



Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seuranta 2/2025 / SP

VD/8164/00.01.02.00/2024

SP/MYL/VIK

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt vuoden 2025 kaavoitusohjelman 14.1.2025. Kaavoitusohjelman mukaan vuonna 2025 aloitetaan 41 uutta asemakaavaa ja valmistuu 38 asemakaavaa, joista kertyy yhteensä noin 246 000 k-m² uutta kerrosalaa asumiselle, työpaikkarakentamiselle ja palveluille. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tammi-elokuussa 9 asemakaavaa, joissa on yhteensä 54 221 k-m² uutta kerrosalaa asumiselle, työpaikkarakentamiselle ja palveluille. Ennusteen perusteella asemakaavoitus ei saavuta kaavoitusohjelman mukaista kerrosalan määrää vuonna 2025.

	Kaavoitusohjelman tavoite uudelle kerrosalalle (k-m ²)	Toteutunut kokonaiskerrosala (brutto) 8/2025	Toteutunut uusi kerrosala (netto) 8/2025	Ennusteen mukainen uusi kerrosala (netto)
Kaikki toiminnot	246 000	104 881	54 221	88 000
Asuminen	83 000	47 211	30 401	30 000
Työpaikat	90 000	33 070	-1 380	6 000
Muu (palvelut)	73 000	25 200	25 200	52 000

Kaavoitetun kerrosalan toteutumishetkeksi on seurannassa valittu asemakaavan hyväksyminen kaupunginvaltuustossa. Seuranta tehdään erityisesti uuden kaavoitetun kerrosalan osalta, eli kerrosalan muutoksen osalta (netto). Uutta kerrosalaa syntyy, kun asemakaavassa osoitetaan uutta kerrosalaa aiemmin asemakaavoittamattomalle alueelle tai kun asemakaavan muutoksella lisätään kerrosalaa aiemmin asemakaavoitetulla alueella. Kerrosalan muutos voi myös olla negatiivinen, kun uusi asemakaava pienentää edellisen kaavan kokonaiskerrosalaa, tai kun kerrosalan käyttötarkoitus muuttuu, ja jollekin tietylle toiminnolle tarkoitettu kerrosala vähenee.

Toiminnan muutos esimerkiksi työpaikkarakentamisesta asuinrakentamiseksi näkyy kertymänä asuin-kerrosalaseurannassa, eli uutena kaavoitettuna asumisen kerrosalana. Samalla menetetty työpaikkakerrosala näkyy seurannassa miinusmerkkisenä lukuna työpaikkanettokerrosalakertymää pienentäen. Aiempaan uuden kerrosalan seurantaan verrattuna laskentaa on nyt muutettu siten, että myös poistuva asuin-kerrosala huomioidaan nettokerrosalakertymässä, minkä vuoksi seurannan luvuissa on epä johdonmukaisuutta, ja kertymä näyttää nyt kokonaisuudessaan pienempänä kuin huhtikuun seurannassa.

Tänä vuonna esimerkiksi Tikkurilan terveys- ja perhekeskuksen asemakaavamuutoksessa tontin kerrosalaperusteinen rakennusoikeus säilyi ennallaan, mutta asumisen mahdollistavaa kerrosalaa muutettiin työpaikkarakentamiselle 6000 k-m², mikä näyttäytyy poikkeuksellisen asuin-kerrosalakertymän pienentymisenä seurannassa. Samalla työpaikkakerrosalakertymä kasvoi vastaavasti.

Harkkokujalla aiemmin kaavoitettua työpaikkarakentamisen kerrosalaa vähennettiin asemakaavan muutoksella 7 600 k-m² samalla kun toiminta muutettiin toimitilarakentamisesta kaupalle tarkoitetuksi



rakentamiseksi. Muutos paransi rakentamisen toteutettavuutta. Tämä asemakaavan muutos näyttäytyy siis nettokerrosalakertymää pienentävänä, vaikka se edelleen mahdollistaa merkittävän liikerakentamisen 10 400 k-m², mikä näkyy bruttokertymässä. Bruttokerrosalaseuranta ei siis ota huomioon pienentynyttä tai käyttötarkoituksenmuutoksen takia hävinnyttä toisen toiminnon kerrosalaa, vaan näyttää kaikissa hyväksytyissä asemakaavoissa mahdollistettavan rakentamisen kerrosalamäärän.

Uutta asuntokerrosalaa on elokuun 2025 loppuun mennessä kaavoitettu 30 401 k-m², ja siitä noin 9 800 k-m² on pientalokerrosalaa. Palveluita on kaavoitettu 25 200 k-m². Työpaikkakerrosalan muutos on miinuksella.

Syyskuun alkuun mennessä on käynnistetty 12 uutta asemakaavaa (OAS), asetettu nähtäville 12 asemakaavaehdotusta sekä hyväksytty 9 asemakaavaa ja yksi kaavarunko (Väritehtaan kaavarunko). Yksi käynnistetyistä kaavahankkeista on nostettu kaavoitusohjelman ulkopuolelta (Lentorata). Lisäksi on hyväksytty yksi kilpailuohjelma. Fazerilan-Santamalmiin ideakilpailu on käynnistynyt 15.4. ja kilpailuehdotusten sisäänjätto on 24.9.

Ennusteen mukaan vuoden tulos on yhteensä 15 hyväksyttyä asemakaavaa ja 16 vireille tullutta (OAS asetettu nähtäville) asemakaavaa. Uuden kerrosalan kokonaiskertymä (netto) on noin 85 000 k-m², josta asumista on vajaa 30 000 as.k-m², työpaikkaa noin 5 000 k-m² ja muita noin 52 000 k-m².

Muutos kaavoitusohjelmaan nähden johtuu yksityiselle maalle sijoittuvien asuinkerrostalohankkeiden viivästyemisistä, kevään 2025 aikana pöydälle jääneistä ja suunnitteluun palautetuista kaavoista, lisäselvitystarpeista sekä ylipäättään hidastuneista neuvotteluista kaavoituksen tavoitteita koskien. Varsinkin pientaloalueiden laajentaminen tai niiden läheisyyteen sijoittuvien palveluita sisältävien asemakaavojen edistäminen on ollut hyvin hidasta aktiivisesta vuorovaikutuksesta ja hankkeiden kohtaamasta vastustuksesta johtuen. Lisäksi yleiskaavan A- ja AP-alueita koskevan tulkintaohjeen käsittelyn viivästyminen on vaikuttanut joidenkin kaavojen edistämisen aikatauluun.

Kaiken kaikkiaan rakentamisen suhdanne näyttäytyy siten, että lähes valmiit kaavat saattavat jäädä odottamaan hyväksymiskäsittelyä hankkeeseen ryhtyvän tai maanomistajan aloitteesta hyvin pitkiksi ajanjaksoiksi. Useiden hankkeiden suunnittelu on myös palannut alkuun rakennuttajan vaihduttua ja aloitettu käytännössä alusta. Muita hankkeiden viivästyminen syitä ovat pitkittyneet neuvottelut hankkeeseen ryhtyvien tavoitellessa tehokkaita ja yksipuolisia asumisen ratkaisuja alueille, joilla kaupungin tavoitteena on kaavoittaa toiminnallisesti moninaista kaupunkiympäristöä työpaikkoinen sekä monipuolisia asumisen vaihtoehtoja, kaavoitukseen liittyvien suunnitelmien tai selvitysten viivästyminen tai lisäselvitysten tarve sekä maankäyttösopimusten viivästyminen.

Ratikan rakentamisen mahdollistavien katualueiden asemakaavoitus on edennyt hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Elokuun loppuun mennessä on hyväksytty 2 ratikan asemakaavaa. Kaikki ratikan katukaavat ovat olleet kertaalleen ehdotuksina nähtävillä, mutta kaksi niistä on tulossa uudelleen nähtäville muutosten vuoksi. Varikon asemakaavasta on valitettu.

Esityslistan liitteenä olevassa taulukossa on esitetty kaavoitusohjelman hankkeet päivitettyine tietoineen.

Kaupunkiympäristölautakunta 16.9.2025 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seuranta 2/2025.

**Päätös:**

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Asemakaavoituksen kaavoitusohjelman seurantataulukko 2/2025

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula, puh. 040 529 4145
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, puh. 040 591 3878
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)