



## Kaavoitussuunnitelma 2026-2028 / SP

VD/7844/00.01.02.00/2025

SP/MYL/JNu

### Vantaan kaavoitussuunnitelmalla 2026–

**2028 toteutetaan Tulevaisuus asuu Vantaalla kaupunkistrategian kolmea päämäärää: hyvän elämän Vantaa, vetovoimainen Vantaa ja tasapainoisen kasvun Vantaa. Suunnitelmaan sisältyy 134 asemakaavoituksen kaavahanketta, kolme yleiskaavoituksen kaavahanketta ja muita yleiskaavoituksen hankkeita. Asemakaavoituksen hankkeiden yhteenlaskettu kerrosalapotentiaali on noin 1 150 000 k-m<sup>2</sup>, josta lähes 75 % sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kestävän kasvun vyöhykkeelle. Asemakaavoituksen hankkeista 52 kpl ja yli 40 % kerrosalapotentiaalista sijoittuu ratikkakaupungin vyöhykkeelle.**

Kaavoitussuunnitelman 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. Kaavoitussuunnitelman valmistelua ovat ohjanneet mm. seuraavat strategiset tavoitteet:

- Ratikkakaupunki strategisena hankkeena
- Houkuttelemme Vantaalle osaajia ja yrityksiä
- Turvaamme luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden
- Lisäämme kaupunkikeskusten viihtyisyyttä
- Monipuolistamme asumisen vaihtoehtoja
- Pysäytämme alueellisen eriytymisen
- Ohjaamme kaupungin tasapainoista kasvua hallitusti
- MAL-sopimus vuosille 2024-2035
- Valmistuvien pientaloasuntojen määrä 400 asuntoa

Kaavoitussuunnitelma valmistellaan kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi vuosittain, ja se on rakenteeltaan rullaava. Yleiskaavoituksen kaavoitussuunnitelmassa käydään läpi tekeillä olevat ja uudet työt. Asemakaavoituksen osalta ohjelma sisältää kuvauksen vuonna 2026 käynnistettäväksi ohjelmoiduista kaavahankkeista aikatauluineen sekä yleispiirteisemmin vuosina 2026–2028 käynnissä olevat kaavahankkeet.

Kokonaisuudessaan suunnitelmaan on ohjelmoitu 134 asemakaavoituksen kaavahanketta, jotka tuottavat suunnitelmakaudella yhteensä noin 800 000 k-m<sup>2</sup>. Vuodelle 2026 ohjelmoitu valmistumaan yli 160 000 asunto-k-m<sup>2</sup> (netto), noin 120 000 työpaikka-k-m<sup>2</sup> (netto) ja 55 000 palveluiden k-m<sup>2</sup> (netto). Suunnitelmakaudella Ratikkakaupungin vyöhykkeelle on ohjelmoitu valmistuvaksi 40 kaavahanketta ja noin 35 % kaikesta kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta (noin 290 000 k-m<sup>2</sup> josta asumista yli 270 000 as-k-m<sup>2</sup>).

### Toimintaympäristön muutokset

Toimintaympäristön merkittävimmät muutokset liittyvät lainsäädännön uudistumiseen. Rakentamista ohjaava rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Rakentamislaki vaikuttaa kaavoitukseen liittyviin sijoittamista ohjaaviin päätöksiin sekä poikkeamislupien valmisteluun. Maankäytön suunnittelua ja



kaavoitusta ohjaavan alueidenkäyttölain valmistelu on jatkunut vuonna 2025. Lain voimaantulon ajankohdasta ei ole vielä tietoa.

MAL-sopimus on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa lokakuussa 2024. Sopimuksen myötä varmistui valtion rahoitus ratikan rakentamiselle. MAL-suunnitelman päivitys sopimuskautta 2028-2039 varten on käynnistynyt vuonna 2025.

Vuoden 2025 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 edelleen vuoden 2025 aikana liittyneet erityisesti rakentamisen matalasuhtanteen vaikutukseen hankkeiden kaavoituksessa. Myös poliittinen päätöksenteko on vuoden 2025 aikana vaikuttanut usean asemakaavahankkeen etenemiseen niitä viivyttäen.

## Yleiskaavoitus

Yleiskaavoituksen palveluyksikkö laatii strategisen tason kaupunkisuunnitelmia ja vastaa seudullisesta maankäytön yhteistyöstä. Yksikön erityisasiantuntijat osallistuvat seudullisiin ja paikallisiin suunnitteluhankkeisiin ja asemakaavoitukseen.

Kaupunki kehittyy yleiskaavan asettamien suuntaviivojen pohjalta. Yleiskaavan toteuttamisen ohjaamisessa huomioidaan muun muassa asunto- ja työpaikkavarannon riittävyys sekä kestävä kaupunkikehityksen edistäminen.

Vuosina 2026-27 laaditaan kahta merkittävää seudullista suunnitelmaa. Helsingin seudun kunnat jatkavat kuntarajat ylittävää maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista ja suunnittelua MAL 2027 -suunnitelmassa. Uudenmaan liitto laatii Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaavaa (VISIO, Innovatiivinen vihreä siirtymä), joka täydentää lainvoimaista kaavakokonaisuutta vihreän ja puhtaan siirtymän teemoilla. Yleiskaavoitus osallistuu aktiivisesti molempien töiden valmisteluun. Lisäksi seuraamme tiivistä naapurikuntien yleiskaavatöitä.

Vantaan ja Tuusulan rajalla sijaitsevalle Kiilan–Ruotsinkylän alueelle laaditaan kuntien yhteinen Kiilan Kiertolan kehityskuva, joka valmistuu kesällä 2026. Työn tavoitteena on luoda edellytyksiä kiertotalouden ja vihreän siirtymän yritystoiminnalle, yhteensovittaa alueen maankäyttöä ja liikennettä sekä huomioida ympäristöhäiriöiden rooli alueen suunnittelussa. Osana kehityskuvatyötä alueelle laaditaan liikennesuunnitelma, jossa selvitetään alueen liikenneverkon kehittämistä huomioiden myös maantie 152:n jatkeen (ns. Kehä IV) mahdollinen toteutuminen.

Vuonna 2026 käynnistetään osayleiskaavan laatiminen Petaksen ja Piispankylän alueelle. Kehäradan liikennöinti vaatii uuden junavarikon lähiliikenteen junien poistuessa Ilmalan varikolta. Junavarikkoon ei ole osoitettu yleiskaavassa 2020. Varikon sijoittaminen edellyttää osayleiskaavaa ja asemakaavaa.

Vuosina 2026-2027 laaditaan Korson raidehankkeiden vaiheyleiskaava. Lentorata Oy ja Itärata Oy ovat ehdottaneet uusia linjausvaihtoehtoja lentoasemalta Korson kautta. Uusia raidelinjauksia ei ole huomioitu Vantaan yleiskaavassa. Linjaukset kulkisivat tunnelissa Korson alueella. Raidehankkeiden yleis- ja ratasuunnitelman laatiminen edellyttää ratojen osoittamista yleiskaavassa sekä asemakaavojen laatimista ratoja, ajotunneleita ja huoltokuiluja varten.



Vuonna 2027 käynnistyvän Hakkilan A/TP-alueen osayleiskaavan työohjelma laaditaan vuonna 2026. Alueen kehittämistä ohjaamaan tarvitaan Vantaan yleiskaava 2020:tä tarkempi osayleiskaava. Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleiskaava A/TP-alueen länsipuolinen yleiskaavan TY-alue, jonka Helsingin hallinto-oikeus kumosi Vantaan yleiskaavasta 2020.

Vantaan tavoitteena on olla luontoposiitiivinen vuonna 2030. Luontoposiitivisuus tarkoittaa, että ihmisen toimista on luonnolle enemmän hyötyä kuin haittaa. Tähän pääsemiseksi on laadittu maankäytön luonnon heikentymättömyyden malli. Mallin mukaan ensisijaisesti haittaa luonnolle ei aiheuteta, mutta jos haittaa rakentamisen takia kuitenkin aiheutuu, voidaan haitta hyvittää tekemällä luonnonsuojelulain mukainen ekologinen kompensaatio.

Vuodesta 2026 alkaen kaikissa alkavissa uusissa kaavoissa vältetään haittaa luonnon luontotyypeille, selvitetään luonnolle syntyvän haitan suuruus ja edellytetään haitan hyvittämistä. Hyvitysalueita Vantaalla selvitetään ja hyvityssuunnitelmia laaditaan. KYLKI – Kaupunkiseutu ja yritykset luontoposiitivisuuden kirittäjinä -hankkeessa vauhditetaan luontoarvomarkkinoiden syntyä.

Viherrakenteen kehityskuvassa – Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA (2023) esitettiin kehittämistavoitteet virkistysalueille ja ekologiselle verkostolle. VIVA:ssa esitetyjä asioita viedään tarkemman asteiseen suunnitteluun. Viheralueiden mitoitusta ja saavutettavuutta arvioidaan SAAVU-työkalulla. Ekologisen verkoston kehittämisestä laaditaan hankekortteja.

Alueellinen viherkerroin -työkalulla voidaan arvioida viherrakenteen ekologista laatua, ilmastonmuutokseen sopeutumisen kykyä ja vaikutusta ihmisten hyvinvointiin. Laadimme työkalulla laskennat viherrakennetta merkittävästi muuttavista kaavarungoista ja asemakaavoista sekä harkinnan mukaan osayleiskaavoista. Laskenta tehdään nykytilanteesta ja suunnitelmaluonnoksesta, jolloin suunnitelman ratkaisuja voidaan parantaa. Jatkamme myös tontikohtaisen vihertehokkuuden arviointia.

EU:n ennallistamisasetus astui voimaan 18.8.2024. Osallistumme kansallisen ennallistamissuunnitelman laadintaan ja valmistaudumme tavoitetason edellyttämiin toimenpiteisiin, jotka koskevat latvuspeittävyyttä ja kaupunkivihreän määrää.

Resurssiviisauden tiekartta päivitetään ympäristöohjelmaksi. Toimialojen toimenpiteet määritellään kevään 2026 aikana.

## Asemakaavoitus

Asemakaavayksikkö tukee Vantaan kaupungin kasvua, kehitystä ja elinvoimaa laatimalla asemakaavoja, asemakaavan muutoksia sekä poikkeamispäätöksiä. Lisäksi yksikkö laatii laajempia alueellisia tarkasteluja, kuten kehityskuvia, suunnitteluperiaatteita ja kaavarunkoja. Työmme perustuu kaupunkistrategian asettamiin tavoitteisiin ja yleiskaavan antamiin raameihin. Tavoitteena on varmistaa laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön rakentuminen sekä mahdollistaa Vantaan tasapainoinen ja kestävä kasvu.

Ratikan rakentumisen myötä Vantaasta tulee Suomen neljäs ratikkakaupunki. Ratikan reittiä ympäröivät alueet Hakunilassa, Tikkurilassa ja Aviapoliksessa ovat Vantaan merkittävä kasvusuunta tulevana vuosikymmeninä sekä työpaikkojen, palveluiden että asuntojen suhteen. Ratikkakaupungin kehitys yhdistää ja kytkee seudun eri alueita ja toimintoja toisiinsa. Ratikka lisää Vantaan vetovoimaa: laadukas ja esteetön joukkoliikenneyhteys uudistaa katu- ja kaupunkikuvaa. Monipuolinen asunto- ja palvelutarjonta houkuttelee uusia asukkaita reitin varrelle työpaikkojen läheisyyteen. Vuosien 2026-



2028 kaavoitussuunnitelmassa näkyvät viimeisten kolmen ratikan rakentamisen mahdollistavan asemakaavan ohella useat ratikkakaupungin kehittämiseen liittyvät asemakaavan muutokset ratikan varrella. Kaavoitussuunnitelmassa 2026-2028 ratikan vyöhykkeelle sijoittuu 52 kaavahanketta ja yli 450 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuin-, palvelu- ja työpaikkarakentamista. Suunnitelmakaudella Ratikkakaupungin vyöhykkeelle on ohjelmoitu valmistuvaksi 40 kaavahanketta ja noin 35 % kaikesta kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta (noin 290 000 k-m<sup>2</sup> josta asumista yli 270 000 as-k-m<sup>2</sup>). Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa vuosittain 100 000 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa (netto) ratikan kaavarungon alueelle. Vuodelle 2026 on kaavoitussuunnitelmassa ohjelmoitu hieman yli 98 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista (netto) ratikkakaupungin alueelle (noin 31 % kaikesta kerrosalasta).

Työpaikkakaavoituksella varmistamme, että yritysten on helppo tulla Vantaalle ja kukoistaa täällä. Erilaisten kaavahankkeiden avulla edistämme kaupungin ja sen eri osien vetovoimaa, parannamme yritysten toimintaedellytyksiä, varmistamme verotuloja ja turvaamme työpaikkojen saatavuuden. Luomme elämyksellistä Vantaata tukemaan paikallista palveluliiketoimintaa kaavoittamalla uusia tai mahdollistamalla tilapäisiä tapahtumatiloja. Elinvoimaista kaupunkia kaavoitamme myös yritysten kanssa yhteistyössä. Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on saada työpaikkakerrosala koko kaupungin alueella nousuun. Vuodelle 2026 on suunnitelmassa ohjelmoitu noin 120 000 k-m<sup>2</sup> uutta työpaikkarakentamista (netto).

Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali ja luontopositiivinen vuonna 2030. Kaupunkistrategian tavoite luonnon hyvinvoinnin ja ilmasto-kestävän tulevaisuuden turvaamisesta ovat osa jokaista kaavahanketta. Asemakaavoituksen lähtökohtana hiilineutraalisuuden edistämiseksi on hiilineutraalisuusprosessi kaavoituksessa. Prosessin ytimessä on kestävät suunnitteluratkaisut, joita arvioidaan ilmastaselvityksellä nimellä hiilineutraalisuus selvitys. Lisäksi kaikissa kaavoissa arvioidaan ilmastovaikutukset, jotka kirjataan kaavaselistukseen. Jatkamme myös tonttikohtaisen vihertehokkuuden käyttöä asemakaavoissa.

Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on, että 80 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittuu yleiskaavan määrittelemälle kestävän kasvun vyöhykkeelle. Saamme myös käyttöön ARVO-hankkeessa kehitetyn alueellisen vihertehokkuuden laskurin, jota käytämme merkittävästi kaupunkivihreän määrään tai laatuun vaikuttavissa kaavoissa ja kaavarungoissa. Alueellisen viherkertoimen laskeminen varsinkin laajemmissa aluekokonaisuuksissa, kuten kaavarungoissa, turvaa riittävän viherrakenteen säilymistä ja rakentamista tiivistyvässä kaupungissa. Kaikissa merkittäviä maamassoja tuottavissa asemakaavoissa arvioidaan jo kaavoitusvaiheessa maamassojen hyödyntämisen mahdollisuus ensisijaisesti suunnittelualueella ja toissijaisesti jossain muualla. Strategiakauden tavoitteena on luontohaitan hyvittäminen kaikissa niissä asemakaavoissa, joissa aiheutetaan haittaa luonnonsuojelulain mukaisille luontotyypeille. Tavoitteen toteutuminen edellyttää koko kaupungin kattavan luontotyyppiselvityksen edistymistä sekä kompensatiomarkkinan syntymistä.

Kaupunkikeskustoissa tavoitteena on turvalliset, viihtyisät ja aktiiviset kaupunkitilat, joissa on vetovoimaa ja toimintoja. Luomme edellytyksiä sujuvalle asioinnille, työpaikoille ja kaupallisille palveluille sekä tapahtumille, jotka houkuttelevat ihmisiä laajemmalta alueelta. Panostamme erityisesti asemanseutujen viihtyisyyteen ja turvalliseen arkeen. Keskustarakentaminen toteutetaan laadukkaasti, säästäten luontoa ja turvaten riittävät viher- ja virkistysalueet. Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on, ettei työpaikkarakentamisen määrä keskustoissa vähene. Kaavoituksen seurannan kehittäminen on tältä osin käynnissä.

Asuinalueilla tavoitteena on kääntää yksipuolistunut asuntotarjonta erilaisia asumisen toiveita ja tarpeita paremmin huomioon ottavaan suuntaan. Vain monipuolisia asumisen ratkaisuja tarjoamalla



voimme lieventää aiemmin rakentuneen yksipuolisen asuntotarjonnan aiheuttamia seurannaisvaikutuksia. Asumisen laatuun voimme vaikuttaa asemakaavoissa muun muassa kaupunkitilaan ja toimintoihin, hankekokoon, rakennustypologioihin sekä pysäköinti- ja piharatkaisuihin vaikuttamalla. Kaupunkisuunnittelussa tavoitteena on lähipalveluiden kaupunki, jossa palveluiden verkosto tuotetaan asukkaiden, yritysten, kaupungin ja muiden toimijoiden yhteistyönä. Lisäksi jatkamme pientalovaltaisten alueiden suunnittelua eri puolille kaupunkia. Parhaimmillaan pientalojen suurkaupunki luo vaihtelevuutta kaupunkikuvaamme ja monipuolistaa asumisen vaihtoehtoja koko kaupungissa. Pientaloilla voimme myös täydentää ja monipuolistaa asutokantaa korkean tehokkuuden keskusta-alueilla. Täydennämme myös olemassa olevia, väljä pientaloalueita ja mahdollistamme monimuotoisempaa asumista erillispientalojen sekaan. Pientalokaavoituksen seurannan kehittäminen on käynnistynyt asemakaavayksikössä.

Kaavoituksella on tärkeä tehtävä sosiaalisesti kestävä kaupunkirakenteen luomisessa ja myönteisen kehityksen mahdollistavien kaupunkikehityshankkeiden edistämisessä. Sosiaalisesti kestävä kaupunkirakenteen edellytykset huomioimme niin vanhoilla kuin uusillakin kaupunkialueilla. Vanhoilla alueilla uudistamme kaupunkirakennetta etenkin täydennysrakennushankkeiden avulla. Hyvin suunnitellulla täydennysrakentamisella kehitämme alueiden asunto- ja hallintamuotojakaamaa nykyistä monipuolisemmaksi ja varmistamme riittävän ja monipuolisen väestöpohjan lähipalveluiden säilymiselle ja kehittämiselle. Uudet alueet, kuten esimerkiksi Fazerila-Santamalmi, Värtehtaan, Huberilan ja Hanhiniityn alueet, suunnittelemme lähtökohtaisesti asumisen mahdollisuuksiltaan monimuotoisiksi. Alueellisen eriytymisen pysäyttämiseksi osallistumme muun muassa aluejohtoryhmien työhön ja jatkamme uuden investointien ohjaus mallin pilotoimista vuoden 2026 aikana.

Kaupunkisuunnittelun keskeisenä työkaluna taloudellisesti kestävä kaupungin varmistamisessa on kaavatalous. Kaavataloudella tarkoitetaan kaupunkiympäristön suunnittelun, toteuttamisen, ylläpidon ja käytön aiheuttamien menojen ja tulojen laskemista. Tämän kaavoitussuunnitelmakauden aikana kaavatalouden kehittämisen painopiste säilyy kaavoituksen välittömien kulujen arvioinnissa.

Kaavoitussuunnitelmasta on poistettu kaksi aiemmin vireille tullutta asemakaavahanketta 002396 Markkatie 12-20 ja 971000 Kuninkaanmäki/Byända, jotka esitetään lakkautettavaksi kaavoitusohjelmapäätöksen yhteydessä. Osin kaupungin maalle laaditun asemakaavamuutoksen Markkatie 12-20 kaavoitus on tarpeen lakkauttaa, koska tontinluovutuskilpailulla vuonna 2019 hankkeeseen kilpailutettu toteuttaja on vetäytynyt hankkeesta, eikä kaavahankkeen jatkaminen ole kaupungin näkökulmasta kannattavaa tässä tilanteessa. Byendan pientalokaava on poistettu kaavoitusohjelmasta kokonaistaloudellisista syistä (infra-, palveluverkko- ja elinkaari-vaikutukset). Kaavataloudellisesti hanke osoittautui kaupungille kalliiksi muihin pientaloalueisiin verrattuna.

## **Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025**

### **Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään

- a) hyväksyä liitteen mukainen kaavoitussuunnitelma 2026–28,
- b) esittää kaupunginhallitukselle kaavoitussuunnitelma 2026–28 merkittäväksi tiedoksi, ja
- c) lopettaa kaavoitushankkeiden 002396 Markkatie 12-20 ja 971000 Kuninkaanmäki/Byända asemakaavoitus esittelyosassa mainituin perustein.

Liite:

- Kaavoitussuunnitelma 2026–28



# Vantaa

---

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula, p. 040 5294145

yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi, p. 040 336 0159

asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski, p. 040 5913878

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi