



Kaavoitusohjelma 2025-2027

VD/8164/00.01.02.00/2024

TeA/SP/MY/LM/MT

Vantaan kaavoitusohjelmalla 2025–2027 toteutetaan kaupunkistrategian painopisteitä: mahdollistetaan taloudellisesti kestävä ja elinvoimaista kaupunkia sekä hyviä asukaslähtöisiä palveluja, estetään eriarvoistumista ja varmistetaan resurssiviisautta ja hiilineutraalisuutta.

Kaavoitusohjelman tavoitteena on toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa ja kaupunkitasoisia ohjelmia, sitovia tavoitteita, toimialan tavoitteita sekä kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen tulokorttia. Kaavoituksella luodaan edellytyksiä saavuttaa kaupungin taloudellisia tavoitteita mm. maankäytöstä syntyvien tulojen ja työpaikkakehityksen avulla. Kaavoitusohjelman valmistelua ovat ohjanneet mm. seuraavat strategiset tavoitteet:

- Resurssiviisauden tiekartta; hiilineutraali Vantaa 2030 ja luontopositiivinen Vantaa 2030
- Kestävän ja hallitun kasvun tavoitteet; keskustojen kehittäminen ja ongelmallisen segregaaion ehkäisy
- MAL-sopimus vuosille 2024–2035
- Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 400 asuntoa
- Ratikkakaupungin kehittäminen

Kaavoitusohjelma valmistellaan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi vuosittain, ja se on rakenteeltaan rullaava. Yleiskaavoituksen kaavoitusohjelmassa käydään läpi tekeillä olevat ja uudet työt. Asemakaavoituksen osalta ohjelma sisältää kuvauksen vuonna 2025 käynnistettäväksi ohjelmoiduista kaavahankkeista aikatauluineen ja tavoiteltuine kerrosalamäärineen sekä karkeammalla tasolla vuosina 2025–2027 työnalla olevat kaavahankkeet.

Kokonaisuudessaan ohjelmaan on ohjelmoitu 140 asemakaavoituksen kaavahanketta, jotka tuottavat ohjelmakaudella yhteensä lähes 1 800 000 kem². Vuodelle 2025 ohjelmoitu valmistumaan yli 83 000 asunto-k-m², lähes 90 000 työpaikka-k-m² ja lähes 73 000 palveluiden k-m². Ohjelmakaudella Vantaan ratikan kestävä kasvun vyöhykkeelle sijoittuu noin 34 % kaikesta uudesta asuntokerrosalasta (yli 460 000 as-k-m²) ja yhteensä yli 600 000 k-m² uutta kerrosalaa.

Toimintaympäristön muutokset

Toimintaympäristön merkittävimmät muutokset liittyvät lainsäädännön uudistumiseen. Rakentamista ohjaava rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki vaikuttaa kaavoitukseen liittyviin sijoittamista ohjaaviin päätöksiin sekä poikkeamislupien valmisteluun. Maankäytönsuunnittelua ja kaavoitusta ohjaavan alueidenkäyttölain valmistelu jatkuu vuoden 2025 ja sen on tarkoitus tulla voimaan vuoden 2026 alusta.

Uusi MAL-sopimus on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2024. Sopimuksen myötä varmistui valtion rahoitus ratikan rakentamiselle. MAL-suunnitelman päivitys sopimuskautta 2028–2039 varten käynnistyy.

Vuoden 2024 aikana asemakaavoituksessa on jatkettu kaavahankkeiden etenemisen seuranta, ja siitä on raportoitu säännöllisesti kaupunkiympäristölautakunnalle. Seuranta osoittaa, että yleisimmät syyt kaavahankkeiden viivästymiselle ovat neuvotteluiden pitkittyminen maanomistajan, kiinteistökehittäjän tai vastaavan tahon kanssa sekä selvitysten viivastuminen tai lisäselvitysten tarve. Neuvottelujen pitkittymisen syyt ovat monesti maanomistajakohtaisia ja ovat vuoden 2024 aikana liittyneet erityisesti



rakentamisen matalasuhdanteen vaikutukseen asuinhankeiden kaavoituksessa. Etenkin kumppanuuskaavoitushankkeiden näkökulmasta vuoden 2025 toimintaympäristö näyttää edellisvuotta paremmalta, sillä rakennusalan matalasuhdanteen on valtionvarainministeriön ennusteissa arvioitu vihdoin kääntyvään selvästi positiivisempaan suuntaa vuoden 2025 aikana. Kaupunkina voimme omia kumppanuuskaavoituksen prosessejamme kehittämällä vaikuttaa neuvottelujen sujuvuuteen. Vuoden 2024 aikana olemme jatkaneet kaavoitusprosessin kehittämistä muun muassa lupapisteen ja Matti-järjestelmän integraatiolla, jonka toimivuuden testaamista kaavoitushakemusten osalta jatkamme vuoden 2025 aikana.

Kaavoitusohjelman painopisteet

Yleiskaavoitus

Yleiskaavayksikkö laatii strategisen tason kaupunkisuunnitelmia ja vastaa seudullisesta maankäytön yhteistyöstä. Yksikön erityisasiantuntijat osallistuvat kaupunkitasoisiin suunnitteluhankkeisiin ja asemakaavoitukseen.

Vuosina 2025–2027 laaditaan kahta merkittävää seudullista suunnitelmaa. MAL-suunnitelma päivitetään sopimuskautta 2028–2039 varten. Lainvoimaista Uusimaa 2050 -kaavaa täydennetään Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaavalla, joka on nimeltään VISIO, Innovatiivinen vihreä siirtymä. Vaihemaakuntakaava täydentää Uusimaa-kaavaa vihreän siirtymän teemoilla, kuten energia, kiertotalous ja hiilensidonta. Yleiskaavoitus osallistuu aktiivisesti molempien töiden valmisteluun. Lisäksi seuraamme tiivistä naapurikuntien yleiskaavatoita.

Kaupunki kehittyy yleiskaavan asettamien suuntaviivojen pohjalta. Yleiskaavan toteuttamissuunnitelmassa muodostetaan käsitystä siitä, millä aikataululla tarkemmassa suunnittelussa on perusteltua edetä eri alueille, jotta yleiskaavan tavoitteet toteutuvat. Työssä hyödynnetään taustaselvityksiä, kuten valmistuvaa kaavatalousselvitystä. Kaavatalouden tutkiminen jatkuu pientaloalueiden osalta. Vantaalle tärkeästä kaupan teemasta tehdään selvitys.

Kehäradan liikennöinti vaatii uuden junavarikon lähiliikenteen junien poistuessa Ilmalan varikolta. Junavarikkoa ei ole osoitettu yleiskaavassa 2020. Petas-Piispankylä skenaariotyössä tutkitaan varikon sijaintivaihtoehtoja, ekologisia ja virkistysverkostoja ja työpaikkatoimintojen sijoittumisen mahdollisuuksia. Varikon sijoittaminen edellyttää osayleiskaavaa ja asemakaavaa.

Viherrakenteeseen ja viheralueisiin liittyen jatketaan luontopositiivisuuteen liittyviä töitä ja tutkitaan erityisesti kasvavan Kivistön keskustan viheraluerakennetta. Vantaan luontopositiivisuustavoitetta toteuttaa kokonaisheikentymättömyyden malli, joka valmistuu vuonna 2024. Ensisijaisesti haittaa luonnolle vältetään. Viimeisenä keinona menetetyt luontoarvot voidaan korvata toisaalla eli tehdä ekologinen kompensatio. Korvaavia alueita Vantaalla selvitetään. Mallin jatkotyönä kehitetään edelleen luontoarvojen arviointitapoja. ARVO-hankkeessa kehitetään alueellisen vihertehokkuuden laskuri.

Asemakaavoitus

Kaavoitusohjelmalla varmistamme, että kaavoituksen käytettävissä olevia resursseja käytetään tarkoituksenmukaisesti kaikkien suuralueiden hyväksi. Kehittämisen pääpaino on valtuustostrategian mukaisissa painopisteissä. Kaupungin kasvua ohjataan erityisesti kaupunkikeskustoihin sekä raideliikenteen varsille ja solmukohtiin sijoittuvan kestävä kasvun vyöhykkeelle. Vantaan Ratikan rakentamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset ovat loppusuoralla ja käynnistyvällä ohjelmakaudella ratikkakaupungin suunnittelu painottuu ratikan varren kaupunkirakenteen tasapainoiseen ja kunkin alueen lähtökohdat huomioon ottavaan kehittämiseen. Kaupunkikeskustoja



kehitämme monipuolisiksi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alueiksi usealla eri kaavatasolla. Tavoitteena on ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kaupunkiympäristö, joka tuottaa hyvinvointia käyttäjilleen lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Kaupungin kasvaessa varmistamme myös riittävän palvelutonttien tarjonnan. Kaavoitusohjelmaan olemme sisällyttäneet useita kaavoja päiväkoteja, kouluja ja muita palvelutiloja varten sekä asemakaavoja, joita laadimme urheilun, kulttuurin ja vapaa-ajan hankkeita varten.

Laajemmat alueelliset tarkastelut luovat yksittäisille asemakaavatöille perustan, joka tukee tavoiteltua aluekokonaisuuden kehitystä. Näillä suunnitelmilla ohjataan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja toimintojen (asuminen, työpaikat, palvelut, liikkuminen, virkistys) sijoittumista hallitusti ja tavoitteellisesti kokonaisuus edellä ja säilytettävät arvot huomioon ottaen. Kaavarunkoja ja vastaavia periaatetasoisia suunnitelmia sekä laajojen alueiden asemakaavatöitä luonnosvaiheineen käynnistämme ohjelmakaudella Tammistossa, Pakkalassa ja Jokiniemessä jo käynnissä olevien Rauhalanlaakson ja Värитеhtaan alueen kaavarunkojen sekä Fazerila-Santamalmi- ja Katrinebergin asemakaavan muutosten rinnalle.

Työpaikkahankkeiden asemakaavoja valmistelemme sekä yksityisille että kaupungin maille. Vehkalassa kaavoitamme kaupungin maa-alueita kaupungin yritystonttitarjontaa varten merkittävät luontoarvot huomioiden. Jo olemassa olevia työpaikka-alueita täydennämme sekä Hakkilassa Rusokalliolla että lentokentän vaikutusalueella Ruskeasannassa Tullimiehentiellä. Työpaikkarakentamista mahdollistamme myös edistämällä toiminnallisesti monimuotoista kaupunkirakennetta niin kaupunkikeskustoissa kuin laajoilla uusilla alueilla, kuten Värитеhtaan ja Fazerilan alueilla. Myymässä jatkamme innovaatiokaavan valmistelua alueen työpaikkakehityksen vauhdittamiseksi. Vuodelle 2025 teemme työpaikkarakentamista edistäviä asemakaavoja jokaisella suuralueella.

Tämänkin kaavoitusohjelmakauden erityisenä tavoitteena on lisätä pientaloasumisen kaavoitusta ja kehittää Vantaata pientalojen suurakaupunkina. Kaavoitusohjelmaan sisältyy pientalohankkeita eri puolilla kaupunkia lähes kaikilla suuralueilla. Pientalokaavoissa tutkimme monimuotoista asuinrakentamista ja mahdollistamme omakoti, pari- ja erillistaloja sekä townhouse- tyyppisiä kaupunkipientaloja. Katrinebergin asemakaavoitus pääsee syksyllä 2024 ratkenneen arkkitehtuurikilpailun pohjalta kunnolla vauhtiin ja Jokiniemessä käynnistyy ensin suunnitteluperiaatetasolla laajojen seurakuntayhtymien maiden kehittäminen pientalovaltaiseen asumiseen aivan Hiekkaharjun aseman läheisyydessä.

Asemakaavoituksella varmistamme osaltamme kaupungin resurssiviisautta. Resurssiviisauden tiekartan tavoitteet ovat osa jokaista kaavahanketta. Tavoitteenamme on ohjata kaupungin kasvu kestävän kasvun vyöhykkeelle sekä edistää vähähiilisiä ja muuntojoustavia ratkaisuja rakentamisessa. Lisäksi kaavaratkaisuilla tavoitellaan kestävä ja resilienttiä kaupunkiympäristöä, joka sopeutuu ja vastaa ilmastonmuutoksen haasteisiin mahdollisimman hyvin. Kokonaisuheikentymättömyyden malli ja luontoarvojen kompensointi ovat kaavoitusohjelmakaudella osaksi asemakaavatyötä jalkautettavia toimintamalleja. Kaavoitus toimii myös osana poikkihallinnollista yhteistyötä, jossa edistämme puurakentamiskohteita, alueellisia energiaratkaisuja ja vähähiilistä koerakentamista ja kehitämme alueellisen vihertehokkuuden laskentatyökalua.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään



- a) hyväksyä liitteen mukainen kaavoitusohjelma 2025–2027, ja
- b) esittää kaupunginhallitukselle kaavoitusohjelma 2025–2027 merkittäväksi tiedoksi.

Käsittely:

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

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle kaupunkiympäristölautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.1.2025 § 6**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä liitteen mukainen kaavoitusohjelma 2025–2027, ja
- b) esittää kaupunginhallitukselle kaavoitusohjelma 2025–2027 merkittäväksi tiedoksi.

Käsittely:

Asian käsittelyn aikana kaupunkisuunnittelujohtaja teki seuraavat muutokset esitykseensä:

Lisätään kaavoitusohjelman sivulle 15 teemanostojen alle seuraava kohta:

”Käynnistetään selvitykset, millä edellytyksillä ja aikataululla nykyisen Santaradan alueen kaavoittaminen ja kehittäminen voidaan aloittaa.”

Muutetaan sivun 50 taulukkoon kaavan 002505 Mesikukantie 5 kuvaus kuulumaan seuraavasti:

”Osoitteissa Mesikukantie 5 ja Mesikukankuja 6 purettavien rivitalojen ja omakotitalon tilalle kaavoitetaan asuinrakentamista.”

Muutetaan sivun 51 taulukkoon kaavan 002555 Virnakortteli kuvaus kuulumaan seuraavasti:

”Keravanjoen rannalla, Virnatiellä ja Virnakujalla, puretaan nykyiset asuinrakennukset ja ne korvataan uudella asuinrakentamisella. Suojeltu Saarelan talo säilytetään.”

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraavat kaupunkiympäristölautakunnan yhteiset pöytäkirjalausumat:

”002610 Ajopuunpuisto:

Lautakunta edellyttää, että oppilaitoshankkeen taustalla olevat oppilaitoskysymykset selvitetään ja esitellään toimivaltaiselle poliittiselle toimielimelle ennen kaavoituksen aloittamista.”

”Korson keskustakorttelin kaavaa pitää nopeuttaa. Keskustan purettujen rakennusten takia ja, koska Korson keskustaa on nostettu strategiapainopisteeksi useamman kerran. Tämä pitää näkyä myös kaavoitukseen painotuksissa ja aikataulussa.”



"Hakunilan keskustan laajennuksen kaavavalmistelun yhteydessä tutkitaan mahdollisuus varata tontti terveys- ja perhekeskusta varten, mikäli hyvinvointialue esittää tällaisen hanketarpeen Vantaan kaupungille."

Merkittiin, että vihreiden lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon vasemmiston, perussuomalaisten, sosialidemokraattien lautakuntaryhmät yhtyivät:

"Vantaalla käyttöön otettavan kokonaisheikentämättömyyden mallin mukaisesti rakentamista luonnon kannalta herkille alueille tulee ensisijaisesti välttää, toissijaisesti lieventää vaikutuksia ja vasta viimeisenä vaihtoehtona kompensoida vaikutukset toisaalla. Päiväkummun pientaloalueen asemakaavamuutoksessa tulee arvioida rakentamisen välttämättömyyttä menetettyihin luontoarvoihin nähden ennen kaavaprosessin etenemistä."

Merkittiin, että porvariryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

*"Asemakaavan muutos: 320200 - Strandkullan aurinkopuisto:
Edellytämme kaavahankkeessa huomioitavan Kehä IV-linjaukset ja varmistamaan, että hanke ei ole ristiriidassa Maakuntakaavan ja yleiskaavan tehtyjen linjausten kanssa. Toisin sanoen, mikäli hanke on ristiriidassa, edellytämme kaavahankkeen sijoittamista toimintaan sopivammalle alueelle."*

Kaupunginhallitus 27.1.2025 § 10

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi kaavoitusohjelma 2025–2027.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunginhallitus jätti asiaan seuraavat yhteiset pöytäkirjalausumat:

*"002610 Ajopuunpuisto
Kaupunginhallitus edellyttää, että oppilaitoshankkeen taustalla olevat oppilaitoskysymykset selvitetään ja esitellään toimivaltaiselle poliittiselle toimielimelle ennen kaavoituksen aloittamista. "*

"Korson keskustan rakentumista tulee vauhdittaa. Tällä hetkellä Korson keskustakortteli on osin purettu mutta tilalle ei ole rakentumassa lähitulevaisuudessa mitään. Nyt hiekkakentät toimivat pysäköintipaikkoina. Korson keskustan elävöittämiseksi keskustaan on luotava väliaikaisratkaisuja asukkaita kuullen."

"Vantaalla käyttöön otettavan kokonaisheikentämättömyyden mallin mukaisesti rakentamista luonnon kannalta herkille alueille tulee ensisijaisesti välttää, toissijaisesti lieventää vaikutuksia ja vasta viimeisenä vaihtoehtona kompensoida vaikutukset toisaalla."

Merkittiin, että perussuomalaisten kaupunginhallitusryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:



"Kaavoitusohjelma perustuu yleiskaavaan. Kaavoitusohjelma sisältää kaavoituslautakunnan yleiskaavan vastaisina palauttamia kaavahankkeita pientaloalueelle (Ap) ja pientaloalueen lievealueelle (A). Esittelijä on ilmoittanut, että asiassa valmistellaan periaatepäätöstä, jolla pientaloalueille (Ap ja A) voitaisiin asemakaavoittaa yleiskaavaan nimenomaisen merkinnän vastaisesti yli 3 kerroksisia kerrostaloalueita ns. kehityskäytävämerkinnän perusteella. Periaatepäätös olisi lainavastainen ja loukkaisi merkittävästi pientaloasukkaiden oikeuksia ja luottamusta kaupungin toimintaan."

Liite:

- Kaavoitusohjelma 2025–2027

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula, puh. 040 5294145

yleiskaavapäällikkö va Laura Muukka, puh. 050 3029396

asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, puh 040 5913878

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi