuviin asiakas- ja huoltoliikenneyhteyksiin. Tulevassa maankäytössä ja kaavaratkaisuissa tulee varmistaa, ettei uuden kaupallisen rakentamisen liikennevaikutuksilla heikennetä olemassa olevien yritysten toimintaedellytyksiä, saavutettavuutta tai asiakasvirtojen sujuvuutta. Kaavaratkaisua valmisteltaessa on siten välttämätöntä:

• arvioida liikenteelliset vaikutukset kokonaisuutena nykyisten toimijoiden näkökulmasta,
• huolehtia siitä, että katuverkon kapasiteetti on riittävä myös nykyiselle kaupalle,
• sekä välttää ratkaisuja, jotka keskittävät lisäliikennettä jo nyt kuormittuneille väylille, kuten Asolanväylälle. Liikenteellisesti kestävät ratkaisut ovat edellytys Koivukylän keskustan tasapainoiselle kehittämiselle ja olemassa olevan elinkeinotoiminnan turvaamiselle.

**Vastine:**
Mahdollisen hypermarkethankkeen vaikutukset liikenteeseen selvitetään asemakaavavaiheessa. Asolanväylä-Koivukylänväylä -liittymän kapasiteettia lisätään, jotta liikenteen sujuvuus saadaan turvattua pääkaduilla maankäytön kehittyessä.

**Tarkistukset:**
-

**VANTAAN KAUPUNKI**
**KAAVARUNKO**
**NRO 072500**
**Koivukylän kaavarunko**
**LAUSUNNOT JA VASTINEET**
**Asemakaavoitus MHa / SRa** **kala 6.10.2026**

---

Kaupunginhallitus 27.4.2026 oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot kaavarungosta **072500 /Koivukylän kaavarunko**. Lausuntoja pyydettiin 22 kpl ja saatiin 7 kpl.

| **Lausunnonantaja** | **Lausunto** | **Tarkistukset** |
|---|---|---|
| NRO 1<br>12.8.2026.<br>Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) | • Tukes toteaa lausunnossaan, että kaava-alueen eteläpuolella, noin 100 metrin päässä, sijaitsee Vantaan Energian Koivukylän lämpökeskus. Kohteessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja. Lämpökeskuksen onnettomuuksien aiheuttamat vaarat on syytä ottaa huomioon kaavarunkotyön jatkosuunnitellussa. | - |
| NRO 2<br>27.8.2026<br>Vantaan kaupunginmuseo | • Museon näkökulmasta kaavarunkoselostuksessa vastataan hyvin tavoitteeseen uuden rakentamisen ja olevan kulttuuriympäristön yhteensovittamisesta ja asiaa on tutkittu prosessin aikana laajasti.<br>• Kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteet olisi perusteltua siirtää näkyviin kaavakartalle esimerkiksi pääkartan yleismääräyksenä tai omalla kulttuuriympäristön teemakartalla. Kaavarungon mahdollistamien | • Lisätty pyydetyt merkinnät kaavarunkokarttaan.<br>• Täydennetty arvokarttaa.<br>• Selostukseen korjattu muinaisjäännösten merkintätavat ja lisätty kiinteää muinaisjäännöstä koskeva kappale lukuun *3.6 Suojelu.* |

| | | |
|---|---|---|
| | muutoksien hallitsemisen ja ympäristöön sovittamisen kannalta on tärkeää, että rakennusten suojeluperusteet tulevat yksilöidysti määriteltäviksi tulevissa asemakaavoissa.<br>• Kaavakartan alueille, joilla sijaitsee rakennusperintökohteita, tulisi lisätä merkinnät, että kehitettävillä alueilla sijaitsee rakennusperintökohteet, joiden suojelu on ratkaistava asemakaavoituksen yhteydessä.<br>• Luvussa 3.5. muinaisjäännöksistä on selostuksessa käytetty kahta eri selitystapaa selostuksessa. Koska myös Hanabölen kylän sekä Hanabölen myllyn ja sahan kohdalla on kyse muinaisjäännöskohteista, tulisivat ne merkitä samaan tapaan kuten kivikautinen asuinpaikka ja Räckhalsbölen kylätontin paikka<br>• Luvussa 3.6 puuttuu suojelumääräykset muinaismuistoalueilta. Muinaisjäännös tulisi myös merkitä kaavarunkokarttaan osa-aluemerkinnällä sm - Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös ja kaavamerkintään tulee liittää suojelumääräys. | |
| NRO 3<br>27.8.2026<br>Vantaan Energia Oy ja Vantaan Sähkoverkot Oy | • Maakaapeleiden sekä kaukolämpöputkien sijainnit tulee huomioida asemakaavan muutosehdotuksissa. | - |
| | | |

| | | |
|---|---|---|
| NRO 4<br>27.8.2026<br>Helsingin seudun liikenne (HSL) | • Asemanseudun turvallisuuteen ja esteettömyyteen tulee panostaa ja vaihdot junan ja bussien välillä tulee olla lisäksi sujuvat ja selkeät.<br>• Uusien palveluiden tulee olla saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla sujuvammin kuin omalla autolla. Koivukylän keskustan erinomaisten joukkoliikennepalveluiden toimintaedellytyksiä ei saa nykytilasta heikentää.<br>• Nykyistä taksiaukiolla sijaitsevaa bussien päätepysäkkiä ei oltu juurikaan kaavarunkotyössä huomioitu. Jos taksiaukiota kehitetään oleskeluun painottuvammaksi, tulee joukkoliikenne ja taksiliikenne huomioida sekä tarvittaessa etsiä niille uudet sijainnit läheltä asemaa. | - |
| NRO 5, saapumispvm 31.8.2026<br>Uudenmaan liitto | • Ei lausuttavaa. | - |
| NRO 6<br>31.8.2026<br>Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) | • HSY toteaa lausunnossaan, että suunnittelussa on varmistettava jätteiden keräyksen ja tyhjennysten sujuva ja turvallinen toteuttaminen.<br>• Jätehuoltoa ja sen suunnittelua ohjaa sitovat jätehuoltomääräykset, joista ei tule poiketa.<br>• Huomiota tulee kiinnittää muun muassa jätepisteiden kapasiteettiin, työturvallisuuteen, liikennesuunnitteluun ja mahdollisten | - |

| | | |
|---|---|---|
| | meluvaikutusten arviointiin. | |
| NRO 7<br>31.8.2026<br>Lupa- ja valvontavirasto | • Lupa- ja valvontavirasto ottaa kantaa kaavarungossa osoitetun maankäytön toimintaedellytyksiin alueidenkäyttölain näkökulmasta yksittäisten asemakaavojen yhteydessä.<br>• Asemakaavavaiheessa tulee selvittää alueiden luontoarvot asianmukaisilla luontoselvityksillä.<br>• Kaavarungon suunnittelutyössä tulee huolehtia siitä, että karkearakeisen maaperän alueille jätetään riittävästi luonnontilaisia puisto- tai istutusalueita, joilla sadanta pääsee imeytymään pohjavedeksi. Myös puhtaiden hulevesien imeyttämisratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota. | - |

**NRO 1**
Tukes
12.8.2026

**Lausunto:**
Kaavarunkotyön tarkoituksena on laatia yleissuunnitelma teemakarttoineen ja se tarkastelee keskusta-alueen kehittämisen tarpeita ja mahdollisuuksia. Tukes toteaa lausunnossaan, että kaava-alueen eteläpuolella, noin 100 metrin päässä, sijaitsee Vantaan Energian Koivukylän lämpökeskus. Kohteessa käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti ja laitos on velvollinen laatimaan toiminnastaan toimintaperiaateasiakirjan. Lämpökeskuksen onnettomuuksien aiheuttamat vaarat on syytä ottaa huomioon kaavarunkotyön jatkosuunnitellussa.
Tukesilla ei ole muuta lausuttavaa kaavarunkotyön tässä vaiheessa.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 2**
Vantaan kaupunginmuseo
27.8.2026

**Lausunto:**
Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa Koivukylän kaavarunkoehdotuksesta (nro 072500). Kaavarungon tavoitteena on ohjata Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista. Koivukylän kaavarunkotyö tarkastelee Havukosken alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle. Museo on lausunut mielipiteensä kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.9.2020 päivätyssä lausunnossaan (Dnro VKM/131/2020). Lisäksi museon rakennustutkija on ollut mukana ohjaamassa rakennustapaohjeen laatimista.

Havukosken (alun perin Koivukylä) 1970- ja 1980-luvuilla rakennettu kerrostalolähiö on pääkaupunkiseudun suurimpia yhtenäisiä kerrostalolähiöitä. Se toteutettiin osana niin sanottua Koivukyläprojektia, joka oli aikanaan laajasti tunnettu ja niin sanotun kompaktikaupunkisuunnittelun mallina käytetty esimerkki. Tiiviisti rakennetun lähiön maamerkkinä ovat kahdeksan kalliolle rakennettua tornitaloa.

Alueella on voimassa maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatasoista aluesuojelua. Maakuntakaavan suojelualuerajaus koskee Havukosken kerrostalo- ja rivitaloalueita kokonaisuudessaan (Peijaksentien – Hanabölentie - Koivukylänväylä - Kytötie -rajaus). Tehtyjen rakennusinventointien perusteella Vantaan voimassa olevaan yleiskaavaan on rajattu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi Rautkallion alue, jossa tornitalot sijaitsevat. Kaavarungon suunnittelualueella on voimassa olevissa asemakaavoissa suojelumerkinnät suurimmassa osassa kortteleita.

Alueen asemakaavasuojelua on toteutettu korttelimerkinnällä Ak/s-4, johon on liitetty määräys: "Alue, jonka arkkitehtoninen ilme säilytetään. Alueella tehtävissä julkisivujen korjaus- ja muutostöissä tulee ottaa huomioon rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja väritys. Julkisivujen muutoshakemusasiakirjoihin tulee liittää selvitys materiaalien ja väritysten sopivuudesta ympäristöönsä."

Kaavarungon suunnittelualueelle kuuluu asemakaavasuojeltujen kohteiden lisäksi rakennusperintökohteita, joita ei ole suojeltu asemakaavassa: Koivutorin ostoskeskus, Rautkallionkadun ylikulkusilta, Rautkallionkatu 3:n ostoskeskusrakennus sekä Rasinkatu 7:n asuinkerrostalo. Museo nosti esiin kaavarunkotyöstä antamassaan mielipiteessään, että työn aikana tulee miettiä käytännönläheisesti suojelun toteutumisen keinoja alueella, jonka rakennuskantaan kohdistuu runsaasti korjaus- ja muutostyötarpeita. Lisäksi museon tavoitteena oli, että alueen uudisrakentamiselle luodaan raamit, joissa otetaan huomioon alkuperäiset suunnitteluperiaatteet.

Kaavarungon tavoitteet kulttuuriympäristön huomioimisen näkökulmasta

Kulttuuriympäristön vaaliminen on nostettu vahvasti mukaan alueen kehitysvisioon ja tavoitteisiin. Aluetta on tarkoitus kehittää sen vahvuuksia, arvoja ja ominaispiirteitä hyödyntäen. Kaavarungossa on asetettu tavoitteeksi täydennysrakentamisen sovittaminen maisemaan ja kaupunkikuvaan suojelunäkökulma huomioiden. Kaavarunkoalueella kehitetään liikkumisen yhteyksiä, palveluita ja viheralueita alueen ominaispiirteitä hyödyntäen. Selostuksessa todetaan, että kompaktikaupungin suunnitteluperiaatteiden lisäksi alueen omaleimainen arkkitehtoninen ja visuaalinen ilme on säilytettävä.

Keskeiset periaatteet kaupunkikuvan säilyttämiselle

Erilaisten lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta kaavarunkoalueella on tunnistettu kolme erityyppistä osa-aluetta, joille on määritelty erilaiset kehittämisperiaatteet:

Viihtyisän kävelykeskustan alue - Koivutori ja Seljapolun päiväkoti

Lähimpänä rataa olevat alueet ovat "viihtyisän kävelykeskustan aluetta". Näille alueille on kohdistettu palveluiden keskittymät, joista toinen sijaitsee varsinaisen kaavarunkoalueen ulkopuolella, radan länsipuolella (mukana tarkastelualueena ja myös piirrettynä kaavakarttaan). Palveluiden keskittymään mahdollistetaan kaavarungossa hypermarketin rakentaminen. Molemmin puolin rataa palvelukeskittymien kohdalla sijaitsee Vantaan rakennusperintökohteet Koivutorin ostoskeskus, joka sijaitsee varsinaisella kaavan suunnittelualueella, sekä Seljapolun päiväkoti radan länsipuolella. Molemmilla rakennuksilla on rakennushistoriaselvitysten perusteella todettuja rakennusperintölainmukaisia suojeluarvoja. Suurimittaisen rakennuksen sijoittaminen näille alueille vaarantaa kyseisten rakennusten säilymismahdollisuuksia.

Koivutoria on käsitelty yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksessa. Selostuksessa mainitaan, että nykyistä ostaria uudistetaan, ja sen toimintaa kehitetään monipuolisemmaksi ja viihtyisämmäksi ja se pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään. Tavoitteeksi on asetettu kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen uudisrakennus tai nykyisen ostarirakennuksen kunnostaminen ja laajennus. Näin ollen asian käsittely siirretään asemakaavatasolle. Kaavakartalle (alueet C1 ja C2) tulisi lisätä

merkinnät, että kehitettävillä alueilla sijaitsee rakennusperintökohteet, joiden suojelu on ratkaistava asemakaavoituksen yhteydessä.

Tuunaus alue - Rautkallion alue

Yleiskaavan arvokkaan kulttuuriympäristön alueella kehittämisen periaate on "tuunaus". Alueen rakennuksiin sallitaan maltillisia muutoksia. Rautkallionkadun ja Rasinkadun kävelyraittien ilme säilytetään ja niitä kehitetään niiden ajalliset ominaispiirteet huomioon ottaen. Inventoiduista rakennusperintökohteista Rautkallionkatu 3:ssa sijaitsevan pienen ostoskeskuksen kohdalle on esitetty täydennysrakentamista. Rakennus on rakennusperintökohde ja se on ollut aikanaan tärkeä osa kävelyraitin alun palvelutarjontaa. Rakennus on eräänlainen portti Koivutorin ostoskeskukselle johtavan sillan kupeessa. Myös tämän rakennuksen suojeluperusteet tulee tutkittavaksi asemakaavassa.

Tuunaus -alueella uudisrakennusten sijoittelun ja typologian tulee noudattaa alueen olemassa olevan kaupunkirakennetta ja rakennusten ominaispiirteitä, säilyttäen alueen yhtenäinen ilme. Muutosten tueksi laaditaan kaavarungon jatkotyönä rakentamistapaohje.

Kompaktikaupungin alue

Kompaktikaupunkialueella on asemakaavalla suojeltuja kortteleita, mutta se ei sisälly yleiskaavan merkittävän alueen rajaukseen. Alueella alkuperäinen ilme on säilynyt hyvin. Rakennuksiin esitetään korotusmahdollisuuksia sekä hissi- ja parvekelaajennuksia. Täydennysrakentamista esitetään kahteen nykyiseen pysäköintikortteliin. Pihoja kehitetään kompakteiksi, viihtyisiksi kokonaisuuksiksi.

Kaupunkivihreää vahvistetaan koko kaavarungon alueella, koska se on keskeinen osa alueen kaupunkikuvaa. Kulkuväylien alkuperäiset rakenteet, kuten istutusaltaat, valaisimet yms. on säilytettävä. Aukioverkostoa kehitetään vihreiksi oleskelualueiksi ja korttelipuistoja kehitetään alkuperäisten suunnitteluperiaatteiden pohjalta.

<u>Lausunto</u>

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema: Kaavarunkoselostuksessa on tuotu hyvin esiin alueen kaupunkisuunnitteluhistoriaa. Eri aluekokonaisuuksien ominaispiirteitä on analysoitu monipuolisesti niin rakennusten arkkitehtuurin kuin pihapiirien, kävelyreittien puistojen, viheralueiden ja muun julkisen ympäristön osalta. Periaatteet osa-alueiden kehittämiseen ovat perusteltuja.

Kaavarunkoselostukseen on liitetty alueen arvokartta (s. 18), johon on merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset sekä keskeisimmät kävelyreitit aukioineen ja siltoineen. Museon näkökulmasta kaavarunkoselostuksessa vastataan hyvin tavoitteeseen uuden rakentamisen ja olevan kulttuuriympäristön yhteen sovittamisesta. Asiaa on tutkittu prosessin aikana laajasti. Ehdotetut muutokset asuinkerrostaloihin ovat harkittuja ja muutosten tueksi valmistuu rakennustapaohje.

Kaavarunkokartassa ei rakennusten suojeluarvot ja kaupunkikuvan vaaliminen ole selostuksen tavoin esillä. Selostuksessa on esitetty arvokartta, mutta määräyksiä sisältävää teemakarttaa ei rakennusperinnön suojeluun liittyen ole. Koska kulttuuriympäristön säilyttämisen tavoitteet ovat niin keskeisesti mukana

kaavarungossa, olisi perusteltua siirtää niitä näkyviin myös kaavakartalle. Kaavarungon mahdollistamien muutoksien hallitsemisen ja ympäristöön sovittamisen kannalta on tärkeää, että rakennusten suojeluperusteet tulevat yksilöidysti määriteltäviksi tulevissa asemakaavoissa. Asia voitaisiin tuoda esiin esimerkiksi pääkartan yleismääräyksenä tai omalla kulttuuriympäristön teemakartalla, johon voitaisiin eritellä rakennusperintökohteita koskevien suojelutavoitteiden lisäksi eri osa-alueiden kulttuuriympäristöä koskevat kehittämisperiaatteet.

Arkeologia: Muinaisjäännökset on huomioitu hyvin alueen kulttuurihistoriallisia arvoja käsittelevässä luvussa 3.5. Selostuksen tekstissä on kuitenkin huomioitava, että muinaisjäännöksistä on selostuksessa käytetty kahta eri selitystapaa. Hanabölen (Rekola) kylä (s.17) ja Hanabölen saha ja mylly (s. 19) on selostuksessa merkitty selitteellä ”(Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna, Kohde nro. XXX)” kun kivikautisesta asuinpaikasta Koivukylän risteys ja Räckhalsbölen vanhasta tonttimaasta on käytetty selitettä "(mj. rek. tunnus XXX). Koska myös Hanabölen kylän sekä Hanabölen myllyn ja sahan kohdalla on kyse muinaisjäännöskohteista, tulisivat ne merkitä samaan tapaan kuten kivikautinen asuinpaikka ja Räckhalsbölen kylätontin paikka: mj. rek. tunnus 1000001736 (Hanaböle (Rekola)) sekä mj. rek. tunnus 1000007087 (Hanabölen saha ja mylly).

Luvussa 3.6 käsitellään suojelua. Luvussa kuitenkin puutuu suojelumääräykset muinaismuistoalueilta. Muinaisjäännös tulisi myös merkitä kaavarunkokarttaan osa- aluemerkinnällä sm - Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kaavamerkintään tulee liittää seuraava määräys:
”Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Vantaan kaupunginmuseon lausunto.”

Museon mielestä on hyvä, että kivikautinen asuinpaikka on huomioitu alueen viheraluesuunnittelussa ja kehittämiskonseptissa. Nostamalla alueen historiaa esille on mahdollista juurruttaa alueen asukkaita paremmin asuinalueeseensa. Suunniteltu muinaismuistoreitti on tähän tarkoitukseen hieno mahdollisuus.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
- Lisätty pyydetyt merkinnät kaavarunkokarttaan.
- Täydennetty arvokarttaa.
- Selostukseen korjattu muinaismuistojen merkinnät ja lisätty kiinteää muinaisjäännöstä koskeva kappale lukuun *3.6 Suojelu.*

**NRO 3**
Vantaan Energia
27.8.2026

**Lausunto:**
Ei huomauttamista.

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy tuo sähköverkon kehittämistarpeet esille aikanaan asemakaavamuutosten yhteydessä. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Kaukolämpöputkien ajantasainen sijainti löytyy Vantaan kaupungin yhdistelmäjohtokartalta. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 4**
Helsingin seudun liikenne (HSL)
27.8.2026

Lausunto:
HSL kannattaa alueen kehittämistä kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesta. Asema-alueen ympäristön turvallisuuteen ja esteettömyyteen tulee panostaa, jotta siellä liikkuminen on mahdollista kaikille käyttäjäryhmille. Vaihdot junan ja bussien välillä tulee olla sujuvat, selkeät, turvalliset ja esteettömät. Siellä missä psykologinen ohjaavuus ei ole mahdollista ja suora näköyhteys puuttuu, voidaan hyvällä opastuksella kasvattaa käyttäjien hallinnan ja turvallisuuden tunnetta.

Luomalla viihtyisää kaupunkitilaa houkutellaan siellä viipymään. Uudet palvelut juna-aseman ympäristöön tuovat lisää käyttäjiä, jolloin alueen sosiaalinen valvonta ja turvallisuuden tunne lisääntyvät. Aseman itäpuolella oleva vanha ostoskeskus on joukkoliikenteen kannalta erittäin hyvin saavutettavissa ja sen kehittäminen on erittäin suositeltavaa.

Koivukylän keskustassa on erinomaiset joukkoliikennepalvelut, joiden toimintaedellytyksiä ei saa nykytilasta heikentää. Joukkoliikenteen sujuvuus on varmistettava Kytötiellä ja Koivukylän puistotiellä. Myös bussipysäkit tulee säilyttää ja yhteydet niille säilyä turvallisina, esteettöminä ja viihtyisinä. Kaupunkipyörille ja polkupyöräpysäköinnille tulee tehdä tarvittavat tilavaraukset. Uusien palveluiden tulee olla saavutettavissa kestävillä

kulkumuodoilla sujuvammin kuin omalla autolla. Runkolukittava pyöräpysäköinti olisi hyvä olla myös säältä suojattujen. Autojen pysäköinti tulee toteuttaa siten, ettei siitä muodostu estevaikutusta kestäville kulkumuodoille.

Taksiaukiolla nyt sijaitseva bussien päätepysäkki tulee sijoittua sinne jatkossakin. Päätepysäkkiä ei oltu juurikaan kaavarunkotyössä huomioitu. Asiasta tulee keskustella HSL:n kanssa ja yhteistyössä varata sopivat tilat sieltä joukkoliikenteelle tai vaihtoehtoisesti etsiä uusi paikka, johon aseman vieressä sijaitseva bussien päätepysäkki voisi sijoittua. Jos päätepysäkille ei löydy aseman läheisyydestä tilaa, voi se heijastua Vantaan maksamiin joukkoliikennemaksuihin tai palvelutasoon. Alueen viihtyisyyden kehittäminen on kannatettavaa, mutta busseille pitää löytyä myös päätepysäkkitilaa ja lisäksi kuljettajien wc-tilan tulee jatkossakin olla käytettävissä. Aluetta kehitettäessä kuljettajien wc-tilalle tulisi löytää nykyistä parempi paikka ja sille onkin jo tutkittu tilaa viereisestä vanhasta asemarakennuksesta. Taksiaukion kehittämisessä oleskeluun painottuvaksi tulee huomioida myös, minne taksiliikenne tulevaisuudessa sijoittuisi.

HSL on mielellään alueen jatkosuunnittelussa tiiviisti mukana joukkoliikenteen, erityisesti Taksiaukion päätepysäkin, osalta.

**Vastine:**
Nykyinen taksiaukio on tunnistettu kaavarungossa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti kehitettäväksi alueeksi. Jatkosuunnittelua voidaan tehdä yhteistyössä HSL:n kanssa. Bussien päätepysäkki, taksiliikenne ja joukkoliikenteen sujuvuus huomioidaan tulevien asemakaavojen yhteydessä ja katusuunnittelussa.

**Tarkistukset:**
-

**NRO 5**
Uudenmaan liitto
31.8.2026

**Lausunto:**
Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa asiassa.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 6**
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
31.8.2026

**Lausunto:**
Jätehuolto: Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräykset ohjaavat alueen jätehuoltoa ja sen suunnittelua. Määräykset ovat kiinteistöjä sitovia, eikä niistä tule poiketa. Hyvin järjestetty jätehuolto tukee kiertotaloutta ja parantaa alueen viihtyvyyttä.

Suunnittelussa on varmistettava, että alueen liikennejärjestelyt mahdollistavat jätteiden keräyksen ja tyhjennystyön sujuvan ja turvallisen toteuttamisen. Jäteautoille tulee osoittaa rauhalliset pysähtymispaikat

sekä riittävät ja tarkoituksenmukaiset tilat tyhjennysten suorittamista varten. Kulun jäteautolta jätetilaan tulee olla kuljettajalle työturvallinen. Jäteastioiden siirtomatka ei saa ylittää 10 metriä.

Jätepisteiden kapasiteetti on mitoitettava vastaamaan jätepisteen käyttäjämääriä sekä HSY:n määrittelemiä tyhjennysreittejä ja -rytmejä. Alueella jäteastioiden tyhjennyksettoteutetaan klo 6–22, mikä tulee huomioida erityisesti liikennesuunnittelussa sekä mahdollisten meluvaikutusten arvioinnissa.

Pääkaupunkiseudun ja Kirkkonummen jätehuoltomääräyksiin voi tutustua tarkemmin HSY:n verkkosivuilla kohdassa “Jätehuoltomääräykset - HSY”. Lisätietoja jätehuoltomääräyksistä, alueen jätehuollon aikatauluista tai opastusta jätehuollon suunnittelussa antavat HSY:n jätehuollon asiantuntijat.

Vesihuolto: Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat oleellista muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisut suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve kustannuksineen sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille.

**Vastine:**
-

**Tarkistukset:**
-

**NRO 7**
Lupa- ja valvontavirasto
31.8.2026

**Lausunto:**
Yhdyskuntarakenne: Kaavarungon tavoitteena on ohjata Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista. Kaavarunkoselostuksen mukaan kaavarungossa esitetään merkittäviä parannuksia alueen palveluverkkoon, reitteihin ja puistoihin. Lisäksi siinä esitetään aihioita uusille toimenpiteille, joilla voidaan edistää laadukkaan kaupunkiympäristön kehittymistä. Selostuksen mukaan kaavarunko tarkastelee alueen kehitystä vuoteen 2050 saakka. Se mahdollistaa 130–1050 asukkaan ja 250–450 työpaikan lisäyksen alueelle.

Oikeusvaikutteisessa Vantaan yleiskaavassa 2020 kaavarungon suunnittelualue on kaupunkikeskustan aluetta (C), asuinaluetta (A) ja kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen keskeinen yhdyskuntarakenteellinen sijainti ja hyvät joukkoliikenneyhteydet antavat hyvän perustan tutkia alueen täydennysrakentamista.

Selostuksessa on tunnistettu kaavarungon epävirallinen asema alueidenkäytön suunnittelujärjestelmässä. Kaavarunko voikin toimia hyvänä asemakaavoituksen selvitysaineistona. Kaavarungossa osoitetun maankäytön toteuttamisedellytyksiin alueidenkäyttölain näkökulmasta Lupa- ja valvontavirasto ottaa tarkemmin kantaa yksittäisten asemakaavojen yhteydessä.

Kauppa: Kaavarunkotyössä on erillisellä selvityksellä tutkittu keskustahakuisen kaupan sijaintivaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia Koivukylän alueella (Koivukylän hypermarketselvitys, 2025). Vaihtoehtotarkastelusta on tiputettu pois vaihtoehtoinen sijaintipaikka C, joka sijoittui Asolanväylän ja Koivukylänväylän risteysalueen tuntumaan. Selvityksen mukaan vaihtoehto C hajauttaisi selvästi Koivukylän keskustarakennetta, ja kaupallisen toiminnan painopiste siirtyisi kauemmas asemasta ja tehokkaimman asumisen läheisyydestä. Lupa- ja valvontavirasto pitää selvityksessä tehtyä ratkaisua perusteltuna, kun huomioidaan

alueidenkäyttölain yleinen tavoite sekä tarkemmin eri kaavatasojen sisältövaatimukset koskien muun muassa yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta ja ekologista kestävyyttä tai palveluiden alueellista saatavuutta. Kaavarunkoluonnoksen mukainen ratkaisu edistäisi alueidenkäyttölain 71 b §:ssä esitettyjä sisältövaatimuksia tutkittujen kaupan kohteiden sijoittuessa yleiskaavan mukaiselle kaupunkikeskustan alueelle, tukeutuen olemassa olevaan keskustarakenteeseen.

Luonnonsuojelu: Kaavarungossa osoitetaan täydennysrakentamista nykytilassaan metsäisille luontoalueille (erityisesti uusi yleisten rakennusten kortteli). Asemakaavavaiheessa tulee selvittää alueiden luontoarvot asianmukaisilla luontoselvityksillä.

Alueen jatkosuunnittelussa ja korjausrakentamishankkeissa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueella todennäköisesti useammassa rakennuksessa pesivien luonnonsuojelulailla rauhoitettujen tervapääskyjen pesäpaikkojen tunnistamiseen ja turvaamiseen. Tervapääskyn pesäpaikka on rauhoitettu luonnonsuojelulain 70.3 §:n mukaisesti myös pesimäkauden ulkopuolella.

Pohjavedet: Kaavarunkotyössä on tunnistettu kaavarunkoalueen sijainti pohjavesialueella. Kaava-alue sijoittuu osittain Koivukylän (0109203) 1-luokan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, pääasiassa pohjaveden muodostumisalueen ulkopuolelle. Pohjavesiolosuhteita ei ole kuitenkaan tuotu esiin tai huomioitu kaavarunkotyössä tarkemmin.

Koivukylän pohjavesialue on vesienhoidossa luokiteltu hyvässä määrällisessä ja kemiallisessa tilassa olevaksi riskialueeksi. Pohjavedelle riskiä aiheuttavat Koivukylän alueella erityisesti tienpito sekä jo nykyisen rakennetun ympäristön ja taajama-alueen aiheuttama hajakuormitus. Pohjaveden määrään ei toistaiseksi ole kohdistunut riskiä, mutta tiiviin kaupunkirakenteen lisääntyminen erityisesti Rekolanojan itäpuolen moreeni- ja hiekka-alueilla voi vähentää pohjaveden muodostumista alueella. Kaavarungon suunnittelutyössä tulee huolehtia siitä, että karkearakeisen maaperän alueille jätetään riittävästi luonnontilaisia puisto- tai istutusalueita, joilla sadanta pääsee imeytymään pohjavedeksi. Myös puhtaiden hulevesien imeyttämisratkaisuihin tulee kiinnittää huomiota. Muut kuin puhtaat hulevedet tulee johtaa rakennetuilta alueilta pois, mikä vähentää muodostuvan pohjaveden määrää.

Rakennettu kulttuuriympäristö: Osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa arvokkaan kulttuuriympäristön aluetta. Kaavaselostuksessa on kattava kuvaus alueen kulttuurihistoriallisista, kaupunkikuvallisista ja maisemallisista arvoista. Arvokohteet on esitetty myös selostuksen kartalla ja osa merkinnöistä on tuotu kaavarunkokarttaan. Selvitysaineisto antaa hyvän pohjan alueen jatkosuunnittelulle ja asemakaavoitusvaiheeseen.

**Vastine:**
Alueiden luontoarvot selvitetään tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä. Kaavarungossa ei esitetä merkittävää määrää täydennysrakentamista nykyisille puistoalueille. Vain Hakopuistoa ja Vihtapuistoa on esitetty mahdollisiksi tuleviksi yleisten rakennusten korttelialueiksi. Vaikutukset pohjaveteen selvitetään asemakaavavaiheessa. Tarvittavat hulevesiratkaisut määritellään asemakaavavaiheessa.

**Tarkistukset:**
-

15 **Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmasta 2026–2035 / TeA**

VD/6266/10.03.02.00/2026

TeA /SP/MY/TE/LK

**Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmaa vuosille 2026–2035 on valmisteltu tammikuussa 2026 hyväksytyn Tulevaisuus asuu Vantaalla -kaupunkistrategian pohjalta. Suunnitelman ohjausryhmänä toiminut kaupungin hankejohtoryhmä on pyytänyt lautakunnilta lausuntoa suunnitelmasta.**

Vantaan toimintaympäristössä on viime vuosina tapahtunut nopeita muutoksia. Olemme uuden äärellä kaupungin kasvun ja kehityssuuntien kanssa. Kasvu on hidastunut ja väestönkasvun muutokset vaikuttavat palveluiden tarpeeseen. Vantaan heikko taloudellinen tilanne haastaa meitä tarkastelemaan kaupungin kasvun ja investointien ohjaamista uudella tavalla.

Kaupunkistrategian mukaisesti luomme ja vakiinnutamme investointien ohjaukseen Vantaan kasvun ja investointien ohjauksen VAKIO-mallin, jolla pyrimme ohjaamaan ennakoivasti kaupungin tasapainoista kasvua, suunnittelua ja uutta rakentamista.

VAKIO-mallin ytimessä on kaupunkitasoisesti laadittu palveluiden ja investointien suunnitelma, joka määrittää strategisen tulevaisuuskuvan ja suunnitelman suuralueiden kehittämisestä seuraavan 10 vuoden ajan. Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma sisältää kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman sisällöt: palveluiden järjestämisen tavoitteet ja linjaukset sekä palveluiden järjestämisen kehittämistarpeet eikä erillistä palveluverkkosuunnitelmaa laadita. Jatkossa Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma päivitetään valtuustokausittain.

Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelma ohjaa aiemman kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti kaupunkitasoista palveluverkon suunnittelua sekä vuotuista talousarvioprosessiin kuuluvaa toimitilainvestointiohjelman päivittämistä.

Muutos palveluverkkosuunnitelmasta laajemmaksi investointien ja palveluiden suunnitelmaksi tarkoittaa, että tunnistamme paremmin hankkeet kokonaisuuksina sisältäen kaavoituksen sekä infra- ja toimitilainvestoinnit. Suunnitelma on informatiivisempi näkymä alueiden kehittymiseen ja se on laadittu taloudelliset reunaehdot huomioiden. Suuraluekohtainen tarkastelu mahdollistaa alueellisten erityispiirteiden ja -tarpeiden huomioimisen.

Kaupungin hankejohtoryhmä on käsitellyt Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmaa 2026–2035 ja päättänyt, että suunnitelmasta pyydetään lautakunnilta lausunnot ennen kuin suunnitelma siirtyy kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Suunnitelmaa käsitellään kaupunkitilalautakunnassa, kaupunkiympäristölautakunnassa, kasvatuksen ja oppimisen lautakunnassa sekä kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin lautakunnassa.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys**:
Päätetään antaa liitteen mukainen lausunto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmasta 2025–2034.

Liitteet:
- Kaupunkiympäristökunnan lausunto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmasta 2026–2035
- Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma 2025–2035
- Vaikuttamistoimielimien kannanotot

Täytäntöönpano: Talous ja strategia

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula, puh. 040 529 4145
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖKUNNAN LAUSUNTO VANTAAN PALVELUIDEN JA INVESTOINTIEN SUUNNITELMASTA 2026–2035**

Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmaa vuosille 2026–2035 on valmisteltu tammikuussa 2026 hyväksytyn Tulevaisuus asuu Vantaalla -kaupunkistrategian pohjalta. Suunnitelman ohjausryhmänä toiminut kaupungin hankejohtoryhmä on pyytänyt lautakunnilta lausuntoa suunnitelmasta.

**Kaupunkiympäristölautakunta lausuu asiasta seuraavaa:**
Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma vuosille 2026–2035 on ensimmäinen uuden investointien ohjausmallin mukaisesti laadittu suunnitelma. Suunnitelmassa yhteensovitetaan maankäytön ja palveluverkon suunnittelua, asemakaavoitusta, infra- ja talonrakennusinvestointeja sekä talousohjauksen prosesseja. Suunnitelma päivitetään valtuustokausittain.

**Palveluiden ja investointien suunnittelun lähtökohdat**
Kaupunkiympäristölautakunta pitää perusteltuna uutta investointien ohjausmallia ja tavoitetta perustaa investointien valmistelu alueelliseen tietoon, nykyistä kokonaisvaltaisempaan tilannekuvaan sekä suuraluekohtaisiin kehittämissuunnitelmiin. Kasvun hidastuminen, väestökehityksen muutokset ja kaupungin heikko taloudellinen tilanne edellyttävät kaupunkitasoista priorisointia sekä palveluverkon, maankäytön ja investointien nykyistä vahvempaa yhteensovittamista.

Suunnitelmalla on merkittävä vaikutus koko kaupunkiympäristön toimialan ja molempien lautakuntien toimintaan suunnitelmakaudella. Suuremmilla täydennysrakentamis- ja laajennusalueilla kaupungin tulee varmistaa ennen asumisen merkittävää lisäämistä palveluiden, katujen, puistojen ja muun yhdyskuntateknisen infrastruktuurin toteuttamisedellytykset. Voimakkaasti täydentyvillä alueilla yksittäisiä kaavahankkeita on tarkasteltava kokonaisuutena, jotta palvelutarpeen kasvu, yleisten alueiden laatu ja investointien ajoitus voidaan sovittaa yhteen. Suunnitelman ensimmäinen versio keskittyy kaupungin omiin investointeihin. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tärkeänä, että suunnitelmaa täydennetään esitetyllä tavalla Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa tehtävällä yhteistyöllä. Kaupungin vastuulle jää palveluverkon tasapuolisen kehittymisen mahdollistaminen muun muassa kaavoituksen, maanomistuksen ja yleisten alueiden toteuttamisen keinoin.

Suunnitelmassa esitetyt hankekokonaisuudet kuvaavat alueiden muutostarpeita ja strategisia tavoitteita investointikehyksen rajoissa. Yksittäisten hankkeiden toteutustapa ja ajoitus täsmentyvät investointiohjelmissa ja vuosittaisessa talousarviovalmistelussa. Suunnitelmaa ei siten tule tulkita yksittäisiä hankkeita koskevaksi toteutuspäätökseksi.

**Talous ja investointien priorisointi**
Kaupungin taloustilanne asettaa suunnitelmalle tiukat reunaehdot. Luonnoksen mukaan kaupungin verotulot heikkenivät vuonna 2025 syksyn 2024 ennusteeseen nähden 46 miljoonaa euroa. Käyttötalouden tasapainotustarpeeksi arvioidaan 80 miljoonaa euroa vuosille 2027–2030, ja kaupunginhallituksen 1.6.2026 hyväksymä investointikehys on 640 miljoonaa euroa. Näissä oloissa investointien priorisoinnin tulee perustua läpinäkyviin, yhdenmukaisiin ja kaupunkitasoisesti hyväksyttyihin kriteereihin.

Priorisoinnissa on tarkasteltava hankkeiden koko elinkaaren kustannuksia ja vaikutuksia. Toimitilahankkeiden rinnalla on huomioitava niiden edellyttämät katu-, puisto-, liikenne-, pysäköinti- ja kunnallistekniset investoinnit sekä käytön ja kunnossapidon kustannukset. Muutoin hankkeiden kokonaistaloudellisuus ja toteuttamiskelpoisuus eivät tule riittävästi arvioiduiksi. Kaupunkiympäristölautakunta pitää tarpeellisena, että tavoitteena tulisi olla, että suunnitelmassa kuvataan nykyistä täsmällisemmin, millä kriteereillä hankekokonaisuuksia ja niiden osahankkeita priorisoidaan investointikehyksen sisällä. Palvelutarpeen lisäksi arvioinnissa tulee ottaa huomioon alueiden vetovoima ja pitovoima, segregaation ehkäisy, saavutettavuus, ilmasto- ja luontovaikutukset, huoltovarmuus sekä kaupungin omaisuuden korjausvelan hallinta.

**Maankäyttö, saavutettavuus ja kaupunkitila**
Maankäytön näkökulmasta keskeinen suunnittelua ohjaava työkalu on Yleiskaava 2020. Palveluiden ja investointien suunnitelman tulee tukea yleiskaavan mukaista eheytyvää kaupunkirakennetta ja kasvun suuntaamista erityisesti keskuksiin ja vahvan joukkoliikenteen vyöhykkeille.

Palveluiden tulee sijoittua sinne, missä asukkaat ovat, ja niiden saavutettavuuden tulee tukeutua mahdollisuuksien mukaan kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla on huomioitava palvelun luonne ja aluekohtaiset olosuhteet, kuten myönteisen aluekehityksen tavoitteet. Julkiset kaupunkitilat, torit, raitit, puistot ja muut yleiset alueet ovat osa palveluverkkoa ja alueiden vetovoimaa. Niiden investointitarpeet tulee jatkossa tuoda tarkemmin suunnitelmassa näkyviin tasavertaisesti toimitilainvestointien kanssa.

Toimitilojen, tonttien ja yleisten alueiden monikäyttöisyys, muuntojoustavuus ja yhteiskäyttö ovat tärkeitä tavoitteita kasvavalle kaupungille, joka toimii rajallisin resurssein. Tilojen käyttöastetta tulee parantaa ja tarpeettomiksi käyneiden tilojen kaavoitustarpeet, jatkokäyttö tai niistä luopuminen tulee ratkaista ajoissa.

Puistojen, viheralueiden ja lähiluonnon virkistys-, terveys-, ilmastonmuutokseen sopeutumis- ja luonnon monimuotoisuusarvot tulee tunnistaa investointien suunnittelussa. Palvelutilojen ja yleisten alueiden sijoittamisessa on huomioitava ilmanlaatu, melu, tärinä ja muut ympäristöhäiriöt.

**Suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat ja jatkotyö**
Kaupunkiympäristölautakunta on edellisessä lausunnossaan, joka koski vuoden 2022 palveluverkkosuunnitelmaa, pitänyt tärkeänä, että palveluverkon kehittämisen yleiset periaatteet selkeytetään sekä arvioidaan eri palveluiden tarvetta ja palvelutarpeen ennakoituja muutoksia alueittain. Tuolloin on korostettu tarvetta tarkastella palveluverkkoa suuralueittain.

Siksi kaupunkiympäristölautakunta pitää Myyrmäen, Kivistön, Aviapoliksen, Tikkurilan, Koivukylän, Korson ja Hakunilan suuraluekohtaista tarkastelua perusteltuna. Väestökehitys, palvelutarpeet, rakentamisen edellytykset ja olemassa olevan kaupunkirakenteen uudistamistarpeet eroavat alueittain. Tarkastelussa tulee kuitenkin tunnistaa myös suuralueiden sisäiset erot ja alueiden väliset toiminnalliset yhteydet.

Suuraluekohtaisissa kehittämissuunnitelmissa tulee esittää mahdollisimman yhtenäisellä tavalla palvelu- ja maankäyttötavoitteiden edellyttämät toimitila- ja yleisten alueiden investoinnit, niiden keskinäiset riippuvuudet, alustava ajoitus ja vastuut. Erityisesti uusilla ja voimakkaasti täydentyvillä

alueilla on varmistettava, että palvelut ja infrastruktuuri toteutuvat oikea-aikaisesti suhteessa asuntorakentamiseen.

Väestöennusteiden ja kaupunkikehityksen tiettyjen epävarmuuksien vuoksi on suuraluekohtaisiin kehittämissuunnitelmiin ja investointiohjelmiin tukeutuva 3-vuotinen kaavoitussuunnitelma tulee edelleen laatia vuosittain, jotta voidaan ottaa huomioon mm. toimintaympäristön nopeat muutokset, toimitilojen investointiohjelman tarkistukset ja yksityisten toimijoiden kaavoitustarpeet.

Palveluiden ja investointien suunnitelman toimeenpanolle tulee määritellä säännöllinen seuranta. Vaikka suunnitelma päivitetään valtuustokausittain, väestöennusteiden, asuntorakentamisen, talouden ja hankkeiden toteutusedellytysten muutoksiin on voitava reagoida myös päivitysten välillä. Seurannassa tulee raportoida investointikehyksen toteutumisen lisäksi palvelujen saavutettavuudesta, alueellisista vaikutuksista ja strategisen vaikuttavuuden tavoitteista.

# Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma 2026–2035

Vantaa



8.9.2026

# Sisällysluettelo

Esipuhe

1. Johdanto
2. Kasvun ohjaaminen ennakoivasti ja kestävästi
   - Lähtökohtana kaupunkistrategia ja ohjelmajohtaminen
3. Palveluverkon linjaukset
   - Linjaukset
   - Toimialojen tavoitteet
   - Kaupungin tuottamien palveluiden vyöhykkeet
4. Vantaan kaupungin tilannekuva
   - Talous ja toimitilainvestointien lähtökohdat
   - Väestökehitys
   - Asuntorakentaminen
   - Lakisääteisten kunnallisten palveluiden tarve
5. Vantaan maankäytön tavoitteet
6. Suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat
   - Myyrmäki
   - Kivistö
   - Aviapolis
   - Tikkurila
   - Koivukylä
   - Korso
   - Hakunila
7. Valmisteluprosessi ja työhön osallistuneet

Vantaa

# Esipuhe

Vantaan toimintaympäristössä on viime vuosina tapahtunut nopeita muutoksia. Olemme uuden äärellä kaupungin kasvun ja kehityssuuntien kanssa. Kasvu on hidastunut ja väestönkasvun muutokset vaikuttavat palveluiden tarpeeseen.

Vantaan heikko taloudellinen tilanne haastaa meitä tarkastelemaan kaupungin kasvun ja investointien ohjaamista uudella tavalla. Se on myös tilaisuus toiminnan kehittämiseen. Mahdollisuudet investointeihin ovat rajalliset; joudumme pohtimaan yhä tarkemmin minne kaupunki kasvaa ja miten alueiden oikea-aikaista kehitystä sovitetaan yhteen niin, että myös vanhojen alueiden uusiutuminen mahdollistetaan. Onnistuminen investointien suunnittelussa näkyy alueiden maineessa ja vetovoimassa.

Vastaamme uuteen tilanteeseen mallilla, jolla pyrimme ohjaamaan ennakoivasti kaupungin tasapainoista kasvua, suunnittelua ja uutta rakentamista. Tämä tapahtuu alueiden erilaiset tarpeet huomioiden ja niin, että varmistamme riittävät palvelut koko Vantaalla. Perustamme investointien valmistelun ja päätöksenteon alueelliseen tietoon, nykyistä kokonaisvaltaisempaan tilannekuvaan sekä alueellisiin kehittämissuunnitelmiin, jotka sisältyvät palveluiden ja investointien suunnitelmaan.

Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelman tavoitteena on tehdä vaikuttavampia investointeja ja saada tiloille laaja-alaisempaa käyttöä. Kohdennamme investointeja koulujen ja päiväkotien lisäksi alueiden vetovoimaa, pitovoimaa ja asukasviihtyvyyttä lisääviin vapaa-ajan toimintoihin. Tarkastelemme hankkeita kokonaistaloudellisuuden sekä sosiaalisen kestävyyden mittareilla.

Tavoitteemme on myös nykyistä vahvemmin yhteensovittaa maankäytön suunnittelu, infrainvestoinnit, toimitilainvestoinnit, palveluverkon kehittämistarpeet ja talousohjauksen prosessit. Näin tiivistämme kaupungin sisäistä yhteistyötä.

Nyt päätökseen tuleva Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma 2026–2035 on ensimmäinen uuden investointimallin mukaisesti laadittu suunnitelma palveluiden ja investointien kehityskuvasta seuraavan 10 vuoden ajalle. Suunnitelma tuo ensimmäistä kertaa näkyväksi suuralueiden kehittämistarpeet yhteensovitettuna kaupungin investointisuunnitelmiin, jotka laaditaan vuosittain osana talousarviovalmistelua.

Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelma 2026–2035 sisältää jatkossa Vantaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman sisällöt: palveluiden järjestämisen tavoitteet ja linjaukset sekä palvelujen järjestämisen kehittämistarpeet.

Suunnitelman ensimmäinen versio keskittyy kaupungin omiin investointeihin. Suunnitelman sisältöä täydennetään jatkossa muun muassa Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen kanssa tehtävällä yhteistyöllä. Suunnitelma tullaan päivittämään valtuustokausittain.

Pekka Timonen

Kaupunginjohtaja

Vantaa

# 1. Johdanto

Vantaa

# Vantaan kasvua ohjataan ennakoiden ja kestävästi

Vantaan kasvua on tarpeen ohjata ennakoiden ja kestävästi, alueelliseen tietoon ja erilaisiin tarpeisiin perustuen. Kasvun ohjaamiseen on valmisteltu uuden strategian mukaisesti yhteistä investointien ohjausmallia, joka yhteensovittaa nykyistä vahvemmin yhteen maankäytön ja palveluverkon suunnittelun sekä asemakaavoituksen, infrainvestointien, talonrakennusinvestointien ja talousohjauksen prosessit. Uutta mallia sovelletaan nyt ensimmäistä kertaa laatimalla Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelma vuosille 2026–2035.

Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelma on kaupunkitasoinen talouden raameihin sovitettu strateginen tulevaisuuskuva ja suunnitelma suuralueiden kehittymisestä seuraavan 10 vuoden aikana. Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelma sisältää kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman sisällöt: palveluiden järjestämisen tavoitteet ja linjaukset sekä palveluiden järjestämisen kehittämistarpeet.

Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelma ohjaa aiemman kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman mukaisesti muun muassa vuotuista talousarvioprosessiin kuuluvaa toimitilainvestointisuunnitelman päivittämistä.

Lisäksi investointisuunnittelun lähtökohtana ovat suuraluekohtaiset tilannekuvat ja kehittämissuunnitelmat. Tilannekuva kokoaa mm. väestön kehitystä, asuntorakentamista, investointien toteutumista, palveluverkon tilannetta ja kuntoa sekä taloutta koskevan tiedon valmistelun ja päätöksenteon pohjaksi. Tilannekuvista johdetut kehittämissuunnitelmat puolestaan antavat suunnan alueiden kehittymiselle ja hallitulle kasvulle alueiden erityispiirteet ja tarpeet sekä taloudelliset mahdollisuudet tunnistaen.




Kuva. Vantaan kasvun ja investointien ohjausmalli VAKIO

Vantaa

# 2. Kasvun ohjaaminen ennakoivasti ja kestävästi

Vantaa

# Tulevaisuus asuu Vantaalla -kaupunkistrategia

Tulevaisuus asuu Vantaalla -kaupunkistrategia on suunnitelma siitä, mitä kaupungissamme tehdään vuosina 2026–2029. Strategia ohjaa kaupungin päätöksentekoa, talouden suunnittelua ja kehitysprojekteja. Uusi kaupunkistrategia ohjaa valjastamaan Vantaan valtit tasapainoiseksi kasvuksi, elinvoimaksi ja hyvinvoinniksi.

**Vantaa kasvaa ekologisesti, sosiaalisesti, kulttuurisesti ja taloudellisesti kestävästi.**

Kasvun ja investointien ohjauksessa tarkastelemme kaikkia suuralueitamme kokonaisuuksina. Tavoitteenamme on, että alueiden vetovoima kasvaa ja alueellinen eriytyminen pysähtyy. Vahvistamme myönteistä kehitystä erityisesti alueilla, jossa on paljon sosiaalista pahoinvointia. Panostamme siihen, että kaikkien asukkaidemme arki on sujuvaa ja elämä aktiivista. Helposti saavutettavilla kulttuuri- ja liikuntapalveluilla ja niiden kautta muodostuvilla yhteisöillä juurrutamme ihmiset kaupunkiin.

Kaupunkikeskuksia kehitämme siisteiksi ja aktiivisiksi viihtymisen paikoiksi. Luomme edellytyksiä arjen toimivuudelle, yritystoiminnalle, tapahtumille ja parannamme erityisesti asemanseutujen viihtyisyyttä. Kehitämme kaupungin kokonaisuusturvallisuusajattelua ja kriisinkestävyyttä. Toimimme kunnianhimoisesti luonnon monimuotoisuuden säilyttämisessä ja varmistamme ekologisen kestävyytemme teoilla, jotka tukevat ilmastoa, kiertotaloutta ja ympäristöystävällistä arkea. Varaudumme ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Luomme ja vakiinnutamme investointeihin mallin, jolla ohjaamme ennakoivasti kaupungin kasvua, suunnittelua ja uutta rakentamista. Tämä tapahtuu alueiden erilaisten tarpeiden pohjalta ja niin, että varmistamme riittävät palvelut koko Vantaalla. Toteutamme välttämättömät investoinnit uudis- ja korjausrakentamisessa sekä julkisen käyttöomaisuuden osalta. Kokeilemme aktiivisesti uusia tapoja toteuttaa investointeja strategiakaudella. Palveluiden rahoituksessa otamme huomioon väestön kasvun ja kustannusten nousun.

Strategiakauden aikana tasapainotamme käyttötaloutemme. Pidämme menojen kasvun maltillisena, tarkastelemme tulojen ja menojen rakennetta ja teemme tuottavuustoimia. Hyödynnämme digitaalisuutta, automaatiota ja tekoälyä. Haemme säästöjä hankinnoissa ja tilojen käytössä. Keskitymme Vantaan elinvoiman ja tulopohjan kasvattamiseen. Toteutamme myös Vantaan historian suurimman investoinnin eli Vantaan ratikan tämän strategiakauden aikana. Pysäytämme velkaantumiskehityksen strategiakauden lopussa käyttötalouden tasapainottamisen ja ratikkainvestoinnin valmistumisen myötä.

Vantaa

# Investointien strateginen vaikuttavuus

Vaikuttavuuden näkökulmat on johdettu Vantaan strategiasta sekä strategiaa toteuttavista muutosohjelmista. Näkökulmia voidaan käyttää arvioitaessa hankekokonaisuuksien vaikuttavuutta. Hankekokonaisuudet voivat tukea yhtä tai useampaa näkökulmaa samanaikaisesti. Hankekokonaisuudet voivat osaltaan tukea myös ratikkakaupungin kehittymistä.

**1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella**
Strateginen perusta: Tasapainoisen kasvun Vantaa, vakaa ja kestävä talous, kasvun ohjaus palvelut edellä.
Näkökulma tukee: Kasvun sisältö ja suunta, investointien kohdentaminen.
Kasvu on taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää sekä alueiden erilaiset lähtökohdat huomioivaa. Investoinnit ja kaavoitus kohdistuvat sinne, missä kasvu on kaupungille kokonaisuutena kannattavaa ja palvelut voidaan turvata.
Hankekokonaisuudet tukevat näkökulmaa, jos ne mm.:
- ohjaavat kasvua strategisesti (”mihin meillä on varaa kasvaa”)
- yhdistävät kaavoituksen, infra- ja toimitilainvestoinnit

**2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen**
Strateginen perusta: Vetovoimainen Vantaa sekä Elinvoima- ja työllisyysohjelma.
Näkökulma tukee: Yritykset, työpaikat ja koulutus.
Vantaa houkuttelee yrityksiä, investointeja ja osaajia. Työpaikkojen määrä kasvaa ja asukkaiden koulutustaso nousee. Kaupunki vahvistaa asemaansa kansainvälisenä ja saavutettavana työpaikka- ja innovaatioympäristönä.
Hankekokonaisuudet tukevat näkökulmaa, jos ne mm.:
- mahdollistavat työpaikka-alueita tai yritystoiminnan kasvua
- tukevat koulutus-, osaamis- ja oppimisympäristöjä

**3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus**
Strateginen perusta: Hyvän elämän Vantaa sekä Turvallisuusohjelma.
Näkökulma tukee: Palvelut, arjen sujuvuus ja elämänlaatu.
Vantaa on turvallinen, viihtyisä ja toimiva arjen ympäristö kaikille elämänvaiheille. Palvelut, tilat ja ympäristöt tukevat lasten, nuorten, perheiden ja ikääntyvien hyvää elämää.
Hankekokonaisuudet tukevat näkökulmaa, jos ne mm.:
- parantavat palveluverkon toimivuutta ja saavutettavuutta
- lisäävät turvallisuutta tai turvallisuuden tunnetta

**4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy**
Strateginen perusta: Myönteisen aluekehityksen ohjelma, tasapainoisen kasvun tavoitteet.
Näkökulma tukee: Alueiden tasapaino ja vetovoima.
Kaikki suuralueet kehittyvät myönteisesti. Alueellinen eriytyminen pysäytetään, ja investoinnit lisäävät alueiden vetovoimaa, viihtyisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä.
Hankekokonaisuudet tukevat näkökulmaa, jos ne mm.:
- vahvistavat heikommassa asemassa olevien alueiden kehitystä
- monipuolistavat asumista ja palveluja alueilla

**5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki**
Strateginen perusta: Ympäristöohjelma, hiilineutraalius ja luonnon monimuotoisuus.
Näkökulma tukee: Ympäristö, ilmasto ja resurssiviisaus.
Kaupunki vähentää päästöjä, vahvistaa luonnon monimuotoisuutta ja rakentaa ilmastokestävää kaupunkiympäristöä. Ympäristönäkökulma on integroitu kaikkeen kehittämiseen.
Hankekokonaisuudet tukevat näkökulmaa, jos ne mm.:
- edistävät luontopositiivisuutta ja viherrakennetta
- tukevat kestävää liikkumista ja resurssitehokkuutta

# 3. Palveluverkon linjaukset

Vantaa

# Palveluiden järjestämisen tavoitteet, yleiset periaatteet ja linjaukset (1 /2)

Palvelut järjestetään kestävästi kaupungin strategisia ja palvelullisia tavoitteita toteuttaen sovittujen määrärahojen puitteissa. Palveluverkon kehittämisratkaisut perustuvat Vantaan palveluiden ja investointien suunnitelmaan. Yksityisten toimijoiden palvelut ja toimipisteet otetaan huomioon palveluverkon kehittämisratkaisuja suunniteltaessa. Palveluverkkoratkaisut perustuvat kaupunkitasoiseen priorisointiin ja vaihtoehtojen kokonaistaloudellisten vaikutusten arviointiin laatu huomioiden. Oikein toteutettuna palvelut lisäävät alueen elinvoimaa ja ehkäisevät sosiaalista eriarvoistumista.

Palveluverkkosuunnittelussa etsitään uusia keinoja vastata lisääntyvään palvelu- ja tilatarpeeseen muun muassa hankkeita yhdistämällä soveltuvin osin, kehittämällä kiinteistöjä useampaan käyttötarkoitukseen sekä lisäämällä tilojen käyttöastetta ja yhteiskäyttöä. Toimivat ja tarkoituksenmukaiset palvelutilat tukevat palvelutoimintaa, parantavat tuottavuutta ja hyvinvointia. Oikein sijoitetut ja mitoitetut sekä tehokkaassa käytössä olevat palvelutilat tukevat kaupungin säästötavoitteiden sekä päästövähennys-, luonto- ja kiertotaloustavoitteiden saavuttamista.

Puistot ja viheralueet toimivat virkistysalueina kaupunkilaisille ja turvaavat luonnon monimuotoisuutta. Alueita suunniteltaessa ratkaistaan palvelujen tilatarpeet ja toiminnot kokonaisuutena. Ratkaisuja haetaan sekä olemassa olevasta kaavavarannosta että kaupungin ja yksityisen mailta. Käytämme tämän mahdollistamiseksi maankäyttösopimuksia, maanvaihtoja ja maanhankintaa.

Suuremmilla täydennysrakentamis- ja laajennusalueilla käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen, kaupunki varmistaa ensin palveluiden rakentamisedellytykset talouden, tonttien ja resurssien osalta. Voimakkaasti täydentyvillä keskusta-alueilla asumista lisääviä kaavahankkeita tarkastellaan kokonaisuutena ja palvelutarpeen lisääntymiseen etsitään ratkaisut.

# Palveluiden järjestämisen tavoitteet, yleiset periaatteet ja linjaukset (2/2)

Kaavoitusvaiheessa varmistetaan resurssit ja aikataulutus sekä sovitaan vastuutahot yleisten alueiden suunnittelun, toteutuksen ja kunnossapidon osalta. Kaupunkisuunnittelussa ja tontinkäyttösuunnitelmissa otetaan huomioon myös mahdolliset äkilliset palvelutilatarpeet heikentämättä luontoarvoja tai muita palveluja. Herkille kohteille, kuten päiväkodeille ja kouluille sekä leikkipuistoille, osoitetaan toteuttamiskelpoiset sijainnit huomioon ottaen ilmanlaatua, melua ja tärinää koskevat määräykset.

Palvelut sijaitsevat pääsääntöisesti raideliikenteen ja muiden vahvojen joukkoliikenneyhteyksien varsilla ja ne ovat helposti sekä kestävästi saavutettavia (esteettömyys, joukkoliikenne, kävely, pyöräily). Palveluiden hyvä saavutettavuus kestävin kulkumuodoin ei poissulje niiden saavutettavuutta myös autolla. Pyritään pysäköintipaikkojen osalta yhteiskäyttöisiin ratkaisuihin. Palvelujen sijainnin ja tilojen suunnittelussa hyödynnetään täydennysrakentamisen tuomat keskittämismahdollisuudet.

Päiväkotien ja koulujen tonttien ja tilojen mitoituksessa ja suunnittelussa noudatetaan ensisijaisesti valtakunnallisia ohjeita ja laadittua päiväkotitonttien mitoitusohjetta, mutta tarvittaessa esimerkiksi täydentyvillä ja tiiveimmillä alueilla kehitetään innovatiivisia tila- ja tonttiratkaisuja toiminnan laatua heikentämättä.

Toimitilat, yleiset alueet ja -kiinteistöt suunnitellaan muunneltaviksi ja monikäyttöisiksi. Lisääntyvään tilatarpeeseen vastataan yhteishankkeilla ja lisäämällä tilojen yhteiskäyttöä. Ratkaisuja haetaan ensisijaisesti olemassa olevasta tilakannasta. Kaupungin keskeiset tilat, keskus-, piha- ja ulkoalueet tuodaan soveltuvin osin osaksi kaupunkikulttuurin palveluverkkoa. Sähköisiä palveluja kehitetään ja niiden saavutettavuutta parannetaan.

# 3.1 Toimialojen tavoitteet

Vantaa

# Toimialojen tavoitteet – kasvatus ja oppiminen (1 /2)

**Varhaiskasvatus**

- Tavoitteena on tarjota varhaiskasvatusta riittävän lähellä asuinalueita, mikä vahvistaa jokaisen lapsen oikeutta oppia ja mahdollistaa tasa-arvoiset oppimisen edellytykset ja vahvan alun lapsen oppimispolulle.
- Yksityinen varhaiskasvatus täydentää kunnallista palvelua.
- Yksityinen varhaiskasvatus huomioidaan osana kunnallisen varhaiskasvatuksen palveluverkkosuunnittelua.
- Laajennetaan englanninkielistä IB-jatkumoa myös varhaiskasvatusikäisiin.
- Päiväkodin tavoitekokona on 6-10 ryhmäinen. Koko määräytyy palvelutarpeen ja kaupunkirakenteen mukaan hyödyntäen eri kokoisia tontteja.
- Palveluverkon suunnittelussa huomioidaan alueellinen eriytymiskehitys.
- Tuetaan esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä tarkoituksenmukaisin tilaratkaisuin.
- Ruotsinkielinen varhaiskasvatus järjestetään keskitetysti Itä- ja Länsi-Vantaalle ja pyritään yhteisiin tilaratkaisuihin muiden ruotsinkielisten palveluiden ja suomenkielisen varhaiskasvatuksen kanssa.

**Perusopetus**

- Suomenkielisessä perusopetuksessa toteutetaan lähikouluperiaatetta niin että suurin osa koulumatkoista voidaan kulkea jalkaisin tai polkupyörällä. Palvelutarpeen kasvu vaihtelee alueittain ja kouluittain, mikä otetaan huomioon tilasuunnittelussa.
- Rakennettaessa uutta tilaa palveluille, on ensisijaisesti tavoitteena rakentaa noin 900 oppilaan yhtenäiskouluja mutta riippuen alueen palvelutarpeesta ja olemassa olevasta palveluverkosta, voidaan rakentaa myös erillisiä ala-yläluokkien kouluja.
- Uudiskohteissa ja perusparannuksissa otetaan huomioon vaativan tuen tarpeet eri puolella Vantaata.
- Laajennetaan englanninkielistä IB-jatkumoa kattamaan perusopetuksen ikäluokat.
- Palveluverkon suunnittelussa huomioidaan alueellinen eriytymiskehitys.
- Tuetaan esi- ja alkuopetuksen yhteistyötä tarkoituksenmukaisin tilaratkaisuin.
- Ruotsinkielinen perusopetus järjestetään kaupunkitasoisena palveluna ottaen huomioon hyvä saavutettavuus joukkoliikenteellä.

# Toimialojen tavoitteet – kasvatus ja oppiminen (2 /2)

**Toisen asteen koulutus**

- Vantaan tavoitteena on tarjota jokaiselle vantaalaiselle peruskoulun päättäneelle opiskelupaikka ja vastata osaltaan aikuisten jatkuvan oppimisen tarpeisiin.
- Lukiokoulutuksessa tavoite on tarjota opiskelupaikka 55 % peruskoulun päättävistä nuorista.
- Varian ammatillisen koulutuksen oppilaitosverkon uudistus viedään loppuun Tennistien peruskorjauksen ja Osaamiskampuksen myötä.
- Opiskeluympäristöjen tulee olla vuorovaikutusta, yhteisöllisyyttä sekä itsenäistä työskentelyä tukevia ja ratkaisuissa tulee ottaa huomioon, että oppimista tapahtuu mitä moninaisimmissa tilanteissa ja paikoissa.
- Oppilaitosten tulee sijaita hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella ja niiden tulee olla houkuttelevia opiskelu- ja työpaikkoja. Toisen asteen koulutukseen on vapaa hakeutuminen
- Ruotsinkielisen lukiokoulutuksen palveluverkko rakentuu nykyisten koulukiinteistöjen varaan.

# Toimialojen tavoitteet – kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi (1 /3)

**Yleistä**

- Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin toimialan palveluverkkoa kehitetään vantaalaisten vapaa-ajan ja hyvinvoinnin edistämiseksi sekä kaupungin elinvoiman vahvistamiseksi.
- Toimialan omaa palveluverkkoa täydentävät yksityiset ja kolmannen sektorin toimijat omalla palveluverkollaan.
- Palveluverkkoa suunniteltaessa huomioidaan paitsi kaupungin väestön erilaiset jakaumat myös asukkaiden ja asuinalueiden hyvinvointi ja elinvoima.
- Toimialan palveluiden verkko koostuu erilaisista paikkaan sitomattomista, lähi-, suuralue-, kaupunki-, seutu- ja valtakuntatasoisista palveluista, joita järjestetään eri puolilla Vantaata.
- Palvelualueilla järjestettäviä palveluita täydentää Kuusijärven palvelukokonaisuus.

**Liikuntapalvelut**

- Liikunnan palveluverkkoa kehitetään vastaamaan kasvavan kaupungin tarpeita sekä tukemaan vantaalaisten liikkumista, aktiivista arkea sekä harraste- ja kilpaurheilua.
- Alueellisen kehittämisen painopisteitä ovat uimahalliverkoston uudistaminen, urheilupuistojen palveluverkon kehittäminen sekä liikuntahalli-, jäähalli- ja tekojääverkoston laajentaminen.
- Lähipalveluiden osalta keskeistä on ulkoilualueiden ja –reittien, päiväkotien ja koulujen pihojen, ulkokuntoilupaikkojen, korttelikenttien sekä perheliikuntaan soveltuvien liikuntapaikkojen kehittäminen.
- Yksityiset- ja kumppanuushankkeet täydentävät kaupungin liikunnan palveluverkkoa.
- Toiminnallisia palveluja tuotetaan monipuolisesti eri ikäryhmille sekä lähipalveluina että alueellisina ja kaupunkitasoisina palveluina.

# Toimialojen tavoitteet – kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi (2/3)

**Nuoriso- yhteisöpalvelut**

- Nuoriso- ja yhteisöpalveluiden palveluverkkoa kehitettäessä huomioidaan asukkaiden tarpeet, väestökehitys ja kaupungin ulkopuolisten toimijoiden kuten järjestöjen tarjoamat palvelut. Monia palveluja kehitetään yhdessä muiden toimijoiden kanssa (esim. yhteisötilat) asukkaiden ja yhteisöjen omaa toimijuutta tukien.
- Nuorisotilat ja asukastilat ovat pääsääntöisesti lähipalveluja, ja ne toimivat myös lähialueen eri-ikäisten asukkaiden harrastus- ja kohtaamispaikkoina. Tulevaisuudessa nuoriso- ja asukastilat suunnitellaan muiden palveluiden yhteyteen.
- Palvelut, joissa tarvitaan erityisiä tiloja ja palvelut, joissa kohderyhmälle tarjottavan palvelukokonaisuuden kannalta on tarkoituksenmukaista, keskitetään yhteen toimipaikkaan kaupungissa (esim. nuorten työpajat).
- Monet nuoriso- ja yhteisöpalvelut ovat paikkaan sitomattomia (esim. digitaalinen nuorisotyö) ja monia palveluja liikutellaan sinne, missä tarvetta on (esim. kohdennettu katutyö). Palveluja tarjotaan muiden toimijoiden palvelujen yhteydessä ja myös muiden kuin kaupungin tiloissa (esim. asumisneuvonta).
- Seudullisessa yhteistyössä kehitetään ja tarjotaan palveluja silloin, kun se on tarkoituksenmukaista kohderyhmän tavoittamisen tai resurssien käytön näkökulmasta (esim. Nuorisotyö raiteilla).

**Elinikäisen oppimisen palvelut**

- Vantaan aikuisopiston palveluverkkoa kehitetään paikallisen sivistystarpeen, väestörakenteen ja väestön muutosten mukaisesti. Opetus järjestetään lähipalveluna yhteistyössä muiden opetustilojen kanssa. Aikuisopiston omia päivä- ja erityisopetustiloja kehitetään asukkaiden määrän kasvaessa kaupunkikeskuksissa.
- Taiteen perusopetusta antavat Vantaan musiikkiopisto ja Vantaan kuvataidekoulu. Opetusta tuotetaan lähipalveluna ja osa keskitetymmin, kuten orkesterit. Palveluiden kehittämisen lähtökohtina ovat vantaalaisten lasten ja nuorten tarpeet, saavutettavuus ja yhdenvertaisuus sekä toiminnan laatu.
- Harrastusten Vantaa -toimintaa kehitetään lasten ja nuorten tarpeiden ja toiveiden mukaisesti. Harrastukset järjestetään maksuttomina lähipalveluina pääosin kouluilla tai niiden läheisyydessä heti koulupäivän yhteydessä, yhteistyössä harrastustoimijoiden ja koulujen kanssa. Palveluverkkoa ja harrastuspolkuja vahvistetaan erityisesti alueilla, joilla harrastusmahdollisuuksia on vähän, jotta jokaisella lapsella ja nuorella on yhdenvertainen mahdollisuus harrastamiseen.

# Toimialojen tavoitteet – kaupunkikulttuuri ja hyvinvointi (3/3)

**Kulttuuri- ja kirjastopalvelut**

- Kulttuurin palveluverkon painopiste on elinvoimaa, identiteettiä, osallisuutta ja hyvinvointia tukevat palvelut. Niitä toteutetaan kaikilla palveluverkon tasoilla (lähi-, alueellisena, kaupunkitasoisina ja paikkaan sitomattomina palveluina).
- Tärkeinä painopisteinä ovat museoiden palveluiden ja tarjonnan kehittäminen vantaalaisille ja matkailijoille sekä julkisen taiteen ja kulttuuriympäristötyön asiantuntijapalveluiden tarjoaminen kaupunkisuunnittelun tueksi. Palveluiden suunnittelussa huomioidaan erityisesti eriytymisen ehkäisy sekä paikallisidentiteetin kokemuksen vahvistaminen.
- Kaupungin kulttuurielinvoimaa vahvistetaan kaupunginosiin levittäytyvillä kulttuuritapahtumilla ja kiinnostavilla historia-, taide- ja kulttuurireiteillä. Kulttuuritalot ja muut kulttuuritilat tarjoavat monipuolisia ja muuntautuvia tiloja, joissa sekä ammattilaiset että kaupunkilaiset voivat tuottaa ja toteuttaa kulttuuritoimintaa.
- Palveluverkkoa kehitetään yhdessä kaupunkisuunnittelun kanssa, jotta uudet monikäyttötilat, puistot ja keskusaukiot soveltuvat luontevasti esityksiin, näyttelyihin, tapahtumiin ja tukevat kulttuuritarjonnan syntymistä siellä, missä ihmiset arjessaan liikkuvat.
- Kirjastoverkkoa kehitetään kokonaisuutena, missä yksiköt täydentävät toisiaan. Suunnittelussa huomioidaan alueiden erityispiirteet, väestörakenteen kehittyminen, keskeinen sijainti ja hyvät liikenneyhteydet.
- Kirjasto on lähipalvelu laajalle asiakaskunnalle ja sen tulee olla helposti saavutettavissa. Lähikirjasto edistää lukutaitoja ja elinikäistä oppimista sekä toimii itsensä kehittämisen, luovuuden ja harrastamisen alustana.
- Monikulttuurisen Vantaan asukkaille kirjasto tarjoaa matalan kynnyksen oppimis- ja kohtaamispaikan.
- Kirjastot vahvistavat alueiden koettua turvallisuutta tarjoamalla avoimia, valvottuja ja yhteisöllisiä tiloja. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota turvalliseen asiointiin ja esteettömyyteen.

# Toimialojen tavoitteet – konsernijohto ja elinvoima (1 /2)

**Elinvoimapalvelut**

- Elinvoimapalvelut tarjoaa yrityspalveluita 48 h palvelulupauksella.
- Palvelualue tarjoaa kaupunkitasoisesti monipuolisia palveluita ja neuvontaa yrittäjille ja yrittämisestä kiinnostuneille, toimii yrittäjien ja sidosryhmien, kuten oppilaitosten ja tutkimus- ja kehitysorganisaatioiden yhdistäjänä sekä ajankohtaisen tiedon välittäjänä.
- Elinvoimapalvelut ylläpitää kaupunkitasoisesti yhteydenpitokanavia Vantaalla toimiviin yrityksiin ja tuottaa tietoa yritysten työvoima-, koulutus-, investointi- ja maankäytön sekä liikkumisen tarpeista ja välittää tätä tietoa kaupungin päätöksentekoon. Palvelualue kehittää kaupunkitasoisen CRM-asiakkuudenhallintajärjestelmän käyttöönottoa.
- Elinvoimapalvelut tarjoaa kaupunkitasoisesti yritysten kasvua ja kansainvälistymistä tukevia palveluita
- Palvelualueen tavoitteena on myös edistää ja toteuttaa kaupunkitasoisesti monenlaisia kehittämishankkeita, joilla tuetaan yrittäjyyttä ja lisätään työllisyyttä.

# Toimialojen tavoitteet – konsernijohto ja elinvoima (2 /2)

**Työllisyyden ja kotoutumisen palvelualue**

- Työllisyyden ja kotoutumisen palveluita tuotetaan monikanavaisesti lainsäädännöllisin reunaehdoin. Yhdenvertaiset ja tasa-arvoiset palvelut taataan kaikille asiakkaille.
- Palveluissa tarjotaan kokonaisvaltaista ohjausta työnhakuun, työllistymiseen ja oman osaamisen kehittämiseen. Työnantajalähtöinen työnvälitys on ydinpalvelu palvelualueella.
- Palvelualue edistää muunkielisten vantaalaisten kotoutumista ja yhdenvertaista pääsyä palveluihin ja tietoon mm. monikielisellä neuvonnalla ja lakisääteisillä työvoiman ulkopuolisten kotoutumisen palveluilla.
- Palvelualue tekee yhteistyötä muun muassa oppilaitosten, työnantajien, yritysten, järjestöjen ja muiden työvoimaviranomaisten kanssa mukaan lukien kansainvälinen yhteistyö.
- Työllisyyden ja kotoutumisen palvelut tuottaa osaltaan tietoa vantaalaisesta työllisyydestä ja työmarkkinoista.
- Kaupungin keskitettyä asiakaspalvelua ja digitukea tuotetaan monikanavaisesti (puhelin, chat, sähköposti, kasvokkainen asiointi). Neuvonnan ja digituen tarve korostuu ja kiinteiden fyysisten palvelupisteiden merkitys vähenee.
    - Asiakaspalvelua ja digitukea tuodaan lähemmäs asukkaita. Tavoitteena on tarjota matalan kynnyksen neuvontaa ja tukea itsenäiseen asiointiin oikea-aikaisesti siten, että neuvonta ja tuki täydentävät muuta palvelutarjontaa ja tukevat asiakkaiden sujuvia palvelupolkuja.
- Kaupungin tiloja eri puolilla Vantaata hyödynnetään ja asiakkaiden pariin jalkaudutaan muiden palveluiden sekä järjestöjen ja yhteistyöverkostojen yhteyteen. Jalkautuva asiakaspalvelu lisää kaupungin palveluiden vaikuttavuutta ja saavutettavuutta sekä mahdollistaa toimialarajat ylittävän yhteistyön. Kiinteä asiakaspalvelupiste hyvien kulkuyhteyksien varrella mahdollistaa muun muassa kassa-asioinnin.

# 3.2 Kaupungin tuottamien palveluiden vyöhykkeet

Vantaa

# Lähipalvelut

| | | |
|---|---|---|
| Tapahtumat | Perusopetus | Liikuntapaikat |
| Taiteen perusopetus | Harrastusten Vantaan harrastusryhmät | Lastenkulttuuripalvelut |
| Liikuntaan aktivointi | Lähikirjastot, kirjastoauto | Taide |
| Yhteisötyö | Kaupunginosapuisto | Vapaan sivistystyön yksilö- ja ryhmäopetus |
| Korttelipuisto | Kadut ja aukiot | Lähimetsät |
| Varhaiskasvatus, aukiolo klo 8.00-17.15-18.00 | Esiopetus | Asukaspuistot |
| Joukkoliikenne ja pysäkit | Leikkipuistot | Lähipuistot |
| ”Viileät” lähialueet kuumina hetkinä | Esteettömät ulkoilureitit | |

# Suuraluetasoiset palvelut

| | | |
|---|---|---|
| Vapaan sivistystyön palvelut (erikoistiloja vaativat ryhmät ja sisällöt) | Nuorisopalvelut | Liikuntapaikat (urheilupuistot, uimahallit, liikuntahallit, jäähallit) |
| Asukastilat | Liikuntaan aktivointi | Lastenkulttuurikeskukset |
| Kirjaston alueelliset palvelut | Tapahtumat | Keskuspuistot |
| Varhaiskasvatuksen iltahoito klo 22 saakka | Lukiokoulutus | Lapsiperheiden avoimet kohtaamispaikat |
| Taiteen perusopetus | Torit | Koirapuistot iso / pieni |
| Matonpesupaikka | Viljelypalstat | Tapahtuma-alueet ja lava |
| Hiljaiset alueet / pimeät alueet | Avoimet (päiväkodit) kohtaamispaikat | Ulkoilureitit |

# Kaupunkitasoiset palvelut

- Aikuisten perusopetus
- Liikuntapaikat (suuret monitoimihallit, stadion)
- Kulttuurinen nuorisotyö
- Eläinlääkäripalvelut
- Nuorten työpajat
- Nuorten aikuisten palvelut
- Yhteisen pöydän ruoka-avun logistiikkapalvelut
- Harrastusten Vantaan vaativan erityisen tuen ryhmät
- Näyttelyt
- Tapahtumat
- Hyvinvointimentorointi
- Ulkoilureitit
- Sovittelupalvelut
- Asumisneuvonta
- Vantaa-info
- Business Vantaan palvelut / yrityspalvelut
- Työllisyyspalveluiden neuvonta
- Osaamiskeskus Vantaa
- Ohjaamo Vantaa
- Maankäytön ja rakentamisen lupapalvelut
- Vantaan monikielinen neuvonta
- Retkeily- ja virkistysalueet
- Luonnonsuojelualueet
- Ympäristövalvonta ja tietopalvelut
- Ympärivuorokautinen varhaiskasvatus
- Aikuislukio
- Ruotsinkielinen varhaiskasvatus
- Kaupunkikulttuurin ja hyvinvoinnin palveluita (yksilötyö ja digitaaliset palvelut)
- Ruotsinkielinen perusopetus
- Ateriapalvelut
- Taiteen perusopetus

# Seudulliset ja valtakunnalliset palvelut

- Museopalvelut
- Liikuntapaikat
- Leirikeskukset
- Ungdomsarbetet på spåret
- Stora evenemang
- Kulturhus
- Ammatillinen koulutus
- Ruotsinkielinen lukiokoulutus
- Ulkoilureitit

# 4. Vantaan kaupungin tilannekuva

Vantaa

# 4.1. Talous ja toimitilainvestointien lähtökohdat

Vantaa

# Talous

Suomen kansantalouden hidas kehitys jatkui vuonna 2025 ja Suomen talous kasvoi kituliaasti vain 0,2 prosenttia. Kasvu ei ollut riittävää parantamaan työllisyyttä ja työttömyys jatkoi nousuaan. Suomen talouden elpymistä on hidastanut mm. maailmantalouteen heijastunut yleinen geopoliittinen epävakaus ja kotimaisten kuluttajien varovaisuus. Vaikka Valtiovarainministeriö on vuoden 2026 aikana tarkentanut kasvuennustettaan niin vuonna 2026 työttömyyden arvioidaan edelleen kasvavan ja asuntomarkkinoiden osalta suurta muutosta ei ole odotettavissa.

Talouden yleinen heikkous näkyy Vantaan taloudessa niin lisääntyneinä palvelutarpeina mm. työllisyydenhoidossa sekä tulopohjan pettämisenä erityisesti verotulojen osalta. Kaupungin verotulot laskivatkin vuonna 2025 edelliseen vuoteen nähden 2,8 prosenttia ja heikkenivät peräti 46 miljoonaa euroa syksyn 2024 ennusteeseen nähden.  Vaikka vuonna 2025 kaupungin toimintamenot toteutuivat alkuperäistä talousarviota pienempinä, niin tulopohjan pettäminen johti tilinpäätöksen 79,7 miljoonan alijäämään. Verotulopohjan erittäin heikon kehityksen lisäksi. Vantaan kaupungin toimintatuloista maanmyyntitulot olivat vuonna 2025 edelleen hyvin alhaiset heikon tonttikysynnän vuoksi. Vantaan kaupunginvaltuuston marraskuussa 2025 hyväksymä talousarvio vuodelle 2026 perustuu -68 milj. euron tilikauden alijäämään.

Vuoden 2026 talousarvion verotuloennuste perustuu syksyn 2025 ennusteeseen, mutta verotuloennusteet ovat laskeneet vuoden 2026 aikana ja verotulojen ennustetaan toteutuvan lähes 24 milj. euroa heikommin kuin talousarviossa 2026 arvioitiin. Syksyn 2026 ennuste näyttäisi hieman parempaa tulosta, noin 60 milj. euron alijäämää, mutta ennuste sisältää kertaluontoisia tuloja, jotka parantavat sitä huomattavasti. Vuoden 2026 talousarvioon sisältyy noin 18 miljoonaa euroa talouden tasapainotuksen toimenpiteitä ja vuoden 2027 talousarviokehykseen niitä sisältyy jo 32 milj. euroa. Kaupungin käyttötalouden tasapainotustarve on arviolta 80 miljoonaa euroa vuosien 2027–2030 ajalle.  Edelleen heikkona pysyvä-taloustilanne ja erityisesti työttömyys vaativat todella tiukkaa arviointia niin käyttötalouden kuin investointienkin osalta, varsinkin kun investointeja kasvattaa Vantaan kaupungin historian suurin hanke, Vantaan ratikka. Rakentamisinvestointeja onkin jo kriittisesti tarkasteltu ja strategiassa määritellystä 760 milj. euron tasoa on jo laskettu 640 milj. euroon vuosien 2026-2029 aikana. Vuoden 2026 talousarvio sisältää nyt 343 milj. euron nettolainanottovarauksen ja lainakannan arvioidaan saavuttavan 2 miljardin euron rajan jo lähivuosina, eli käytännössä tuplaantuvan nykyiseen verrattuna. Lainavarausta kasvattaa erityisesti Vantaan ratikan investointi sekä yleisen suhdannetilanteen ja työttömyyden kasvun negatiiviset vaikutukset kaupungin verotulokehitykseen.

# Investointihankkeita joudutaan priorisoimaan

Investointikehys on strategiassa määritelty aiempaa laajempana kokonaisuutena, johon luetaan kaupungin ja kaupunkikonsernin investointien lisäksi myös strategiakaudella alkavat uudet ulkopuoliset vuokravastuut. Tämän kehyksen puitteissa järjestettävät palvelut määrittelevät kaupungin kasvun rajan.

Kaupunkistrategian mukaisesti toimitilainvestointeja priorisoidaan siten, että kaupungin omien investointien, konserniyhtiöiden investointien ja strategiakaudella alkavien uusien vuokrahankkeiden yhteenlaskettu arvo on enintään 760 milj. euroa vuosina 2026–2029. Yleinen taloustilanne sekä kaupungin taloustilanne huomioiden tasoa on kuitenkin syytä vielä tästä laskea, ja uusi kaupunginhallituksen 1.6.2026 hyväksymä investointikehys on 640 milj. euroa. Urheilualueinvestointeihin käytetään noin 3,0 milj. euroa/vuosi julkisen käyttöomaisuuden investointien määrärahan sisältä.

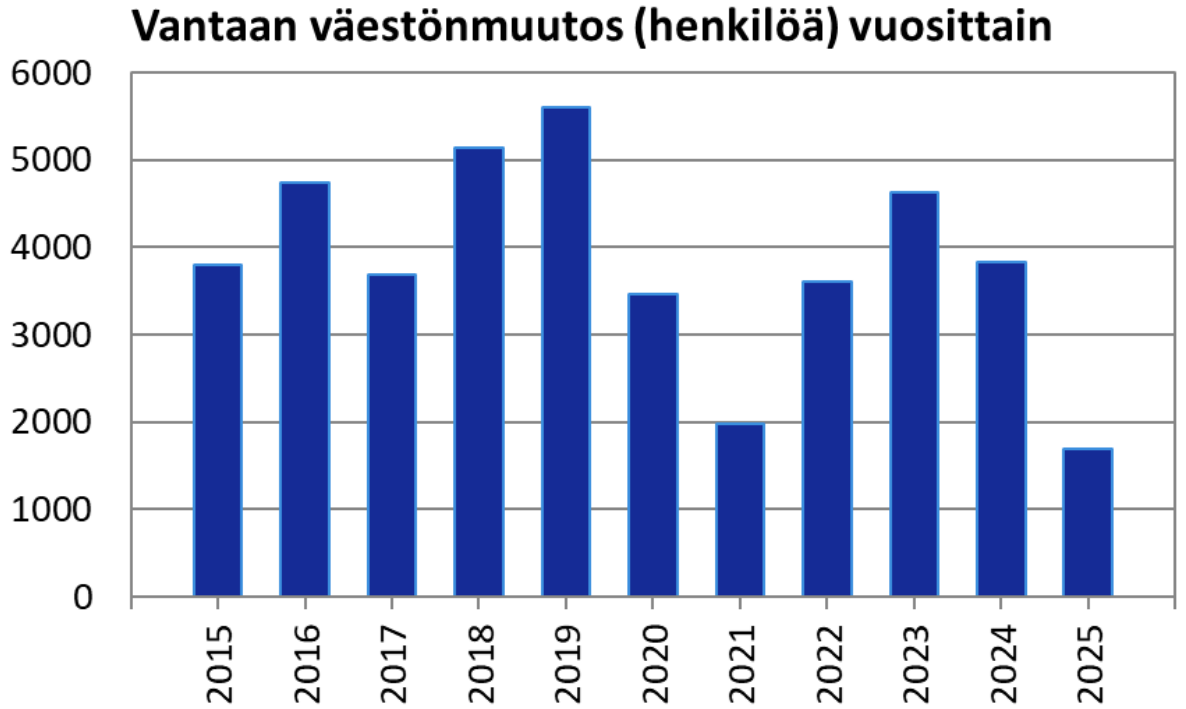
# 4.2. Väestökehitys

Vantaa

# 4.2.1. Yleinen väestökehitys

# Vantaan väestönkasvu jäi alhaiselle tasolle vuonna 2025

- Vuoden 2025 lopussa Vantaalla asui **252 956** asukasta.
- Vuonna 2025 väestö kasvoi ainoastaan **1 700** asukkaalla, joka oli 2 140 henkeä vähemmän kuin edellisvuonna.
- Ennakkotietojen mukaan väestönkasvun väheneminen johtuu pääosin ulkomaan muuttoliikkeen muutoksista.
- Väestönkasvussa on ollut suurta vuosien välistä vaihtelua.




Aineistolähde: Tilastokeskus

# Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä laskenut, työikäisten ja 75 vuotta täyttäneiden kasvanut

- Edeltävän viisivuotisjakson (2020-2025) aikana Vantaan väestö on kasvanut yhteensä noin 15 700 henkilöllä.
- Kasvu on painottunut työikäisiin ja 75 vuotta täyttäneisiin.
- Varhaiskasvatusikäisten (9kk-6v.) määrä on vähentynyt.

**Vantaan toteutunut väestö ja väestönmuutos (henkilöä)**

| | TOTEUMA | | MUUTOS |
|---|---|---|---|
| | 2020 | 2025 | 2020-2025 |
| Alle 1 v. | 2 486 | 2 592 | 106 |
| 1-6 v. | 15 985 | 15 310 | -675 |
| 7-12 v. | 16 793 | 16 828 | 35 |
| 13-15 v. | 8 055 | 8 829 | 774 |
| 16-18 v. | 7 816 | 9 017 | 1 201 |
| 19-24 v. | 17 470 | 17 309 | -161 |
| 25-44 v. | 74 391 | 81 121 | 6 730 |
| 45-64 v. | 57 436 | 61 456 | 4 020 |
| 65-74 v. | 21 670 | 20 826 | -844 |
| 75+ v. | 15 129 | 19 668 | 4 539 |
| **Yhteensä** | **237 231** | **252 956** | **15 725** |

Aineistolähde: Tilastokeskus

# Väestönkasvun ennakoidaan painottuvan työikäisiin ja 75 vuotta täyttäneisiin

- Uusi väestöennuste lasketaan Vantaalle joka vuosi, jolloin ennusteessa huomioidaan tuoreimmat väestönkehityksen trendit ja päivitetty asuntorakentamisennuste.
- Vuonna 2025 lasketun ennusteen mukaan Vantaan arvioidaan kasvavan noin 20 700 henkilöllä vuoteen 2030 mennessä.
- Kasvun ennakoidaan olevan voimakkainta työikäisten ja 75 vuotta täyttäneiden ikäryhmissä.
- Peruskouluikäisten määrän arvioidaan laskevan erityisesti tulevan viisivuotisjakson aikana.

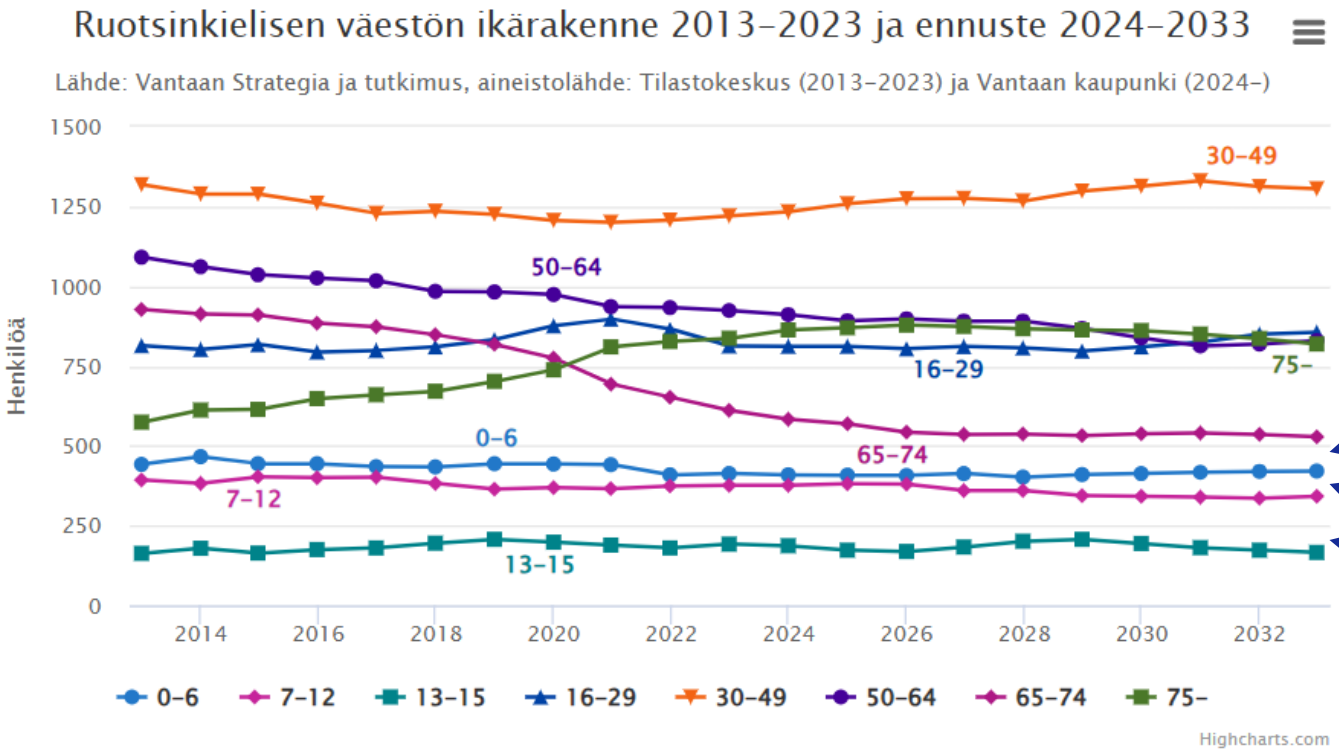
**Vantaan enustettu väestönmuutos (henkilöä)**

| | ENNUSTETTU MUUTOS | |
|---|---|---|
| Ikäryhmä | 2025-2030* | 2030-2034* |
| Alle 1 v. | 60 | 190 |
| 1-6 v. | 370 | 930 |
| 7-12 v. | -420 | 0 |
| 13-15 v. | -40 | -20 |
| 16-18 v. | 270 | -140 |
| 19-24 v. | 3 350 | 690 |
| 25-44 v. | 6 740 | 5 370 |
| 45-64 v. | 6 080 | 7 040 |
| 65-74 v. | 1 780 | 1 480 |
| 75+ v. | 2 540 | 1 650 |
| **Yhteensä** | 20 730 | 17 200 |

* Vuonna 2025 laskettu ennuste. Ennusteen luvut on pyöristetty lähimpään kymmeneen.

Aineistolähde: Vantaan Strategia ja Tutkimus, Väestöennuste 2025

# Ennustettu ruotsinkielinen väestönkehitys Vantaa




Väestön kasvun arvioidaan olevan koko Vantaan alueella tulevalle 10v kaudelle 18%.

Alle kouluikäisten ruotsinkielisten lasten määrän arvioidaan hieman lisääntyvän (+2 %) tulevan vuosikymmenen aikana.

Ala- ja yläkouluikäisten ruotsinkielisten lasten määrän ennakoidaan puolestaan vähenevän yhteensä noin 60 lapsella (-10 %) tulevan vuosikymmenen aikana.

- Vuosien 2003 ja 2023 välisenä aikana ruotsinkielisten osuus koko Vantaan väestöstä on pienentynyt 3,2 prosentista 2,2 prosenttiin.
- Suhteellisen osuuden ennustetaan pienentyvän 1,8 prosenttiin vuoteen 2033 mennessä, mutta määrä pysyy lähes ennallaan.
- Muuttotappion ennakoidaan tulevan kotimaan muutosta, sillä Vantaalta muuttaa pois ruotsinkielistä väestöä enemmän muualle Suomeen, kuin sieltä muutetaan Vantaalle.
- Väestöennusten laaditaan aina vuosittain. Ruotsinkielisen väestön väestöennuste päivitetään 3 v välein.

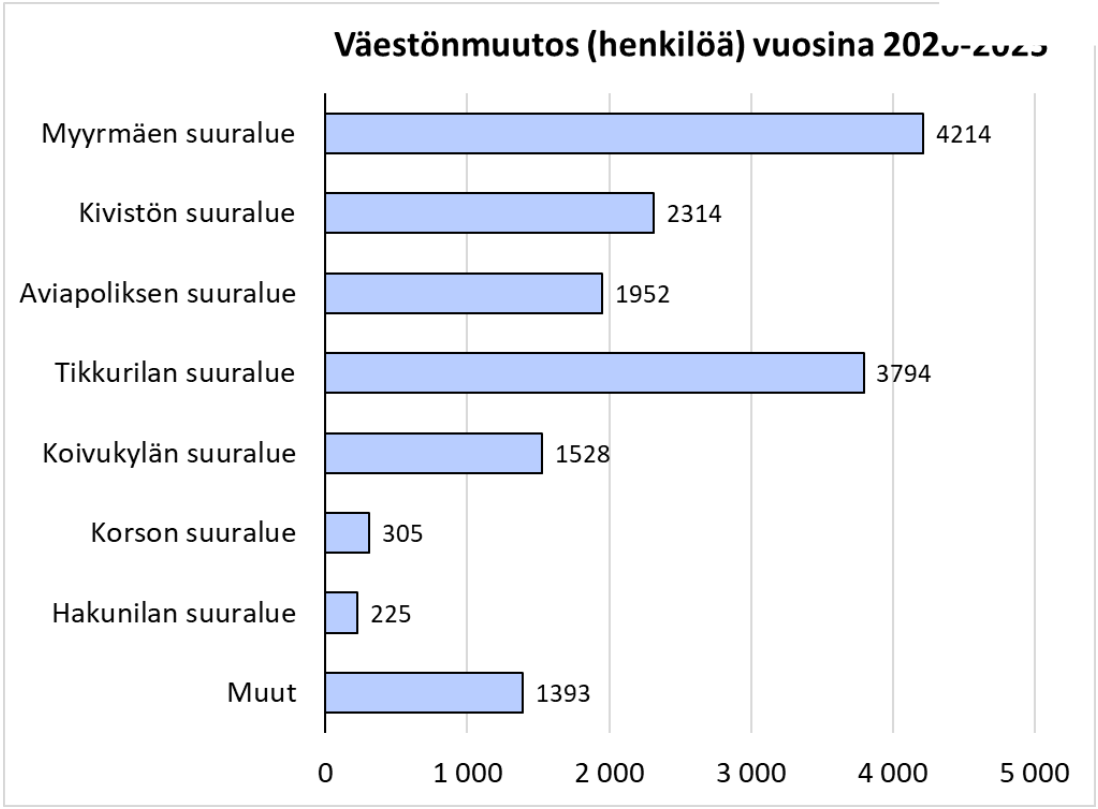
# Ennustettu väestönkehitys, kehyskunnat

# Ruotsinkielisten määrä ja osuus – kehyskunnat / vaikutus ruotsinkielisen yläkoulun oppilaspaikkatarpeeseen

- Helsinge skola (kapasiteetti 289 oppilaspaikkaa)on Vantaan ainoa 7.-9. luokkien ruotsinkielellä opetusta tarjoava koulu.
- N. 20% Vantaalla opiskelevista ruotsinkielisistä yläkouluikäisistä tulee naapurikunnista.
- Naapurikuntien ruotsinkielisten oppilaiden määrä on kasvava joten Varaudutaan samaan kasvuun seuraavalla 10v kaudella.
- Kehyskuntien ruotsinkielisen väestön kasvu on vuosina 2015-2024 ollut 151 hlö. Tästä 10% varhaiskasvatukseen ja 10% perusopetukseen (=alakoulu + yläkoulu).
- Tilastoista ennustettuna kehyskunnista tulee Vantaalle yläkoululaisia arviolta n. 7-15 oppilasta enemmän seuraavan 10v kauden aikana.

# Väestön määrä on kasvanut kaikilla suuralueilla vuodesta 2020

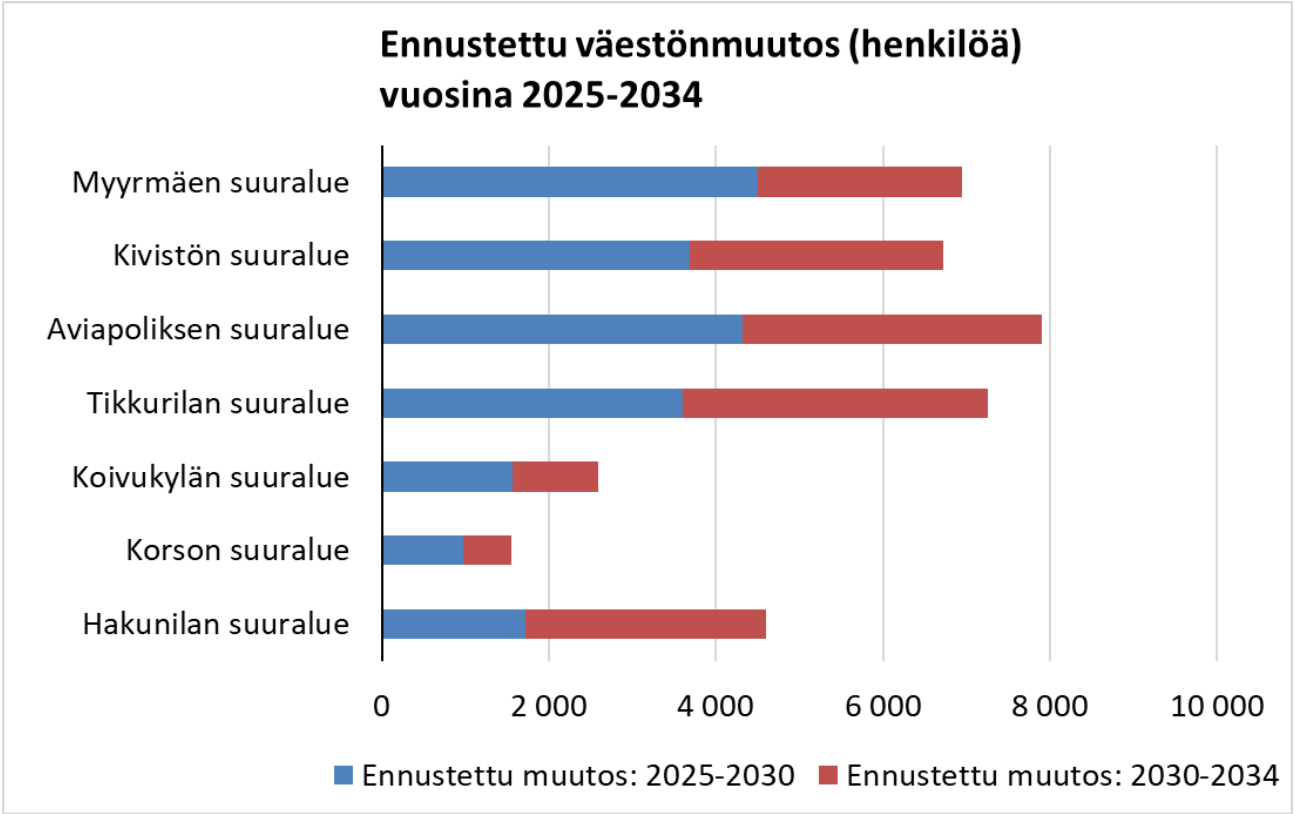
- Vuodesta 2020 Vantaan väestö on kasvanut yhteensä lähes 16 000 henkilöllä.
- Kasvu oli suurinta Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla.
- Väestö kasvoVuodesta 2020 Vantaan väestö on kasvanut yhteensä lähes 16 000 henkilöllä.
- Kasvu oli suurinta Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla.
- Väestö kasvoi vähiten Korson ja Hakunilan suuralueilla.




Aineistolähde: Tilastokeskus

# Väestönkasvun ennakoidaan jatkuvan kaikilla suuralueilla, voimakkaimmin Aviapoliksessa

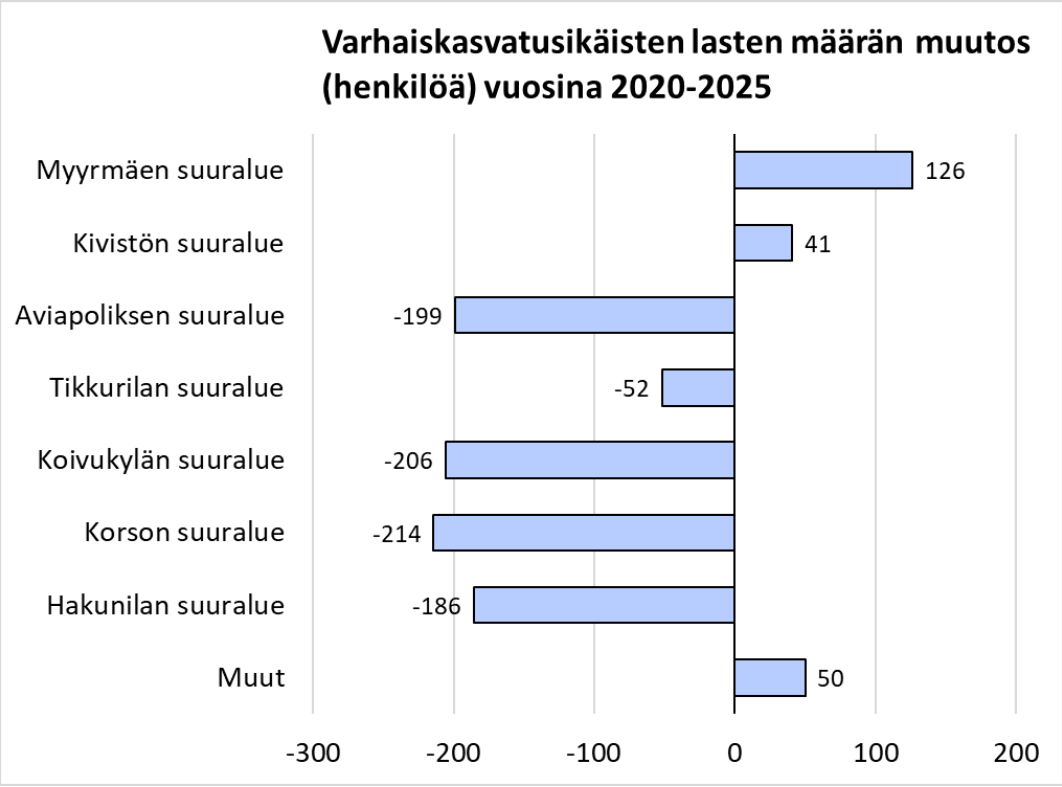
- Vantaan väestön arvioidaan kasvavan yhteensä noin 21 000 henkilöllä tulevan 5-vuotisjakson (2025-2030) aikana.
- Vantaan väestöennuste laaditaan vuosittain, jotta väestönkehityksessä tapahtuvat muutokset voidaan ottaa huomioon mahdollisimman ajantasaisesti. Viimeisin ennuste on laskettu kesällä 2025.
- On tärkeää huomioida, että ennusteisiin vaikuttaa voimakkaasti edellisten vuosien väestönkehitys sekä asuntorakentaminen. On todennäköistä, että vuonna 2026 laskettava uusi ennuste tulee olemaan väestönkasvun osalta jonkin verran vuonna 2025 laskettua ennustetta pienempi.



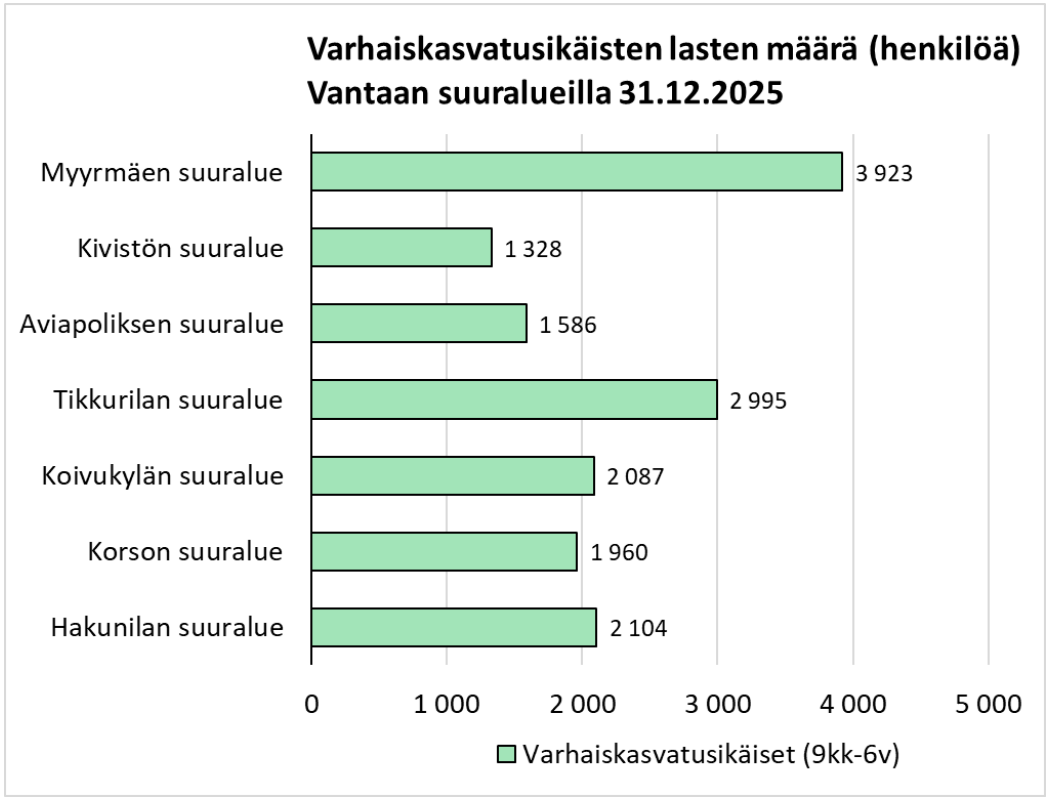

Aineistolähde: Vantaan strategia ja tutkimus, väestöennuste 2025

# 4.2.2. Ikäluokittaiset väestötiedot

# Varhaiskasvatusikäisten määrä on laskenut lähes kaikilla suuralueilla vuodesta 2020 vuoteen 2025



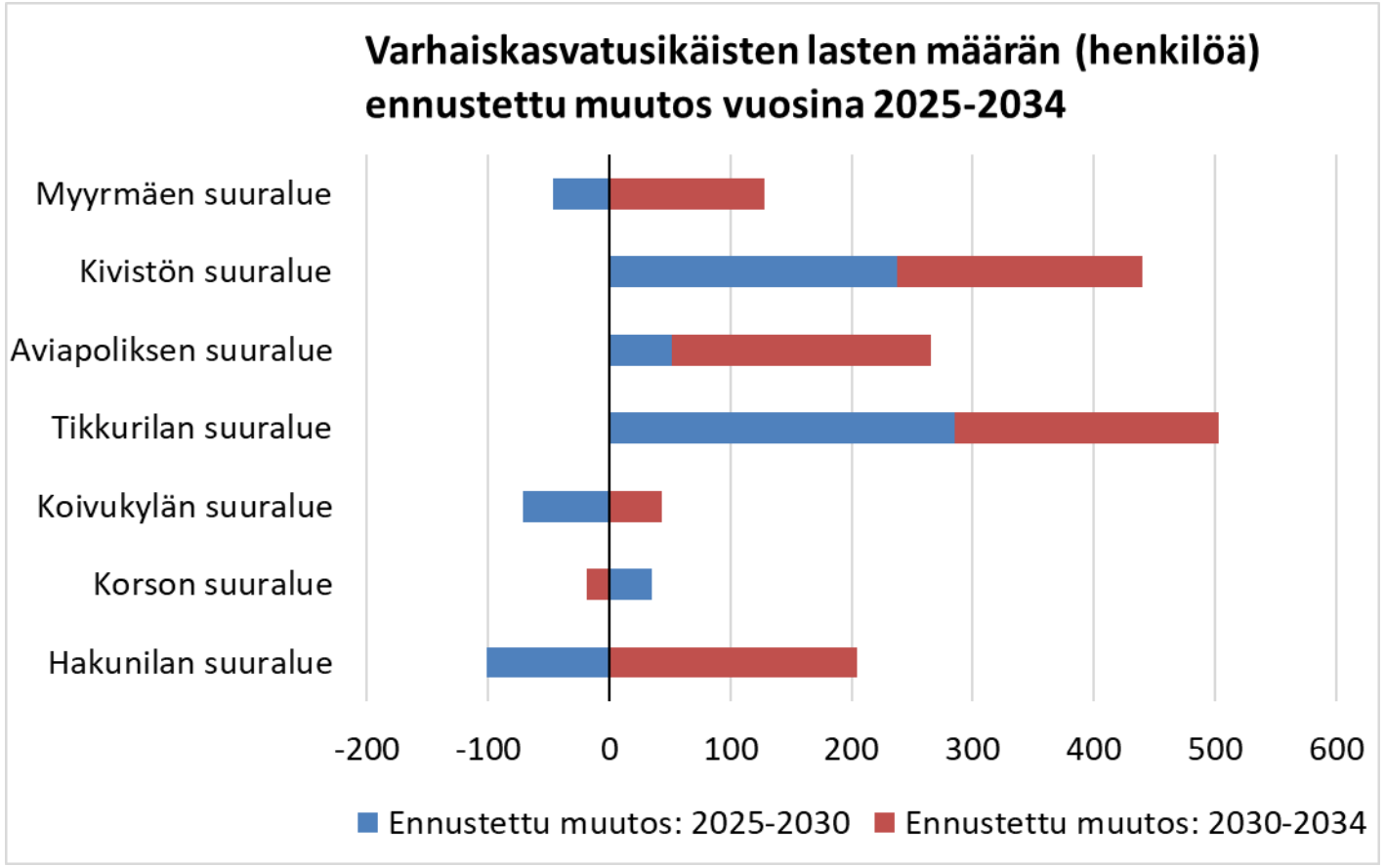

# Vuoden 2025 lopussa varhaiskasvatusikäisiä oli eniten Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla




Aineistolähde: Tilastokeskus

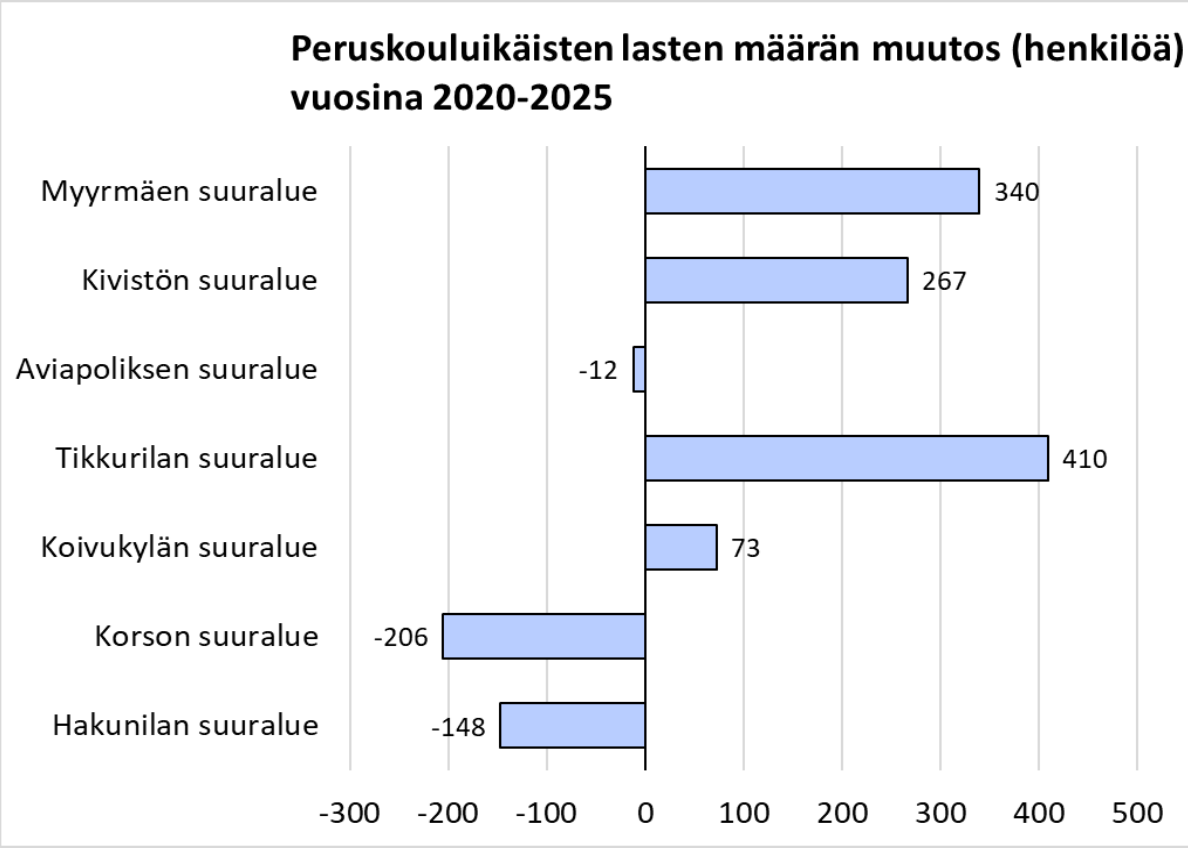
# Varhaiskasvatusikäisten määrän ennakoidaan kasvavan erityisesti Tikkurilan ja Kivistön suuralueilla

- Varhaiskasvatusikäisten lasten määrän arvioidaan kasvavan Vantaalla yhteensä noin 390 lapsella tulevan 5-vuotisjakson (2025-2030) aikana.
- Kasvun arvioidaan olevan suurinta Kivistön ja Tikkurilan suuralueilla.
- Tulevan 5-vuotisjakson (2025-2030) aikana varhaiskasvatusikäisten määrän arvioidaan vähentyvän Myyrmäen, Hakunilan ja Koivukylän suuralueilla.
- On tärkeää huomioida, että ennusteisiin vaikuttaa voimakkaasti edellisten vuosien väestönkehitys sekä asuntorakentaminen. On todennäköistä, että vuonna 2026 laskettava uusi ennuste tulee olemaan väestönkasvun osalta jonkin verran vuonna 2025 laskettua ennustetta pienempi.

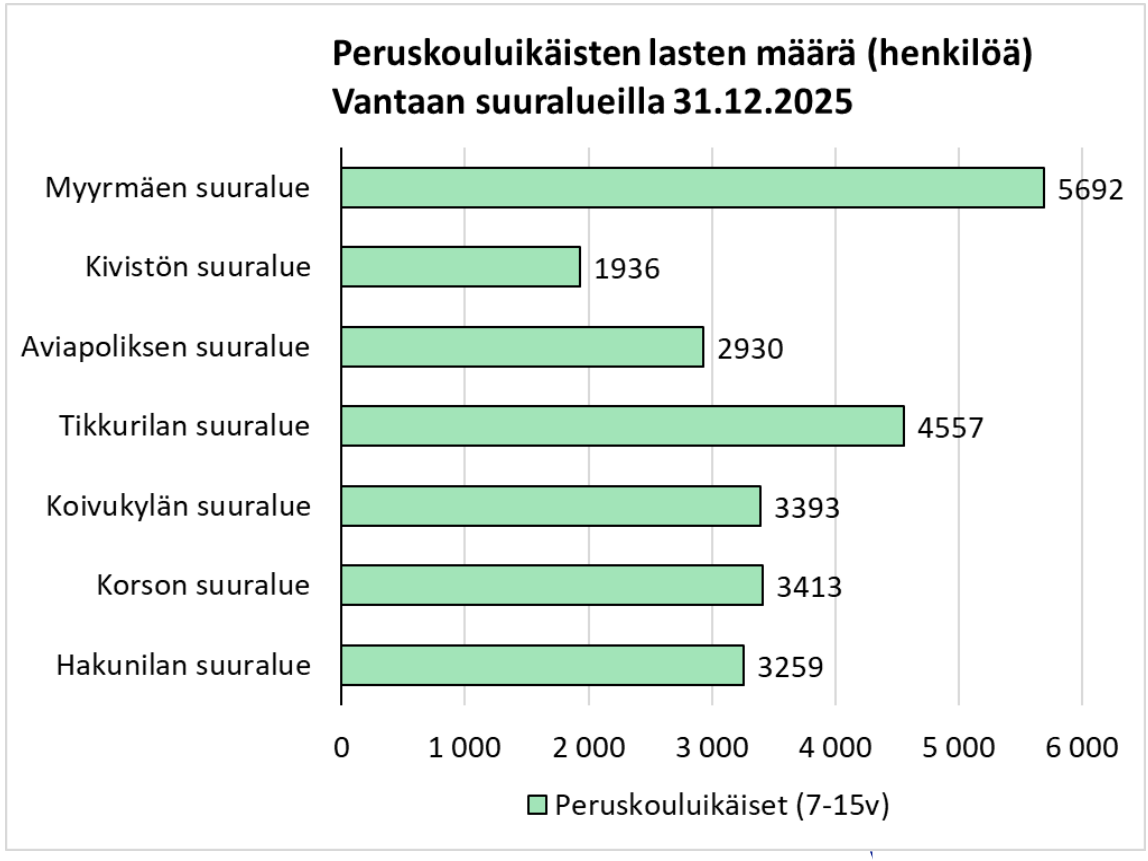



Aineistolähde: Vantaan strategia ja tutkimus, Väestöennuste 2025

# Peruskouluikäisten määrä kasvoi voimakkaimmin Tikkurilan suuralueella vuosina 2020–2025



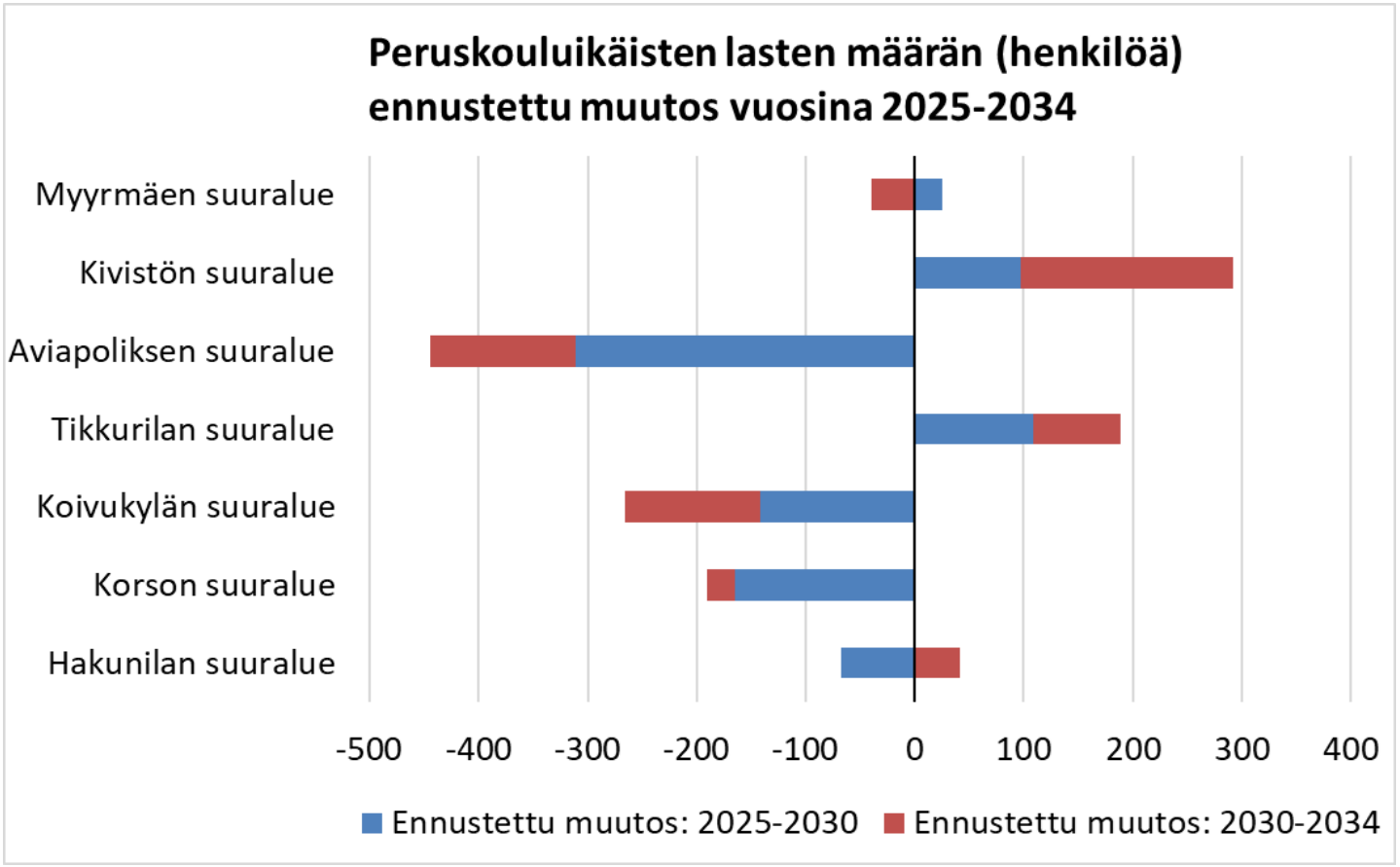

# Peruskouluikäisiä oli eniten Myyrmäen ja Tikkurilan suuralueilla vuoden 2025 lopussa




Aineistolähde: Tilastokeskus

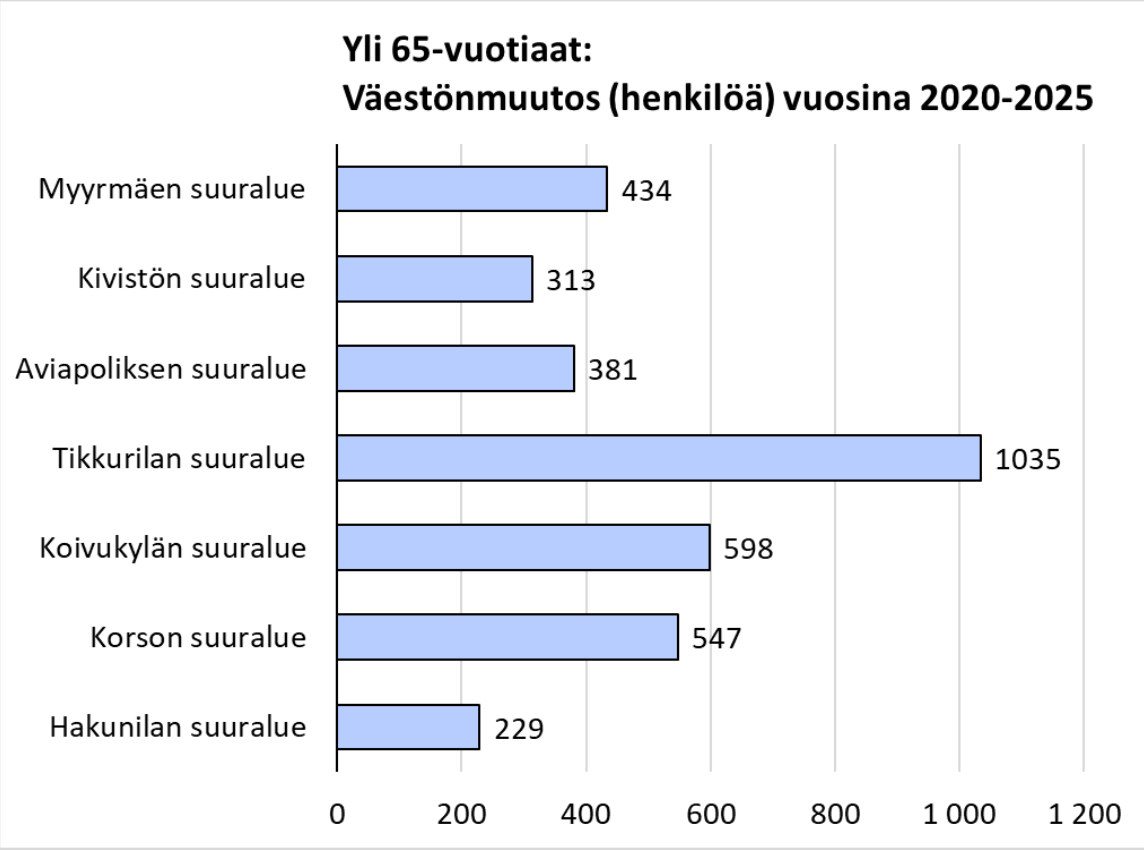
# Peruskouluikäisten määrän ennakoidaan laskevan erityisesti Aviapoliksen suuralueella

- Peruskouluikäisten (7-15v) lasten määrän arvioidaan vähentyvän Vantaalla yhteensä noin 500 lapsella vuoteen 2034 mennessä.
- Määrän ennakoidaan vähentyvän erityisesti Aviapoliksen suuralueella.
- Kasvua ennakoidaan Kivistön ja Tikkurilan suuralueilla.
- On tärkeää huomioida, että ennusteisiin vaikuttaa voimakkaasti edellisten vuosien väestönkehitys sekä asuntorakentaminen. On hyvin todennäköistä, että vuonna 2026 laskettava uusi ennuste tulee olemaan väestönkasvun osalta jonkin verran vuonna 2025 laskettua ennustetta pienempi.

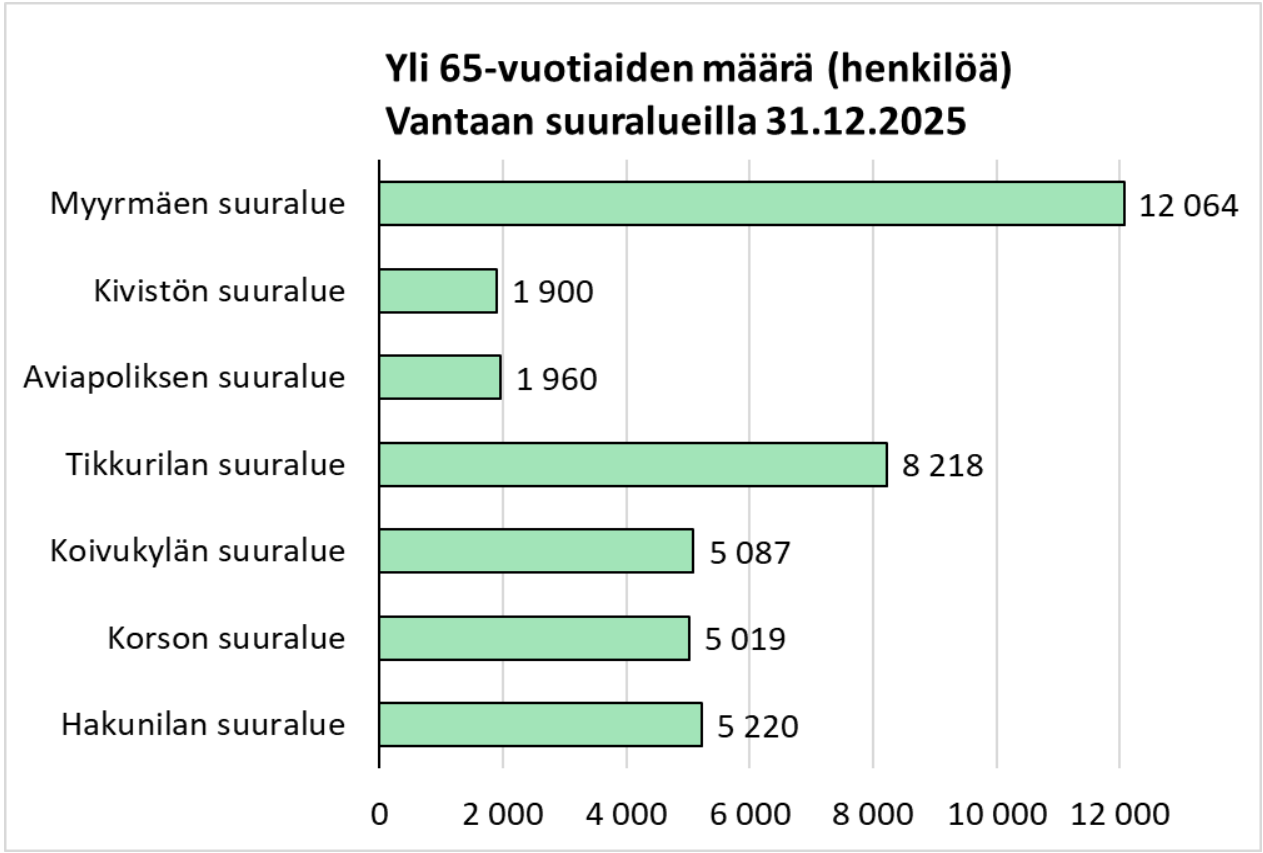



Aineistolähde: Vantaan strategia ja tutkimus, Väestöennuste 2025

# Yli 65-vuotiaiden määrä on kasvanut kaikilla suuralueilla vuodesta 2020



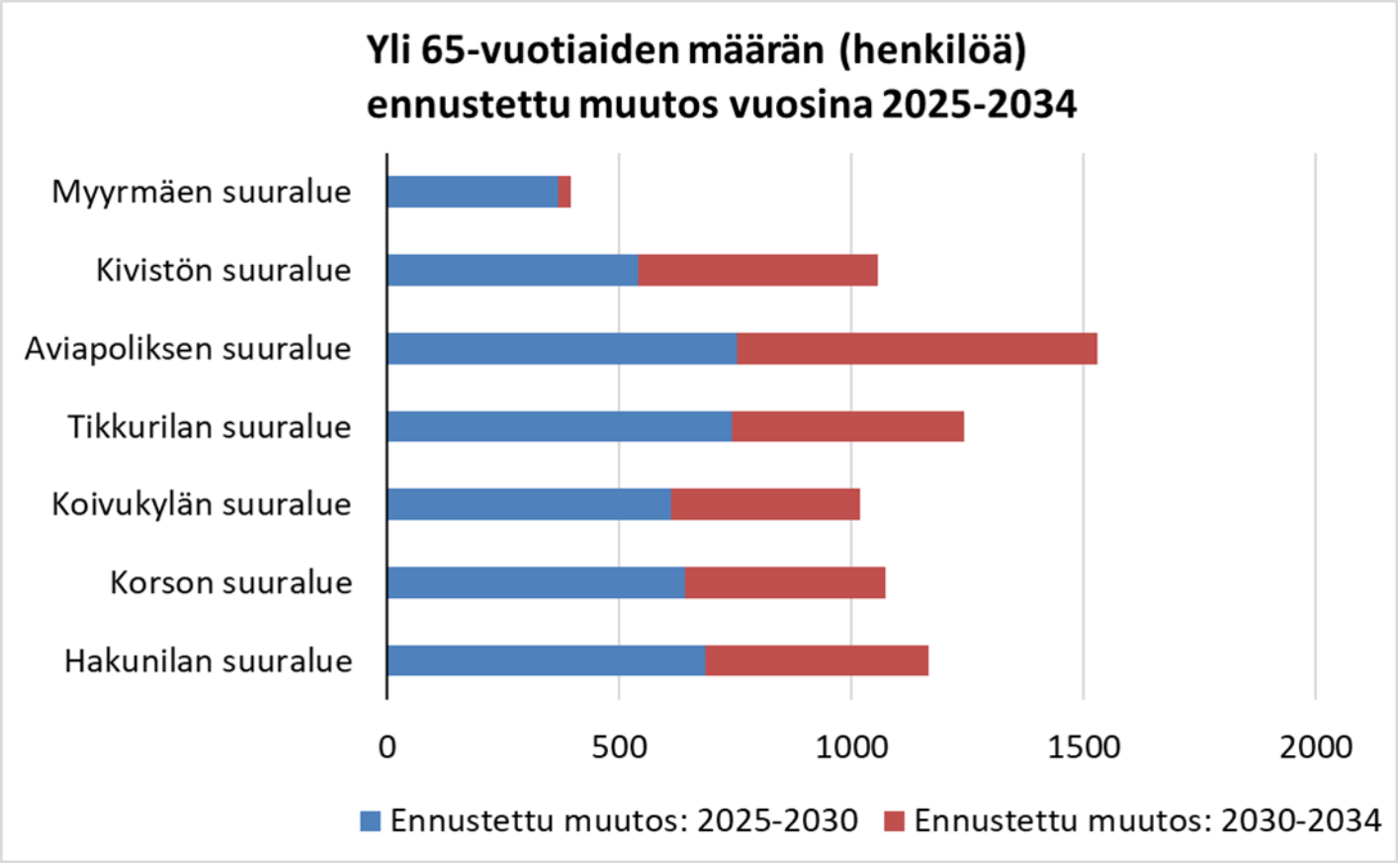

# 65 vuotta täyttäneitä oli eniten Myyrmäen suuralueella vuoden 2025 lopussa




Aineistolähde: Tilastokeskus

# Yli 65-vuotiaiden määrän ennakoidaan kasvavan kaikilla suuralueilla

- Yli 65 vuotiaiden määrän arvioidaan kasvavan Vantaalla yhteensä noin 7 500 henkilöllä vuoteen 2034 mennessä.
- Määrän ennakoidaan lisääntyvän erityisesti Aviapoliksen suuralueella.
- Kasvua ennakoidaan vähiten Myyrmäen suuralueella.




Aineistolähde: Vantaan strategia ja tutkimus, Väestöennuste 2025

# 4.3. Asuntorakentaminen

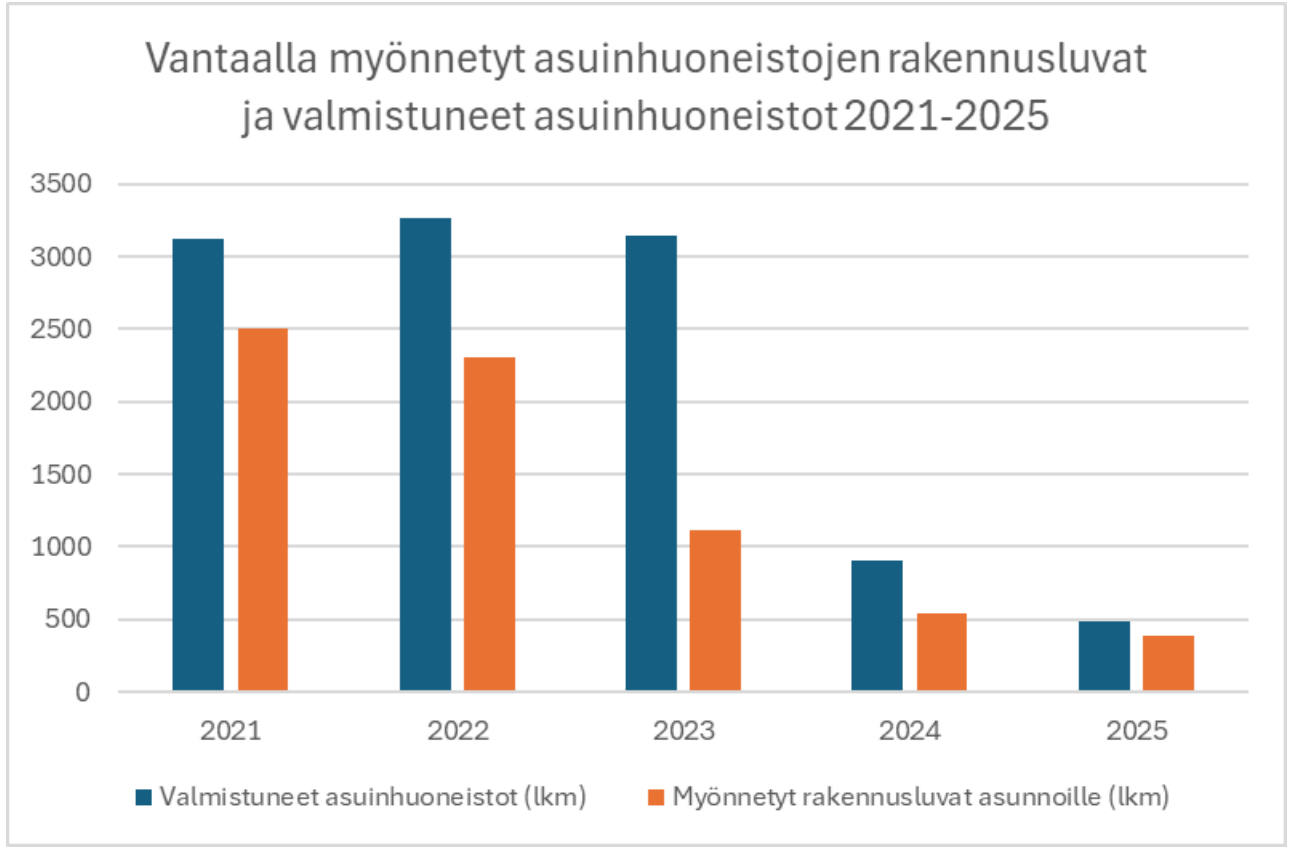
# Asuntorakentaminen Vantaalla

Asuntorakentaminen on merkittävällä tavalla vähentynyt Vantaalla. 2020-luvun taitteessa koettu asuntorakentamisen kasvuvuodet ovat päättyneet.

Vuonna 2025 valmistui n. 500 uutta asuinhuoneistoa. Tämä on kuudesosa verrattuna vuonna 2023 valmistuneiden asuntojen lukumäärään.

Uutena ilmiönä voidaan pitää myös tyhjien asuntojen määrän kasvua etenkin kaupunkikeskustoissa. Osa asunnoista on myynnissä, osa lyhytaikaisessa majoituskäytössä. Etenkin uusista valmistuneista asunnoista osa on tyhjillään aiempaan pidempään.

Uusien rakennuslupien määrän pohjalta on arvioitavissa, että asuntorakentaminen ei vilkastu kahden seuraavan vuoden aikana.



# Asuntorakentamisennuste 2026–2035

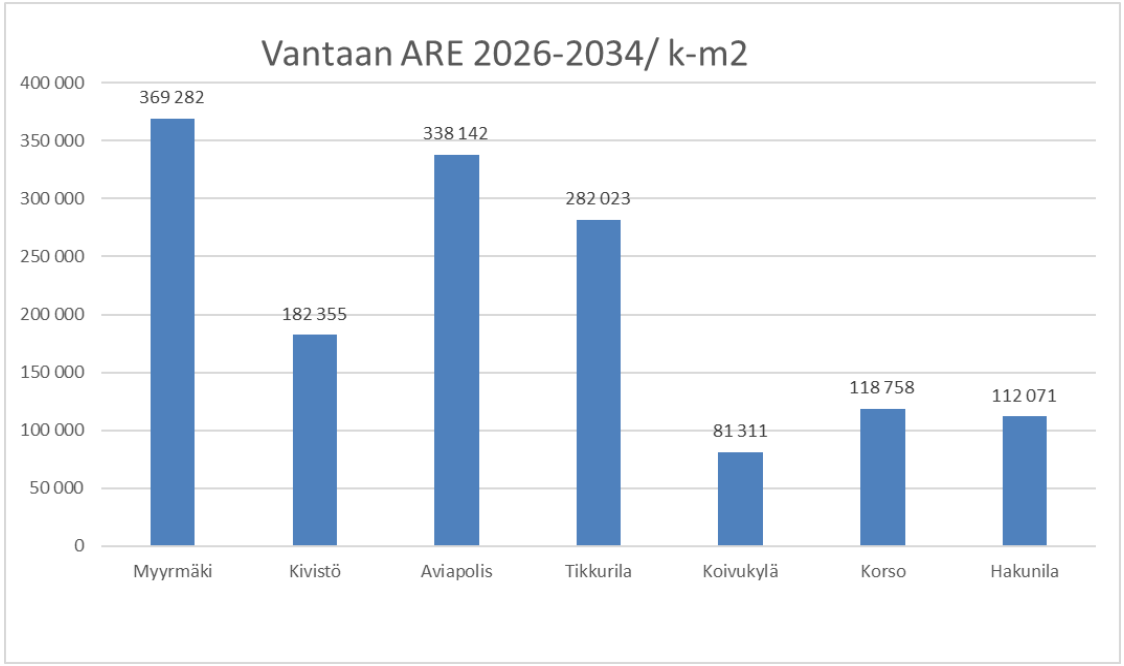
Asuntorakentamisennusteen mukaan rakentaminen Vantaalla jatkuu vilkkaana käynnissä olevan suhdannelaskun jälkeen.

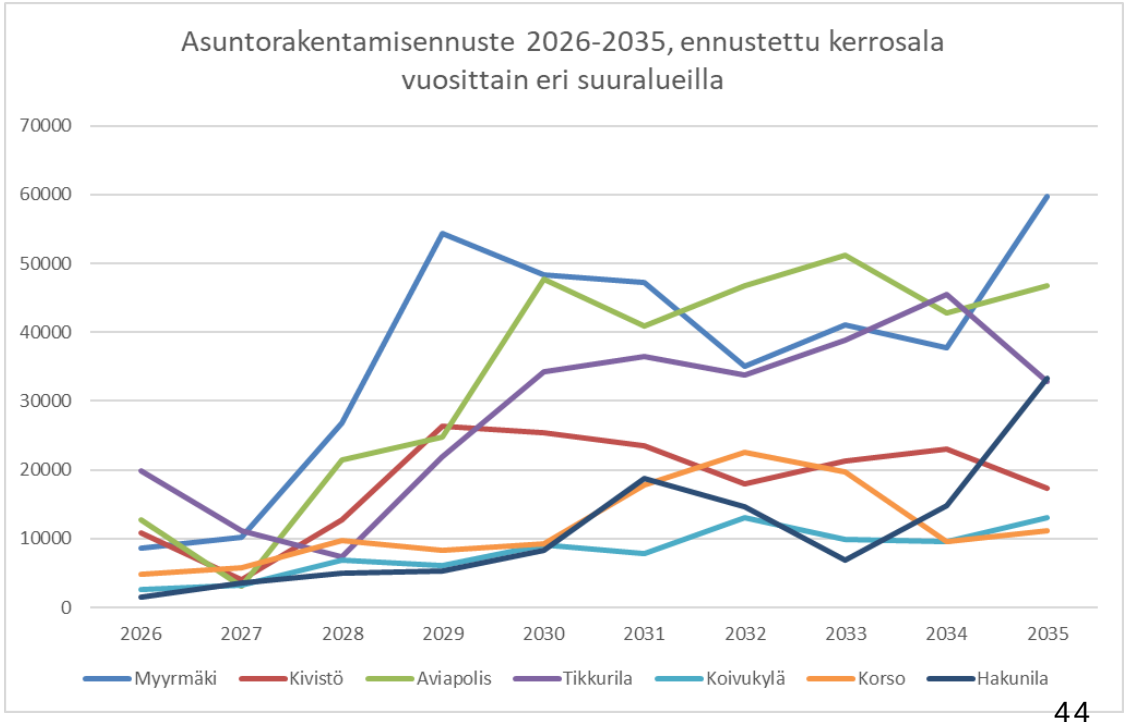
Uusia asuntoja odotetaan rakennettavaksi 18 779 kpl vuoteen 2035 mennessä. Tämä on lähes 4 000 asuntoa vähemmän kuin ennakoitiin vielä vuosi sitten. Jopa viidennes ennakoidusta asuntotuotannosta jää toteutumatta.

Eniten uutta asumista rakennetaan Myyrmäkeen, Aviapolikseen ja Tikkurilaan. Koivukylässä, Hakunilassa ja Korsossa uudisrakentaminen ei ole yhtä vilkasta kuin muilla suuralueilla.

Asuntorakentamisen alhon ennakoidaan jatkuvan ainakin vuoteen 2028. Laskusuhdanteen aikana kasvanut väkiluku kuitenkin osoittaa, että kaikki uudet vantaalaiset eivät muuta uusiin asuntoihin. Muuttoliikkeen ja syntyvyyden myötä väestönkasvu kohdistuu olemassa olevaan asuntokantaan.

Iso osa varannosta on yksityisen maalla ja vahvan kaavan alueella, joten hankkeiden käynnistyminen on kiinni yksityisten toimijoiden edellytyksistä.



# Muita väestökehitykseen vaikuttavia tekijöitä

Asuntorakentamisennuste on yksi väestöennusteen pohjatiedoista. Se muodostaa pohjan tulevan väestökehityksen ja palveluverkon ajantasaisuuden arvioinnille. Asuntorakentaminen ei kuitenkaan ole ainoa väestönkasvuun vaikuttava tekijä.

Muuttoliike on kasvattanut väkilukua. Muuttoliike vaikuttaa myös eri tavalla uusien asuntojen tarpeeseen, sillä toisin kuin aiemmin uudet vantaalaiset eivät muuta uudisrakennuksiin, vaan löytävät kodin aiemmin rakennetuista vanhoista asunnoista.

Kaupungilla on mahdollisuus vaikuttaa kaavoituksen keinoin siihen, millaisia uusia asuntoja rakennetaan lähivuosina. Toisaalta jo nyt Vantaalla on kaavoitettua tonttivarantoa, josta merkittävä osa on yksityisessä omistuksessa. Kaavoituksen ja maanomistuksen ohella asuntorakentamiseen vaikuttaa myös kysyntä; etenkin ihmisten ostovoima sekä asumistoiveet.

Asuntorakentamisen ennakointia haastavat myös laajemmat talouden ja yhteiskunnan muutokset. Viime vuosina vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla, mikä osaltaan hidastaa uudistuotannon käynnistymistä. Vuokra-asunnoissa asumisen hintaan vaikuttavat tarjolla olevat rakentamisen ja asumisen tuet sekä työllisyyskehitys, joka ohjaa ihmisten asuinpaikan valintaa. Muuta pääkaupunkiseutua edullisempi asuminen on ollut Vantaan vetovoimatekijä. Jatkossa asuntojen arvon nostaminen on tärkeää,  jotta esimerkiksi korjauslainojen saatavuus ei heikkene. Mikäli kiinteistöjen korjausvelka kasvaa, se voi vähentää asuinalueiden vetovoimaa. On myös ilmiöitä, joita on selvitettävä tarkemmin. Esimerkiksi osa asunnoista on tyhjillään tai pysyvästi muussa kuin vakituisessa käytössä.

Asuntorakentamisennusteen mukaan Vantaa tulee olemaan jatkossakin kerrostalovaltainen kaupunki.  Tonttivaranto mahdollistaisi pientalorakentamisen jo nyt esimerkiksi Länsi-Vantaalla. Pientalojen ja rivitalojen rakentaminen käynnistyy nopeammin kuin kerrostalojen rakentaminen.

# 4.4. Lakisääteisten kunnallisten palveluiden tarve

# Varhaiskasvatusikäiset ja päiväkotipaikkojen tarve

Seuraavassa vuoden 2025 toteutunut täyttöaste ja käyttöaste.
Varhaiskasvatuksen palvelualueet eivät täysin noudata suuraluejakoa.

**Täyttöaste**

90,3 %
Kunnalliset toimipaikat

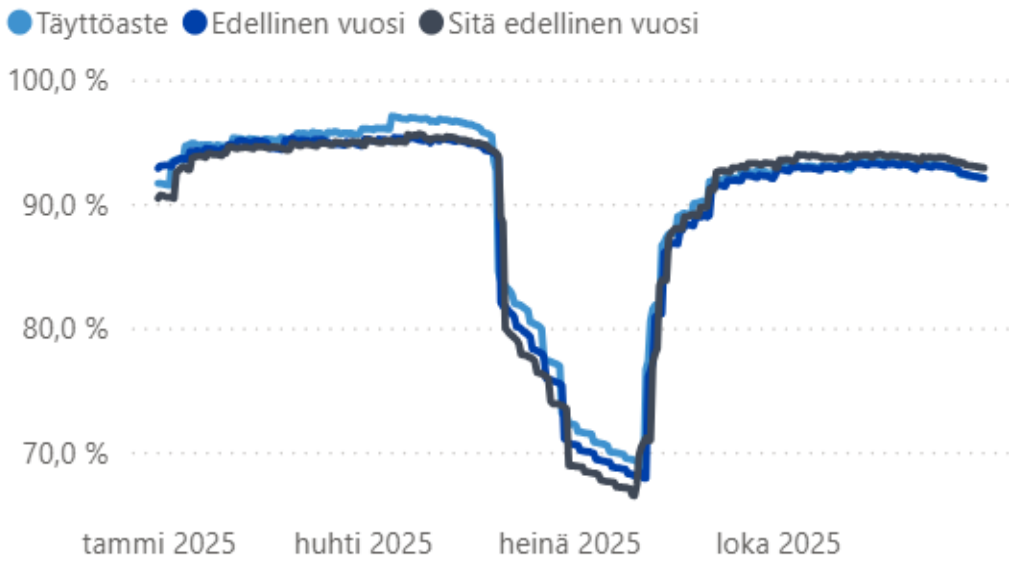
(Tyhjä)
Yksityiset toimipaikat

/alittu aikajakso: 01.01.2025-31.12.2025

Kunnalliset toimipaikat

| Toimintamuoto | Täyttöaste | Vapaat paikat | Alle 25h | Yli 25h | Paikkoja käytössä |
|---|---|---|---|---|---|
| **Päiväkoti** | **90,3 %** | **1319,8** | **453,5** | **11803,4** | **12233,9** |
| Kaakkoinen | 89,8 % | 382,2 | 126,4 | 3242,3 | 3361,1 |
| Keskinen | 91,4 % | 247,3 | 85,6 | 2549,6 | 2630,7 |
| Läntinen | 88,9 % | 363,9 | 110,4 | 2824,0 | 2929,1 |
| Pohjoinen | 90,0 % | 318,8 | 100,6 | 2787,2 | 2883,1 |
| Ruotsinkielinen | 101,5 % | 7,6 | 30,5 | 400,4 | 429,9 |
| **Yhteensä** | **90,3 %** | **1319,8** | **453,5** | **11803,4** | **12233,9** |

Kunnallisten toimipaikkojen täyttöaste



# Varhaiskasvatusikäiset ja päiväkotipaikkojen tarve

Varhaiskasvatuslaki säätelee ryhmäkokoa. Viime vuonna oli varhaiskasvatusikäisiä noin 16 200 lasta. Kun peittävyys lasketaan kertoimella 0,85, tarve on 13 770. Kunnallisessa varhaiskasvatuksessa oli 12 233,9 paikkaa ja yksityisessä 1 853 paikkaa. Viime vuonna varhaiskasvatuksessa paikat riittivät kaikille hakijoille koko kaupunkitasoa tarkastellessa.

Perheiden varhaiskasvatuksen tarve vaihtelee kuitenkin jonkin verran alueittain. Vuonna 2025 varhaiskasvatuksen ulkopuolelle jäi perheen omasta valinnasta johtuen 2113 lasta. Jos nämä lapset tulisivat varhaiskasvatuksen piiriin, tämä tarkoittaisi karkeasti laskien 12-13 uutta 8 ryhmäistä päiväkotia. He eivät mahtuisi nykyisiin tiloihin, vaan tarvittaisiin tehdä lisäinvestointiesityksiä.

Jos täyttö- ja käyttöaste olisivat 100 %, joustovaraa muutoksille ei olisi. Muutostilanteita ovat esimerkiksi perheiden muutto alueelle, jolloin lapsille ei löytyisi lakisääteistä varhaiskasvatuspaikkaa. Tällöin lähipalveluperiaate ei toteutuisi ja lasten mahdollinen tuen järjestäminen vaikeutuisi, koska ryhmäkokoa ei voisi pienentää.

Myös äkilliset korjaustarpeet hankaloittaisivat palvelun järjestämistä. Uudet päiväkodit vastaavat sekä kasvuun että ovat myös huonokuntoisten tilojen korvaavia hankkeita.

**Lapset varhaiskasvatuksessa** | 13538 Lapsia

Valittu aikajakso: 01.01.2025-31.12.2025

Varhaiskasvatus, esiopetus ja valmistava

| Laajuus | Alle 20h | 20-25h | 25-35h | 35-50h | Yhteensä | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ikä | Lkm | Lkm | Lkm | Lkm | Lkm | Tyttöjä % | Poikia % |
| 0v | | | 4 | 3 | 7 | 28,6% | 71,4% |
| 1v | 35 | 47 | 208 | 534 | 762 | 47,5% | 52,5% |
| 2v | 58 | 116 | 546 | 1187 | 1627 | 49,0% | 50,8% |
| 3v | 57 | 130 | 583 | 1553 | 1983 | 49,2% | 50,6% |
| 4v | 53 | 121 | 583 | 1814 | 2283 | 47,2% | 52,7% |
| 5v | 38 | 89 | 498 | 1807 | 2193 | 49,4% | 50,3% |
| 6v | 106 | 68 | 396 | 2263 | 2323 | 50,3% | 49,4% |
| 7v tai enemmän | 189 | 66 | 211 | 2256 | 2360 | 47,4% | 52,2% |
| **Yhteensä** | **536** | **637** | **3029** | **11417** | **13538** | **48,6%** | **51,1%** |

# Perusopetus

Kouluinvestoinnit suunnitellaan väestöennusteen mukaisesti ja kouluverkossa ei ole juurikaan joustamisen varaa. Olemme osittain siirtyneet pitkäjänteisestä kouluverkkosuunnittelusta kohti poikkeustapausten tarkastelua investointien priosrisointitarpeiden vuoksi.

Koulujen kapasiteettiin vaikuttaa pelkän oppilasmäärän lisäksi muut tarpeet, erityisesti vuosittain kasvanut vammaisopetuksen määrä.

| | Oppilaspaikkamäärä (2026) | Oppilasmäärä 20.9.2025 |
|---|---|---|
| **Kivistö-Aviapolis** | | |
| Yhteensä | 4883 | 4424 |
| Todellinen oppilaspaikkamäärä* | 4737 | |
| Vapaita paikkoja | 313 | |
| **Tikkurila-Hakunila** | | |
| Yhteensä Tikkurila-Hakunila | 7 918 | 8247 |
| Todellinen oppilaspaikkamäärä* | 7680 | |
| Paikkoja puuttuu | 567 | |
| **Korso-Koivukylä** | | |
| Yhteensä Korso-Koivukylä | 5 580 | 5486 |
| Todellinen oppilaspaikkamäärä* | 5413 | |
| Paikkoja puuttuu | 73 | |
| **Myyrmäki** | | |
| Yhteensä | 5063 | 5234 |
| Todellinen oppilaspaikkamäärä* | 4911 | |
| Paikkoja puuttuu | 323 | |

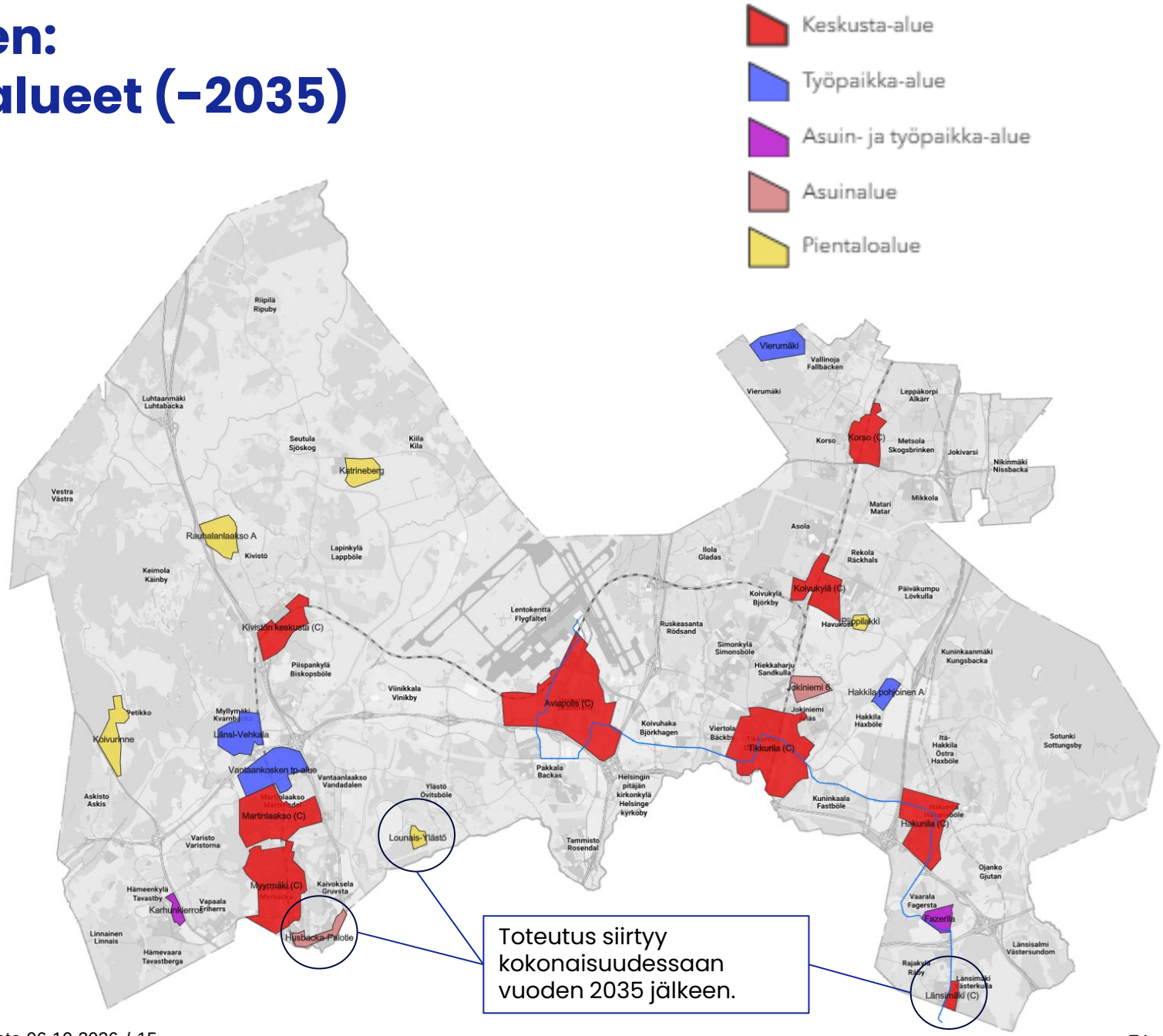
# 5. Vantaan maankäytön tavoitteet

Vantaa

# Yleiskaavan toteutuminen: maankäytön painopistealueet (-2035)

Kaavoitus on tunnistanut yleiskaavan toteutumisen näkökulmasta asuin- ja työpaikkarakentamisen tärkeimmät painopistealueet vuoden 2035 loppuun mennessä.

- Suuren rakentamispotentiaalin alueet, jotka ainakin osin toteutumassa 10 vuoden sisällä.
- Alueet linjassa kaavoitussuunnitelman kanssa. Kaavataloudellisuus huomioitu.
- Arviolta vasta myöhemmällä aikajaksolla (2035 jälkeen) toteutumaan lähteviä aluekokonaisuuksia ovat esim. Petas, Pakkala ja Hakkilan monttu.
  - Lisäksi Husbacka-Palotien, Lounais-Ylästön ja Länsimäen arvioitu toteutus on siirtynyt myöhemmäksi.
  - Myös Vierumäen toteutus saattaa viivästyä.



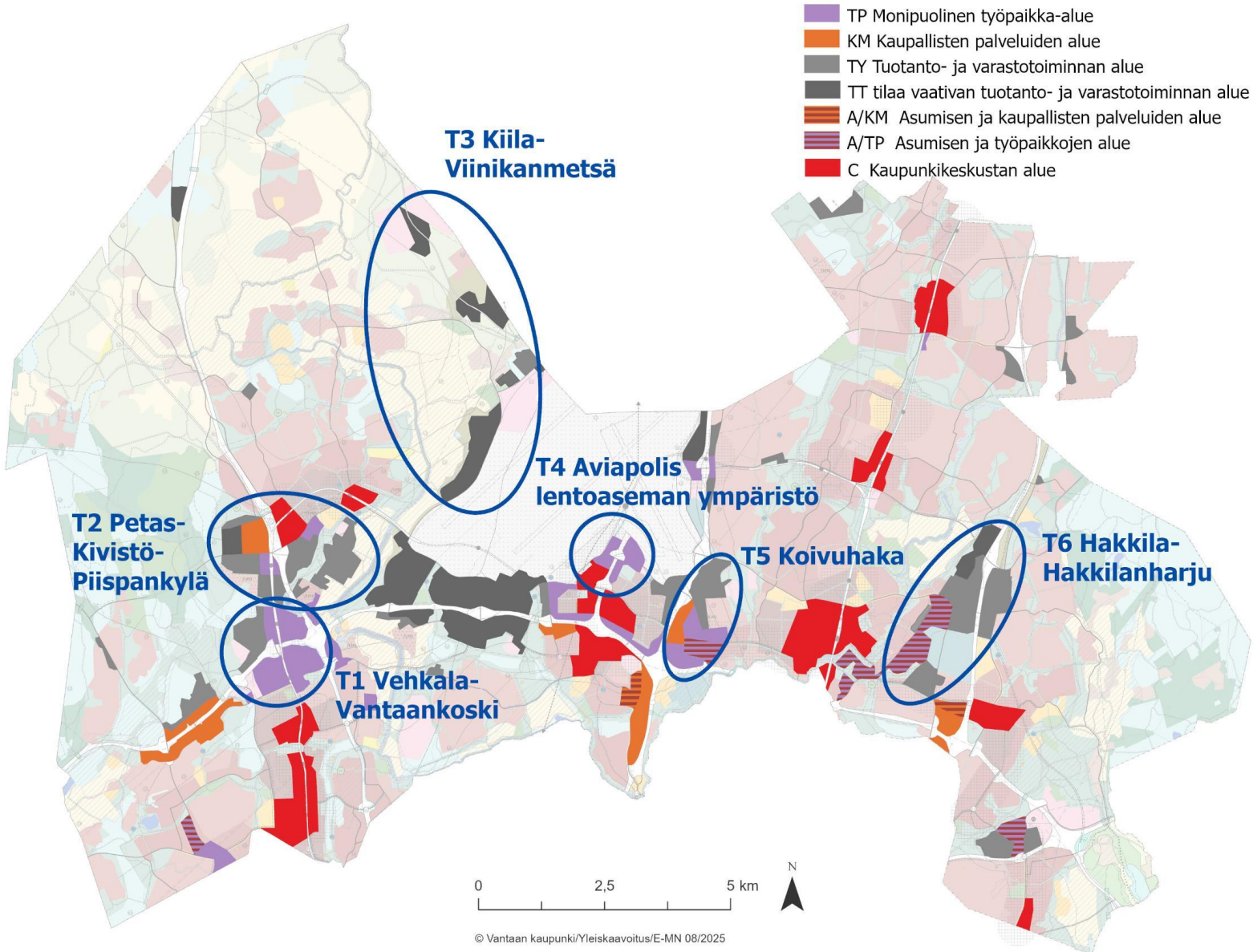
# Yleiskaavan toteutuminen: työpaikka-alueet

Yleiskaavan työpaikka-alueselvityksessä (2025) tarkasteltiin yleiskaavan mahdollistamien työpaikka-alueiden potentiaalia. Yksityiskohtaiseen tarkasteluun valiittiin kartalla näkyvät kuusi aluekokonaisuutta.

Vuoteen 2035 mennessä yleiskaavan mahdollistamia merkittäviä työpaikka-alueita ovat keskusta-alueiden lisäksi Vehkala-Vantaankoski, Rusokallio sekä riippuen Tuusulan puoleisten liikenneyhteyksien toteutumisesta myös Vierumäki (Vallinoja).

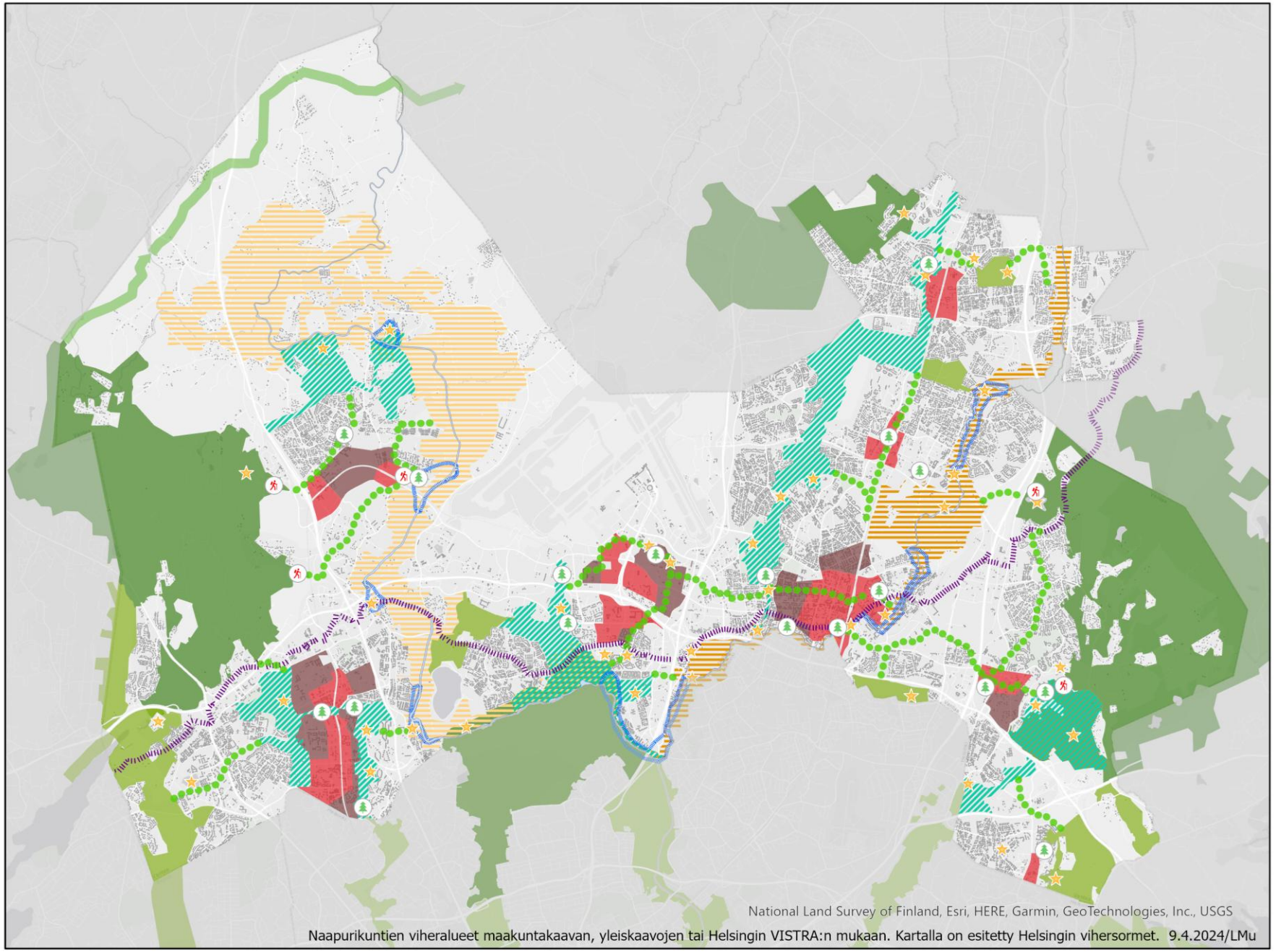
Pitkällä aikavälillä (2035 jälkeen) merkittävin rakentamaton ja suuria tontteja mahdollistava työpaikka-alue o Petas. Muita yleiskaavan mahdollistamic uusia työpaikka-aluekokonaisuuksia pitkällä aikavälillä ovat esim. lentoasem ympäristö, Ruskeasanta sekä mt 152 jatkeen varsi Kiilassa.

Vantaalla on toimitilavarantoa yleis- ja asemakaavavarannolla nettomääräises (muuntuvat alueet huomioiden) noin 4 miljoonaa k-m$^2$.



# Yleiskaavan toteutuminen: virkistysalueiden toteuttamisen periaatteet

1. **Virkistysalueet tarkennetaan asemakaavoissa** yleiskaavan ja viherrakenteen kehityskuvan pohjalta. Virkistysalueeksi varataan viherrakenteen kehityskuva VIVA:ssa (KALA 13.8.2024) esitetyt kaupunginosapuistot ja korttelipuistot. Niiden rajaukset tarkennetaan asemakaavoissa. Lisäksi varataan minimissään viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeen (SAAVU) edellyttämät virkistysalueet asemakaavoissa. Yleiskaavan virkistysalueyhteyksien sijainti ja aluevaraukset tarkennetaan asemakaavoissa.
2. **Viherrakenteen kehityskuva VIVA:n ja asemakaavan mukaiset virkistysalueet toteutetaan** uusien asuinalueiden rakentamisen tai vanhojen kehittämisen yhteydessä. VIVA:ssa määritellyt virkistysaluetyypit ovat keskuspuisto, kaupunginosapuisto ja korttelipuisto (ei näy viereisessä kartassa). Keskuspuistot voivat sisältää myös muuta kuin virkistysaluetta, kuten maatalousaluetta.
3. **Virkistysalueiden toteuttamisen ensimmäinen askel on hankkia alue kaupungin omistukseen.** Asemakaavoitetut virkistysalueet pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen (VL, VP, muut V-alkuiset maankäyttöluokat). Kaupungin omistamina niitä voidaan kehittää virkistyskäytössä.
4. **Viheralueiden palveluverkkosuunnitelman** (KAKU 16.5.2023, TILA 7.6.2023) **mukaiset palvelut toteutetaan** uusilla ja vanhoilla alueilla.
5. **Ulkoilureittien tavoitesuunnitelman** (TILA 13.10.2021) **mukaiset ulkoilureitit toteutetaan.** Reittien toteuttamisjärjestyksessä otetaan huomioon alueiden väestömäärä ja väestön kasvu siten, että ensisijaisesti alueilta, joilla on paljon väestöä tai väestö kasvaa, on pääsy ulkoilureittejä pitkin laajemmille virkistysalueille. Ensisijaisia ovat lisäksi VIVA:ssa määritellyistä luontoporteista lähtevät reitit.
6. **Joen varren virkistyskäytön kehittämisen alueista** tehdään tarkempia suunnitelmia ja niiden saavutettavuutta parannetaan
7. **Jokien varsien alueita pyritään hankkimaan kaupungille virkistyskäyttöä varten.**
8. **Luontoportteja kehitetään.**
9. **Kaupunkikeskuksissa kehitetään virkistyskehiä** asemakaavojen katu- ja viheralueilla.
10. **Uusia hulevesipuistoja** suunnitellaan ja perustetaan.
11. **Jos kaupungin maata ollaan vuokraamassa, huolehditaan, ettei vuokraus haittaa yleiskaavan, asemakaavojen tai VIVA:n toteuttamista.**




- Laaja viheraluekokonaisuus
- Vantaanjokilaakson viheralueet
- Keravanjokilaakson viheralueet
- Joen varren virkistyskäyttöä kehitetään
- Keskuspuisto
- Täydentävä laaja viherverkko
- Vihervaltimo
- Pääkaupunkiseudun viherkehän jatkuminen
- Portti luontoon
- Kaupunginosapuisto
- Vetovoimakohde
- Suuri rantatie, täydennetty
- Yleiskaavassa kaupunkikeskustan alue C
- Yleiskaavassa kaupunkikeskustan asuinalue AC

Vantaan viheralueverkoston kehityskuva
(Viherrakenteen kehityskuva VIVA, YK0053)

# Ekologisen verkoston toteuttamisen periaatteet ja luonnon heikentymättömyyden malli

1. **Luonnonsuojelualueita rauhoitetaan** noin 5 per vuosi Ympäristökeskuksen laatiman luonnonsuojelusuunnitelman 2030 mukaisesti. SL-varauksia on yhteensä 31 kpl. Rauhoitettavilta alueilta tehdään luontotyyppiselvitykset. Tavoite on, että vuoteen 2030 kaikki SL-aluevaraukset on rauhoitettu sekä kaupungin mailla ja yksityisten mailla. Luonnonsuojelualueiden (SL) pinta-ala on yhteensä noin 2 240 hehtaaria (n. 9,3 % kaupungin pinta-alasta), joista 800 hehtaaria on uusia.

2. **Ekologisia yhteyksiä vahvistetaan.** Laaditaan ekologisen verkoston kehittämissuunnitelmia

3. **Laaditaan hoito- ja käyttösuunnitelmia** kaupungin omistuksessa olevien ekologisten verkostojen alueilla.

4. **Liitetään ekologisen verkoston vahvistaminen osaksi kaikkea viheralueiden ja katuvihreän suunnittelua** (viheralueiden hallinnolliset suunnitelmat, katusuunnitelmat, metsäsuunnitelmat).

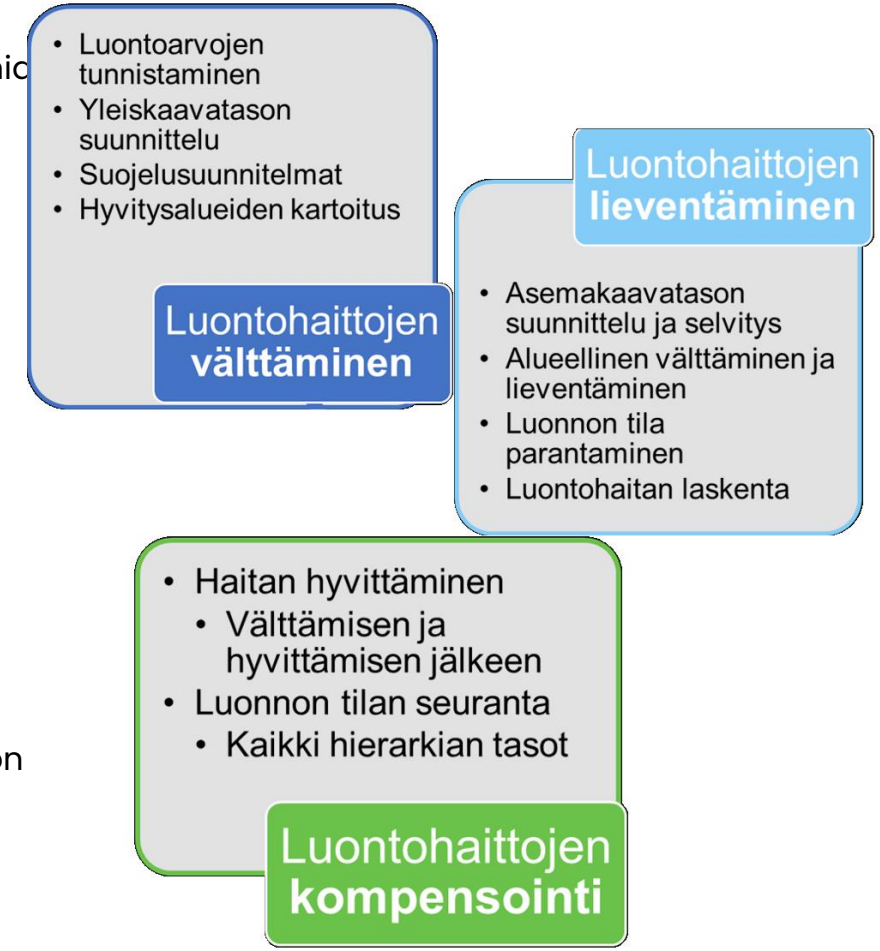
5. **Hankitaan maata ekologisten yhteyksien alueilta** kaupungin omistukseen. Ensisijaisesti alueita hankitaan metsäisen ja puustoisen ekologisen runkoyhteysverkoston ja paikallisen verkoston alueilta.

6. **Ekologisten yhteyksien alueet varataan asemakaavoissa viheralueiksi**, ja laaditaan soveltuvat kaavamääräykset.

7. **Vahvistetaan metsäisiä ja puustoisia verkostoja** parantamalla metsäluonnon tilaa yhteyksien alueella niin laajalti kuin mahdollista, ei siis vain yleiskaavassa esitetyn viivan kohdalla. Istutetaan lisää puita yhteyksien alueelle. Puukompensaatioon sopivia kohteita on selvitetty VIVA:ssa.

8. **Viheryhteyden kehittämiskohtien** toteuttamisen mahdollisuuksista neuvotellaan valtion kanssa. Kehittämiskohdat ovat joko vihersiltoja tai sellaisia alikulkuja, joissa eläinten on helppo liikkua. Tutkitaan mahdollisuutta sitoa toteutusta osaksi MAL-sopimusta.

Uusissa asemakaavoissa edellytetään luonnon luontotyypeille aiheutetun haitan hyvittämistä. Luonnon heikentymättömyyden mallin toteuttaminen voi aiheuttaa kustannuksia



# 6. Suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat

Vantaa

# Suuraluekohtaiset kehittämissuunnitelmat

Seuraavassa tarkastellaan maankäyttöä ja kaupungin investointeja suuralueittain tarkennettuna. Kehittämissuunnitelmat koostuvat aluekohtaisista:

- Tilannekuvista, jotka ovat kooste ajantasaisimmasta, ennusteista, tilastotiedosta ja asiantuntija-arvioista. Esimerkiksi väestötiedot perustuvat vuoden 2025 vahvistettuihin ennustetietoihin. Vuosittaiset muutokset tulevat huomioiduksi talousarvion valmistelussa,.
- Muutostarpeesta, joka määrittää alueen kehittämisen suuntaa vuoteen 2035. Muutostarve ja tavoitteet pohjaavat tilannekuvien ohella yleiskaavan pitkän aikavälin tavoitteisiin sekä valtuustoseminaarin ja aluejohtoryhmien näkemyksiin. Myös kansalaisille suunnatun VOXIT-kyselyn tuloksia on hyödynnetty muutostarpeen määrittelyssä.
- Hankekokonaisuuksista, jotka toteuttavat alueen muutostarvetta kaupunkistrategian ja strategisten ohjelmien asettamia tavoitteita investointikehyksen rajoissa. Hankekokonaisuuksia, osahankkeita ja priorisointia on työstetty mm. poikkihallinnollisissa asiantuntijatyöpajoissa ja valtuustoseminaarissa.

Kehittämissuunnitelmat kiteytyvät taulukoissa, joissa esitetään arvio mm. hankekokonaisuuksien investointitarpeesta ja ajallinen kohdentuminen, vaikuttavuus suhteessa kaupunkistrategian ja poikkihallinnollisten ohjelmien tavoitteisiin sekä kokonaishankkeen odotettu tuotos, esim. työpaikkojen ja asukkaiden lukumäärät. Huomattavaa on, että hankekokonaisuudet eivät kata kaikkea yleiskaavoituksen ja kaavahankkeiden mahdollistamaa rakentamista, vaan ne ovat kiteytyksiä kaupungin kehityksen kannalta keskeisimmistä hankkeista, joissa tarvitaan kaupungin rahoitusta joko osittain tai kokonaan. Tuotosten laskentaperusteet nojaavat mm. yleiskaavaan, kehityskuvaan tai jopa valmiiseen kaavaan.

Koska kyseessä on 10 vuoden kehittämissuunnitelma, mukana on myös nykyisen taloussuunnittelukauden 2034 jälkeen toteutettavia hankkeita (ks. sarake 2034 -->).

Vantaa

# Myyrmäki

Vantaa

# Myyrmäen tilannekuvan yhteenveto/ väestö ja asuntorakentaminen

**1. Väestön kasvaa ja monimuotoistuu Myyrmäessä**

Myyrmäki on Vantaan suuralueista väkimäärältään suurin ja kaikkein voimakkaimmin kasvanut. Vuonna 2025 lopussa suuralueella asui 62 594 asukasta.

Väkiluku kasvoi vuosina 2020-2025 kaikkiaan 4 124 henkilöllä. Kasvua oli kaikissa ikäryhmissä, mutta eniten työikäisissä ja ikääntyneissä. Varhaiskasvatusikäisten määrä on kasvanut Vantaalla eniten Myyrmäen suuralueella.

Myyrmäen suuralueen kokonaisväkiluvun ennustetaan nousevan lähes 70 000 asukkaaseen vuonna 2035. Ulkomaalaistaustaisten osuus kasvaa nykyisestä 26%:a yli 35 %:iin. Työikäisten ja ikääntyneiden määrä jatkaa kasvuaan. Vuosina 2030-2034 pienten lasten määrän ennakoidaan kääntyvän laskuun. Koululaisten määrä sen sijaan kasvaa edelleen vuoteen 2034 saakka. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa edelleen, mikä kasvattaa ikääntyneiden palveluiden ja esteettömän ympäristön tarvetta.

**2. Asuntorakentaminen hidastunut, mutta potentiaali lisärakentamiselle suuri - vahvuutena Vantaan suurin pientalotonttivaranto**

Asuntorakentaminen ollut murroksessa vuodesta 2022. Rakentaminen on jatkunut Myyrmäen suuralueella laskusuhdanteesta huolimatta, mutta korttelitasoisten, purkavan täydennysrakennushankkeiden sijaan on toteutunut yksittäisiä asuntorakentamishankkeita.

Merkittävä osa uusista asunnoista on yksiöitä ja kaksioita. Suurempia kuin 3h + k uusia perheasuntoja on niukasti keskusta-alueilla.

Toteutumaton kaavavaranto lisäävät väestönkasvua tulevina vuosina ja painavat palvelutarpeita edelleen ylöspäin.  Kaavavarannossa on useita A- ja C-tontteja, joiden rakentamisaste on alle 20 %.

Myyrmäen suuralueella on luovutusvalmiita pientalotontteja sekä kaavavarantoa, jonka myyminen edellyttää kaupungilta yleisten alueiden investointeja.

Vantaa

# Myyrmäen tilannekuva/palveluinvestoinnit 1/3: Koulut ja päiväkodit

**Koulut ja päiväkodit kovan paineen alla – investointitarpeet suuria, vahvuutena riittävä Y-tonttivaranto**

Pitkään jatkunut voimakas väestönkasvu ja palvelukiinteistöjen heikko tekninen kunto luovat samanaikaisen kysyntäpiikin sekä uusille että korjaaville investoinneille vuosille 2036-2030.

**Varhaiskasvatus:**

Täyttöasteet ovat paikoin korkeita ja useissa kiinteistöissä on tulevia korjaustarpeita. Peruskorjausten yhteydessä tehtävä laajennus mahdollistaa nykyisen Y-tontin hyödyntämisen ja ryhmien lisäämisen. Peruskorjaukseen ja laajennukseen tähtäävät hankkeet edellyttävät rakennustyön aikaisia väistötiloja alueelta.

Päiväkotiohjelmassa on sekä uudisrakentamista että korjauksia, joissa osassa tarve on kriittinen jo toteutuneen väestönkasvun vuoksi. Isoin puute päiväkotipaikoista jo nyt Martinlaaksossa.

Lähes 600 päiväkoti-ikäistä ei osallistu varhaiskasvatukseen Myyrmäen suuralueella.  Mikäli nämä lapset tulisivat varhaiskasvatuksen piiriin, päiväkotipaikkoja ei voida osoittaa nykyisistä tiloista.

**Perusopetus:**

Peruskouluikäisten määrä Myyrmäessä on Vantaan suurin. Koululaisten määrän odotetaan kasvavan vain niukasti, mutta jo vuosien ajan opetusta on jouduttu järjestämään väistötiloissa ja tilapäisissä tiloissa. Esimerkiksi Sanomalan palvojongista joudutaan luopumaan vuoteen 2028 mennessä.  Koulujen korjaushankkeet sekä Ojapuiston koulun rakentaminen mahdollistavat myös muista paviljongeista (esim. Vaskivuoren lukio, Kaivokselan koulu) luopumisen.

**Toisen asteen ja korkeakoulutus**

Suuralueen erityisenä voimavarana on monipuolinen toisen asteen opetus sekä ammattikorkeakouluopetus Metropoliassa.

Vantaa

# Myyrmäen tilannekuva/palveluinvestoinnit 2/3: Yleiset alueet, kadut ja viheralueet

**Rakennetun ympäristön korjausvelka kasvaa – erityisesti katu- ja viheralueilla**

Koko kaupungin korjausvelka oli vuonna 2020 katujen osalta 150 M€ ja viheralueiden osalta 52 M€. Korjausvelan odotetaan kasvavan edelleen, sillä Myyrmäessä useat katu- ja puistohankkeita on jouduttu siirtämään eteenpäin. Vuosina 2026-2027 odotetaan kuitenkin toteutuvaksi seuraavia hankkeita: Rajatorpantie, Talttakuja–Raspitie–Vuolutie, Vapaalantie 10, Vaskivuorentien baana, Viittatie, Kaivokselan kenttä ja kuntoportaat.

Osa korjausvelan hoitamisesta on mielekästä toteuttaa sitä mukaan, kun alueen kiinteistöt uudistuvat. Esimerkiksi Myyrmäen ydinkeskustassa on vanhoja kunnallistekniikan johtoverkkoja, jotka on välttämätöntä uusia muun kaupunkirakenteen uudistuessa. Yksinomaan näkyvien katurakenteiden kunnostaminen ei siis riitä. Lisäksi alueella on mittakaavaltaan pienempiä, mutta Länsi-Vantaan seudullisen elinvoiman ja kehityksen kannalta tärkeitä katu- ja liikennehankkeita, jotka odottavat toteutustaan.

Rakennetun ympäristön korjausvelka heikentää liikkumisympäristöä, turvallisuutta ja kaupunkikuvaa. Korjausrakentamisen investointiohjelmaan toimenpiteet eivät vastaa riittävällä tavalla jo olemassa olevaan korjausvelkaan.

Vantaa

# Myyrmäen tilannekuva/palveluinvestoinnit 3/3: Kulttuuri ja vapaa-aika

**Kulttuuri- ja liikuntatilat riittämättömiä sekä heikkokuntoisia**

Myyrmäki tarjoaa kulttuurin ja vapaa-ajan palveluita suuralueensa yli 62 000 asukkaan ohella koko Vantaalle. Nämä palvelut ovat keskeinen osa Myyrmäen vetovoimaa. Palvelukiinteistöt sijaitsevat keskeisillä paikoilla ja muodostavat näkyvän osan keskustojen kaupunkikuvaa paitsi Myyrmäessä myös Martinlaaksossa ja Louhelassa.

Nykyiset kulttuurin ja vapaa-ajan palvelutilat eivät ole uudistuneet vastaamaan jo toteutuneeseen väestönkasvuun, eikä kahdenkymmenen vuoden aikana muuttuneisiin palvelutarpeisiin. Monet tiloista ovat laajan peruskorjauksen tarpeessa siinä määrin, että kustannustehokkainta on osoittaa kiinteistöihin purkavaa uudisrakentamista.

Esimerkiksi Myyrmäkitalon kirjaston ja
Vantaan Taidemuseo ARTSI:n tilat sekä musiikkiopiston tilat Patotiellä ovat eivät vastaa nykyiseen palvelutarpeeseen. Isomyyrissä aiemmin laajasti tarjotut kaupungin palvelut ovat osin siirtyneet rakennuksen heikon kunnon vuoksi väistötiloihin, jotka lisäävät kaupunkin ulkoisia vuokrakustannuksia. Kaikkia palveluja ei voida siirtää vuokratiloihin, koska alueella ei ole sopivaa kiinteistökantaa julkisille palveluille.

Kaupungin on tarve kehittää omistamiaan palvelutiloja investointeja vaiheistaen. Myyrmäen kaupunkikulttuuritaloa edistettiin Vantaan kärkihankeena valtuustokaudella 2022-2025. Kaksivaiheisen toimitilahankkeen esirakennusvaihe käynnistyy 2026. Kuntotutkimusten perusteella on esitetty mm. Myyrmäen urheilutalon (uimahallin) laajennusta ja peruskorjausta. Lisäksi on uusia investointiesityksiä liikuntapaikkojen osalta: urheilukenttiä, jäähallin peruskorjauksia ja tekojää-hankkeita.

Vantaa

# Myyrmäen tilannekuvan yhteenveto –Aluekehitys

**Erityimiskehitys on voimistunut – myönteisen aluekehityksen vahvistamista tarvitaan**

Pienituloisten ja vain peruskoulun käynneiden määrä on Myyrmäen suuraueella kasvanut. Myös heikentynyt työllisyystilanne ja voimakas maanhanmuutto lisäävät sosiaalista eriytymistä, jopa segregaatiota, joka vaikuttaa hyvinvointiin, turvallisuuteen, koulutuksen tasapainoon ja palveluverkon kuormitukseen.

Sosioekonominen eriytyminen on lisääntynyt etenkin 1970–2000 rakennettuilla kerrostaloalueilla, joihin on keskittynyt pienituloista ja vain perusasteen suorittanutta väestöä. Eniten ansaitseva väestö keskittyy uudemmille pientaloalueille.

Myyrmäen sisällä eriytyminen näkyy selvemmin kuin aiemmin, mikä edellyttää alueellisia torjunta- ja kehittämistoimia. Martinlaaksossa eriytymiskehitys myös havaittavissa etenkin ydinkeskustan uusissa kerrostalokortteleissa.

Eriytymiskehitys lisää kaupungin kustannuksia. Kaupungin investoinnit pyrkivät vastaamaan väestönkasvuun sekä tukemaan alueen vetovoimaa.

Eriytymiskehityksen katkaiseminen vaatii investointeja myös ei-lakisääteisiin julkisiin palveluihin. Panostaminen etenkin nuorten aikuisten ja lasten kulttuurin ja vapaa-ajan palveluihin vähentää syrjäytymistä ja sosiaalista eriytymistä.  Myyrmäki on yksi Vantaan Segregaation ehkäisyn toimintaohjelman alueista.

Vantaa

# Myyrmäki

# Muutostarve

Myyrmäki on Vantaan väkirikkain suuralue, jossa **muutostarve on kasvun hallinta** seuraavilla toimenpiteillä:

- vähennetään kerrostalorakentamisen määrää ja lisätään pientalorakentamisen määrää.
- ohjataan asuntorakentamista omistusasumisen ja suurempien perheasuntojen rakentamiseen.
- sijoitetaan uudet asunnot olemassa olevien palveluiden läheisyyteen.
- puretaan julkisilla investoinneilla nykyistä palveluverkon kuormitusta sekä rakennuskannan korjausvelkkaa.
- hillitään sosioekonomista eriytymistä parantamalla alueen vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

# Tavoitteet

**1. Turvataan palveluverkon kapasiteettti**
Koulu- ja päiväkotipaikkojen määrää on lisättävä vastaamaan nykyistä väestökehitystä. Korjausrakentaminen ja laajennushankkeet keskeisiä yksittäisten uudisrakennushankkeiden ohella. Samalla tulee varmistaa riittävät väistötilat.

**2. Korjausvelan hallittu purkaminen**
Toimitilojen kunnostamisella voidaan osin varmistaa alueen palvelut päiväkotien ja koulujen osalta. Katu- ja viheralueiden investoinnit tulee kohdentaa tavalla, joka tukee Myyrmäen keskustan kehitystä, mutta myös laajemmin seudullista vetovoimaa.

**3. Myönteinen aluekehitys**
Eriytymisen torjumiseksi tarvitaan vahvempia, kohdennettuja toimia (mm. palvelu- ja asuntopolitiikka, täsmähankkeet, ympäristöparannukset). Käyttömenoissa resursseja tulee kohdentaa keskusta-alueiden yleisten alueiden kunnossapidon ja siisteyden parantamiseen.

**4. Uusien investointien vaiheistaminen**
Merkittävät alueen vetovoimaa lisäävät ja julkisten palveluiden investoinnit (Oivallustentalo, Urheilutalo, Elämystentalo) on vaiheistettava useammalle valtuustokaudelle.

**5. Kaavavarannon tehokkaampi hyödyntäminen**
Kaavoitettujen, mutta vielä toteutumattomien tonttien rakentaminen tukee hallittua kasvua ja investointien suunnittelua.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Myyrmäki

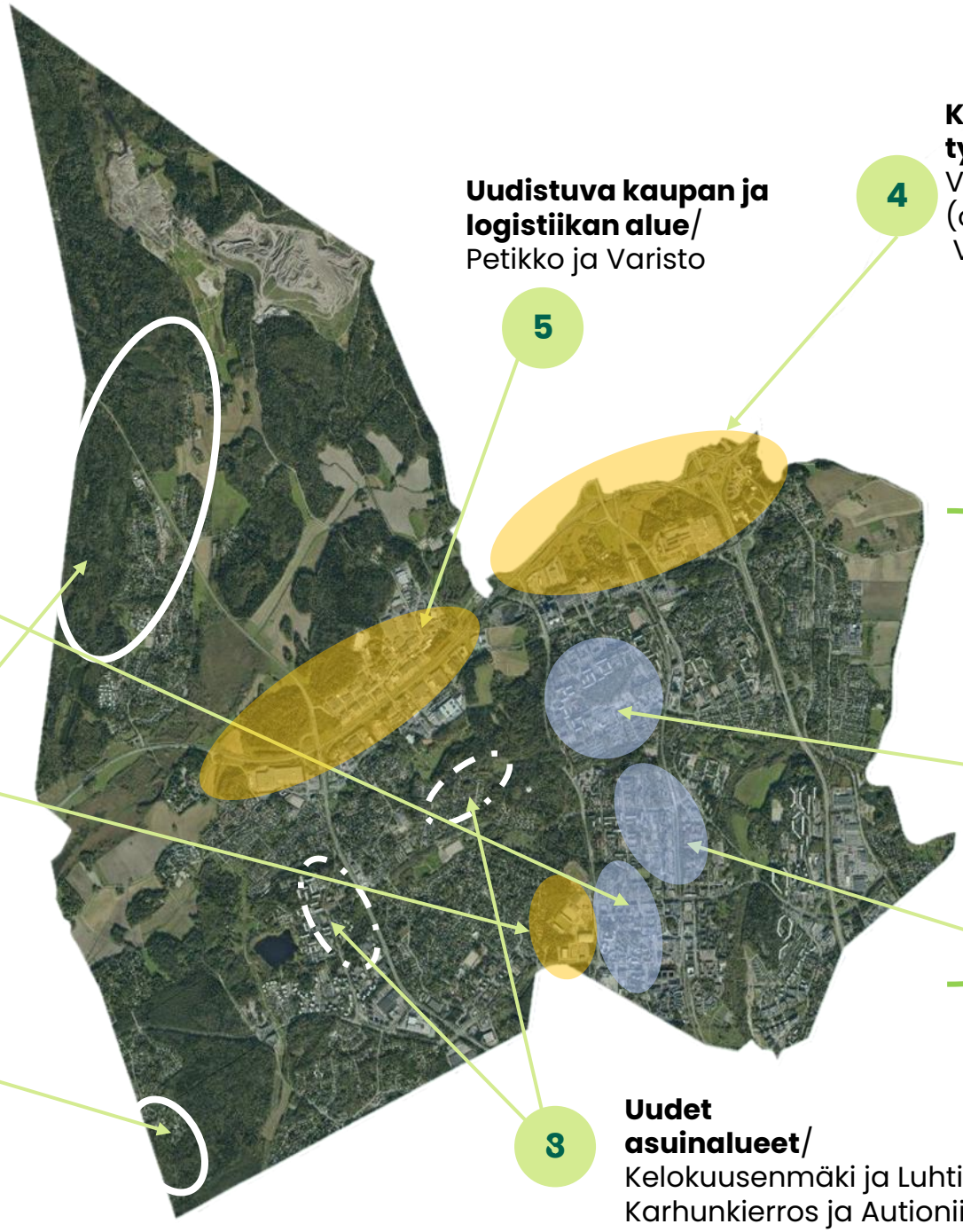


**Myyrmäen ydinkeskusta**
1

**Osaamisen ja tapahtuma-toiminnan alue/**
Metropolia ja Urheilupuisto
3

**Täydentyvät pientaloalueet/**
Linnainen, Koivurinne ja Askisto
9





**Uudistuva kaupan ja logistiikan alue/**
Petikko ja Varisto
5

**Korkean osaamisen työpaikka-alueet/**
Vantaankoski & Vehkala
(osa suuraluerajat ylittävää Vantaan Piilaaksoa)
4

**Korjaushankkeet koko suuralueella**
2



**Martinlaakso**
7

**Uudistuvat kerrostaloalueet**
/Ojahaka ja Louhela
6

**Uudet asuinalueet/**
Kelokuusenmäki ja Luhtitie, Karhunkierros ja Autioniitty
3

Vantaa

# Myyrmäen priorisoidut hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKEKOKONAI-SUUDET** | **2026-2029** | **2030 - 2033** | **2034 -** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | **PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET** | **MUUT HUOMIOT** |
| 1 Myyrmäen ydinkeskusta | T<br>52<br><br>K<br>2 | T<br>83<br><br>K<br>2 | T<br>0<br><br>K<br>0 | X | X | X | X | | Kulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden turvaaminen Myyrmäessä. Nykyisten tilojen korvaaminen tavalla, joka vahvistaa keskustan elinvoimaa ja myönteistä aluekehitystä koko Vantaan mittakaavassa. Palvelutyöpaikkojen keskittyminen ydinkeskustaan ja hyväkuntoisiin toimitiloihin. Mahdollistaa kaupungin kiinteistöomaisuudet jatkokehittämisen ja yksityisten kiinteistöjen arvon kehityksen. Poistaa ulkoisten vuokratilojen tarpeen KAKU:n palveluilta. | **Myyrmäen kaupunkikulttuuritalo**<br>• Oivallustentalo (VTK)<br>• Elämystentalo<br>• Paalutori<br>• Ruukkutori<br>• Myyrmäen keskustan kadut<br>• Iskostien johtoverkot | Oivallustentalon käyttöönotto 2028. Muiden toteutus vuoteen 2034 mennessä.<br><br>HUOM! Paalutorin kustannus ei sisällä torikannen vahvistusta. |
| | T<br>0<br><br>K<br>0 | T<br>10<br><br>K<br>2 | T<br>0<br><br>K<br>2 | X | X | X | X | | Keskustan liike- ja toimistotilojen uudistuminen, elinvoiman ja myönteisen aluekehityksen turvaaminen. Useita rakentamisvaiheessa olevia asuinkerrostalohankkeita. | **Uudistuvat liikekorttelit**<br>• Rakentamaton kaavavaranto +<br>• Liikekiinteistöjen kaavahankkeet<br>• Katualueiden hankkeet<br>• Uudet puistot: Liesipuisto ja Tuurapuisto<br>• Johtoverkkojen siirto Liesikujalla ja Myyrmäenraitilla<br>• Uusi Jonsaksen PK | Liikekorttelien kaavahankkeiden toteutuminen edellyttää uuden kunnallisteknisen yleissuunnitelman ja koordinoidun rakentamissuunnitelman HSY:n ja hankkeiden välillä.<br><br>Uudet asukkaat/ työpaikat<br>2 800 / 150 |
| | T<br>0<br><br>K<br>0 | T<br>0<br><br>K<br>2 | T<br>10<br><br>K<br>0 | X | | X | X | | Segregaation purku, keskustan elinvoiman turvaaminen, VAV:n kiinteistökehitys | **Vanhan lähiörakenteen uudistaminen**<br>• Kivikirveenkujan kaavahanke<br>• Sporttikorttelien PK<br>• Kivikirveenkujan katualueet ja uudet liittymät | Ks. Edellä.<br><br>Uudet asukkaat/ työpaikat:<br>1 000 asukasta/ 20 työpaikka |

# Myyrmäen priorisoidut hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKEKOKONAI-SUUDET** | **2026-2029** | **2030 - 2033** | **2034-** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | **PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET** | **MUUT HUOMIOT** |
| 2 Korjausraken-tamishankkeet (KR) | T<br>67<br><br>K<br>2 | T<br>13<br><br>K<br>4 | T<br>0<br><br>K<br>5 | X | X | X | X | X | Julkisten palveluiden turvaaminen nykyisissä tiloissa. Palveluverkon kapasiteetin varmistaminen. Elinvoimaa ja viihtyisyyttä lisäävät liikenne-, urheilu- ja virkistysalueiden peruskorjaus- ja kunnostushankkeet. | **Peruskorjaushankkeita mm.**<br>• Myyrmäen Urheilutalon laajennus ja peruskorjaus<br>• Myyrmäen Palloiluhallin katto<br>• Päiväkotien ja koulujen peruskorjaukset<br>• Juna-asemien korjaukset<br>• Askiston koulu<br>• Vetokankaan kunnostus<br>• Martinlaakson tekojää | Muihin hankekokonaisuuksiin kuulumattomat kr-hankkeet |

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

# Myyrmäen hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKEKOKONAISUUDET** | **2026 - 2029** | **2030 - 2033** | **2034 -** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | **PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET** | **MUUT HUOMIOT** |
| 3. Osaamisen ja tapahtumatoiminnan alue | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 2 | T 2<br>K 0 | X | X | X | X | | Korkean osaamisen työpaikkojen ja koulutuksen edellytysten turvaaminen sekä elinvoimaa tukevan urheilu- ja tapahtumatoiminnan kehittäminen | **Metropolia ja Myyrmäen Urheilupuisto (kampus)**<br>-Ajopuunpuiston kaavahanke (yksityinen toimitilahanke/ seudullinen oppilaitoshanke)<br>-Johtoverkkojen siirto<br>-Pysäköintilaitos (Vanpark) | Maanomistus kaupungin, pysäköintilaitos Vanparkin, Yksityisiä toimitila- hankkeita,<br><br>750 uutta työpaikkaa |
| 4. Korkean osaamisen työpaikka-alue (Vantaan Piilaakso) | T 0<br>K 1 | T 0<br>K 1 | T 0<br>K 0 | x | x | | x | | Länsi-Vantaan yksi tärkeimmistä yritysalueista. Alueen elinvoiman lisääminen edelleen yhdessö Vehkalan kanssa. Osin kaupungin maanomistusta. | **Vantaankoski**<br>Yrityskaavahankkeet<br>Voimalantie<br>Katurakentaminen<br>Martinkyläntien katutyöt | Arvio liike- ja toimitilalalle<br><br>400 uutta työpaikkaa |
| | T 0<br>K 2 | T 0<br>K 1 | T 0<br>K 0 | x | x | | x | | Myyrmäen elinvoiman kasvattaminen. Tulevaisuudessa Silvolan alueen kehittämisen edellytys. | **Väyläliittymät**<br>Palotien kaava-alue 161900<br>Vantaanlaaksontie vl. Vanha Nurmijärventie-Vaskivuorentie<br>Vaskivuorentie Hämeenlinnan väylä ramppiliittymä<br>Vanhan Kaarelantien oikaisu | Palotien kaava lainvoimainen |
| 5. Uudistuvat kaupan ja logistiikan alueet | T 0<br>K 1 | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | X | X | X | X | X | Elinvoimahanke,, nykyisen yritys- ja liiketoiminta-alueen uudistuminen yksityisellä rahoituksella. | **Petikko ja Varisto**<br>Liikerakennuskaava 1<br>Liikerakennuskaava 2<br>Liikerakennuskaava X, Y, Z...<br>Katurakentaminen | Arvio<br>1 660 uutta työpaikkaa |

# Myyrmäen hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKEKOKO-NAISUUDET** | **2026-2029** | **2030 -20 33** | **20 34-** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | **PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET** | **MUUT HUOMIOT** |
| 6<br>Uudistuvat kerrostaloalueet | T<br>38<br><br>K<br>3 | T<br>7<br><br>K<br>1 | T<br>0<br><br>K<br>0 | X | | X | X | x | Lakisääteisten kunnallisten palveluiden turvaaminen Länsi-Vantaalla ja aluerakentaminen | **Ojahaka**<br>**Asuntorakentaminen**<br>• Ojahaanrinne 4 kaavamuutos<br>• Ojahaka asuinalueen kaava<br>• Ojahaantie 8<br>**Julkiset palvelut**<br>• Ojapuiston yhtenäiskoulu<br>• Ojapuiston koulun liikuntahalli<br>• Ojahaan aluekeittiö<br>**Yleiset alueet ja katualueet**<br>• Katurakentaminen<br>• Infrahankkeet | Ojahaan asuinalueen tontinluovutus mahdollinen vasta liikuntahallin ja pysäköintilaitoksen rakentamisen jälkeen. Pysäköintilaitos ei mukana kustannuksissa.<br><br>Uudet asukkaat/ työpaikat<br>2 200 asukasta/ 15 uutta työpaikkaa |
| | T<br>0<br><br>K<br>0 | T<br>10<br><br>K<br>1 | T<br>10<br><br>K<br>1 | X | | | X | x | Kaupungin ja VTK:n maanomistusta, Louhelan asema-alueen kehittäminen | **Louhela**<br>**Asuntorakentaminen**<br>• Patotie 2 kaavahanke<br>**Julkiset palvelut**<br>• Louhelan PK laajennus ja peruskorjaus<br>• Uomatien PK<br>**Yleiset alueet ja katurakentaminen** | 280 uutta asukasta |
| 7<br>Martinlaakson keskusta<br>(= Mainio Martsari) | T<br>10<br><br>K<br>0 | T<br>11<br><br>K<br>1 | T<br>15<br><br>K<br>2 | X | | X | X | x | Länsi-Vantaan liike- ja työpaikkatilojen turvaaminen, keskustan elinvoimaisuus ja myönteinen aluekehitys | **Asuntorakentaminen**<br>• Kivivuorentien kaavahanke<br>• Martinlaaksontie 24 kaavahanke<br>• Martinlaaksontie 26 Y-tontin kaavahanke<br>• Vihertien kaavat 44,46,48<br>**Julkiset palvelut**<br>• Sammakkolampi PK<br>• Laajavuoren PK<br>• Kivivuorentien PK<br>• Martinlaakson uusi lähikirjasto<br>• Martinlaakson tekojääkontti<br>**Yleiset alueet, kadut ja infra** | Martinlaakson uusi kirjasto kun bussiterminaalin (LA-tontti) kehittäminen ajankohtaista<br><br>1 300 asukasta/<br>270 uutta työpaikkaa |

# Myyrmäen hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKE-KOKONAISUUDET** | **2026-2029** | **2030 - 2033** | **2034-** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | ***PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET*** | **MUUT HUOMIOT** |
| 8. Uudet asuinalueet | T 10<br><br>K 1 | T 0<br><br>K 0 | T 0<br><br>K 0 | X | | X | | | Osin lainvoimainen, yksityinen kaava, jonka rakentuminen ei ole vielä käynnistynyt. PK-investointi turvaa kaupunginosaa laajemmin Länsi-Vantaan puuttuvat päiväkotipaikat | **Karhunkierros**<br>Asuntorakentaminen<br>• Karhunkierroksen kaava (lainvoimainen)<br>• Karhunkierroksen päiväkoti, valmistuu 2027<br>• Yleiset alueet ja katurakentaminen | 1 550 uutta asukasta |
| | .T 0<br><br>K 0 | T 0<br><br>K 0 | T 10<br><br>K 1 | X | X | X | | | Länsi-Vantaan palveluiden kehittäminen, kaupungin omaa maanomistusta + kysyntää päivittäistavarakaupan tontille | **Autioniittty**<br>Asuntoakentaminen<br>• Autioniityn kaavahanke<br>Julkiset palvelut:<br>• Autioniityn pk<br>Yleiset alueet ja katurakentaminen | Autoniityn PK esitetään vuoden 2034 jälkeen toteutettavaksi, mutta aiemmin kaavoitettavaksi. Ei mukana investointisuunnitelmassa.<br><br>Uudet asukkaat/työpaikat<br>600 asukasta/ 15 uutta työpaikkaa |
| | T 0<br><br>K 0 | T 0<br><br>K 0 | T -<br><br>K 2 | X | | X | X | X | Kaupungin ja VAV:n maanomistusta | **Kelokuusenmäki ja Luhtitie**<br>Luhtitien kaavat (tulossa uudelleen vireille)<br>Luhtimäki 1 ja 2 002495<br>Kelokuusenmäen kaavat (lainvoimaiset + yksi uusi)<br>katurakentaminen | Luhtimäki edellyttää Autioniityn Pk:n rakentamista.<br>Kelokuusenmäessä valmis kaavavaranto ja esirakennetut tontit sekä valmis PK . Nämä tontit luovutettavissa.<br><br>2 300 uutta asukasta / 5 uutta työpaikkaa |

# Myyrmäen hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **HANKEKOKONAISUUDET** | **2026 - 2029** | **2030-2033** | **2034-** | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **PERUSTELUT** | **PRIORISOITAVAT OSAHANKKEET** | **MUUT HUOMIOT** |
| 9. Täydentyvät pientaloalueet | T 0<br>K 3 | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | X | | X | | | Lainvoimainen pientalokaava ja tonttijako | **Linnainen**<br>• Infra- ja katurakentaminen<br>• Hämeenkyläntien kiertoliittymä | |
| | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | T 13<br>K 1 | X | | X | | | Lounaniityn PK korvaa Vantaanlaakson päiväkodin, mutta ei mahdollista Silvolan alueen kehittämistä | **Vantaanlaakso**<br>• Lounaniityn Pk<br>• Katurakentaminen<br>• Liittymähanke | Vantaanlaakson nykyisen PK:n korjaus välttämätön, jos Lounaniityn PK siirtyy. |
| | T 0<br>K 3 | T 0<br>K 1 | T 0<br>K 0 | X | | X | | | Pientalorakentamisen ja elinvoiman kannalta keskeisiä hankkeita. | **Muut pientaloalueet:**<br>• Etelä-Koivurinne 002483<br>• Ulkoniitty 002499<br>• Vaakapuisto 002398<br>• Talttakuja Raspitie-Vuolutie (tontiluovutus)<br>• Viputien vesihuolto (tontinluovutus)<br>• Katurakentaminen | Etelä-Koivurinteen osuus 1,7 milj. Euroa. |

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

# Kivistö

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto -Väestökehitys

**Väestökehitys ja ikärakenteen muutos – voimakasta mutta epävarmaa kasvua**

Kivistön väestö kasvaa edelleen nopeasti, ja suuralueen väkiluvun ennustetaan kasvavan noin 6 500 asukkaalla vuoteen 2034 mennessä. Väestönkasvu perustuu pääosin uudisrakentamiseen sekä Vantaan yleiseen muuttovoittoon, joka on viime vuosina perustunut erityisesti maahanmuuttoon. Toteutunut kasvu on kuitenkin jäänyt osin ennusteista, mikä kertoo rakentamisen ja markkinatilanteen epävarmuudesta.

Kivistön väestörakenne on nuori ja lapsiperhepainotteinen. Päivähoitoikäisten lasten määrän ennustetaan kasvavan seuraavan 10 vuoden aikana noin 450 lapsella, mikä ylläpitää voimakasta painetta erityisesti päiväkoti- ja koulupalveluiden kapasiteettiin.

Vieraskielisten osuus on kasvanut nopeasti erityisesti Keimolassa, jossa vieraskielisten osuus on noin 39 %. Kivistön kaupunginosassa vastaava osuus on noin 26 %, mutta kaupunginosaan sisältyy myös laajoja pientaloalueita, jotka tasapainottavat väestörakennetta. Samalla yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa maltillisesti, mutta osuus säilyy edelleen Vantaan keskiarvoa pienempänä.

Väestöennusteeseen liittyy merkittävää epävarmuutta, koska kasvu perustuu pitkälti uudisrakentamisen toteutumiseen. Nykyinen suhdannetilanne ja omistusasumista painottava asuntopolitiikka hidastavat erityisesti kerrostalorakentamisen käynnistymistä lähivuosina.

**Tiivistelmä:**
Kivistön väestö kasvaa edelleen voimakkaasti, mutta kasvuun liittyy aiempaa enemmän epävarmuutta. Väestörakenne on nuori ja lapsiperhepainotteinen, mikä lisää palvelupaineita erityisesti varhaiskasvatuksessa ja kouluissa. Vieraskielisten osuus on kasvanut nopeasti erityisesti Keimolassa. Kasvuennusteiden toteutuminen riippuu vahvasti uudisrakentamisen etenemisestä ja markkinatilanteesta.

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto - Asuntorakentaminen

**Asuntorakentamisen toteuma ja ennusteet – potentiaalia on, mutta toteutuminen hidastuu**

Kivistön asuntorakentaminen on ollut murroksessa vuodesta 2022 lähtien. Rakentamisen tahti on hidastunut merkittävästi, vaikka alueella on edelleen huomattava määrä toteutumatonta asemakaavavarantoa. Valmiin kunnallistekniikan piirissä on useita kerrostalovaltaisia kortteleita, joissa rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt.

Uudisrakentaminen on painottunut pieniin asuntoihin, ja suurempien perheasuntojen määrä on jäänyt vähäiseksi erityisesti uusilla kerrostaloalueilla. Tämä lisää riskiä yksipuolisesta asuntorakenteesta sekä vuokra-asumisen voimakkaasta keskittymisestä.

Vaikka kaupungin laaja maanomistus helpottaa rakentamisen ohjaamista, ratkaisee markkinatilanne käytännössä hankkeiden toteutumisen. Korkotaso, rakennuskustannusten nousu ja heikentynyt sijoittajakysyntä ovat hidastaneet erityisesti kerrostalohankkeiden käynnistymistä.

Kivistön kehityksen kannalta keskeistä on nykyisen asemakaavavarannon toteutuminen ennen uusien alueiden laajamittaista avaamista. Samalla uusien pientaloalueiden kaavoitus ja toteutus tulee ajoittaa hallitusti suhteessa palveluverkkoon ja investointikykyyn.

**Tiivistelmä:**
Kivistön asuntorakentamisen potentiaali on edelleen merkittävä, mutta toteutus on hidastunut markkinatilanteen vuoksi. Rakentaminen on painottunut pieniin asuntoihin, mikä lisää yksipuolisen asuntorakenteen riskiä. Toteutumaton asemakaavavaranto on suuri, mutta hankkeiden käynnistyminen riippuu markkinaolosuhteista. Kaupunkikehityksen kannalta tärkeintä on nykyisen varannon hallittu toteuttaminen.

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto –Kasvatus ja koulutus

**Kasvatus ja koulutus - Palveluverkko toimii kasvun paineessa**

Kivistön voimakas väestönkasvu ylläpitää jatkuvaa painetta kasvatus- ja koulutuspalveluiden investoinneille. Päiväkoti- ja koulupaikkojen tarve kasvaa erityisesti uusilla asuinalueilla, joissa rakentaminen etenee vaiheittain.

Kanniston koulun laajennus ja Vehkalan ammatillinen oppilaitos valmistuivat vuonna 2025, mikä helpottaa lyhyen aikavälin kapasiteettitilannetta. Suunnitelmakaudella varaudutaan lisäksi Seutulan koulun ja päiväkodin uudistamiseen sekä Keimolanmäen koulun, päiväkodin ja liikuntahallin rakentamiseen vuosina 2031–2032. Mikäli väestönkasvu jatkuu ennustetun voimakkaana myös suunnitelmakauden lopulla, tulee uusia koulutontteja tarkastella erityisesti Saarankylän ja keskustan laajentumisalueilla.

Kivistön alueella toimii tällä hetkellä 12 päiväkotia, joista kolme on yksityisiä. Kaupungin päiväkotien täyttöasteet ovat korkeita (89–98 %), ja osassa kiinteistöjä on myös tulevia korjaustarpeita.

Nykyinen palveluverkko kestää osittain siksi, että noin 24 % päivähoitoikäisistä lapsista ei osallistu varhaiskasvatukseen. Mikäli osallistumisaste nousisi, nykyinen kapasiteetti ei riittäisi vastaamaan palvelutarpeeseen.

Suunnitelmakaudella ohjelmassa ovat Seutulan päiväkodin lisäksi Ruutulipun ja Kivenkolon päiväkodit sekä myöhemmässä vaiheessa Lumikvartsin ja Turkoosikehän päiväkodit. Toteutus riippuu kuitenkin väestönkasvun ja rakentamisen toteutumisesta.

**Tiivistelmä:**
Kivistön palveluverkko toimii voimakkaan kasvun paineessa. Päiväkotien täyttöasteet ovat jo nyt korkeita, ja uusia investointeja tarvitaan jatkuvasti. Kasvun toteutuminen vaikuttaa suoraan palveluverkon ajoitukseen ja kapasiteettitarpeeseen. Erityinen riski liittyy siihen, että nykyinen kapasiteetti ei riittäisi, mikäli varhaiskasvatukseen osallistuminen kasvaisi nykyisestä.

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto -Kaupunkikulttuuri

**Kaupunkikulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelut - Vetovoima edellyttää myös ei-lakisääteisiä investointeja**

Kivistön alueelle ei kohdistu suunnitelmakaudella merkittäviä kaupungin kulttuuri- tai liikuntainvestointeja Keimolanmäen koulun yhteyteen sijoittuvaa liikuntahallia ja lähiliikuntapaikkaa lukuun ottamatta. Samalla tavoitteena on käynnistää Tikkurilantien eteläpuolisen urheilupuiston suunnittelu, johon liittyy myös yksityisten liikuntahalli-investointien mahdollistaminen.

Kivistön tapahtuma-areena voisi vahvistaa keskustan vetovoimaa, lisätä palveluiden kysyntää ja tukea keskustamaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Keskustan nykyinen keskeneräisyys heikentää edelleen alueen identiteettiä ja palveluiden vetovoimaa.

Kaupunkikulttuurin ja vapaa-ajan palveluiden merkitys korostuu myös segregaation ehkäisyssä. Kivistön vetovoiman ja sosiaalisen tasapainon vahvistaminen edellyttää investointeja myös kulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palveluihin, ei pelkästään lakisääteisiin palveluihin.

Keskeinen haaste on se, että väestö kasvaa nopeammin kuin alueen vapaa-ajan palvelut ja kaupunkikulttuurin rakenteet ehtivät kehittyä.

**Tiivistelmä:**
Kivistön kulttuuri- ja liikuntapalvelut ovat edelleen rakentumisvaiheessa. Keimolanmäen liikuntahalli ja tuleva urheilupuisto ovat keskeisiä tulevia investointeja. Keskustan vetovoima ja identiteetti ovat vielä keskeneräisiä. Alueen tasapainoinen kehitys edellyttää investointeja myös ei-lakisääteisiin palveluihin, jotka tukevat yhteisöllisyyttä ja ehkäisevät segregaatiota.

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto - Eriytymiskehitys

**Sosioekonominen eriytyminen – eriytymiskehitys on voimistunut**

Kivistössä sosioekonominen eriytyminen on kasvanut erityisesti uusien kerrostalovaltaisten alueiden ja vanhojen pientaloalueiden välillä. Ylemmät sosioekonomiset desiilit painottuvat keskustan pohjoispuolisille pientaloalueille, kun taas uusilla kerrostaloalueilla korostuvat vuokra-asuminen ja pienten asuntojen suuri osuus.

Keimolanmäessä sosioekonomiset haasteet näkyvät erityisesti lasten, nuorten ja perheiden palvelutarpeiden kasvuna. Vaikka alue ei kuulu kaupungin kaikkein haastavimpiin alueisiin, kehityssuunta herättää huolta pitkällä aikavälillä.

Mikäli eriytymiskehitys voimistuu, lisää se painetta palveluverkkoon, turvallisuuteen ja hyvinvointieroihin sekä kasvattaa kaupungin kustannuksia. Kehityksen hillitseminen edellyttää alueellisia kehittämistoimia sekä vahvaa asuntopoliittista ohjausta erityisesti uudisrakentamisessa.

Keskeinen haaste liittyy asuntorakenteen monipuolistamiseen ja omistusasumisen vahvistamiseen erityisesti Kivistön keskusta-alueella ja Keimolanmäessä.

**Tiivistelmä:**

Kivistön sosioekonominen eriytyminen on voimistunut erityisesti kerrostalo- ja pientaloalueiden välillä. Vuokra-asuntovaltaisuus ja pienten asuntojen suuri osuus lisäävät eriytymisriskiä uusilla alueilla. Eriytymisen ehkäisy edellyttää pitkäjänteistä asuntopoliittista ohjausta ja alueiden vetovoimaa vahvistavia investointeja.

Vantaa

# Kivistön tilannekuvan yhteenveto -Työpaikka-alueet

**Työpaikka-alueiden kehitys**

Kivistön työpaikka-alueiden kehitys on edelleen alkuvaiheessa. Aueelle suunnitellaan uusia työpaikka-alueita erityisesti Vehkalaan ja Katriinantien ympäristöön. Kehitys perustuu hyvään saavutettavuuteen, Kehärataan sekä kasvavaan väestöpohjaan.

Työpaikka-alueiden ja uusien pientaloalueiden toteuttaminen lisää investointipainetta katu-, puisto- ja kunnallistekniikkaan tulevina vuosina. Kivistössä infrastruktuuria on rakennettu osin ennakoivasti alueille, joilla rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt. Tämä sitoo investointivaroja samalla kun uusia alueita avataan ja olemassa oleva infra vanhenee.

Useita katu- ja puistohankkeita on siirtynyt eteenpäin, mikä kertoo investointikehyksen kasvavista paineista. Uusien alueiden rakentaminen edellyttää lisäpanostuksia liikenneverkkoon, puistoihin ja virkistysalueisiin.

Pitkällä aikavälillä Kivistöllä on vahva potentiaali kehittyä raideliikenteeseen tukeutuvaksi aluekeskukseksi, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat muodostavat tiiviin kokonaisuuden. Vehkalassa kaupungin merkittävä maanomistus ja loistava sijainti luovat edellytykset kehittää aluetta vetovoimaisena uutena työpaikka-alueena.

**Tiivistelmä:**
Kivistön työpaikka-alueiden kehitys etenee vaiheittain ja lisää merkittävästi investointipainetta infrastruktuuriin. Alueella on rakennettu infraa ennakoivasti ennen toteutunutta rakentamista. Uusien työpaikka- ja pientaloalueiden toteutus vaatii lisäinvestointeja katu-, puisto- ja kunnallistekniikkaan. Pitkällä aikavälillä Kivistöllä on kuitenkin vahva potentiaali raideliikenteeseen tukeutuvana aluekeskuksena.

Vantaa

# Kivistö

## Muutostarve

- Kivistön kasvua on ohjattava hallitusti suhteessa palvelu- ja infrakapasiteettiin.
- Asuinrakentamisen painopisteenä on olemassa olevan kaavavarannon toteuttaminen.
- Kivistön keskustan vetovoimaa on vahvistettava monipuolistamalla asuntotarjontaa.
- Palvelu- ja infra-investoinnit on ajoitettava todellista kasvua ja palvelutarvetta vastaavasti hyödyntäen olemassa olevia tiloja, infrastruktuuria ja resursseja tehokkaammin.
- Kivistön elinvoimaa on vahvistettava kevyillä ja nopeasti toteutettavilla toimenpiteillä.
- Alueen kehitystä on ohjattava tasapainoisena ja taloudellisesti kestävänä pitkän aikavälin kaupunkikehityksenä.

## Tavoitteet

**1. Kasvun hallinta suhteessa palvelu- ja infrakapasiteettiin**
Kivistön rakentamista vaiheistetaan siten, että kasvu tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan palveluverkkoon, kunnallistekniikkaan ja infrastruktuuriin. Kehittämistä kohdistetaan valmiille tai lähes valmiille alueille, jotta vältetään investointien hajautuminen ja turvataan hallittu kehitys.

**2. Painopiste toteutuksen edistämiseen**
Kivistön olemassa oleva kerrotalopainotteinen kaavavaranto hyödynnetään tehokkaasti ennen uusien alueiden avaamista. Asemakaavoitus keskittyy työpaikka-alueisiin ja strategian mukaisiin pientaloalueisiin. Kehittämisen painopisteenä keskusta-alueella on kaavojen toteutuksen edistäminen, kaavoja tarvittaessa kysyntää paremmin vastaaviksi päivittäen.

**3. Keskustan asumisen vetovoiman vahvistaminen**
Kivistön keskustaa kehitetään vetovoimaisena asuinalueena monipuolistamalla asuntotarjontaa erityisesti omistusasumisen, perheasuntojen ja suurempien asuntojen osalta. Kaupunkiympäristön laatua ja palveluita kehitetään tasapainoisen väestörakenteen ja segregaation ehkäisyn tukemiseksi.

**4. Investointien realistinen priorisointi**
Palvelu- ja infra-investoinnit ajoitetaan vastaamaan todellista väestönkasvua ja palvelutarvetta. Olemassa olevia tiloja ja infrastruktuuria hyödynnetään tehokkaasti ennen uusien investointien käynnistämistä.

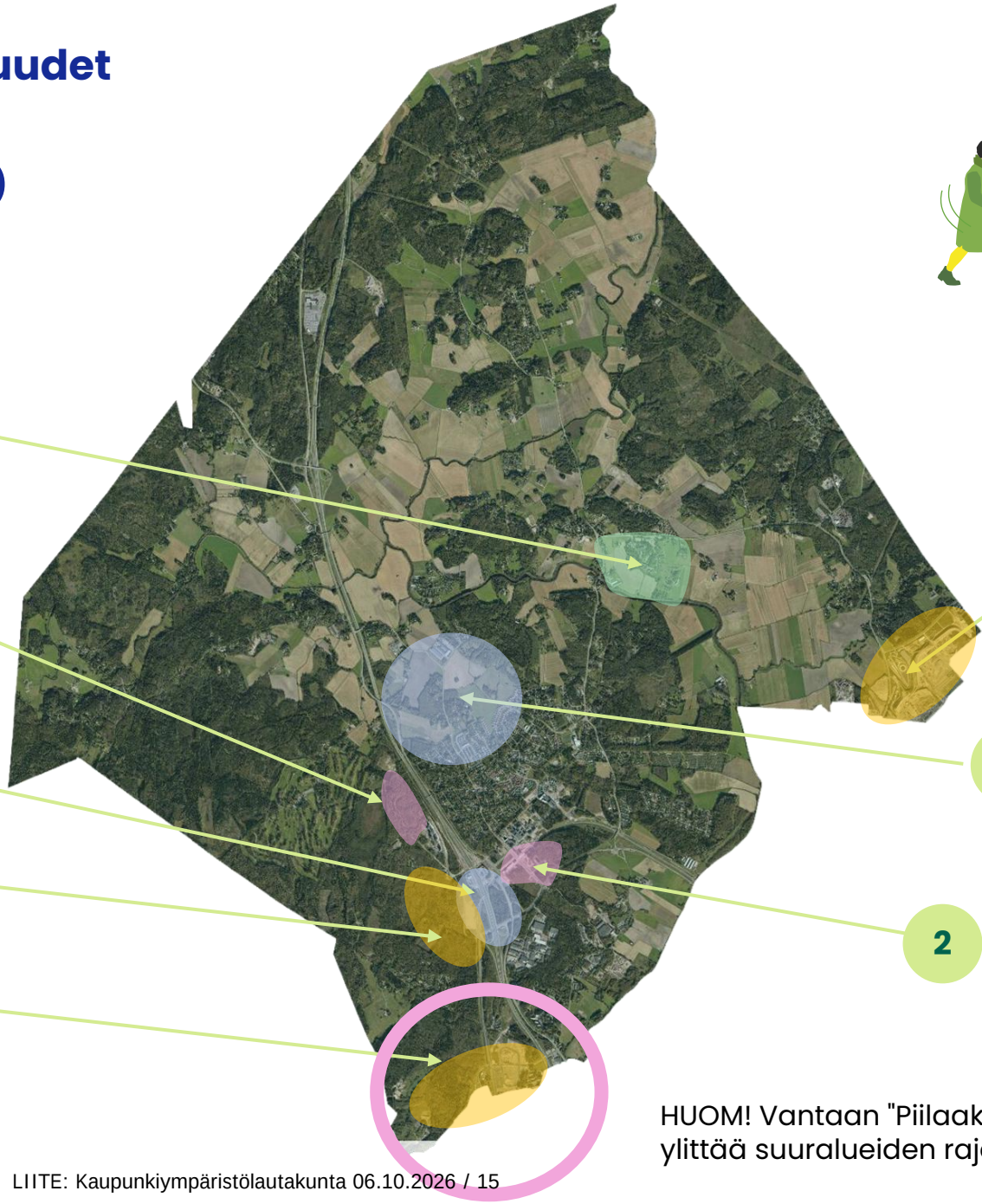
**5. Elinvoiman vahvistaminen kevyillä keinoilla**
Kivistön keskustan elinvoimaa vahvistetaan tapahtumilla, väliaikaisilla palveluilla, yrittäjyyttä tukemalla sekä harrastusmahdollisuuksia lisäämällä. Näillä toimilla vahvistetaan alueen aktiivisuutta ja yhteisöllisyyttä kustannustehokkaasti.

**6. Tasapainoinen ja pitkäjänteinen kaupunkikehitys**
Kivistöä kehitetään vaiheittain, realistiseen kysyntään perustuen ja markkinatilanteeseen sopeutuen, jotta alueen kasvu on taloudellisesti kestävää pitkällä aikavälillä.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Kivistö



Katrineberg 4

Keimolanmäki 3

Kivistön keskusta-alue 1

Petas 7

Vehkala 6

8 Katriinantie ja Myllykyläntie

5 Saarankylä / Rauhalan laakso

2 Kivistön kerrostalovaltainen alue







HUOM! Vantaan "Piilaakso" ylittää suuralueiden rajat

Vantaa

# Hankekokonaisuudet

# Kivistö

M€

Teemat

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Kivistön keskustan palvelut ja työpaikat (sis. Areena 3.3) | T<br><br>K<br>1,6 | T<br><br>K<br>0 | T<br><br>K<br>0 | | X | X | X | | Elinvoimaisen paikalliskeskuksen kasvun edistäminen ja Kivistön alueen vetovoiman parantaminen. | 1 vaihe: Areena 3.3 (yksityinen), Mestarintien kaupan hankkeet (kaavoitus käynnistymässä). 2 vaihe: C-alueelle sijoittuvat muut hankkeet (kauppa, toimitila, lukion ja uimahallin tonttivaraus ym.). Investoinnit: Tapahtumakuja, Sitriinikujan jatko kaduksi. | Areena-hankkeen toteuttamisen laajemmat positiiviset vaikutukset alueen houkuttelevuuteen ja tunnettavuuteen. |
| 2. | Kivistön keskustan kerrostaloalue | T<br>0<br><br>K<br>2,1 | T<br>1<br><br>K<br>0,3 | T<br>30<br><br>K<br>5 | X | X | X | X | X | Asuinalueen vetovoiman kehittäminen ja toteutumisen edistäminen. Alueellisen eriytymisen ehkäisy. Kaavavarannon ja valmiin kunnallistekniikan hyödyntäminen. | Vaihe 1: Kirkon korttelien ja Ruusupuun kortteli-alueiden asuinrakennusten rakentaminen (infra rakennettu). Investoinnit: Kivenkolon päiväkoti ja liittyvä katualue (kaavoitus käynnissä).<br>Vaihe 2: Kehäradan eteläpuolisten asuinalueiden rakentaminen järjestyksessä: Onnenkivi ja Lumikvartsi. Investoinnit: kadut ja kunnallistekniikka, Lumikvartsin päiväkoti ja –silta. | Vaihe 1: n. 1500 asukasta.<br>Vaihe 2: n. 2400 asukasta. |
| 3. | Keimolanmäki | T<br>2<br><br>K<br>1 | T<br>18<br><br>K<br>4 | T<br>0<br><br>K<br>0 | x | X | X | X | x | Alueen vetovoiman kehittäminen, alueellisen eriytymisen ehkäisy. Kaavavarannon ja valmiin kunnallistekniikan hyödyntäminen. | Alueen asuinrakentamisen edistäminen huomioiden toteutettavuus ja asuntopoliittiset tavoitteet. Investoinnit: Keimolanmäen koulun uudisrakennus ja liikuntahalli, Ruutulipun päiväkoti (kaavoitus käynnissä), lähiliikuntapaikan sijoittaminen alueelle. | Uusia asukkaita rakentamattomille tonteille n. 800-1000 asukasta. |
| 4. | Katrineberg | T<br>0<br><br>K<br>0,1 | T<br>1,6<br><br>K<br>5 | T<br>15<br><br>K<br>0 | x | X | X | X | x | Vetovoimaisen pientalokaupungin suunnittelu ja rakentaminen Seutulan kaupunginosaan. Alueen kehittäminen on nimetty osaksi kaupungin strategiaa. | Asemakaavoitus vaiheittain 2025-2032 ja rakentuminen osa-alueittain. Investoinnit: kadut ja kunnallistekniikka, puistot, Seutulan koulu ja päiväkoti. Erityishanke: toiminnallisuuden kehittäminen mm. Katrinebergin kartanoalue ja Katriinan sairaala. | Uusia asukkaita alueelle n. 750. |

## Hankekokonaisuudet

# Kivistö

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

| | | M€ | | | Teemat | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 5. | Rauhalanlaakso - Saarankylä | T 0<br>K 0 | T 10<br>K 0,6 | T 10<br>K 1,2 | X | X | X | X | X | Vetovoimaisen pientalokaupungin suunnittelu ja rakentaminen Kivistön kaupunginosan pohjoisosaan. | Kaavarunko 2026; asemakaavoitus n. 4 osa-aluetta v. 2027-2035 (n. 600-800 asukasta/asemakaava). Investoinnit: kadut ja puistot, 1-2 uutta päiväkotia, mahdollinen uusi koulu + kouluun liittyvät liikunta-alueet. | Auukasmäärä koko alueen toteuduttua n. 3000 asukasta. Uuden koulun sijoittumisen vaihtoehdot Kivistön kaupunginosassa tutkittava. |
| 6. | Vehkalan työpaikka-alue | T 0<br>K 1,7 | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | | X | | | | Uusien työpaikkatonttien ja työpaikkojen luominen erittäin hyvin saavutettavalle alueelle. | Vehkala 2 ja Härkälenkki (asemakaavat 2026). Investoinnit: Vehkala 2 kadut ja puistot, tonttien mahdollinen esirakentaminen. | + 125 000 k-m2 uusia työpaikkatontteja. Strategisesti merkittävä uusi työpaikka-alue. |
| 7. | Petas - työpaikka-alue | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | | X | | | | Yleiskaavan mukaisen uuden työpaikka-alueen sijoittaminen Hämeenlinnanväylän varteen Kivistössä. | Osayleiskaavan laatiminen 2026-2030. Asemakaavoitus OYK:n jälkeen / rinnalla. Ratavarikon sijainnin ratkaiseminen (YVA-tarve?). | Laajan alueen hyödyntämiseen ja korttelialueiden laajuuteen vaikuttavat alueen luontoarvot. |
| 8. | Katriinantien ja Myllykyläntien työpaikka-alue | T 0<br>K 0,1 | T 0<br>K 0 | T 0<br>K 0 | | X | | | | Uusien suurikokoisten työpaikkatonttien luominen lentokentän luoteispuolen logistiikka-alueen yhteyteen. | Varpukalliontien työpaikkatonttien kaavoitus 2026-2027. Alueen maankäytön tarkastelut. Investoinnit: katurakentaminen | Mt 152 mahdollisen rakentamisen myönteinen vaikutus alueen saavutettavuuteen ja houkuttelevuuteen. |

Vantaa

# Aviapolis

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto

**Väestökehitys – hidasta ja epävarmaa kasvua**

Aviapoliksen väestökehityksen potentiaali on edelleen vahva, mutta kasvu on toteutunut ennakoitua hitaammin ja siihen liittyy epävarmuutta. Kasvun oletus perustuu erityisesti nuoriin aikuisiin, työikäisiin ja kansainvälisiin osaajiin, mutta väestörakenteen muutokset kohdistuvat epätasaisesti eri kaupunginosille.

Lasten määrän kasvupotentiaali kohdistuu erityisesti Veromiehen alueelle, jossa uusi rakentaminen mahdollistaa lapsiperheiden määrän kasvun. Sen sijaan Pakkalassa ja Tammistossa lasten määrä vähenee samalla kun ikääntyneiden osuus kasvaa, mikä lisää painetta erityisesti ikääntyneiden palveluihin ja esteettömään asuinympäristöön.

Kokonaisuutena alueen kehitys etenee vaiheittain ja markkinatilanteen ohjaamana, mikä hidastaa rakentumista ja väestönkasvua. Veromiehen kasvu käynnistyy todennäköisesti hitaammin kuin valmiimmissa kaupunkiympäristöissä, koska alue on edelleen osin hajanaisesti rakentunut ja keskeneräinen.

Kehitys haastaa palveluverkon suunnittelua, koska kasvu ei jakaudu tasaisesti koko suuralueelle. Samalla rakentumisen hitaus lisää epävarmuutta väestöennusteisiin ja vaikeuttaa palveluiden oikea-aikaista mitoitusta.

**Tiivistelmä:**
Aviapoliksen väestökehitys jatkuu, mutta kasvu on aiempia odotuksia hitaampaa ja siihen liittyy epävarmuutta. Kasvu painottuu erityisesti Veromieheen, kun taas Pakkalassa ja Tammistossa väestö ikääntyy ja lasten määrä vähenee. Väestönkehitys on alueellisesti epätasaista, mikä vaikeuttaa palveluverkon suunnittelua. Rakentumisen vaiheittaisuus ja keskeneräinen kaupunkiympäristö hidastavat erityisesti uusien alueiden kasvua.

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto -asunto

**Asuntorakentamisen toteuma ja ennusteet – hajanainen siirtymävaihe**

Veromies on Aviapoliksen keskeisin kasvun alue, mutta rakentaminen etenee hajanaisesti ja vaiheittain, mikä pitkittää alueen keskeneräisyyttä. Kehitys painottuu joukkoliikenteen solmukohtiin ja tulevan ratikan vaikutusalueille, mutta useiden alueiden samanaikainen rakentaminen on heikentänyt kysyntää ja hidastanut toteutusta.

Asuntorakentamisen riskien kasvu ja heikentynyt kannattavuus ovat vähentäneet erityisesti piensijoittajien kiinnostusta hankkia asuntoja vuokrakäyttöön. Samalla alueen toteutunut asuntokysyntä on painottunut vahvasti vuokra-asumiseen, eikä alue ole toistaiseksi houkutellut riittävästi omistusasujia tai lapsiperheitä. Veromiehessä vain noin 5,5 % asukkaista asuu omistamassaan asunnossa.

Tämä on muuttanut alkuperäisiä oletuksia alueen asukasrakenteesta ja hidastanut omistusasuntovaltaisen kaupunkirakenteen muodostumista. Samaan aikaan Ylästö ja Kartanonkoski erottuvat edelleen vakaasti omistusasuntovaltaisina ja arvostettuina asuinalueina.

Aviapoliksessa on runsaasti asemakaavavarantoa erityisesti Veromiehen, Annefredin ja Muuran alueilla. Kaavavaranto ei kuitenkaan automaattisesti tarkoita nopeaa toteutumista. Markkinatilanne, rakentamisen kustannusten nousu ja toimistomarkkinoiden heikentyminen ovat viivästyttäneet useita hankkeita.

Ratikan valmistumisen vuonna 2029 odotetaan vahvistavan alueen houkuttelevuutta ja käynnistävän uusia hankkeita erityisesti ratikkapysäkkien ympärillä.

**Tiivistelmä:**
Aviapoliksen rakentuminen etenee vaiheittain ja markkinaehtoisesti. Veromies on keskeinen kasvun alue, mutta rakentuminen on hajanaista ja keskeneräistä. Asuntotuotanto on painottunut vuokra-asumiseen, mikä on muuttanut alueen alkuperäisiä kehitysoletuksia. Omistusasuntovaltaiset alueet keskittyvät edelleen Ylästöön ja Kartanonkoskelle. Kaavavaranto mahdollistaa pitkän aikavälin kasvun, mutta markkinatilanne hidastaa toteutusta. Ratikan valmistumisen odotetaan vahvistavan alueen vetovoimaa.

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto - asuntorakentaminen

**Kasvatus ja koulutus**

**Varhaiskasvatus, perusopetus ja toisen asteen koulutus – palvelut rakentuvat kasvun mukana**

Varhaiskasvatuspalvelujen tarve kasvaa erityisesti niillä osa-alueilla, joilla uusi asuminen etenee ensimmäisinä. Lentolan päiväkoti helpottaa lyhyen aikavälin palvelupainetta, ja Atomi-kokonaisuus korvaa tulevina vuosina vanhentuvia tiloja.

Veromiehen alueella varhaiskasvatuspalvelujen tarve kasvaa väestön lisääntyessä, kun taas Tammiston ja Pakkalan kehitys tasapainottaa kokonaispalvelutarvetta. Päiväkodit ovat keskeinen osa toimivaa arkiympäristöä, ja niiden saavutettavuus vaikuttaa erityisesti lapsiperheiden kiinnostukseen aluetta kohtaan.

Varhaiskasvatusverkko kehittyy pitkällä aikavälillä alueen rakentumisen tahdissa, ja palvelujen sijoittuminen kytkeytyy suoraan väestökehitykseen. Palveluverkon toteuttamiseen liittyy kuitenkin ajoituksellinen riski, sillä väestönkasvun toteutuminen riippuu rakentamisen etenemisestä ja markkinatilanteesta.

Kouluverkkoa kehitetään vaiheittain. Muuran yhtenäiskoulu on alueen keskeisimpiä tulevia investointeja, ja sen toteuttamisen aikataulu vaikuttaa myös Veromäen koulun väistötilajärjestelyihin. Samalla kouluverkkotarkastelut osoittavat, että oppilasmäärien kehitys vaihtelee merkittävästi alueen eri osissa. Aviapoliksen lukio valmistuu 2027 ja Varia Aviapoliksen opiskelukokonaisuudet siirtyvät Vehkalaan sekä Osaaamiskampukseen Tikkurilaan.

**Tiivistelmä:**
Kasvatus- ja koulutuspalveluiden tarve kasvaa erityisesti Veromiehen uusilla alueilla. Päiväkoti- ja kouluhankkeet toteutuvat vaiheittain rakentumisen mukana. Palveluverkon suunnittelua vaikeuttaa väestönkasvun epävarmuus ja alueiden erilainen kehitys. Päiväkotien ja koulujen saavutettavuus on keskeinen tekijä lapsiperheiden aluevalinnoissa.

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto

**Kaupunkikulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelut**

Aviapoliksen laajin liikuntapaikkojen keskittymä sijaitsee Kartanonkosken liikuntapuistossa. Myös Ylästön koulun yhteydessä on merkittäviä liikuntakenttiä, ja lisäksi kaupunginosissa on pienempiä liikuntapaikkakokonaisuuksia.

Kaupalliset palvelut keskittyvät tällä hetkellä erityisesti Jumboon ja lentoaseman ympäristöön. Myös kirjasto siirtyy Kartanonkoskelta Jumbon yhteyteen, mikä vahvistaa entisestään alueen palvelukeskittymää.

Aviapoliksen vapaa-ajan ja kulttuuripalvelut tukeutuvat edelleen vahvasti yksittäisiin keskuksiin, eikä alueelle ole vielä muodostunut selkeää omaa keskusta- tai palveluidentiteettiä. Tämä hidastaa urbaanin ympäristön ja paikallisidentiteetin muodostumista erityisesti Veromiehen uusilla alueilla.

Investoinnit toteutuvat vaiheittain alueen kehityksen mukana, ja palvelut sijoittuvat pääosin niihin keskuksiin ja joukkoliikenteen solmukohtiin, joissa käyttäjävirrat ovat suurimmat.

**Tiivistelmä:**
Aviapoliksen vapaa-ajan ja kulttuuripalvelut keskittyvät edelleen Jumboon, lentoasemalle ja Kartanonkosken liikuntapuistoon. Alueelle ei ole vielä muodostunut vahvaa omaa keskustaidentiteettiä, mikä hidastaa urbaanin ympäristön kehittymistä erityisesti Veromiehessä. Palvelut ja investoinnit rakentuvat vaiheittain väestönkasvun ja käyttäjävirtojen mukana.

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto

**Sosioekonominen eriytyminen – alueelliset erot kasvavat**

Aviapolis kuuluu edelleen Vantaan hyväosaisimpiin suuralueisiin, mutta alueen sisäiset erot ovat kasvamassa. Ylästö ja Kartanonkoski ovat vahvasti omistusasuntovaltaisia ja sosioekonomisesti vahvoja alueita, kun taas Veromiehen kehitys painottuu vuokra-asumiseen ja nuoriin aikuisiin.

Alueen väestörakenne on kansainvälinen ja työikäispainotteinen, mikä näkyy erityisesti vieraskielisen väestön kasvuna. Kansainvälisyys ei kuitenkaan tällä hetkellä näyttäydy voimakkaana huono-osaisuuden kasautumisena.

Pitkällä aikavälillä alueellinen eriytyminen voi kuitenkin vahvistua, mikäli asuntotuotanto keskittyy voimakkaasti vuokra-asumiseen eikä alue houkuttele riittävästi omistusasujia ja lapsiperheitä. Kaupunkirakenteen keskeneräisyys ja palveluiden vaiheittainen kehittyminen voivat lisätä tätä riskiä erityisesti Veromiehen alueella.

Samaan aikaan Aviapoliksen sisällä säilyy vahvoja hyväosaisia alueita, mikä korostaa suuralueen sisäistä kaksijakoisuutta.

**Tiivistelmä:**
Aviapolis on edelleen sosioekonomisesti vahva suuralue, mutta alueelliset erot kasvavat. Ylästö ja Kartanonkoski ovat vakaasti hyväosaisia omistusasuntoalueita, kun taas Veromiehen kehitys painottuu vuokra-asumiseen ja nuoriin aikuisiin. Kansainvälisyys lisää alueen monimuotoisuutta, mutta pitkällä aikavälillä eriytymisen riski kasvaa, mikäli asuntorakenne yksipuolistuu.

Vantaa

# Aviapoliksen tilannekuvan yhteenveto

**Työpaikka-alueen kehitys – vahva perusta, mutta keskusta hakee muotoaan**

Aviapolis on yksi Suomen merkittävimmistä työpaikka-alueista, jonka vahvuus perustuu lentoasemaan, logistiseen saavutettavuuteen ja olemassa olevaan yrityskantaan. Alueen työpaikkarakenne painottuu edelleen vahvasti logistiikkaan, lentokenttätoimintoihin ja kauppaan, jotka muodostavat vakaan taloudellisen perustan.

Aviapoliksessa on kuitenkin useita erilaisia työpaikka-alueita. Viinikkala ja lentoaseman ympäristö ovat pääosin logistiikan alueita, Tammisto on kaupan aluetta ja Veromies on muuttumassa vaiheittain logistiikka-alueesta toimisto- ja keskustamaisemmaksi alueeksi erityisesti Kehä III:n varrella.

Aviapoliksen aseman ympäristöllä on erinomainen saavutettavuus, mutta Veromiehen alue on edelleen rakenteeltaan hajautunut eikä alueelle ole vielä muodostunut vahvaa ydinkeskustaa tai työpaikkakeskittymää. Hyvät liikenneyhteydet eivät yksin riitä synnyttämään vetovoimaista yritysympäristöä ilman palveluita ja riittäviä käyttäjävirtoja.

Nykyinen markkinatilanne hidastaa erityisesti toimisto- ja osaamisintensiivisten hankkeiden käynnistymistä. Lentokentän matkustaja- ja työntekijävirrat eivät tällä hetkellä kohdistu Aviapoliksen keskusta-alueelle merkittävästi.

Pitkällä aikavälillä Aviapoliksella on kuitenkin merkittävä potentiaali kehittyä kansainvälisesti merkittäväksi työpaikka- ja yritysalueeksi. Kehitys edellyttää vaiheittaista etenemistä, investointien kohdentamista keskeisiin solmukohtiin sekä riittävän vahvojen keskusten muodostumista.

**Tiivistelmä:**
Aviapolis on edelleen yksi Suomen tärkeimmistä työpaikka-alueista, jonka vahvuus perustuu lentoasemaan ja logistiikkaan. Veromies on muuttumassa vähitellen keskustamaisemmaksi työpaikka-alueeksi, mutta alue on edelleen hajautunut ja keskeneräinen. Toimisto- ja osaamisintensiivinen kasvu on hidastunut markkinatilanteen vuoksi. Pitkällä aikavälillä alueella on kuitenkin merkittävä potentiaali vahvojen työpaikka- ja yrityskeskittymien muodostumiseen.

Vantaa

# Aviapolis

## Muutostarve

- Aviapoliksen kasvua on ohjattava hallitusti ja kehitystä vaiheistettava.
- Kehittäminen tulee keskittää vahvoihin joukkoliikenteen solmukohtiin hajautuneen ja keskeneräisen rakenteen välttämiseksi.
- Kaupungin investoinnit on kohdennettava realistisesti markkinatilanne huomioiden.
- Aviapoliksen asemaa kansainvälisesti kilpailukykyisenä työpaikka-alueena on vahvistettava.
- Asumisen roolia on tarkennettava siten, että se tukee alueen vetovoimaa, osaajien sijoittumista ja elinkeinokehitystä.
- Palveluiden toteutus on sovitettava alueen vaiheittaiseen kehitykseen.
- Alueen kehityksessä on varauduttava pitkän aikavälin muutoksiin joustavalla toteutusmallilla.

# Tavoitteet

**1. Kehityksen keskittäminen ja vaiheistaminen**
Kehittäminen keskitetään Aviapoliksen aseman sekä Tikkurilantien ja Rälssitien ympäristöön, jotta alueelle syntyy vahvoja ja nopeasti elinvoimaisia kokonaisuuksia. Rakentamista vaiheistetaan pitkällä aikavälillä siten, että vältetään hajautunut ja keskeneräinen rakenne sekä turvataan investointien hallittu toteutus.

**2. Investointien hallittu kohdentaminen**
Investoinnit kohdennetaan ensisijaisesti olemassa oleviin ja saavutettaviin alueisiin, joissa toteutus on realistista myös muuttuvassa markkinatilanteessa. Uusien alueiden samanaikaista avaamista vältetään, jotta kaupungin investointikyky, toteutettavuus ja alueiden vetovoima säilyvät hallittuina.

**3. Kansainvälisesti kilpailukykyisen työpaikka-alueen vahvistaminen**
Aviapolista kehitetään yhtenä Suomen merkittävimmistä työpaikka-alueista, jossa yhdistyvät logistiikka, tuotanto, tutkimus- ja kehitystoiminta sekä uudet työn muodot. Keskusta-alueilla painotetaan toimintojen sekoittumista siten, että työ, palvelut, vapaa-aika ja asuminen muodostavat elävän kaupunkiympäristön.

Viinikkalan logistiikka-alueen kilpailukykyä vahvistetaan edelleen ja alueelle mahdollistetaan myös teknologiaa, jalostavaa teollisuutta sekä tulevaisuuden työpaikkatoimintoja. Työpaikka-alueet suunnitellaan väljiksi ja skaalautuviksi, mahdollistaen yritysten kasvun ja muuttuvat käyttötarpeet pitkällä aikavälillä.

**4. Asumisen laadun ja vetovoiman vahvistaminen**
Veromiehen asumista kehitetään tukemaan alueen vetovoimaa ja osaajien sijoittumista painottamalla omistusasumista, suurempia asuntoja sekä hallittua mittakaavaa. Rakentamisessa korostetaan ihmisläheistä kaupunkirakennetta, maltillista rakennuskorkeutta sekä vaiheittain syntyviä eheitä kokonaisuuksia.

Uusi rakentaminen ohjataan ensisijaisesti tukeutumaan nykyiseen palveluverkkoon ja infrastruktuuriin. Lakisääteisten palveluiden lisäksi alueelle tulee mahdollistaa myös vetovoimaa lisääviä kaupallisia ja vapaa-ajan palveluita.

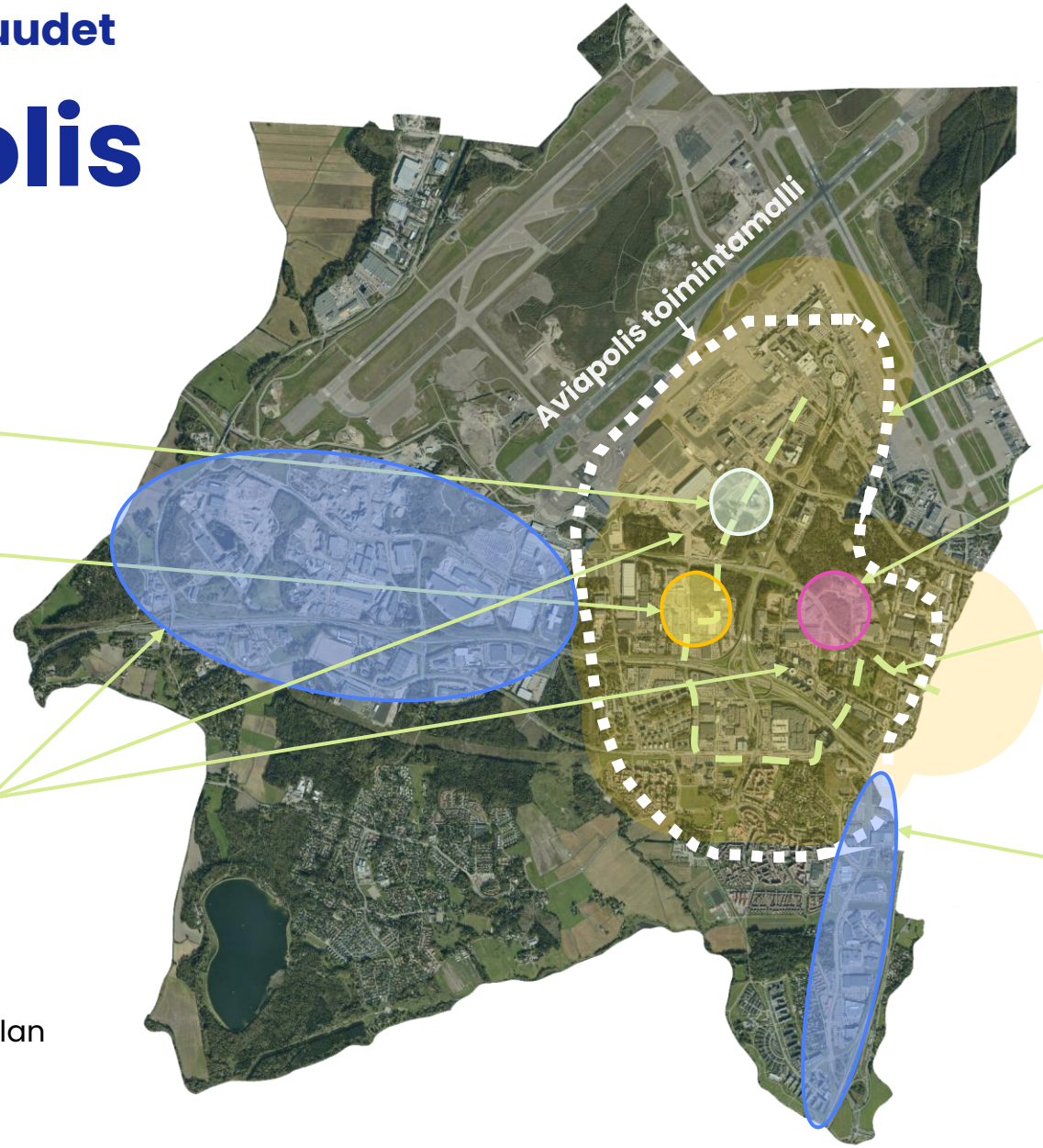
**5. Palveluverkon vaiheittainen toteuttaminen**
Kaupungin palvelut toteutetaan vaiheittain alueen kasvun mukaisesti hyödyntäen ensisijaisesti olemassa olevia tiloja sekä joustavia väliaikaisia ratkaisuja. Palvelut sijoitetaan erityisesti joukkoliikenteen solmukohtiin ja ihmisvirtojen yhteyteen, mikä tukee tehokasta ja kestävää kaupunkikehitystä.

**6. Pitkäjänteinen ja joustava kehitysmalli**
Aviapolista kehitetään pitkän aikavälin prosessina, joka mahdollistaa markkinoihin ja työelämän muutoksiin sopeutuvan kaupunkirakenteen. Kehitystä ei nähdä yksittäisenä hankkeena, vaan vaiheittain rakentuvana työpaikka- ja palveluekosysteeminä, jossa asuminen tukee alueen kokonaiskehitystä.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis




**Aviapolis toimintamalli**

Kaupungin, maanomistajien ja muiden sidosryhmien yhteinen toimintamalli alueen kehittämiseen ja vaiheittaiseen toteutukseen.

Aviapolis keskus **6**



Muura **4**

Logistiikka- ja työpaikka-alueiden kehittäminen **7**

**3** Koko suuralue
Infran ja tilojen korjausvelan hallinta

**3** Aerola Varia Rälssitie



**1** Ratikkakäytävä

**2** Tammisto



Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 1. | **Ratikkakäytävä** | T<br>K<br>4,2 | T<br>K | T<br>K | | X | X | X | X | Ratikka yhdistää Aviapoliksen alueet, mutta kasvu keskitetään vain valikoituihin pysäkkisolmuihin.<br><br>Kaupungin palveluiden kohdentaminen ratikka pysäkkien läheisyyteen maksimoi ratikan hyödyt.<br><br>Kaikista pysäkeistä ei muodostu uusia keskuksia. | **Kaavoitus**<br>- Tukeutuu olemassa olevaan kaava-varantoon sekä ratikkareitin varren kehittämiseen niiden kaavahankkeiden osalta, jotka eivät aiheuta kunnallisteknisiä investointeja tai investoinnit ovat vähäisiä.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>Rälssitien peruskorjaus<br>Ilmailutie välillä Tietotie-Terminaalitie<br>Turbiinitie<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>-<br>Ratikkakaupungin kokonaisuuden toteutus jatkuu pitkään, jopa 2050-luvulle. | Ratikkakaupungin toteutus jatkuu pitkään, jopa 2050-luvulle.<br><br>*Itäinen Veromies<br>+ 11900 asukasta<br>+ 5000 työpaikka<br>Läntinen Veromies<br>+ 8900 asukasta<br>+ 10000<br>Pakkala<br>+ 7900 asukasta<br>+ 2700 työpaikka<br><br>Ratikka-hankkeen reuna-aluieden kuntoon laittaminen |

* Ratikan kaavarungon arvio asukas- ja työpaikkakasvusta vuoteen 2050 mennessä

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 2. | **Aerola Varia Rälssitie** ® **–**Veromiehen koulu ja palveluiden keskittymä (Varian Rälssintien kiinteistö) | T 4<br><br>K 2 | T 2<br><br>K 3 | T 2<br><br>K 0 | X | X | X | X | X | Alueen vetovoiman kehittäminen. Olemassa olevan rakennuksen hyödyntäminen.<br><br>Muuran palveluinvestoinnin siirtäminen tuleville kausille. | **Kaavoitus**<br>- Tukeutuu olemassa olevaan kaavavarantoon<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>- Manttalitie<br>- Tikkurilantien baana<br>- Annefred pohjoinen<br>- Perintötie<br>- Pytinojanpuisto<br>- Pytinpuisto<br>- Aerolan kenttä<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>- Varia muutostyöt (VTK)<br>- Lentolan pysäköintilaitos (päiväkodille) | Entisen Varian kiinteistön kehittäminen koulu, kulttuuri ja liikuntatarpeita varten.<br><br>Mahdollistaa Muuran koulu- ja liikuntahalli siirtämisen sekä Atomin koulun korvaamisen. |

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 3. | **Kaupunki kuntoon** – korjausvelan purku vetovoiman perustana | T 8<br>K | T 1<br>K | T 25<br>K | X | | X | X | | Nykyinen kaupunkiympäristö vaikuttaa suoraan alueen vetovoimaan, turvallisuuteen ja arjen toimivuuteen . Korjausvelka hidastaa investointeja ja heikentää kaupunkikuvaa. | Katujen ja puistojen parantaminen.<br><br>Huolella tutkitut ja perustellut korjausrakentamisen kohteet.<br>Toimitilat:<br>**Veromäen koulu 2034** | Nopeat parannukset tukevat alueen imagoa ja vauhdittavat yksityisten investointien käynnistymistä. |
| 4. | **Muura** ® – markkinaehtoinen aluekehitys vaiheittain | T 0<br>K 10 | T 47<br>K 7 | T 20<br>K 0 | | | X | | | Muuran kehittämiseen panostetaan vasta talouden noususuhdanteessa.<br><br>Toteutettaan nykyisten sopimusten edellyttämät katu ja puisto investoinnit vaiheittain. | **Kaavoitus**<br>- Tukeutuu olemassa olevaan kaavavarantoon<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>- Muuran kadut vaihe 1 & 2<br>- Baanan osuus<br>- Kahinapuisto<br>- Muuran kaupunkikylät 1 puistot<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>- Muuran koulu, päiväkoti ja liikuntahalli | Alue tukeutuu ensimmäisessä vaiheessa Varian kiinteistön kouluun (Aerolankaari 5) sekä Lentolan päiväkotiin. Mahdollistetaan yksityiset liikunta ja tapahtumatilat alueella. |

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis

| |
|---|
| Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€). T=tilat, K=kadut ja infra |

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 5. | **Tammisto liikkeelle –** saavutettavuus mahdollistaa kaupallisen kasvun | T 0<br>K 0,4 | T 0<br>K 4 | T 0<br>K 9 | | X | X | | | Tammiston kehitystä rajoittaa liikenne, vaikka alueella on jo vahva kaupallinen asema . Saavutettavuus ratkaisee uusien investointien syntymisen. | **Kaavoitus**<br>- Tammisto kaupat - kaavarunko<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>- Tammiston kauppatie välillä Tammistonkatu-Tammimäentie<br>- Tammiston kauppatie LIVA<br>- Tuusulanväylä Ylästöntien rampit Etelään<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>- | Alueen rooli säilyy seudullisena kaupan keskittymänä eikä sinne muodostu uutta keskustaa. |
| 6. | **Aviapolis keskus** ® – toimiva aseman seutu | T<br>K 0,4 | T<br>K | T<br>K | | X | | | | Lukion ja ilmailumuseon alueen viimeisteleminen vetovoimaiseksi kokonaisuudeksi | **Kaavoitus**<br>-<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>- Teknobulevardi 7<br>- Lukio ja ilmailumuseo Aviabulevardin varrelle 002534<br>- Karhumäentie välillä Aviabulevardi<br>-Karhumäenkuja ja Virinpolku<br>-Avia-aukio<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>- | Aviapolksen keskustan kehitystä viedään yhdessä eteenpäin sidosryhmien kanssa. |

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Aviapolis

| |
|---|
| Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€). T=tilat, K=kadut ja infra |

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 7. | Logistiika- ja työpaikka-alueiden kehittäminen | T<br>K<br>0,5 | T<br>K<br>0,5 | T<br>K<br>0,5 | X | X | | | | Uusien ja olemassa olevien logistiikka tonttien mahdollistaminen ja muuttuviin tarpeisiin vastaaminen. | Katuliittymät ja tonttien esirakentaminen | Nykyisen logistiika alueen kehityksen tukeminen ja vahvistaminen liikenne ratkaisuin |

Vantaa

# Tikkurila

Vantaa

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto -väestönkehitys

**Väestökehitys ja ikärakenteen muutos – Tikkurila kasvaa**

Tikkurilan suuralueen väestö kasvoi vuosina 2020–2025 noin 3 800 asukkaalla ja oli vuoden 2025 lopussa 50 004 asukasta. Ennusteen mukaan väestö kasvaa vuoteen 2034 mennessä noin 57 000 asukkaaseen. Kasvu kohdistuu erityisesti työikäisiin (25–44 v.), mutta myös lasten ja ikääntyneiden määrät kasvavat. Yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti koko ennustejaksolla. Ennusteet ovat aiemmin osuneet melko hyvin toteumaan, mutta nykyinen haastava valtakunnallinen taloustilanne tuo ennusteisiin epävarmuutta.

Väestönkasvu on rakenteellisesti monipuolista: se lisää samanaikaisesti varhaiskasvatuksen, perusopetuksen, toisen asteen, ikääntyneiden palveluiden sekä kaupunkitilan ja liikkumisen tarpeita. Erityisesti keskustan ja ratikan vaikutusalueilla kasvu on nopeaa, mikä luo painetta palveluiden oikea-aikaiseen mitoitukseen ja sijoittamiseen. Ikärakenteen muutos lisää tarvetta joustaville ja monikäyttöisille tilaratkaisuille.

Tikkurilan kehittämisessä tulee tähdätä siihen, että väestönkasvu kääntyy alueen elinvoimaa vahvistavaksi tekijäksi: palvelut kasvavat hallitusti, saavutettavasti ja ennakoivasti ilman jatkuvaa tilapäisratkaisuihin nojaamista.

**Tiivistelmä**
Tikkurilan väestö kasvaa monipuolisesti sekä iän että elämäntilanteiden näkökulmasta. Kasvu ei ole yksipuolisesti lapsiperhe- tai työikäispainotteista, vaan koskee kaikkia ikäryhmiä. Tämä edellyttää palveluverkon kokonaisvaltaista tarkastelua, jossa yksittäiset palvelut eivät ratkea irrallaan toisistaan. Kehittämisen keskeinen haaste on varmistaa, että palvelut ja tilat valmistuvat samaa tahtia kasvun kanssa, eivät vasta jälkijunassa.

Vantaa

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto - asuntorakentaminen

**Asuntorakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistyminen - uusia alueita rakennetaan harkitusti**

Vuosina 2021–2025 Tikkurilan suuralueella valmistui noin 2 900 asuinhuoneistoa. Asuntotuotanto on vahvasti kerrostalovaltaista (yli 90 %). Ennusteissa Tikkurila on yksi Vantaan merkittävimmistä asuntotuotannon alueista vuoteen 2034 saakka, ja kasvu painottuu ratikan ja keskustan läheisyyteen. Aiemmat ennusteet ovat jonkin verran eläneet, mutta suunta on pysynyt kasvavana.

Tiivistyvä kerrostalorakenne lisää väestöä nopeasti pienille alueille, mikä kasvattaa päiväkoti-, koulu-, liikenne- ja lähivirkistyspaineita. Samalla tiivistyminen luo edellytyksiä kestävälle liikkumiselle, kivijalkapalveluille ja elävälle kaupunkikeskustalle. Asuntorakentamisen ja palveluinvestointien ajoituksen yhteensovittaminen on keskeinen haaste.

Asuntorakentamisen tulee tukea tasapainoista kaupunkirakennetta, jossa palvelut, viheralueet ja liikkumisratkaisut kehittyvät samanaikaisesti asumisen kanssa, ei sen jälkeen.

Tikkurilan kasvu tulee perustumaan olemassa olevan rakenteen tiivistämiseen ja valikoituihin uusiin alueisiin. Uusien asuinalueiden, kuten Väritehdas ja Hanhiniitty, rakentaminen edellyttää kaupungilta merkittäviä panostuksia mm. katu- ja puistoinfraan sekä palvelutiloihin.  Asuntorakentamisen haasteena korostuu, miten huolehditaan asuntokannan monipuolisuudesta (omistus-, vuokra-, tuettu- yms.) ja eri elämäntilanteiden tarpeista.

**Tiivistelmä**

Tikkurilan asuntorakentaminen on ollut voimakasta ja kerrostalopainotteista. Se vahvistaa keskustamaisuutta ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kasvua, mutta lisää nopeasti palvelupainetta. Asuntotuotanto toimii alueen kehityksen moottorina, mutta ilman tiivistä kytkentää palveluverkon ja investointien suunnitteluun ne muodostavat riskin arjen toimivuudelle. Kehittämisen ydinkysymys on ajoitus ja kokonaiskoordinaatio.

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto –kasvatus ja oppiminen

**Perusopetuksen palveluverkko ja kapasiteettipaineet**

Tikkurilan alueella perusopetuksen oppilasmäärät ylittävät nykyisen kapasiteetin. Todellinen oppilaspaikkamäärä on noin 4907, kun oppilasmäärä on 5160, eli paikkavaje on noin 250 oppilaspaikkaa. Ennusteiden mukaan perusopetusikäisten määrä kasvaa edelleen, ja vuoteen 2034 mennessä Tikkurilan keskustan lähialueelle tarvitaan vähintään noin 450 uutta oppilaspaikkaa. Tilanne aiheuttaa riippuvuutta väliaikaiseksi tarkoitetuista tiloista, joiden käyttö pitkittyy. Tämä lisää kustannuksia ja heikentää oppimisympäristöjen laatua. Kouluverkko on kriittinen tekijä myös alueen houkuttelevuudelle lapsiperheille.

Perusopetuksen osalta tavoitteena tulee olla siirtyminen tilapäisistä ratkaisuista pysyviin, joustaviin ja muuntojoustaviin kouluratkaisuihin, jotka kestävät väestöennusteiden vaihtelun.

**Tiivistelmä**
Perusopetuksen kapasiteetti on Tikkurilan suuralueella pullonkaula. Pitkittynyt paviljonkiriippuvuus ei ole kestävä ratkaisu. Kehittämisen keskiössä on kouluhankkeiden ajoituksen varmistaminen ja niiden kytkentä asuntorakentamisen rytmiin.

Tikkurilan koulupaviljongin vapautuessa peruspalvelutarvetta varten väistöketjutuksen päätyttyä noin vuonna 2028 oppilaspaikkoja on alueella riittävästi.

Vantaa

**Varhaiskasvatus ja päiväkotiverkko**

Varhaiskasvatuspaikkojen tarve kasvaa erityisesti Tikkurilan, Simonkylän ja Jokiniemen alueilla. Kasvuksi ennustetaan vuosina vuoteen 2035 mennessä yhteensä 400 paikkaa, joista Tikkurilassa 183, Simonkylässä 99 ja Jokiniemessä 26 paikkaa.

Useita uusia päiväkoteja on suunnitteilla tai rakenteilla, mutta osa hankkeista on viivästynyt tai sijainniltaan vielä avoimia. Vuokrapaviljonkien käyttöä joudutaan jatkamaan useilla alueilla 2030-luvulle saakka. Päiväkotiverkko on jatkuvassa sopeutumistilassa. Tilapäisratkaisut heikentävät toiminnan pitkäjänteisyyttä ja aiheuttavat kustannus- ja laatupaineita. Päiväkotien sijoittuminen on myös merkittävä kaupunkirakenteellinen kysymys.

Tavoitteena on pysyvä, alueellisesti tasapainoinen päiväkotiverkko, jossa tilapäisten ratkaisujen osuus vähenee ja tilat tukevat monikäyttöä ja yhteisöllisyyttä.

**Tiivistelmä**
Varhaiskasvatus kasvaa nopeasti, mutta verkko reagoi viiveellä. Tilapäisyys on muodostumassa rakenteelliseksi piirteeksi, mikä ei ole kestävää. Kehittämisessä painopisteen tulee siirtyä pysyviin ratkaisuihin ja selkeään pitkän aikavälin sijaintistrategiaan.

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto –kaupunkikulttuuri

**Kaupunkikulttuuri, vapaa-aika ja liikuntapalvelut**

Tikkurilassa on merkittävä määrä kulttuuri-, kirjasto-, nuoriso- ja liikuntapalveluja.

Kirjastotilat ovat määrällisesti riittävät, mutta osin peruskorjausiässä. Tähän vastataan peruskorjaamalla ja muuttamalla Tikkurilan kirjasto Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotaloksi.

Liikuntahallien osalta Tikkurilan suuralueella on laskennallisesti vajetta suhteessa asukasmäärään, ja tarve kasvaa väestönkasvun myötä. Vapaa-ajan palvelut ovat keskeisiä alueen vetovoimalle ja hyvinvoinnille. Kapasiteettivaje erityisesti liikuntahalleissa voi heikentää saavutettavuutta ja lisätä eriarvoisuutta.

Asukas- ja nuorisotiloissa on korjaustarvetta, joihin vastataan korjausinvestoinneilla.

Tikkurilan tulee profiloitua elävänä kulttuuri- ja liikuntakeskuksena, jossa palvelut ovat helposti saavutettavia ja tukevat kaikenikäisten hyvinvointia.

**Tiivistelmä**

Kaupunkikulttuuri ja vapaa-aika ovat Tikkurilan vahvuuksia, mutta investointipaine kasvaa. Liikunta- ja harrastetilojen riittävyys nousee keskeiseksi kehittämiskysymykseksi. Palvelujen saavutettavuus ja monikäyttöisyys ovat avainasemassa.

Vantaa

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto

**Kaupungin tilojen ja infran kunto – korjausvelkaa hallittava**

Merkittävä osa koulu- ja päiväkotirakennuksista on kuntoluokaltaan tyydyttäviä tai hyviä, mutta joukossa on myös tiloja, jotka edellyttävät merkittäviä peruskorjauksia ja nykyaikaistamista. Koko kaupungin laajempi korjausvelka katu- ja viheralueilla sekä silloissa näkyy myös Tikkurilan alueella. Julkisten tilojen viihtyisyys ja toimivuus vaikuttavat suoraan asukkaiden arkeen ja alueen vetovoimaan.

Kokonaisuutena korjausvelan investointitarpeet jatkuvat pitkälle tulevaisuuteen ja sitoo resursseja ja rajoittaa mahdollisuuksia vastata kasvuun. Päätöksenteossa joudutaan tasapainoilemaan uudisrakentamisen ja peruskorjausten välillä.

Tavoitteena on hallittu siirtymä kohti terveitä, energiatehokkaita ja muuntojoustavia tiloja sekä korjausvelan systemaattinen hallinta.

**Tiivistelmä**
Rakennuskannan kunto on kehittämisen rakenteellinen reunaehto. Ilman pitkäjänteistä korjaus- ja investointistrategiaa kasvu lisää riskejä. Kehittämisessä tulee huomioida ennakoiva kunnossapito ja tilojen sekä infran elinkaariajattelu.

Vantaa

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto -turvallisuus

**Turvallisuus, sosioekonominen eriytyminen ja alueellinen tasapaino - haasteet nostavat päätään**

Turvallisuuden tunne on hiukan laskenut. Asukkaiden kokemina turvallisuusongelmina ovat julkisilla paikoilla häiriköinti, päihteiden käyttö ja huumeiden myynti.

Sosioekonominen eriytyminen on Vantaalla lisääntynyt myös Tikkurilan suuralueella. Tikkurila on keskiarvoa paremmassa asemassa, mutta alueen sisällä on eroja. Vanhemmat vuokratalovaltaiset kerrostaloalueet erottuvat heikompina, kun taas uudet omakoti- ja rivitalovyöhykkeet näyttävät vahvempaa sosioekonomista profiilia. Eriytyminen näkyy erityisesti koulutus-, tulotaso- ja kielitaustan kasautumisena tietyille alueille. Koulujen ja päiväkotien tilanteet ovat pääosin kohtuullisella tasolla, mutta yksittäisillä yksiköillä on havaittavissa haasteita.

Palveluverkon sijoittelu ja laatu vaikuttavat suoraan eriytymisen kehitykseen. Koulut, päiväkodit ja vapaa-ajan tilat ovat keskeisiä tasa-arvotekijöitä.

Kehittämisen tavoitteena tulee olla eriytymistä hillitsevä kaupunkirakenne, jossa palvelut tukevat sosiaalista sekoittumista ja yhdenvertaisia mahdollisuuksia.

**Tiivistelmä**
Eriytyminen ei ole vielä Tikkurilan suuralueen hallitseva piirre, mutta kehityssuunnat edellyttävät aktiivista otetta. Palveluverkon ja kaupunkitilan ratkaisut ovat keskeinen keino vaikuttaa kehitykseen.

Vantaa

# Tikkurilan tilannekuvan yhteenveto

**Kaavavaranto, yksityiset investoinnit ja toteutuksen epävarmuus**

Kaavavaranto on osin niukkaa ja osin epävarmaa. Merkittävä osa kaavahankkeista on yksityisellä maalla, mikä tekee aikatauluista herkkiä markkinatilanteelle. Useisiin kaavoihin liittyy infra- ja palveluinvestointeja. Kaavoituksen, investointiohjelmien ja palveluverkon yhteensovittaminen on kriittistä. Epävarmuus vaikeuttaa ennakointia ja lisää riskiä palveluvajeille.

Tavoitteena on realistinen ja priorisoitu kaavakehitys, joka tukee kaupungin strategisia tavoitteita ja investointikykyä.

**Tiivistelmä**
Kaavavaranto ei automaattisesti tarkoita toteutuvaa kasvua. Kehittämisen ytimessä on priorisointi ja ajoitus sekä kaupungin ja yksityisten toimijoiden tiivis vuoropuhelu.

# Tikkurila

## Muutostarve

- Päiväkotien ja koulujen kapasiteetti on varmistettava.
- Kaupungin toimitilojen ja infran korjausvelkaa on hallittava.
- Kaupunkirakennetta tulee uudistaa ja kasvua suunnata hallitusti.
- Tikkurilan asuntotarjontaa tulee monipuolistaa.
- Arkiliikkuminen on turvattava ratikan rinnalla.
- Elinvoimasta on huolehdittava.
- Kaupunkitilan turvallisuutta ja viihtyisyyttä on parannettava.

# Tavoitteet

**1. Palveluverkon tilojen kapasiteetin varmistaminen**
Tikkurilassa varmistetaan varhaiskasvatuksen kapasiteetti ja uudistetaan päiväkotitiloja vastaamaan kasvavaa lapsimäärää. Perusopetukseen lisätään oppilaspaikkoja ja parannetaan tilojen laatua. Toisen asteen oppimistiloja vahvistetaan kehittämällä Tikkurilan osaamiskampusta ja optimoimalla Tikkurilan lukion kapasiteettia. Kulttuuri- ja kirjastopalveluja uudistetaan yhteisölliseksi monitoimitaloksi. Urheilupuistoa kehitetään ja liikuntapalveluiden kapasiteettia nostetaan.

**2. Korjausvelan hallinta – toimitilojen ja julkisten tilojen kunnon parantaminen oikea-aikaisesti**
Arkiympäristön korjausvelka hallitaan suunnatuilla investoinneilla katuihin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, ratikkaan rajautuviin reitteihin ja keskustan viihtyisyyteen. Katujen, siltojen ja viheralueiden kuntoa parannetaan. Koulujen ja päiväkotien peruskorjauksia toteutetaan

**3. Kaupunkirakenne ja maankäyttö – tiivistyvää, monipuolistuvaa ja kestävää kehitystä tukeva kaupunkialue**
Tikkurilassa varaudutaan kasvuun tiivistämällä ja täydentämällä rakentamista erityisesti raideliikenteen ja ratikan vaikutusalueilla. Keskustaa laajennetaan aktiivisesti radan molemmille puolille. Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään viihtyisäksi ja kestäväksi kaupunkiympäristöksi. Keskusta-alueen viherverkkoa vahvistetaan.

**4. Asuminen - monipuolista asuntotarjontaa**
Tikkurilan asuntotarjontaa monipuolistetaan painottamalla omistusasumisen ratkaisuja, mahdollistamalla monipuolisesti erilaisia talotyyppejä sekä lisäämällä myös pientaloja.

**5. Liikkuminen, katuympäristö ja pysäköinti – sujuvaa arkea ratikan rinnalla**
Ratikka rinnalla uudistetaan katuverkkoa. Kävelykeskustaa laajennetaan parantamalla yhteyksiä radan itäpuolella kohti Tikkurilan osaamiskampusta.

**6. Työpaikat, elinkeinoelämä – elinvoimaa monipuolisesta kasvusta**
Tikkurilan työpaikkaverkoston laajeneminen ja monipuolistuminen on oleellisen tärkeää kaupungin vetovoiman ja elinvoiman kannalta. Työpaikkarakentaminen keskittyy erityisesti asemanseudulle, Tikkurilan osaamiskampuksen ympärille, erillisille työpaikka-alueille sekä mahdollisuuksien mukaan toimitiloja yhdistetään muuhun keskeiseen kaupunkirakenteeseen.

**7. Segregaatio, sosiaalinen rakenne ja arjen ympäristö – turvallisuuden, yhdenvertaisuuden ja viihtyisyyden korostaminen**
Fyysisten ympäristöparannusten, kuten valaistuksen ja lähiliikuntapaikkojen toteuttaminen ehkäisee sosiaalisen eriytymisen syvenemistä. Asuinalueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta nostetaan investoimalla katuympäristöön, valaistukseen sekä jalankulku- ja pyöräreitteihin. Jokirannan ja puistojen kehittäminen arjen oleskelupaikoiksi tukee tavoitteita turvallisesta ja viihtyisästä julkisesta tilasta.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Tikkurila



Tikkurilan urheilupuiston alue

4

3

Koko suuralue:

- Kouluverkon uudistaminen
- Päiväkotiverkon uudistaminen
- Infran korjausvelan hallinta



Ratikkakäytävä

2



5

Työpaikka-alueiden kehittäminen: Koivuhaka, Ruskeasanta, Rusokallio



9

Hanhiniityn alue asumiseen







10

Hakkilan teollisuusmonttu uuteen käyttöön

6

Tikkurilan osaamiskampus

7

Väritehtaan muuttuva alue

5

Työpaikka-alueiden kehittäminen: Porttipuisto

1

Tikkurilan kukoistava kävelykeskusta



8

Tikkurilan jokirannan elävä kulttuurikeidas

Vantaa

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 1 | Tikkurilan kukoistava kävelykeskusta ® | T: 22<br>K: 5 | T: 1<br>K: 7 | T: -<br>K: - | X | X | X | | X | Kävelykeskustan laajentaminen ja estevaikutusten lieventäminen. Turvallisuuden tunteen ja viihtyisyyden kasvattaminen. Kulttuuripalveluiden edistäminen. Elinvoiman kasvattaminen.<br><br>Keskustan palveluiden monipuolisuuteen ja työpaikkojen määrään ja laatuun tulee kiinnittää huomiota.<br><br>Tikkurilan kävelykeskustan kehittämisen tavoitteena on, että keskustaan muodostuu kestävän liikkumisen alue, jossa kävely on etusijalla. Kahvilat, ravintolat, puistot ja erilaiset kaupunkitapahtumat tekevät Tikkurilasta eloisan kaupunkikeskustan. Tikkurilan sydän on vilkas kävelykeskusta Tikkuraitin, kaupungintalon edustan, torin ja aseman ympäristössä. | **Kaavoitus**<br>• Useita kaavoitushankkeita, esim. Asematien korttelit, Kielotien hankkeita, Tikkuraitin hankkeita, Peltolantorin kehittäminen.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet, mm. Tikkuraitin perusparannus, Asematie kävelykaduksi, Carl Albert Edelfeltin aukio.<br>• Ympäristörakentaminen, mm. Kirjastopuiston palauttaminen, Tikkurilan Veteraanipuisto ja Hertaksenpuisto, Lauri Lairalan aukio sekä viherkehän vahvistamista tukevat kohteet.<br>• Asematien ylittävä kulkuyhteys Dixistä Asematien kortteleiden kehittymisen yhteydessä.<br>• Radan eri puolien yhdistävien yhteyksien vahvistaminen ja Asemanseudun parannukset.<br>• Muut kaavoihin liittyvät liikennealueet ja ympäristörakentaminen.<br>.<br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Tikkurilan kulttuuri- ja kirjastotalo ja liittyvät väistötilat.<br>• Kielotie 15 päiväkoti. | Kaupungin omistamien kiinteistöjen kehitys Kielotien varrella: Kielotie 11, 17a, 20, 28, 40 ja Kielotie 46.<br>---<br>Asuk. ~1100<br>Työp. ~270 |

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | HANKEKOKONAISUUDET | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| 2 | Ratikkakäytävä (ratikkahankkeeseen liittyviä liikennealueita ja ympäristörakentamista)® | T: - K: 29 | T: - K: 17 | T: - K: 4 | X | X | X | X | X | Ratikka-hankkeeseen liittyvien kohteiden kuntoon laittaminen. Tukee kasvun ohjaamista raideliikenteen varteen. Asuminen ja työpaikat. Vetovoima. Palvelutarpeen kasvu. Eriytymisen estäminen.<br><br>Vantaan vetovoiman ja kaupunkiympäristön kehittäminen. Alueellinen hyvinvointi ja työllisyys. Liikkumisen helppous ja saavutettavuus. | **Kaavoitus**<br>• Useita ratikan kaavarungon alueen kaavamuutoshankkeita.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Ratikkahankkeeseen liittyvät kohteet.<br>• Liikennealueita, ympäristörakentamista ja taide.<br>• Santaradan osittainen purkaminen ja Hosantien sepelinlastauspaikka. | Ratikkakaupungin toteutus jatkuu pitkään, jopa 2050-luvulle.<br>Ratikan rakentamisen aikataulu vaikuttaa Tikkurilan keskustassa mm.: a) VAKE:n Terveys- ja sosiaalikeskus Kielotie 13-tontille, b) päiväkoti Kielotie 15 -kortteliin (vuokrakohde).<br><br>Ratikan kaavarungon arvio asukas- ja työpaikkakasvusta vuoteen 2050 mennessä on:<br>Asuk. / Työp.<br>Koivuhaka 900 / 2300<br>Viertola 4300 / 240<br>Tikkurila 7400 / 1100<br>Jokiniemi 1600 / 2500<br>Heidehof 5300 / 3100<br>Hakkila 3400 / 800<br>Porttipuisto-Kuusikko 1900 / 890 |

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | HANKEKOKONAISUUDET | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| 3 | Koko suuralueella muiden erillisten hankekokonaisuuksien ulkopuoliset merkittävät investointihankkeet:<br>• Kouluverkon uudistaminen<br>• Päiväkotiverkon uudistaminen<br>• Urheilualueiden parannukset<br>• Infra ja infran korjausvelan hallinta | T: 10<br>5<br>K: 4 | T: 41<br>K: 9 | T: 6<br>K: 6 | X | | X | X | | Lakisääteisten varhaiskasvatuksen ja koulutuspalvelujen turvaaminen. Toimitilojen ja julkisen tilan korjausvelan hallinta. | **Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet, myös liikennevalot, ulkovalaistus ja liikenneturvallisuus.<br>• Ympäristörakentaminen.<br>• Hiekkaharjun liikuntapuiston tekojääkontti ja perusparannukset sekä Tikkurilan skeittipuisto.<br>• Korjausvelan pienentäminen.<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Puutarhatien päiväkoti.<br>• Simonkallion koulun korjaus ja muutostyöt.<br>• Viertolan koulun peruskorjaus ja laajennus.<br>• Varia Hiekkaharjun peruskorjaus ja laajennus sekä aluekeittiö.<br>• Tikkurilan lukion peruskorjaus.<br>• Simontien päiväkoti (ent. Tikkurilan alueen päiväkoti.<br>• Kuusikon uusi päiväkoti.<br>• Korjausvelan pienentäminen. | Asuk. -<br>Työp. - |

Vantaa

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 4 | Tikkurilan urheilupuiston alue | T: 19<br>K: 3 | T: 44<br>K: 2 | T: 27<br>K: - | X | X | X | X | | Liikuntapalveluiden palvelutarpeen kasvu. Vetovoima ja elinvoimahankkeita. Yksityisen rahan hyödyntämisen mahdollisuus liikuntapaikkarakentamisessa. | **Kaavoitus**<br>• Kaavamuutos. Vaatii ensin yleissuunnitelman päivityksen.<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Urheilupuiston yleissuunnitelman päivitys.<br>• Liikennealueet.<br>• Ympäristörakentaminen.<br>• Urheilualueet. Tekonurmet urheilukentille.<br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Peltolan koulun laajennus yhtenäiskouluksi sekä päiväkotien investoinnit.<br>• Jäähallien peruskorjaukset (VTK).<br>• Tikkurilan liikuntahalli (VTK).<br>• Kiinteä jalkapallohalli Tikkurilan urheilupuistoon (VTK).<br>• Tikkurilan urheilupuiston kenttien katsomo ja huoltotilat. | Tikkurilan urheilupuiston yleissuunnitelma – Kehittämisvisio 2050, perustuu osin yksityisiin investorihankkeisiin, mm. liikuntahalliin/areenaan. Yleissuunnitelma vaatii päivityksen.<br>---<br>Asuk.-<br>Työp.- |

Vantaa

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | HANKEKOKONAISUUDET | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| 5 | Työpaikka-alueiden kehittäminen ® | T: - K: 1 | T: - K: - | T: - K: 1 | | X | | | | Työpaikat. Elinvoima. Uusien työpaikkatonttien mahdollistaminen ja muuttuviin tarpeisiin vastaaminen. | **Koivuhaka**:<br>• Kaavoitus.<br><br>**Ruskeasanta**:<br>• Kaavoitus.<br><br>**Rusokallion työpaikka-alue**:<br>• Kaavoitus.<br>• Ajoyhteys kaupungin tontille.<br><br>**Porttipuisto**<br>• Laajennusmahdollisuuksien tutkiminen. | Asuk. –<br>Työp. ~1140<br>(riippuu voimakkaasti alueille tulevista toimialoista) |

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 6 | Tikkurilan osaamiskampus ® | T: 118<br><br>K: 4 | T: 15<br><br>K: 2 | T: -<br><br>K: - | X | X | X | | X | Tikkurilan osaamiskampus – uusi kasvun ja sijoittamisen keskittymä Vantaalla. Tikkurilan osaamiskampus on yksi Vantaan kunnianhimoisimmista kaupunkikehityshankkeista. Sen tavoitteena on luoda innovaatioympäristö, jossa yritykset, oppilaitokset, asuminen ja kaupungin palvelut muodostavat uudenlaisen, tiiviin kokonaisuuden.<br><br>Osaamisen ja elinvoiman edistäminen. Työpaikkamäärän kasvattaminen keskusta-alueella. Asuminen. Kasvatuksen ja oppimisen sekä kaupunkikulttuurin palvelutarpeen kasvuun vastaaminen. Laadukkaan arjen ympäristön kehittäminen. | **Kaavoitus**<br>• Mahdolliset kaavamuutokset.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet.<br>• Taide.<br>• Ympäristörakentaminen ja taide, Grönbergin puisto.<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Tikkurilan oppilaitoskampus (VTK) (Tikkurilan lukion, aikuislukion, aikuisopiston, Varian ja musiikkiopiston tilat).<br>• Elinvoimapalvelujen lisätilat osaamiskampukselle kortteli 62002.<br>• Villa Grönbergin muutos- ja korjaustyöt.<br>• Pysäköintilaitos (VanPark). Toteutuksen rahoittaa suurelta osin alueen yksityiset hankkeet, joten ajoitus riippuu alueen rakentumisesta. | Osaamiskampuksen oppilaitosrakennuksen valmistuminen vaikuttaa Varian Hiekkaharjun korjaukseen ja Koivukylän siirtymiseen.<br>---<br>Asuk. ~430<br>Työp. ~3280<br>Opiskelijoita: ~2600 |

Vantaa

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 7 | Väritehtaan alue ® | T: 1<br>K: 4 | T: 18<br>K: 9 | T: 30<br>K: 2 | X | X | X | X | | Tulevaisuuden kasvusuunta, ensimmäisessä vaiheessa toteutuva uusi alue. Asuminen ja työpaikat. Sujuva liikkuminen ratikkapysäkille ja juna-asemalle. Alueen päiväkoti- ja koulupalvelut tukevat myös kaupungin laajempaa palvelutuotantoa.<br><br>Väritehtaan alueesta tulee moderni keskusta-alue, joka yhdistää uutta ja vanhaa. Asuminen ja työ sekoittuneessa Kaupunkirakenteessa. Kestävän liikkumisen alue. Vihreä puistokaupunki ulkoilualueineen. | **Väritehdas 1 –alue**<br>**Kaavoitus**<br>• Väritehdas 1.<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet.<br>• Kuninkaantien Keravajoen silta U-6389.<br>• Ympäristörakentaminen.<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Gjutarsinkadun päiväkoti (ent. Tikkurilan III pvk).<br>• Väritehtaan koulu.<br><br>**Väritehdas 2 alue**<br>**Kaavoitus**<br>• Väritehdas 2.<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet.<br>• Keravanjoen ylittävät kevyenliikenteen sillat 2 kpl.<br>• Ympäristörakentaminen.<br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Fastbölen päiväkoti (ent.Tikkurilan alueen pvk III). | Yhteistyösopimus maanomistajan kanssa.<br>---<br>Asuk. ~1900<br>Työp. ~470 |

Vantaa

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 8 | Tikkurilan jokirannan elävä kulttuurikeidas ® | T: – K: 2 | T: – K: 0 | T: – K: 5 | | | X | | X | Viherverkko ja ympäristö. Virkistyskäytön kehittäminen, viihtyisyys ja elämyksellisyys. Vetovoima.<br><br>Jokirannan viheralueet ja kulttuurikohteet muodostavat vehreän vyöhykkeen, asukkaiden viherolohuoneen, keskustan tuntumaan. Jokiranta lähialueineen on Tikkurilan keskusta-alueen kulttuurin helmi. | **Kaavoitus**<br>• Sauna-ravintolalle asemakaavan muutos.<br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Tikkurilan rannan itäosa.<br>• Tikkurilanranta Åvikin kvl-silta U-6120 korjaus.<br>• Uusi kvl-silta.<br>• Tiedepuisto.<br>**Toimitiloihin liittyvät**<br>• Villa Söderbon ja Veininmyllyn myynti. | Toteutus perustuu Jokirannan yleissuunnitelmaan ja sen päivitykseen.<br>---<br>Asuk. –<br>Työp. ~15 |
| 9 | Hanhiniityn alue asumiseen | T: – K: 1 | T: – K: 8 | T: 40 K: 7 | X | | X | X | | Tikkurilan tulevaisuuden toisen vaiheen kasvusuunta 2030-luvulla. Alueen pääpaino on laadukkaassa asumisessa, mukana myös liiketilaa. Kaupungin palvelutarpeen kasvuun vastaaminen (koulu ja päiväkoti, vasta alueen rakentumisen mukaan. | **Kaavoitus**<br>• Ensin Hanhiniityn kokonaisratkaisu, jonka perusteella kaavoitus ja toteutus osakokonaisuuksina.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Liikennealueet.<br>• Ympäristörakentaminen.<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Päiväkoti, alueen rakentumisen tahdissa.<br>• Koulu, alueen rakentumisen tahdissa.<br>• Koulun ja päiväkodin tonttien osto/ vuokraus seurakuntayhtymiltä. | Yhteistyösopimus maanomistajien kanssa, mm. Varian tontin ostomahdollisuus.<br>---<br>Asuk. ~1800<br>Työp. ~45 |

# Tikkurilan hankekokonaisuudet ja investoinnit

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKEKOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034– | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 10 | Hakkilan teollisuusmonttu uuteen käyttöön ® | T: - K: - | T: - K: 9 | T: 20 K: 47 | X | X | X | X | X | Liittyy ratikkahankkeeseen uutena alueavauksena. Tulevaisuuden kasvusuunta 2040-luvulla. Sekoittuneena asuminen ja työpaikat. Palvelutarpeen kasvu. Kynnysinvestointina sujuvan alueelle pääsyn varmistavan pääkatuverkon kehittäminen. | **Kaavoitus**<br>• Valmistelevia hankkeita: Hakkilan A/TP – alueen osayleiskaava.<br>• Asemakaavoitus ja toteutus osakokonaisuuksina.<br><br>**Kunnallistekniikan investoinnit**<br>• Jatkossa suunnitelmakauden jälkeen alueelle pääsyn varmistavan pääkatuverkon kehittäminen: Hakintien jatke, Satomäentie ja Itäisen Valkoisenlähteentien jatke.<br>• Alueen liikennealueet rakentuvat vaiheittain.<br>• Alueen ympäristörakentaminen toteutuu vaiheittain.<br><br>**Toimitilainvestoinnit**<br>• Päiväkoti-, koulu- ja muut palvelutarpeet selviävät alueen kehittämisen edistyessä. | MAL-sopimus 2024-2035, valtiolta Hakkilan teollisuustontit, kuormauspaikka ja Santaradan alueet ja Väylävirastolle Hosantien kuormauspaikka (kustannukset Ratikkakäytävä-hankekokonaisuudessa).<br>---<br>Asuk. ja työp:. Selviävät jatkosuunnittelun yhteydessä |

# Koivukylä

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Väestökehitys - kasvu jatkuu, mutta rakenne muuttuu**

Koivukylän suuralueella asui vuoden 2025 lopussa 31 847 henkilöä. Koivukylän suuralueen väestö on kasvanut kuuden vuoden aikana vuodesta 2019 vuoteen 2025 noin 1 600 asukkaalla ja kasvu jatkuu ennusteen mukaan vuoteen 2034 asti. Väkiluvun ennustetaan nousevan noin 31 847 asukkaasta (2025) noin 34 000 asukkaaseen (2034) eli noin 2 300 henkilöllä. Kasvu painottuu erityisesti työikäisiin (25–64 v) sekä ikääntyneisiin (65+ v).

Sen sijaan varhaiskasvatus- ja alakouluikäisten lasten määrät laskevat koko suuralueen tasolla, vaikka kaupunginosien välillä on merkittäviä eroja (esim. Rekolassa lievää kasvua, Ilolassa ja Koivukylässä laskua). Ennusteiden osumatarkkuus on ollut aiempina vuosina kohtuullinen: toteuma 2024 sijoittuu aiempien ennusteiden vaihteluväliin.

Väestökehitys luo kaksisuuntaisen paineen: toisaalta kasvu edellyttää riittävää asuntotuotantoa ja palveluita, toisaalta lasten määrän lasku pakottaa tarkastelemaan varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen verkkoa kriittisesti. Ikääntyneiden määrän nopea kasvu lisää painetta esteettömälle asuntokannalle, lähipalveluille ja saavutettavuudelle.

Keskeinen haaste on alueellinen epätasaisuus: kehittämistä ei voida tehdä vain suuralueen keskiarvojen perusteella, vaan kaupunginosakohtainen tarkastelu on ratkaisevaa.

**Tiivistelmä:**
Koivukylä kasvaa maltillisesti ja kasvu painottuu työikäisiin ja ikääntyneisiin. Lasten määrän lasku haastaa perinteisen palveluverkon mitoituksen. Alueelliset erot ovat suuria, mikä edellyttää hienojakoisempaa suunnittelua. Ikääntyminen korostaa esteettömyyden ja lähipalveluiden tarvetta. Väestöennusteet ovat olleet kohtuullisen luotettavia, mutta vaativat jatkuvaa seurantaa. Kehittämisen tulee olla joustavaa ja kaupunginosakohtaista.

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Asuntorakentaminen ja kaavavaranto – kasvu nojaa täydennysrakentamiseen**

Koivukylä on yksi Vantaan merkittävistä asuntotuotantoalueista myös tulevalla kymmenvuotiskaudella. Asuntorakentaminen perustuu pääosin kerrostalovaltaiseen täydennysrakentamiseen, mutta mukana on myös pientalokohteita. Kaavavarantoa on olemassa, mutta osa voimassa olevista asemakaavoista jäävät toteutumatta tai etenevät hitaasti.
Rakentamisen ennusteet ovat päivittyneet vuosittain, mutta kokonaiskuva säilyy: Koivukylän osuus Vantaan asuntotuotannosta on merkittävä.

Asuntotuotanto tukee väestönkasvua, mutta rakentamisen laatu ja sijainti ovat ratkaisevia segregaation, palvelutarpeiden ja alueen imagon kannalta. Alueen asuntojen edullinen hintataso aiheuttaa haasteita markkinaehtoisten omistusasuntojen toteutumiseen. Täydennysrakentaminen lisää painetta katu-, puisto- ja palveluinfrastruktuurille, mutta tarjoaa myös mahdollisuuden parantaa kaupunkirakennetta ja monipuolistaa asuntokantaa.

**Tiivistelmä:**
Koivukylän kasvu perustuu pääosin täydennysrakentamiseen.

Kaavavarantoa on, mutta kaikki kaavat eivät toteudu. Rakentamisen laatu ja sijoittuminen ovat kriittisiä aluekehityksen kannalta. Täydennysrakentaminen lisää infrastruktuuripainetta mutta mahdollistaa samalla kaupunkiympäristön laadun parantamisen. Tarvitaan aktiivista toteutuksen edistämistä ja laadullista ohjausta.

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Kasvatus ja koulutus – palveluverkon murros ja eriytymisen dynamiikka**

**Väestöpohja ja kysyntä** Koivukylän suuralueella varhaiskasvatusikäisten ja alakouluikäisten lasten kokonaismäärä on laskusuunnassa vuoteen 2035 asti, mutta kehitys vaihtelee merkittävästi kaupunginosittain. Rekolassa lasten määrä kasvaa, kun taas Ilolassa, Koivukylässä ja Asolassa lasku on selkeää. Tästä huolimatta palveluverkon kapasiteetti on monin paikoin tiukalla.

**Varhaiskasvatusverkko** Varhaiskasvatuksessa painopiste on siirtymässä määrällisestä kasvusta rakenteelliseen ja laadulliseen uudistamiseen. Useita pieniä, teknisesti vanhentuneita tai sisäilmariskialttiita päiväkoteja ollaan korvaamassa uusilla, suuremmilla yksiköillä (mm. Koivukylän päiväkoti II ja Hansin uusi päiväkoti). Kapasiteettia tarkastellaan pitkällä aikajänteellä. Osa kapasiteetista on edelleen väistö- ja vuokratiloissa.

**Perusopetus ja toinen aste** Perusopetuksen kouluverkko on kuormittunut. Useissa kouluissa täyttöaste on korkea, ja rakennusten kuntoluokka vaihtelee tyydyttävästä välttävään. Koivukylän koulu on keskeinen solmukohta, jonka tulevaisuutta tarkastellaan useiden vaihtoehtojen kautta (peruskorjaus, muuttaminen alakouluksi tai luopuminen). Investointitarpeet ovat merkittäviä koko verkossa. Koivukylän suuralueella ei ole lukiota ja Varian ammatillisen koulutuksen toimipiste on poistumassa Tikkurilan osaamiskampuksen ja Hiekkaharjun peruskorjauksen valmistuttua.

**Eriytyminen kasvatuksen ja koulutuksen yksiköissä** Kasvatuksen ja koulutuksen yksiköiden välillä on suuria sosioekonomisia eroja. Päiväkodeissa huono-osaisuuden riskitekijät kasautuvat erityisesti Koivukylän aseman ja Havukosken ympäristöön. Kouluista Kytöpuiston koulu on Vantaan eriytynein. Tilanne on pysynyt pitkälti samankaltaisena usean vuoden ajan, mikä viittaa rakenteelliseen eriytymiseen eikä lyhytaikaisiin vaihteluihin.

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Kasvatus ja koulutus – palveluverkon murros ja alueen eriytymiskehitys**

Kasvatuksen ja koulutuksen palveluverkko on Koivukylässä kehittämisessä keskeisessä asemassa. Lasten määrän lasku ei poista kehittämistarvetta, vaan muuttaa sen luonnetta. Haaste ei ole kapasiteetin puute varhaiskasvatuksessa, vaan se, missä ja millaisissa tiloissa palvelut tuotetaan. Päiväkotien ja koulujen fyysinen laatu, piha-alueet ja sijainti vaikuttavat suoraan alueiden vetovoimaan ja perheiden asuinpaikkavalintoihin.

Perusopetuksessa korkeat täyttöasteet ja heikko kuntotaso lisäävät riskiä oppimisympäristöjen eriarvoistumisesta. Kouluverkkoratkaisut – erityisesti Koivukylän koulua koskevat linjaukset – ovat samalla kaupunkirakenteellisia ja sosiaalipoliittisia päätöksiä, joilla on pitkäkestoisia vaikutuksia segregaatiokehitykseen.

Eriytymisen näkökulmasta keskeinen havainto on, että erot eivät ole vain suuralueiden välisiä, vaan yksikkö- ja korttelitason ilmiöitä. Tämä tarkoittaa, että kasvatuksen ja koulutuksen verkkoa ei voida kehittää vain tehokkuus- tai talouslähtöisesti, vaan sen tulee toimia aktiivisena välineenä eriytymisen hillinnässä.

**Tiivistelmä:**
Koivukylän kasvatuksen ja koulutuksen palveluverkko on murroksessa. Lasten määrän lasku ei poista investointitarvetta, vaan siirtää painopisteen laadulliseen uudistamiseen. Päiväkotiverkkoa tiivistetään ja modernisoidaan, kun taas perusopetuksessa kapasiteetti ja rakennusten kunto muodostavat keskeisen haasteen. Koulujen ja päiväkotien väliset sosioekonomiset erot ovat suuria ja pysyviä. Palveluverkkoratkaisut vaikuttavat suoraan alueen eriytymiseen ja alueen vetovoimaan. Erityisesti Koivukylän koulua koskevat linjaukset ovat strategisesti merkittäviä. Kasvatus ja koulutus tulee nähdä aluekehittämisen ydintyökaluna, ei vain palvelutuotantona.

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Kaupunkikulttuuri, liikunta ja vapaa-aika – selkeä vajaus suhteessa väestöön**

Koivukylän suuralueella on puutteita kirjasto- ja liikuntatilojen määrässä suhteessa väestöpohjaan. Kirjastopinta-alaa on selvästi alle kaupungin tavoitetason. Liikuntahalleissa ja jäähallikapasiteetissa on Vantaan tasolla merkittävä vaje, ja Koivukylä–Korso kuuluu heikoimmin saavutettaviin alueisiin. Elmon urheilupuisto ja uimahallihanke ovat keskeisiä investointeja alueella. Myös Havukoskelle syksyllä 2026 avautuva nuorten toimintakeskus, lisää nuorille suunnatun matalan kynnyksen harrastustoiminnan tarjontaa alueella.

Vapaa-ajan palvelut ovat ennaltaehkäisevän hyvinvointipolitiikan ydintä. Niiden vajaus puolestaan lisää eriarvoisuutta, pidentää matkoja ja heikentää erityisesti lasten ja nuorten harrastusmahdollisuuksia. Toisaalta suuret hankkeet tarjoavat mahdollisuuden koko Koillis-Vantaan vetovoiman vahvistamiseen, jos saavutettavuus ja monikäyttö varmistetaan.

**Tiivistelmä:**
Koivukylässä on puutetta kulttuuri- ja liikuntatiloista. Vajaus korostuu väestöön nähden. Suuret hankkeet voivat korjata tilannetta, mutta vaativat huolellista sijoittelua. Vapaa-ajan palvelut ovat keskeisiä hyvinvoinnille ja osallisuudelle.

**Sosioekonominen eriytyminen**

Koivukylä kuuluu Vantaan suuralueisiin, jossa huono-osaisuuden riskitekijät kasautuvat. Koivukylä ja Havukoski kuuluvat Vantaan segregaation ehkäisyn toimintaohjelman kohdealueisiin. Eroja on paljon kaupunginosien ja yksittäisten päiväkotien välillä. Eriytyminen on ollut pitkälti pysyvää, ja osin voimistunut erityisesti radan läheisyydessä sijaitsevilla alueilla.

Eriytyminen ei ole vain sosiaalinen ilmiö, vaan rakenteellinen kehittämiskysymys, joka kytkeytyy asumiseen, palveluverkkoon ja kaupunkiympäristöön. Yksikkötason erot tarkoittavat, että yleisluonteiset ratkaisut eivät riitä.

**Tiivistelmä:**
Koivukylässä eriytyminen on merkittävää ja paikallisesti keskittynyttä. Erot näkyvät päiväkodeissa, kouluissa ja asuinalueissa. Yleisluonteiset ratkaisut eivät riitä, vaan kehittäminen vaatii täsmällisiä, paikkaan sidottuja ratkaisuja. Eriytymisen ehkäisy on keskeinen strateginen tavoite.

Vantaa

# Koivukylän tilannekuvan yhteenveto

**Rakennettu ympäristö ja korjausvelka – kasautuva riski**

Rakennetun ympäristön korjausvelka koskee erityisesti kouluja, päiväkoteja, katuja ja viheralueita. Koivukylän osuus on merkittävä, ja investointiohjelmassa korjausrakentamisen painopiste vaihtelee vuosittain. Osa kohteista on välttävässä kunnossa.

Korjausvelka on hiljainen kehitystä jarruttava tekijä: se heikentää turvallisuutta, viihtyisyyttä ja taloudellista tehokkuutta. Alueilla, joilla eriytyminen on jo voimakasta, huonokuntoinen ympäristö vahvistaa kielteistä kierrettä.

**Yhteenveto:** Korjausvelka on Koivukylässä merkittävä. Se koskee sekä rakennuksia että ulkotiloja. Ongelmat kasaantuvat samoille alueille kuin sosiaaliset haasteet. Ennakoiva kunnossapito on keskeinen kehittämiskeino. Päätöksenteon tueksi tarvitaan realistinen käsitys korjausvelan määrästä alueella.

# Koivukylä

## Muutostarve

- Keskustaa tulee kehittää määrätietoisesti viihtyisämmäksi ja vetovoimaisemmaksi. Keskustan palvelutarjontaa monipuolistetaan. Suurin muutostarve on vanhalla ostarilla.
- Kulttuuri- ja asukaspalvelut kaikille, Koivukylässä on merkittävä vaje kaupunkikulttuurin palveluissa.
- Ympäristön laatua on parannettava. Näkyvä kaupunkiympäristön ja rakennusten korjausvelka jarruttaa alueen kehitystä.
- Alueen turvallisuuden tunnetta on parannettava. Erityisenä kohdealueena asemaseutu.
- Päiväkoti- ja kouluverkkoa uudistetaan ja hyödynnetään aktiivisena aluekehityksen välineinä.
- Alueen asuntotarjontaa monipuolistetaan pitkällä aikavälillä.

# Tavoitteet

**1. Keskustan määrätietoinen kehittäminen**
Koivukylän keskustan kehittäminen on tunnistettu erittäin keskeiseksi alueen pito- ja vetovoiman sekä myönteisen aluekehityksen mahdollistamisen kannalta. Tavoitteena on monipuolistaa ja lisätä keskustan palveluja sekä kehittää kaupunkiympäristöä viihtyisämmäksi ja turvallisemmaksi. Alueelle tarvitaan kaupallisten palveluiden lisäksi myös kaupunkikulttuurin palveluja, jotka sijoittuisivat radan itäpuolelle.

**2. Kaupunkikulttuuripalvelut**
Tavoitteena on saavutettava ja monipuolinen vapaa-ajan palveluverkko, joka tukee yhteisöllisyyttä ja vähentää eriytymistä. Koivukylässä tarvitaan lisää kulttuuri- ja sisäliikuntatiloja sekä alueen väestömäärään suhteutettu riittävän kokoinen kirjasto. Havukosken syksyllä 2026 avautuva nuorten toimintakeskus lisää nuorille suunnatun matalan kynnyksen harrastustoiminnan tarjontaa alueella.

**3. Varhaiskasvatus ja koulutus**
Kasvatuksen ja koulutuksen osalta tahtotilana on laadukas, terveellinen ja sosiaalisesti tasapainottava palveluverkko, joka tukee lasten ja nuorten yhdenvertaisia mahdollisuuksia riippumatta asuinalueesta.

Tavoitteena on varhaiskasvatuksen ja koulujen hyödyntäminen myös aktiivisina aluekehityksen välineinä eikä ainoastaan sopeuttaa palveluverkkoa väestöennusteisiin: investoinnit, yksikköjen sijainti ja tilaratkaisut tulee nähdä osana laajempaa kaupunkikehittämisen kokonaisuutta.

Keskeistä on, että päätökset tehdään riittävän pitkällä aikajänteellä ja kaupunginosakohtaisesti. Vältetään lyhytjänteisiä ratkaisuja, jotka voivat vahvistaa eriytymiskehitystä tai heikentää alueen vetovoimaa.

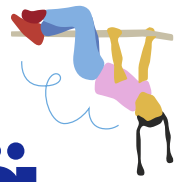
**4. Korjausvelan hallinta – toimitilojen ja julkisten tilojen kunnon parantaminen oikea-aikaisesti**
Tavoitteena on ennakoiva ja alueellisesti priorisoitu kunnossapito, joka tukee pitkäjänteistä kehittämistä eikä vain paikkaa akuutteja ongelmia. Rakennetun ympäristön korjausvelan hoitamisella on roolinsa myös eriytymiskehityksen pysäyttämisessä. Arkiympäristön korjausvelkaa hallitaan suunnatuilla investoinneilla katuihin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, puistoihin sekä keskustan ja asemaseudun turvallisuuteen ja viihtyisyyteen. Katujen ja viheralueiden kuntoa parannetaan. Koulujen ja päiväkotien peruskorjauksia toteutetaan. Lisäksi pyritään edistämään yksityisten kiinteistöjen korjauksia alueella.

**5. Asuminen - monipuolista asuntotarjontaa**
Tavoitteena on hallittu ja laadullisesti ohjattu täydennysrakentaminen, joka tukee sosiaalista sekoittumista, vahvistaa keskustoja ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria tehokkaasti. Täydennysrakentamista käytetään välineenä alueiden elinvoiman ja sosiaalisen sekoittumisen tukemiseen. Täydennysrakentamisella tavoitellaan monipuolisia talotyyppejä, huoneistotyyppejä sekä hallintamuotoja.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Koivukylä



7 Rekolanmäen pientaloalueen täydennys



6 Elmon urheilupuisto



Peijaksen sairaalan laajennus 8



1 Koivukylän kukoistava kaupunkikeskus





2 Piippilakin pientaloasuminen



**Koko alueella:**

Kouluverkon kehittäminen 4

Päiväkotiverkon kehittäminen 5

Infran korjausvelan hoito 3



Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 1 | Koivukylän kukoistava kaupunkikeskus | X<br><br>X<br><br>T: 0 K: 0,5 | T: 5,5 K: 3<br><br>T: 0 K: 0,5 | T:0 | X | X | X<br>X<br>X<br>X | X<br>X<br>X<br>X | X | **Palvelut, työpaikat ja asuminen**<br>Keskustan uudistaminen on alueen myönteisen kehittymisen ja maineen kannalta erittäin merkittävässä roolissa. Keskeinen tekijä pito- ja vetovoiman parantamisessa.<br>Alueen kirjastotilat hypermarketin etuliiketiloissa on tarkoitettu väliaikaisiksi ja ne ovat asukasmäärään suhteutettuna täysin riittämättömät.<br>Rakennetun ympäristön korjausvelka muodostaa kehityksen jarrun. | Koivukylän kaavarunko<br><br>Asemaseudun turvallisuuden parantaminen (ei investointirahoista)<br>• Ympäristön siistiminen, valaistuksen parantaminen<br>• Koivukylän asukastoiminnan vuokratilat väylävirastolta (mahd. investointitarve ei ole vielä tiedossa)<br><br>Hakopolun ostarin ja ympäristön kehittäminen.<br>• Koivukylän keskustan kulttuuri- ja kirjastopalvelut, ainakin asukastila & kirjasto (kaupunkikulttuuritalo?), (investointitarve vuokratilahankkeena, tarkentuu myöhemmin)<br>• Yleisten alueiden kehittäminen<br><br>Hypermarket<br>• Kaavamuutos, katumuutokset, Asolanväylän(?) liikenneparannukset | Milloin tehdään julkisen ulkotilan yleissuunnitelma?<br><br>Asukas- ja työpaikkamääriä voidaan arvioida myöhemmin suunnitelmien perusteella. |
| 2 | Piippilakin pientaloasuminen | K: 0,5 | K: 1 | | X | | | X | | **Asuminen**<br>Havukosken asuntotarjonnan monipuolistaminen, myönteinen aluekehitys. | Asemakaavamuutos<br>Kadut, infra, puistoalueet | Mahdollistaa n. 100-150 asukasta. |
| 3 | Infran korjausvelan hallinta | K: 2 | K: 6 | K: 3 | | | X | X | | **Kadut ja puistot**<br>Katujen ja puistojen korjausvelka. Veto- ja pitovoima. Myönteinen aluekehitys. | Kunnallistekniikan korjausrakentamisen investoinnit<br>• Liikennealueet<br>• Urheilualueet<br>• Virkistysalueet<br>• Ympäristörakentaminen | Osa parannuksista tehdään muiden hankkeiden yhteydessä, osa omina hankkeinaan. |

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**
1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026-2029 | 2030-2033 | 2034- | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 4 | Kouluverkon kehittäminen | T: 15 K: - | T: 42 K: - | | | X | X | X | | **Palvelut** Pitovoima ja vetovoima. Korjausvelka. Myönteinen aluekehitys. | • Varian ent. tilojen muutos ja perusparannus, ~2028-<br>• Ilolan koulun peruskorjaus, ~2028-<br>• Alueen kouluverkkomuutokset: Rekolanmäen koulun laajentuminen yhtenäiskouluksi 2031-32 ja Koivukylän koulun muutokset ~ 2031-<br>• Pyöräilyn ja jalankulun yhteys Ilola – Rekolanmäen koulu.<br>• Aluekeittiö Rekolanmäkeen tai Talvikkitielle? | Huomioitava kouluverkon muutosten vaikutus alueen liikuntatiloihin. |
| 5 | Päiväkotiverkon kehittäminen | T: 2 | T: 23 | | | X | X | X | | **Palvelut** Päiväkotien korjausvelka. Myönteinen aluekehitys. | • Koivukylän päiväkoti II, valmistumien 2031-32<br>• Hansin päiväkoti, (tarveselvitys tekeillä), valmistuminen > ~ 2032 | Seljapolun päiväkodista joudutaan mahdollisesti luopumaan (liittyy hankekokonaisuuteen 1) |
| 6 | Elmon urheilupuisto | T: 24 K: 4 | T: 9 K: 2 | | | | X | X | | **Palvelut ja työpaikat** Pito- ja vetovoima. | Uimahalli (rakenteilla)<br>Jäähalli (yksityinen investointi, rakenteilla)<br>Pysäköintialueen rakentaminen (rakenteilla)<br>Huoltorakennus<br>Liikuntahalli Elmoon tai Havukoskelle (Koillis-Vantaan liikuntahalli II) | |
| 7 | Rekolanmäen pientaloalueen täydennys (seurakunnat) | K: 0,5 | K: 3 | | X | | | X | | **Asuminen** | Kaavan ajantasaisuuden arviointi / kaavoitus, uudet kadut ja kunnallistekniikka (ei ohjelmoitu!) | Seurakunnan tontit ja 1980-luvun mk-sopimus |
| 8 | Peijaksen sairaalan laajennus (HUS ja Vake) | | | | | X | X | | | **Palvelut ja työpaikat** Sairaalapalveluiden takaaminen asukkaille | Vake ja HUS: Vuodeosastot, pysäköintitalo Mahdollisesti katuinvestointi? | Tarvitaanko kaupungin investointeja? |

# Korso

Vantaa

# Korson tilannekuvan yhteenveto

**Väestökehitys ja ikärakenteen muutos**

Korson suuralueen väestömäärä on kasvanut maltillisesti:
Korson asukasluku vuoden 2025 lopussa on ollut 30 341 henkilöä. Kasvu kuuden vuoden aikana vuodesta 2019 vuoteen 2025 on ollut +304 asukasta. Ennusteen mukaan väestö kasvaisi vuoteen 2034 mennessä noin 1 800  asukkaalla 32 000  asukkaaseen.

Ikärakenne muuttuu selvästi. Alle kouluikäisten ja peruskouluikäisten määrät vähenevät useimmissa ikäluokissa. 65 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa merkittävästi, erityisesti yli 75-vuotiaissa (2019–2024 kasvu +547 henkilöä). Työikäinen väestö (25–64 v.) säilyy määrällisesti melko vakaana, mutta painottuu vanhempiin ikäryhmiin.

Väestön kokonaiskasvu ei ole Korson kehittämisen keskeinen ajuri – rakenteellinen muutos on. Ikääntyvän väestön kasvu lisää:

- esteettömien asuntojen tarvetta
- lähipalvelujen ja terveyspalvelujen saavutettavuuden merkitystä
- painetta julkisten tilojen ja ympäristöjen toimivuuteen

Samaan aikaan lasten ja nuorten määrän lasku ei ole tasainen, vaan alueellisesti eriytynyt, mikä heijastuu palveluverkon epätasaisiin täyttöasteisiin.

**Tiivistelmä:**
Korson väestö kasvaa hitaasti, mutta ikärakenne vanhenee merkittävästi. Lasten määrän lasku ja ikääntyneiden määrän kasvu asettavat palveluverkolle sopeutumispaineita. Kehittämisen painopiste siirtyy määrällisestä kasvusta rakenteelliseen tasapainoon. Päätöksenteossa korostuu kyky yhdistää ikääntyvän väestön tarpeet ja perheiden houkuttelu.

Vantaa

# Korson tilannekuvan yhteenveto

**Asuntorakentamisen toteuma ja ennusteet**

Korsossa vuosina 2021-2025 asuntorakentaminen on ollut maltillista. Eikä uudisrakentaminen yksin selitä alueen väestönkasvua.

Asuntorakentaminen ei toimi Korsossa voimakkaana kasvumoottorina, vaan enemmän olemassa olevan rakenteen täydentäjänä ja pitkän aikavälin väestörakenteen vakauttajana.

Rakentamisen ajoitus ja laatu korostuvat määrän sijaan, erityisesti keskustan ja asemanseudun kehittämisessä.

**Tiivistelmä:**
Asuntorakentaminen Korsossa on ollut maltillista eikä aiheuta nopeaa väestönkasvua. Rakentaminen tukee ennemmin pitkän aikavälin rakennetta kuin lyhyen aikavälin kasvua. Kehittämisessä korostuu laadullinen ohjaus ja sijaintiperusteinen priorisointi. Päätöksenteossa rakentaminen on nähtävä välineenä, ei itseisarvona.

# Korson tilannekuvan yhteenveto

**Kasvatus ja koulutus**

**Ikäluokkien kehitys**
Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä ei kasva Korson suuralueella vuosina 2025–2035, vaan pysyy lähes ennallaan. Muutos on vaihtelee kaupunginosittain: lapsimäärä vähenee Nikinmäessä, Mikkolassa ja Metsolassa, mutta kasvaa Vallinojalla ja Korsossa. Perusopetusikäisten määrissä ei näy jyrkkiä kokonaismuutoksia, mutta koulujen täyttöasteet vaihtelevat.

**Varhaiskasvatuksen palveluverkko**
Palveluverkko on merkittävässä rakennemuutoksessa: useita uusia päiväkoteja ja laajennuksia toteutetaan vuosina 2026–2034. Samanaikaisesti luovutaan useista pienistä, väistö- ja vuokratiloissa toimivista sekä heikkokuntoisista yksiköistä. Kokonaiskapasiteetti kasvaa investointien myötä.

**Perusopetus ja toinen aste**
Kouluverkko on kokonaisuutena tasapainossa, eikä merkittäviä kapasiteettivajeita ole tunnistettu. Keskeiset hankkeet ajoittuvat pitkälle aikavälille:

- Nikinmäen opetuspisteen laajennus ja tilamuutokset (tavoitevalmistuminen 2031)
- Mikkolan päiväkoti- ja koulukampus (valmistuminen ~2034, tai myöhemmin rakennuksen kunnosta ja myöhemmistä väestöennusteista riippuen)
- Lumon lukion korjausten kannalta haasteena on väistötilojen puute.

Kasvatus ja koulutus muodostavat yhdessä alueen sosiaalisen kestävyyden ja pitkän aikavälin vetovoiman ytimen, ja niillä on suora yhteys myös eriytymisen ehkäisyyn ja asuinalueen imagoon.

Vantaa

# Korson tilannekuvan yhteenveto

**Kasvatus ja koulutus**

Kasvatuksen ja koulutuksen osalta Korson kehittämisen keskeinen kysymys ei ole määrällinen kasvu, vaan palveluverkon rakenteellinen ja laadullinen uudistaminen.

Varhaiskasvatuksessa suuret, uudet yksiköt parantavat toiminnallisia ja pedagogisia edellytyksiä, mutta samalla keskittävät palveluja ja lisäävät joillakin alueilla liikkumistarpeita ja heikentävät saavutettavuutta. Laskeva täyttöaste pitkällä aikavälillä luo riskin ylikapasiteetista, mikä korostaa investointien ajoituksen ja mitoituksen merkitystä.

Perusopetuksessa ja toisella asteella paineet kohdistuvat erityisesti rakennuskannan ikääntymiseen ja peruskorjaustarpeisiin, ei oppilasmäärien kasvuun.

Lumon lukion tilanne on strategisesti merkittävä, sillä lukio palvelee laajaa aluetta ja sen opiskelijaprofiili poikkeaa muista Vantaan lukioista.

Kasvatus ja koulutus muodostavat yhdessä alueen sosiaalisen kestävyyden ja pitkän aikavälin vetovoiman ytimen, ja niillä on suora yhteys myös eriytymisen ehkäisyyn ja asuinalueen imagoon.

**Tiivistelmä:**
Kasvatuksen ja koulutuksen palvelutarve Korson suuralueella ei kasva määrällisesti, mutta palveluverkkoa uudistetaan rakenteellisesti.

Varhaiskasvatuksessa siirrytään pienistä ja hajanaisista yksiköistä suuriin, korvaaviin päiväkoteihin. Tämä parantaa laatua, mutta edellyttää tarkkaa mitoitusta, ajoitusta ja saavutettavuuden huomiointia.

Perusopetuksessa ja toisella asteella keskeiset haasteet liittyvät rakennuskannan kuntoon ja pitkän aikavälin investointeihin. Lumon lukion väistötilatilanne on kriittinen kysymys. Kokonaisuutena kasvatus ja koulutus muodostavat Korson kehittämisen sosiaalisen selkärangan. Päätöksenteossa korostuvat vaiheistus, joustavuus ja koko koulutuspolun tarkastelu yhtenä kokonaisuutena.

Vantaa

# Korson tilannekuvan yhteenveto

**Kaupunkikulttuuri-, liikunta- ja vapaa-ajan palvelut**

Kaupunkikulttuurin ja liikunnan palveluverkon päivityksiä:

- Leppäkorven liikuntahalli valmistuu 2027
- toinen Koillis-Vantaan liikuntahalli siirtyy Koivukylään

Korson kirjasto on pieni suhteessa alueen väestömäärään, vain noin puolet laskennallisesta tavoitteesta. Alueen asukastila sijaitsee 2-kerroksisen liikerakennuksen ylemmässä kerroksessa. Osa palveluista on  ylisuuralueellisia, eivätkä kaikki investoinnit kohdistu suoraan Korsoon. Tämä korostaa Korson roolia osana laajempaa kaupunkirakennetta.

**Tiivistelmä:**
Korson vapaa-ajan palvelut kehittyvät osana koko Vantaan verkkoa. Investoinnit parantavat laatua, mutta eivät aina lisää paikallista kapasiteettia. Päätöksenteossa on huomioitava alueellinen tasapaino ja saavutettavuus.

**Rakennettu ympäristö ja korjausvelka**
Yleisten alueiden korjausvelkatietoja on käytettävissä ainoastaan koko kaupungin tasolla vuodelta 2020:
katualueet 150 M€
viheralueet 52 M€

**Tiivistelmä:**
Rakennetun ympäristön korjausvelka on merkittävä, mutta Korson osuus ei näy. Tämä lisää pitkän aikavälin riskejä. Päätöksenteon tueksi tarvitaan realistinen käsitys korjausvelan määrästä alueella.

## Sosioekonominen eriytyminen

Korso on suuralueena Vantaan keskitasoa KOTA-indeksillä mitattuna.
Pitkän aikavälin tarkastelu (2000–2023) osoittaa, että alueellinen eriytyminen on lisääntynyt.

Eriytyminen ei ole koko Korson ongelma, vaan paikallinen ja hienojakoinen ilmiö, joka vaatii korttelitason tarkastelua.

## Tiivistelmä:
Korso on eriytymisen suhteen Vantaan keskitasoa, mutta kaupunginosien välillä ja sisällä on suurta vaihtelua. Eriytyminen on kasvanut pitkällä aikavälillä.

Vantaa

# Korso

## Muutostarve

- Keskustaa on kehitettävä viihtyisämmäksi ja vetovoimaisemmaksi.
- Kaupunkitilan turvallisuutta ja viihtyisyyttä on parannettava erityisesti aseman seudulla ja ydinkeskustassa.
- Ikääntyvälle väestölle tarvitaan saavutettavat ja esteettömät palvelut ja asuntoja.
- Päiväkoti- ja kouluverkkoa on uudistettava hallitusti ja harkitusti.
- Kaupungin toimitilojen ja infran korjausvelkaa on hallittava ja kaupungin kiinteästä omaisuudesta huolehdittava.
- Korson vetovoima lapsiperheiden keskuudessa pitää vahvistaa.

## Tavoitteet

**1. Keskustan kehittäminen, kaikki alkaa siitä**
Korson kehitykseen, alueen pito- ja vetovoimaan sekä maineeseen voidaan vaikuttaa Korson keskustan kehittämisellä. Keskustaan tarvitaan lisää palveluja, viihtyisiä ulkotiloja sekä siistimpi ja turvallisempi aseman seutu. Keskusta on koko alueen käyntikortti.

**2. Väestökehitys ja ikärakenne – ikääntyvän väestön tarpeet ja perheiden houkuttelu**
Korson väestö kasvaa hitaasti, mutta ikärakenne vanhenee merkittävästi. Lasten määrän lasku ja ikääntyneiden määrän kasvu asettavat palveluverkolle sopeutumispaineita. Kehittämisen painopiste siirtyy määrällisestä kasvusta rakenteelliseen tasapainoon. Väestöennusteet ovat suhteellisen luotettavia, mutta vaativat jatkuvaa tarkentamista aluekohtaisesti. Kehittämisessä korostuu kyky yhdistää ikääntyvän väestön tarpeet ja perheiden houkuttelu.

**3. Varhaiskasvatus ja koulutus**
Kasvatuksen ja koulutuksen palvelutarve Korson suuralueella ei kasva määrällisesti, mutta palveluverkko on laajassa rakenteellisessa muutoksessa. Korsossa varmistetaan varhaiskasvatuksen laatu ja väestökehitykseen sopiva kapasiteetti uudistamalla alueen päiväkotiverkkoa. Pienistä ja hajanaisista yksiköistä siirrytään suurempiin, korvaaviin päiväkoteihin. Tämä parantaa laatua, mutta edellyttää tarkkaa mitoitusta, ajoitusta ja saavutettavuuden huomiointia.

Perusopetuksessa ja toisella asteella keskeiset haasteet liittyvät rakennuskannan kuntoon ja pitkän aikavälin investointeihin. Lumon lukion väistötilatilanne on kriittinen ratkaistava kysymys. Kokonaisuutena kasvatus ja koulutus muodostavat Korson kehittämisen sosiaalisen selkärangan. Suunnittelussa ja päätöksenteossa korostuvat vaiheistus, joustavuus ja koko koulutuspolun tarkastelu yhtenä kokonaisuutena.

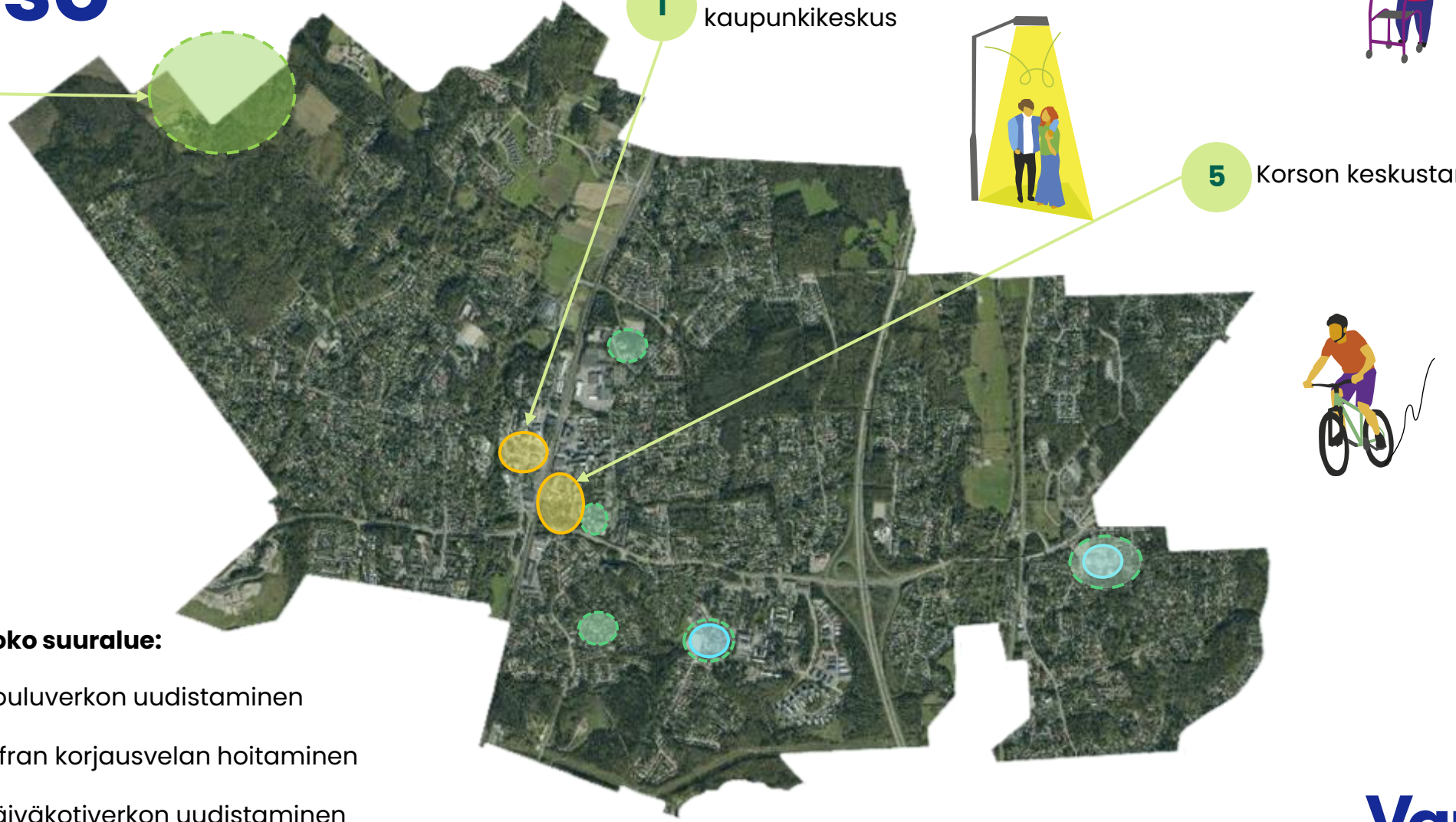
**4. Korjausvelan hallinta – toimitilojen ja julkisten tilojen kunnon parantaminen oikea-aikaisesti**
Arkiympäristön korjausvelkaa hallitaan suunnatuilla investoinneilla katuihin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, puistoihin ja keskustan viihtyisyyteen. Katujen, siltojen ja viheralueiden kuntoa parannetaan. Koulujen ja päiväkotien peruskorjauksia toteutetaan.

**5. Asuminen - monipuolista asuntotarjontaa**
Asuntorakentaminen tukee Korson pitkäjänteistä kehitystä eikä aiheuta äkillisiä kuormitushuippuja palveluverkolle. Rakentaminen on hallittua, laadullisesti ohjattua ja sijaintiperusteisesti priorisoitua.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Korso



1 Korson kukoistava kaupunkikeskus

6 Vallinojan työpaikka-alue

5 Korson keskustan itäpuoli











**Koko suuralue:**



3 Kouluverkon uudistaminen

2 Infran korjausvelan hoitaminen

4 Päiväkotiverkon uudistaminen

Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | HANKE KOKONAISUUDET | M€ 2026-2029 | M€ 2030-2033 | M€ 2034- | Vaikuttavuus 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Korson kukoistava kaupunkikeskus | T:-<br>K:<br>0,5 | T:-<br>K:<br>12 | T:-<br>K:<br>2 | x<br><br><br><br><br>x | X<br><br><br><br><br>x | X<br><br><br><br><br>x | X | X<br><br><br><br><br>x | **Palvelut, työpaikat**<br>Tilat kaupan palveluille.<br>Keskustan elinvoima.<br>Veto- ja pitovoima.<br>Myönteinen aluekehitys.<br>Korjausvelka.<br>Lämpösaarekeilmiö ja vanheneva väestö. | Korson keskustakorttelit.<br>Vaihe1:<br>• Suunnitteluvaraus Realidea, Kesko ja Tokmanni.<br>• Lisää palveluja Korson keskustaan, päivittäistavarakauppaa ja muuta liiketilaa, lisäksi tutkitaan hyvinvointialueen palvelujen sijoittamista.<br>• Kaavamuutos, kadunvarsibussiterminaali, katumuutokset, putkisiirrot, aukio, raitit<br><br>Vaihe 2:<br>• Korson asemaseudun turvallisuus<br>• LUMON peruskorjaus<br>• Seurakunnan alueen kehittäminen | ~ 400 työpaikkaa<br>1. vaiheessa,<br><br>Asuntoja mahdollisesti vaiheessa 2 |
| 2 | Infran korjausvelan hoitaminen | K:<br>2 | K:<br>4 | K:<br>1,5 | x | | x | x | | **Kadut ja puistot**<br>Korjausvelka | Kunnallistekniikan korjausrakentamisen investoinnit<br>• Liikennealueet<br>• Urheilualueet<br>• Virkistysalueet<br>• Ympäristörakentaminen | |
| 3 | Kouluverkon uudistaminen | T:<br>2<br>K:- | T:<br>69<br>K:- | T:<br>8<br>K:- | x | | x | | x | **Palvelut**<br>Korjausvelka. Myönteinen aluekehitys. | • Mikkolan koulu Vega, korjaus, julkisivut<br>• Nikinmäen opetuspisteen laajennus ja tilamuutokset, valmistuminen 2031 -> korvaa Jokivarren opetuspisteen, josta luovutaan<br>• Mikkolan kampus, valmistuminen ~2034 | Mikkolan kampuksen ajoitus riippuu rakennusten kunnosta ja uusista väestöennusteista |

Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | HANKE KOKONAISUUDET | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034 – | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | | |
| 4 | Päiväkotiverkon uudistaminen | T: 11 K:- | T: 1 K:- | T: 9 K:- | | | | | | **Palvelut** Laatu. | • Metsänhaltijan pk, valmis 2026 -> korvaa Matarin pk<br>• Kontiopuiston pk, valmis 2027 -> korvaa Leppäkorven pk<br>• Metsolanmäen pk:n tilamuutokset ja laajennus, valmis 2035<br><br>• Nikinmäen uusi pk, (selvitys käynnissä, tarve ja aikataulu tarkentuvat, investointirahoja ei ole esitetty taulukossa)<br>• Mikkolan kampus -> korvaa Saturnuksen ja Tähdenlennon pk:t (investointi huomioitukohdassa 3, kouluverkon uudistaminen) | Päiväkotiverkkoa uudistetaan, koska rakennukset vaativat toimenpiteitä |
| 5 | Korson keskustan itäpuoli | | T:- K: 2 | T:- K:- | X | | X | | | **Asuminen** | Asumispainotteinen alue, joka odottaa keskustan kehittämistä.<br>Kaavamuutos, kadut ja infra | Vaatinee Metsolanmäen pk:n laajennuksen. Pk:n kaava ok. |
| 6 | Vallinojan työpaikka-alue (yksityiset toimijat) | | | | | | | | | **Työpaikat** | Katuinvestointeja? Mahdolliset investointitarpeet selviävät suunnittelun edetessä. | Riippuvainen Tuusulan puolen ratkaisuista. |

Vantaa

# Hakunila

Vantaa

# Hakunilan tilannekuvan yhteenveto

**Väestökehitys - Hakunilan väestö kasvaa maltillisesti mutta varmasti**

Hakunilan suuralueella asui vuoden 2025 lopussa noin 30 796 asukasta. Väestö on kasvanut kuusivuotiskaudella vuodesta 2019-2025 ennustettua hitaammin yhteensä vajaalla 300 henkilöllä. Väestöennusteen mukaan alueen väkiluku nousisi vuoteen 2034 mennessä noin 35 000 asukkaaseen, eli kasvu olisi noin 4 500 asukasta. Kasvu kuitenkin painottuisi 2030-luvun puolelle.

Kasvu kohdistuu erityisesti 25–64-vuotiaisiin sekä 75 vuotta täyttäneisiin. Sen sijaan lasten määrä on viime vuosina vähentynyt, mutta ennusteissa lasten ja nuorten määrän arvioidaan kääntyvän jälleen loivaan kasvuun 2030-luvulle mentäessä.

Ikärakenne muuttuu selvästi: ikääntyneiden osuus kasvaa nopeasti, mikä lisää hoivan, esteettömyyden ja palvelujen saavutettavuuden tarvetta. Samalla työikäisen väestön kasvu tukee alueen elinvoimaa ja palvelujen kysyntää. Väestönkasvu ei jakaudu tasaisesti, vaan kaupunginosista esimerkiksi Vaarala, Hakunila ja Länsimäki kasvavat, kun taas Rajakylässä ja Itä-Hakkilassa väestö vähenee.

**Yhteenveto:**
Hakunilan väestö kasvaa tulevina vuosina maltillisesti mutta varmasti. Väestönkasvu ei jakaudu tasaisesti, vaan esimerkiksi Vaaralan, Hakunilan ja Länsimäen kaupunginosat kasvavat, kun taas Rajakylässä ja Itä-Hakkilassa väestö vähenee.  Kasvu painottuu työikäisiin ja ikääntyneisiin, mikä muuttaa palvelutarpeita. Lasten määrä elpyy pitkällä aikavälillä, mutta kaupunginosien väliset erot ovat suuria. Päätöksenteossa on varauduttava samanaikaisesti ikääntymiseen, työikäisen väestön kasvuun ja lasten palvelutarpeiden paikallisiin muutoksiin.

Vantaa

# Hakunilan tilannekuvan yhteenveto

**Asuntorakentaminen ja kaupunkirakenne – täydennysrakentamista ratikkareitin varteen**

Hakunila on yksi Vantaan merkittävistä asuntorakentamisen kohdealueista. Vuosina 2021–2025 alueelle on valmistunut yhteensä noin 800 uutta asuntoa. Uudisasuntotuotanto on ollut kerrostalovaltaista.

Asuntorakentamisen ennusteen mukaan vuosille 2025–2034 asuntotuotannon odotetaan lisääntyvän asteittain, erityisesti Vantaan ratikan vaikutusalueilla. Uudet asuinalueet ja täydennysrakentaminen tukevat väestönkasvua, mutta toteutuminen riippuu kaavoituksen etenemisestä ja markkinatilanteesta.

Rakentaminen keskittyy olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, mikä tukee kestävää yhdyskuntarakennetta. Samalla se lisää painetta palveluverkkoon, erityisesti päiväkoteihin, kouluihin ja liikennejärjestelyihin.

**Yhteenveto – asuminen:**

Hakunilan kasvu perustuu pääosin kerrostalovaltaiseen täydennysrakentamiseen Vantaan ratikan vaikutusalueella. Asuntotuotanto tukee väestönkasvua ja kestävää liikkumista. Samalla se edellyttää tiivistä yhteensovittamista palveluverkon ja infrastruktuurin kanssa. Päätöksenteossa on tärkeää varmistaa, että rakentaminen ja palvelut etenevät tasapainossa.

# Hakunilan tilannekuvan yhteenveto

**Varhaiskasvatus, perusopetus ja toisen asteen koulutus**

Hakunilan suuralueen koulutus- ja kasvatuspalvelut muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, johon väestökehitys aiheuttaa kasvavaa painetta. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoteen 2035 mennessä noin 90 lapsella, mutta kehitys vaihtelee kaupunginosittain. Kasvua on erityisesti Sotungissa, Vaaralassa ja Hakunilassa, kun taas Rajakylässä ja Itä-Hakkilassa lapsimäärät vähenevät.

Alueen päiväkodeista huomattava osa toimii paviljongeissa. Tilojen kunto on pääosin tyydyttävä tai hyvä, mutta paviljonkiratkaisut lisäävät väliaikaisuuden, kustannusten ja toiminnallisten rajoitteiden riskiä. Keskeisiä tulevia uusia hankkeita ovat tänä vuonna valmistuva Satulakujan päiväkoti ja vuonna 2027 valmistuva Päiväkoti Silva sekä sijainniltaan vielä epävarma Kaskela III -päiväkoti.

Perusopetuksessa Hakunilan kouluverkko on jo nyt osin ylikuormittunut. Alueelta puuttuu arviolta yli 100 oppilaspaikkaa, ja lisätilojen tarve kasvaa väestönkehityksen myötä. Lehtikuusen ja Sotungin koulut ovat keskeisiä laajennus- ja kehittämiskohteita.

Osa koulurakennuksista on iältään vanhoja ja vaatii peruskorjauksia. Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus on meneillään. Toisen asteen koulutuksessa Sotungin lukion uudisrakennus on suunnitteilla 2030-luvun alkuun, ja sen rooli nähdään strategisesti tärkeänä koko Vantaan koulutustason ja alueellisen tasapainon kannalta.

Kasvatus- ja koulutuspalveluilla on keskeinen merkitys myös segregaation hillinnässä. Päiväkotien ja koulujen sijainti, laatu ja kapasiteetti vaikuttavat suoraan perheiden asuinvalintoihin sekä lasten ja nuorten yhdenvertaisiin mahdollisuuksiin.

**Yhteenveto:**
Hakunilan kasvatus- ja koulutuspalveluihin kohdistuu samanaikaisesti kasvua ja rakenteellisia paineita. Päiväkotiverkko nojaa liiaksi väliaikaisiin paviljonkeihin, ja koulutilojen kapasiteetti on jo nyt osin riittämätön. Sotungin lukion uudisrakennus on merkittävä alueellisesti ja koko Vantaan koulutustason kannalta. Uudis- ja korvausinvestoinnit ovat välttämättömiä sekä palvelujen laadun että saavutettavuuden turvaamiseksi. Ratkaisuilla on pitkäaikaisia vaikutuksia alueen vetovoimaan ja segregaatiokehitykseen, minkä vuoksi tarvitaan johdonmukaista ja pitkälle katsovaa otetta.

Vantaa

# Hakunilan tilannekuvan yhteenveto

**Kaupunkikulttuuri, liikunta ja vapaa-aika**

Hakunilan suuralueella on puutteita erityisesti liikuntahallien ja jäähallien määrässä. Selvitysten mukaan Hakunilassa on yhden liikuntahallin vaje, ja jäähallien saavutettavuus on alueella muuta Vantaata heikompi.

Kirjasto- ja asukastilojen osalta Hakunilan palveluverkko on ollut pitkään määrällisesti niukka suhteessa väestötavoitteisiin. Hakunilan ostoskeskuksessa sijainnut suosittu nuorisotila jouduttiin sulkemaan alkuvuonna 2026 sisäilmaongelmien vuoksi. Toimintaa on järjestetty väliaikaisesti Lehtikuusen koululla ja syksyllä 2026 toiminta siirtyy uusiin tiloihin Hiirakkotielle. Tilanne on heikentänyt erityisesti nuorten matalan kynnyksen palvelujen saavutettavuutta ja vaikeuttanut merkittävästi myös alueen järjestöjen toimintaa.

Liikunta-, kulttuuri- ja nuorisopalveluilla on keskeinen merkitys hyvinvoinnin, osallisuuden ja segregaation ehkäisyn kannalta, erityisesti lasten ja nuorten näkökulmasta.

**Yhteenveto:** Hakunilan vapaa-ajan ja nuorisopalveluissa on tällä hetkellä sekä akuutteja että rakenteellisia haasteita. Nuorisotilan sulkeminen heikensi lyhyellä aikavälillä palvelujen saavutettavuutta ja aiheutti vaikean tilanteen myös alueen järjestötoimijoille, jotka tarvitsevat nuorisotiloja toimintaansa. Tilannetta helpottaa syksyllä 2026 Hiirakkotielle avautuva uusi nuorisotila, joka on kooltaan niukka ostoskeskuksessa sijainneisiin tiloihin verrattuna. Pidemmällä aikavälillä Hakunilan ostoskeskuksen uudistaminen tarjoaa mahdollisuuden vahvistaa kirjaston, nuoriso- ja asukastilojen roolia alueen sydämessä. Päätöksenteossa on tärkeää varmistaa palvelujen jatkuvuus siirtymävaiheessa ja hyödyntää uudisrakentaminen sosiaalista kestävyyttä vahvistavana investointina.

Vantaa

# Hakunilan tilannekuvan yhteenveto

**Rakennettu ympäristö ja korjausvelka**

Hakunilan alueella on merkittävä korjausvelka, erityisesti kaduissa, viheralueissa ja myös julkisissa rakennuksissa. Koko Vantaan tasolla katujen korjausvelka on erittäin suuri, ja Hakunilan osuus tästä on huomattava.

Tulevien vuosien investointiohjelmassa korjausrakentamiseen on varattu määrärahoja, mutta taso ei kaikilta osin riitä kuromaan umpeen kertynyttä velkaa. Korjausvelan hallinta edellyttää pitkäjänteistä priorisointia ja ennakoivaa kunnossapitoa.

**Yhteenveto:** Rakennetun ympäristön korjausvelka on merkittävä riski alueen toimivuudelle ja turvallisuudelle. Nykyiset investoinnit hidastavat velan kasvua, mutta eivät poista ongelmaa. Päätöksenteon tueksi tarvitaan realistinen käsitys korjausvelan määrästä alueella.

**Segregaatio ja sosioekonominen kehitys**

Hakunila on Vantaan suuralueista sosioekonomisesti eriytynein, ja yksi segregaation ehkäisyn toimintaohjelman kohdealueista. Erityisesti Hakunilan keskustan ja Länsimäen päiväkodeissa ja kouluissa kasautuu huono-osaisuuden riskitekijöitä.

Segregaatio on vahvistunut pitkällä aikavälillä, ja samankaltaiset alueet sijoittuvat yhä selvemmin toistensa läheisyyteen. Hyväosaisimmat alueet ovat tyypillisesti uudehkoja pientaloalueita, kun taas heikommassa asemassa olevat alueet ovat vanhempia, vuokravaltaisia kerrostaloalueita.

Koulut, varhaiskasvatus, asumisen laatu ja vapaa-ajan palvelut ovat keskeisiä välineitä segregaation hillinnässä.

**Yhteenveto:** Hakunilan suuralueella eriytyminen on vakava ja rakenteellinen haaste. Ongelmat keskittyvät pienille alueille, mikä edellyttää tarkkoja ja kohdennettuja toimenpiteitä. Palveluverkolla ja investoinneilla voidaan vaikuttaa kehityksen suuntaan. Päätöksenteossa segregaation ehkäisy on keskeinen strateginen tavoite.

Vantaa

# Hakunila

## Muutostarve

- Huonokuntoista ostarin aluetta tulee kehittää houkuttelevaksi ja monipuoliseksi lähipalvelukeskukseksi, joka tukee alueen yhteisöllisyyttä sekä parantaa palveluja ja mainetta.
- Kulttuuri- ja asukaspalvelut kaikille, Hakunilassa on vajetta kaupunkikulttuurin palveluissa.
- Ympäristön laatua  ja viihtyisyyttä on parannettava.
- Alueen turvallisuuden tunnetta on parannettava. Erityisenä kohdealueena on ostari ympäristöineen.
- Länsimäen keskustakorttelin kehittäminen
- Päiväkoti- ja kouluverkkoa uudistetaan pitkäjänteisesti.
- Lasten ja nuorten hyvinvointia tuetaan.
- Alueen asuntotarjontaa monipuolistetaan pitkällä aikavälillä.
- Alueen mainetta kehitetään.
- Maan arvonnousu alueella.

## Tavoitteet

**1. Ratikka ja uusi ostari - näkyvä muutos keskustassa**
Hakunilan keskustan kehittäminen on tunnistettu keskeiseksi alueen pito- ja vetovoiman sekä alueen maineen parantamisen kannalta. Alueen parantuvat palvelut, uudistuva keskusta ja Vantaan ratikka nostavat maan arvoa alueella.
Tavoitteena on kaikille saavutettavat monipuoliset palvelut aivan alueen ytimessä:  Kirjasto, nuoriso- ja asukastila sekä julkiset ulkotilat. Terveyspalvelut ja kaupalliset palvelut. Myös nykyisten yrittäjien huomioiminen. Kehittämisessä pitää huomioida myös kulttuuri- ja urheilupuiston liittyminen keskustaan. Niitä yhdistävä esteetön reitti tarvitaan.

**2. Kaupunkikulttuuripalvelut**
Tavoitteena on saavutettava ja monipuolinen vapaa-ajan palveluverkko, joka tukee yhteisöllisyyttä ja myönteistä aluekehitystä.
Lyhyellä aikavälillä turvataan nuorisopalvelujen ja järjestötoimijoiden toiminnan jatkuvuus väistötilaratkaisuilla. Pitkällä aikavälillä uusi Hakunilan lähipalvelukeskus muodostaa alueellisen sydämen, jossa kirjasto-, nuoriso- ja asukastilat ovat helposti saavutettavia ja näkyviä.

**3. Varhaiskasvatus ja koulutus**
Hakunila tarjoaa asukkailleen laadukkaan ja yhdenvertaisen kasvatus- ja koulutuspolun, joka tukee lasten ja nuorten hyvinvointia ja ehkäisee eriytymistä. Siirrytään kohti pysyviä, terveellisiä ja riittäviä tilaratkaisuja. Koulutilojen kapasiteetti vastaa ajoissa väestönkasvuun, ja Sotungin lukion roolia vahvistetaan strategisesti osana koko Vantaan lukioverkkoa.

Kasvatus- ja koulutuspalveluilla on keskeinen merkitys myös aluekehityksen kannalta. Päiväkotien ja koulujen sijainti, laatu ja kapasiteetti vaikuttavat suoraan perheiden asuinvalintoihin sekä lasten ja nuorten yhdenvertaisiin mahdollisuuksiin. Huomioidaan turvalliset jalankulku ja pyöräilyreitit kouluihin.

**4. Korjausvelan hallinta – toimitilojen ja julkisten tilojen kunnon parantaminen oikea-aikaisesti**
Korjausvelkaa hallitaan ennakoivasti ja priorisoiden, jotta vältetään äkilliset kustannuspiikit ja toiminnalliset riskit. Katujen, viheralueiden ja julkisten rakennusten kunto nähdään investointina alueen pito- ja vetovoimaan. Arkiympäristön korjausvelkaa hallitaan suunnatuilla investoinneilla katuihin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, puistoihin  sekä keskustan viihtyisyyteen. Koulujen ja päiväkotien peruskorjauksia toteutetaan.

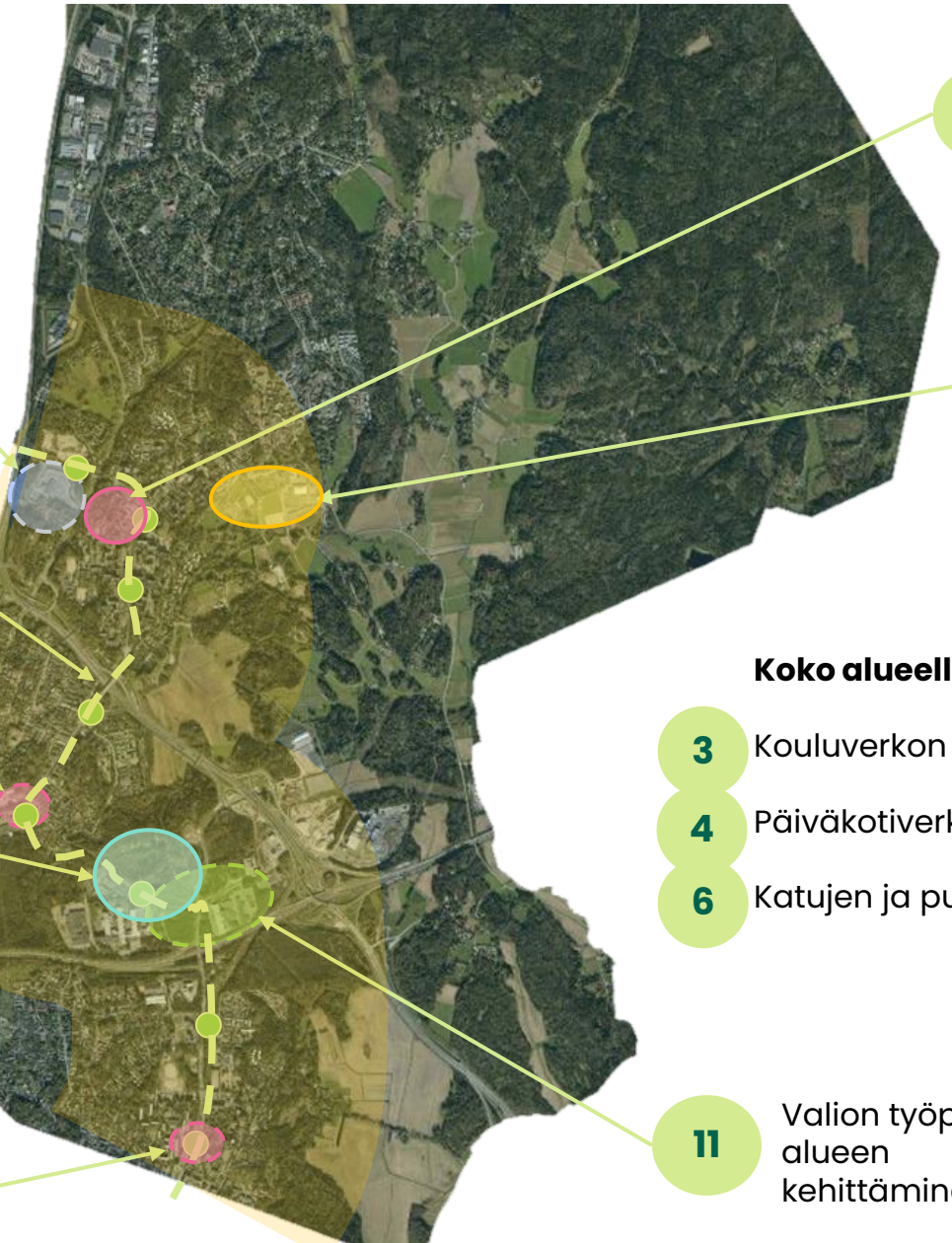
**5. Asuminen - täydennysrakentamista ja monipuolista asuntotarjontaa**
Tavoitteena on edistää ensisijaisesti kaupungin maaomistukseen nojaavia, kaavataloudellisesti ja yhdyskuntataloudellisesti järkeviä kaavahankkeita hallitun kasvun rajoissa. Täydennysrakentaminen on hallittua ja laadullisesti ohjattua. Täydennysrakentamisella tavoitellaan monipuolisia talotyyppejä, huoneistotyyppejä sekä hallintamuotoja.

**6. Alueen kehittyminen ja uusi identiteetti**
Maine ja brändityön ytimessä on, millaisia tarinoita kerromme ja miten ne vahvistavat alueen veto- ja pitovoimaa. Nostetaan määrätietoisesti esiin alueen vahvuuksia: Håkansbölen kartano ympäristöineen, urheilu- ja kulttuuripalvelut, ruotsinkieliset palvelut, luonnonläheisyys, lähiluonto ja Kuusijärven keidas.

Vantaa

## Hankekokonaisuudet

# Hakunila



1 Hakunilan kukoistava kaupunkikeskus



7 Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittäminen



9 Hakunilan keskustan laajennus

8 Ratikkakäytävä

5 Kuussillan alakeskus

10 Fazerila-Santamalmin alueen kehittäminen



2 Länsimäen keskustakorttelin palvelut

**Koko alueella:**

3 Kouluverkon kehittäminen

4 Päiväkotiverkon uudistaminen

6 Katujen ja puistojen korjausvelka



11 Valion työpaikka-alueen kehittäminen



Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

®=Ratikkakaupunki

| | | M€ | | | Vaikuttavuus | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | HANKE KOKONAISUUDET | 2026–2029 | 2030–2033 | 2034 – | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
| 1 | Hakunilan kukoistava kaupunkikeskus ® | T: - K: - | T: 9 K: 3 | T: 0 K: 3 | X | X | X | X | X | **Palvelut ja työpaikat**<br>Liikunta-, kulttuuri- ja nuorisopalveluilla suuri merkitys hyvinvointiin, osallisuuteen ja myönteiseen aluekehitykseen. Kirjasto ja uusi nuorisotila ovat liian pieniä. Vanhenevalle väestölle terveyspalvelut saavutettaviksi. Veto- ja pitovoima. Myönteinen aluekehitys. Mainetyö. | Vaihe1:<br>• Hakunilan ostoskeskuksen korvaavan uuden lähipalvelukeskuksen kehittäminen. Keskus sisältää Vaken ja kaupallisten palveluiden lisäksi<br>• kaupungin palveluista kirjasto, asukas- ja nuorisotilat vuokratiloina. Kaavamuutos.<br>• julkiset kaupunkitilat (mm. tori ja raitit, leikkipuisto)<br>Vaihe 2:<br>• Kimokujan Y-tontin kehittäminen Kaavamuutos, investointi (Kaskela III pk?)<br>• Ikäystävällinen puisto / Skomars? | Priorisoitava kaavoitusohjelmaan.<br><br>Tarve löytää sijainti ikäystävälliselle puistolle keskustasta.<br><br>~ 600 työpaikkaa |
| 2 | Länsimäen keskustakorttelin palvelut ® | | K: 1 | | | X | X | X | | **Palvelut ja asuminen**<br>Kaupan palvelut ja asumista Länsimäkeen. Pitovoima. | Yksityiset hankkeet: Kauppa ja asumista<br>• Mahdolliset liittymä- ja kaistajärjestelyt Länsimäentiellä.<br>• Mahdollisia muutoksia ympäröivillä puistoalueilla | Kaupungin maata<br><br>~ 90 työpaikkaa |
| 3 | Kouluverkon kehittäminen ® | T: 35 K: - | T: 70 K: 1 | T: 10 | | X | X | X | | **Palvelut**<br>Kouluverkon kapasiteetti riittämätön. Myönteinen aluekehitys. Pito- ja vetovoima. | • Itä-Hakkilan koulun peruskorjaus ja uudisosa<br>• Rajakylän koulun tilamuutokset<br>• Havu-rakennuksen korvaava laajennus (Lehtikuusen koulu)-> 2029-2030<br>• Sotungin uusi lukio (VTK)<br>• Sotungin peruskoulun peruskorjaus ~ 2030->>br>• Sotungin koulun laajennus, ~ 2033 (ei ohjelm.)<br>• Länsimäen koulun peruskorjaus + aluekeittiö (ei ohjelm.) | |

Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | HANKE KOKONAISUUDET | M€ 2026–2029 | M€ 2030–2033 | M€ 2034 – | Vaikuttavuus 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Päiväkotiverkon uudistaminen ® | T: 11<br>K: - | | T: 11<br>K: - | | X | X | X | | **Palvelut**<br>Liikaa väliaikaisratkaisuja. Myönteinen aluekehitys. | • Satulakujan pk, valmis 2026<br>• Pk Silva, valmis 2027<br>• Kaskela III pk, korvaa Kimokujan, Hepopuiston ja Ravurin pk:t-investointi 2034 -> | Kaskela III – päiväkodille ei vielä ole sijaintia. |
| 5 | Kuussillan alakeskus (kaupunki ja yksityiset toimijat) ® | T:0<br>K: 0,5 | | | x | x | x | | | **Sekoittuneet toiminnot**<br>Ratikkakaupunki. Veto- ja pitovoima. | • Asumista, palveluita ja mahdollinen tuleva Y-tontti.<br>• Vaaralan Riviera (ei ole toimitilojen investointiohjelmassa) | Sekä kaupungin että yksityistä maata. |
| 6 | Katujen ja puistojen korjausvelan hoitaminen | K: 2 | K: 3 | K: 0,5 | | | X | X | | **Kadut ja puistot**<br>Katujen ja puistojen korjausvelan hoitaminen ja kaupungin kiinteän omaisuuden arvosta huolehtiminen. | Kunnallistekniikan korjausrakentamisen investoinnit<br>• Liikennealueet<br>• Urheilualueet<br>• Virkistysalueet<br>• Ympäristörakentaminen | |
| 7 | Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston kehittäminen ® | T: 3<br>K: | T: 6<br>K: | | | X | X | X | X | **Palvelut**<br>Liikuntahalli tarvitaan (mm. Sotungin lukion käyttöön), jäähalliverkossa vaje. Veto- ja pitovoima. | • Liikuntahalli (VTK) on investointiohjelmassa<br>• Huoltorakennus ja katokset (ajoitus epävarmaa)<br>• Sotungin uusi lukio sisältyy osahankkeeseen 2<br>• Pk Silva sisältyy osahankkeeseen 4 | |

Vantaa

Hankekokonaisuuden kustannusarvio viittaa suuruusluokkaan (M€).
T=tilat, K=kadut ja infra

**Investoinnin strateginen vaikuttavuus**

1. Tasapainoinen ja kestävä kasvu suuralueella
2. Elinvoima, työllisyys ja osaaminen
3. Hyvä arki, hyvinvointi ja turvallisuus
4. Myönteinen aluekehitys ja eriytymisen ehkäisy
5. Hiilineutraali ja luontopositiivinen kaupunki

# Hankekokonaisuudet ja investoinnit

| | HANKE KOKONAISUUDET | M€ 2026–2029 | M€ 2030–2033 | M€ 2034 – | Vaikuttavuus 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | PERUSTELUT | PRIORISOIDUT OSAHANKKEET | MUUT HUOMIOT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Ratikkakäytävä (ratikkahankkeeseen liittyviä liikennealueita ja ympäristörakentamista) ® | K: 18 | K: 1 | | X | X | X | X | X | **Katuhankkeet**<br>Asuminen ja työpaikat.<br>Vetovoima.<br>Palvelutarpeen kasvu. | Ratikkahankkeeseen liittyvät kohteet:<br>• liikennealueita, ympäristörakentamista<br><br>Lukuisia kaavamuutoshankkeita, liikennealueet, ympäristörakentaminen. | Ratikkakaupungin toteutus jatkuu pitkään, jopa 2050-luvulle.<br>Ratikan kaavarungon arvio asukas- ja työpaikkakasvusta vuoteen 2050 mennessä on:<br>Asuk. / Työp.<br>Hakunila 6500 / 580<br>Vaarala 4000 / 470<br>Rajakylä-Länsimäki 3700 / 180 |
| 9 | Hakunilan keskustan laajennus ® | | | | X | X | X | | | **Asuminen lähipalveluineen, työpaikat**<br>Ratikkakaupungin tuotto-odotukset.<br>Myönteinen aluekehitys. | Hankekokonaisuus on keskeinen Hakunilan kehityksen kannalta, mutta sisältää niin paljon epävarmuuksia sisällön ja aikataulun suhteen, että investointitarpeita on vielä mahdotonta arvioida.<br>• Lahdentien siirto?<br>• Hakunilan laajennusalueen kehittäminen? | Kaupungin maata.<br>Selvityksen alla. |
| 10 | Fazerila-Santamalmin alueen kehittäminen (Fazer) ® | | | K: 4 | X | X | X | | X | **Asuminen ja työpaikat (25 %)**<br>Ratikkakaupunki, verotulot. | Vaiheistus alueittain noin kolmessa osassa.<br>Kauppa (ja päiväkoti?) pyritään ajoittamaan ensimmäiseen vaiheeseen.<br>Kadut, muu infra, puistot, päiväkoti, pieni koulu??<br>Vaiheistus ja investointitarpeet tarkentuvat hankkeen edetessä. | Yksityistä maata.<br>Mahdollistaa ~1 500-2000 asukasta. |
| 11 | Valion työpaikka-alueen kehittäminen ® | | | | | X | | | | **Työpaikat**<br>Tavoitellaan työpaikkoja | Katuinvestointeja? | Vaikutus riippuu täysin siitä, millaista toiminta on. |

# 7. Valmisteluprosessi ja työhön osallistuneet

Vantaa

# Valmisteluprosessi ja työhön osallistuneet

| | |
|---|---|
| 11/2024 – 8/2026 | Kaupungin hankejohtoryhmän ohjaus VAKIO-mallin kehittämiseen |
| 6/2025 – 8/2026 | Kaupunkitasoisen investointien ohjausmallin projektiryhmän perustaminen VAKIO-mallin valmisteluun |
| 11/2025 – 8/2026 | Suunnitelman työstäminen toimialojen yhteistyössä |
| 1-2/2026 | Asukkaiden osallistaminen suuraluekohtaisilla Voxit-keskusteluilla Vantaan alueiden kehittämisestä |
| 3/2026 | Palveluverkon linjauksien käsittely toimialojen johtoryhmissä sekä kaupungin johtoryhmässä |
| 3/2026 | Kaupunginvaltuuston seminaari, ryhmätyöt |
| 4/2026 | Kehittämissuunnitelmien poikkihallinnolliset työpajat 1 ja 2 |
| 5/2026 | VAKIO-mallin kaupunkitasoinen henkilöstöinfo |
| 5/2026 | Kaupunginvaltuuston seminaari, ryhmätyöt |
| 4-8/2026 | Suunnitelmaluonnoksen esittelyt:<br>• Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmien seurantaryhmät: Myyrmäki-Martinlaakso, Kivistö-Aviapolis, Tikkurila, Korso-Koivukylä ja Hakunila-Länsimäki<br>• Kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunkitilalautakunnan yhteinen iltakoulu<br>• Kaupungin strategisten ohjelmien johtajat |
| 05/2026 – 6/2026 | Suunnitelmaluonnoksen esittelyt ja lausuntojen pyytäminen<br>• Vanhusneuvosto<br>• Svenska kommittén<br>• Nuorisovaltuusto<br>• Monikulttuurisuusasiain neuvottelukunta<br>• Vammaisneuvosto |
| 09/2026 – 11/2026 | Päätöksenteko<br>• Suunnitelma lausunnoille lautakuntiin<br>• Kaupunginhallitus<br>• Suunnitelman hyväksyminen kaupunginvaltuustossa |

**Projektiryhmä**
Antti Kari, kiinteistöjohtaja, KATO, pj
Noora Järvi, erityisasiantuntija, KOJE, varapj
Milla Hamari, kehittämiskonsultti, KATO
Pekka Wallenius, tilakeskusjohtaja, KATO
Tuomas Eskola, aluearkkitehti, KATO
Mikko Vanhanen, omaisuudenhallintapäällikkö, KATO
Raakel Tiihonen, yhteisten palveluiden päällikkö, KASO
Hannu Haarala, palveluverkkoasiantuntija, KASO
Jussi Perämäki, yhteisten palveluiden päällikkö, KAKU
Lauri Majuri, kehittämispäällikkö, KAKU

**Kaupungin eri toimialoilla työhön osallistuneet asiantuntijat**
KATO:
Sirkku Wallin, Ilari Airikkala, Janne Juntunen, Anniina Korkeamäki, Johanna Rajala, Tuomas Eskola, Timo Kallaluoto, Kerttu Kurki-Issakainen, Milja Halmkrona, Elisa Ranta, Wilma Toljander, Jasmin Bayar, Hilma Ruoho, Petri Kokkonen, Laura Malinen, Heidi Majander, Merja Ryytty, Jussi-Pekka Sojakka, Tiina Louhikoski, Eija Kivineva, Juha Vuorenmaa, Jaakko Koivunurmi Matti Sahlberg, Eeva-Maria Niemi, Panu-Petteri Kujala, Linnea Löytönen, Mikel Aizpuru, Noora Koskivaara, Emma Savela.
KOJE:
Minna Mänty, Tiina Ekholm, Susanna Taipale-Vuorinen, Karita Ojala, Mirka Järnefelt, Jarno Rouhiainen.
KASO:
Satu Turunen.
KAKU:
Harri Raita, Kira Havela, Anni Romo, Anni Polari, Anton Ahonen

# Vantaa

Tulevaisuus asuu meissä

# Vaikuttamistoimielimien kannanotot

Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmaa on esitelty vaikuttamistoimielimissä seuraavasti:

- Vanhusneuvosto 6.5.2026
- Svenska kommitténs 19.5.2026
- Nuorisovaltuusto 20.5.2026
- Monikulttuurisuusasiain neuvottelukunta 27.5.
- Vammaisneuvoston kokous 3.6.2026

Toimielimiltä on pyydetty lausuntoa suunnitelmasta. Lausunnot saatiin nuorisovaltuustolta sekä Svenska kommitténsin edustajalta.

**Nuorisovaltuuston 28.5.2026 kannanotto**

Nuorisovaltuuston kannanotto Vantaan kaupungin palveluiden ja investointien suunnitelmaan on koostettu 28.5.2026 Nuorisovaltuuston edustajille pidetystä työpajasta, jossa keskusteltiin palveluverkon linjauksista sekä suuraluekohtaisista kehittämissuunnitelmista.

Palveluverkon linjaukset

- Ei liian isoja luokkia, jotta pystyy keskittymään ja oppimaan (alle 25 oppilasta on hyvä!)
- Kason rakentamisessa tulisi priorisoida oppilaiden hyvinvointia ja oppimisympäristöjä → esim. ettei tule liian isoja luokkakokoja ja että nuoret pystyvät keskittymään ja oppimaan
- Optimaalinen luokkakoko/ryhmäkoko olisi alle 30, jopa alle 25 → vaikuttaa keskittymiseen ja oppimisympäristöön

Myyrmäki

- Parempi maine Myyrmäen alueelle
- Päiväkotien ja koulujen peruskorjaukset ovat tärkeitä
- Myyrmäen ydinkeskustassa ongelman on päihtyneet aikuiset, jotka hengaavat asema-Myyrmanni alueella → tätä tulisi pohtia, kun rakennetaan puistohengaustiloja
- Sanomalan väistöpaviljonki pois → nuoret eivät tykkää alun perin ”väliaikaratkaisusta”
- uimahallin peruskorjaus myönteinen asia
- myyrmäkeläisiltä nuorilta tuli palautetta, että Myyrmäen ydinkeskusta tarvitsisi enemmän viheralueita esim. puistoja
- kulttuurin ja vapaa-ajan palvelut nähdään myönteisessä valossa
    - nuoret hyötyvät niistä
    - esim. kirjasto, nuoret pystyvät opiskella siellä
    - Oivallustentalo hieno idea

Koivukylä

- Täytyy parantaa turvallisuutta

Hakunila

- ostari on tärkeä korjata ja uudistaa, sillä se vetää aluetta alaspäin
- kouluverkon kehittäminen on myönteinen asia

Kivistö

- Lukioon jokin painotettu linja esim. urheilulinja. Tätä pidetään hyvänä ajatuksena, koska tilanne urheilualueiden suhteen on hyvä
- Miten Rauhala/Saarenkylän suunnitelmat toteutuvat, jos tänne rakennetaan suurvoimalinja?
- Isosuon harvinainen suoalue on huomioitava suunnitellessa uutta teollisuusaluetta Kivistön suuralueelle (viittaa Petaksen työpaikka-alueeseen)
- Kivistön maine paremmaksi
- Asuntorakentamisen on oltava aidosti monipuolista ja mahdollistaa yhteisasumista ei väestönosien välillä. Vähentäisi eri alueiden segregaatiota
- Keimolanmäen jatkosuunnittelussa on huomioitava myös yksityisten palveluiden saatavuus, esim. kaupat, ravintolat ja muut liikkeet.

Korso

- Korson koulun sisäilmaongelmat, sitä ei saisi vuokrata muille
- Korson uimahalli on todella huonossa kunnossa eikä sen pitäisi olla käytössä
- Parannetaan viihtyisyyttä ja pyritään, että alue vetoaa nuoriin
- tarvitsee palveluita esim. kahvila
- nuorisotila ei tunnu avoimelta, koska tietyt porukat ”valtaa sen”
- parannetaan turvallisuutta
- seurakunta tai muu järjestö voisi järjestää nuorten iltoja tai tapahtumia, jotta nuorilla olisi enemmän hengaamispaikkoja
- voisi olla museo, joka virkistäisi
- nuorten viihtyvyys

Aviapolis

- Enemmän palveluita ja tapahtumia alle 18-vuotiaille
- jokin pop-up kauppa tai muuta erityistä tyhjiin tiloihin
- kuntosali, joka olisi ilmainen Vantaan opiskelijoille

Tikkurila

- Lisää puhelinkoppeja opiskelutiloja esim. kirjastoon
- yliopistokeskus
- Osaamiskampus nähdään myönteisenä asiana → toive: yliopisto
- Dixin turvallisuus, nuoret hengailevat asemalla

**Svenska kommitténs 19.5.2026 kannanotto**

- Myyrmäen ja Martinlaakson vetovoimaa kasvatetaan niin, että alueiden eroavaisuudet eivät kasva vaan alueet yhdistyvät enemmän. Myyrmäen sekä Martinlaakson myönteistä kuvaa vahvistetaan, jotta segregaatio ei lisäänny.
- Myyrmäen ja Martinlaakson ydinkeskusten siistiminen (Paalutori ja Martinlaakson aseman seutu).
- Uudet kulttuuritalot, Oivallusten talo ja Elämysten talo, tulevat nostamaan alueen imagoa. Tarkoituksena on houkutella myös naapurikaupungeista osallistujia hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitseviin uusiin taloihin. Tulijat joutuvat kuitenkin kulkemaan Paalutorin läpi, jossa, ikävä kyllä, majailee päivästä toiseen iso remmi enemmän tai vähemmän juopuneita ihmisiä.
- Pyöräilyreitteihin tulisi panostaa paljon enemmän. Entisenä kaupungin työntekijänä toivoisin (vieläkin), että myös henkilökunnan hyvinvointiin panostettaisiin lisäämällä mahdollisuuksia työmatkapyöriin.
- Panostus lastenkulttuuriin ja vapaa-ajan palveluihin vähentää syrjäytymistä. Kun juuri Myyrmäessä pienituloisten määrä on kasvanut, tulisi mm lastenkulttuuritapahtumien määrää kasvattaa heti, ei 3 vuoden päästä,kun uudet kulttuuritalot ovat valmistuneet.

Satsataan lapsiin ja nuoriin - päiväkoteihin ja kouluihin

- Ruotsinkielisten koululaisten kouluihin (4 alakoulua, 2 yläkoulua) ei saa kajota, koululaisten koulumatkojen tulee olla sopivan pituisia, ei liian pitkiä (Kyrkobyskolanin alakoulun siirto muualle).
- Taiteen perusopetusta tulee järjestää myös ruotsinkielisille lapsille. Tällä hetkellä on mahdollisuus osallistua ainoastaan musiikin opiskeluun (Mikv), Taideopetusta tarjotaan vain suomen kielellä kuvataiteissa, tanssissa sirkuksessa jne. Ei voi olla oikein, että ruotsinkielisessä koulussa opiskelevat, varsinkin alakouluikäiset, joutuvat siirtymään suomenkieliseen harrastustoimintaan, jos ylipäätään haluavat harrastaa.
- Ikäihmisten määrä kasvaa eniten Myyrmäessä. Erityispanostus tulee siis kohdistaa ikäihmisiin. Lisätään ikäihmisten palveluita, kulttuuritarjontaa sekä kiinnitetään huomio esteettömyyteen ja lisätään turvallisuutta hyvinvointia edistävillä hankkeilla. Huomioidaan myös Myyrmäessä, mutta myös koko Vantaalla asuvat ruotsinkieliset ikäihmiset ja suunnataan myös heille tasavertaisesti kulttuurielämyksiä.

16 **Tiedoksi merkittävät asiat / TeA**

**Toimialalle 15.9.2026 jälkeen saapuneet valtuustoaloitteet:**

VD/6561/00.02.00.03/2026 Mika Kasosen, Tomi Puikkosen ja Otso Kivimäen sekä 36 muun valtuutetun aloite Reunan vesihuollon toteuttamisesta (KV 21.9.2026 § 18)

VD/6562/00.02.00.03/2026 Ulla Kaukolan ja 35 muun valtuutetun aloite Vantaan luonnonmuistomerkkien inventoimiseksi ja kylttien uusimiseksi (KV 21.9.2026 § 19)

VD/6564/00.02.00.03/2026 Topi Liutun ja 29 muun valtuutetun aloite Vantaa sujuvan liikenteen suunnannäyttäjäksi: laaditaan kaupunkiin autoilun edistämisen ohjelma (KV 21.9.2026 § 21)

VD/6565/00.02.00.03/2026 Tiina Arlinin ja 31 muun valtuutetun aloite Vantaan siisteyden parantamiseksi ja roskaantumisen vähentämiseksi (KV 21.9.2026 § 22)

VD/6570/00.02.00.03/2026 Antero Eerolan ja 29 muun valtuutetun aloite Tikkuraitin yrittäjien ja asukkaiden tukeminen peruskorjauksen ja ratikkatöiden aikana (KV 21.9.2026 § 26)

**Valtuustoaloitteet, joihin toimiala on valmistellut vastauksen 15.9.2026 jälkeen:**

Ei valmisteltuja valtuustoaloitevastauksia.

**Toimialalle 15.9.2026 jälkeen saapuneet kuntalaisaloitteet:**

VD/6523/00.01.02.02/2026 Varikkoladattavat suuret sähköbussit HSL-liikenteeseen (21.9.2026)

VD/6769/00.01.02.02/2026 Liikenteen rauhoittaminen Varistontiellä (29.9.2026)

**Kuntalaisaloitteet, joihin toimiala on valmistellut vastauksen 15.9.2026 jälkeen:**

Ei valmisteltuja kuntalaisaloitevastauksia.

**Muut apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat:**

Ei muita tiedotusasioita.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Apulaiskaupunginjohtajan esitys**:
Päätetään merkitä tiedoksi kaupunkiympäristön toimialalle saapuneet ja toimialan vastaamat valtuusto- ja kuntalaisaloitteet sekä muut apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat.

17 **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP**

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

**Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Merkitään tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

28.9.2026

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

| Kaava | Kaavan nimi | Julkaisupäivä | Linkki |
|---|---|---|---|
| 002677 | Martinkyläntie 5 | 7.10.2026 | Extranetissä |