

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkiympäristölautakunta esityslista 09.12.2025

Esityslistan kansilehti	1
1 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA	2
2 Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA	3
3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA	4
4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP	5
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025	6
5 Kuntalain 92 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / TeA	7
6 Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2026 / TeA	8
- Käyttösuunnitelma vuodelle 2026, kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta	11
- Kaupungin ympäristöbudjettipilotti 2026	39
7 Kaavoitussuunnitelma 2026–2028 / SP	43
- Kaavoitussuunnitelma 2026-2028	49
8 Asemakaavamuutos 002586 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssitie 6 - Ehdotus nähtäville / SP	104
- 002586 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, Rälssitie 6	107
- 002586 selostus, asemakaavamuutos 9.12.2025, Rälssitie 6	108
9 Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 - Ehdotus nähtäville / SP	157
- 002565 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, Teknobulevardi 7, 9 ja 11	160
- 002565 selostus, asemakaavamuutos 9.12.2025, Teknobulevardi 7, 9 ja 11	161
10 Asemakaavan muutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotus nähtäville / SP	225
- 002552 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, Puutarhatie 47	229
- 002552 selostus, asemakaavamuutos 9.12.2025, Puutarhatie 47	230
- 002552 Koonti mielipiteistä 9.12.2025 Puutarhatie 47	266
11 Asemakaavan muutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotus nähtäville / SP	272
- 002632 asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025, Salkolan talo	275
- 002632 selostus, asemakaavan muutos 9.12.2025, Salkolan talo	276
- 002632 Koonti mielipiteistä 9.12.2025, Salkolan talo	304
12 Ladaunmetsän, Syväoanmetsän, sekä Lamminsuon ja Palokallion laajennusten luonnonsuojelulain mukaiset rauhoitushakemukset / SP	307
- Liite 1. Ladaunmetsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat	312
- Liite 2. Syväoanmetsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat	317
- Liite 3. Lamminsuon laajennuksen rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat	322
- Liite 4. Palokallion laajennuksen rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat	327



Kaupunkiympäristölautakunnan kokous

Aika tiistai 9.12.2025 klo 17.00

Paikka Tikkurila, Lauri Korpisen katu 9, kokoushuone Joki

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		livarinen Oskari	
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Otso Kivimäki		Nina Nummela	
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Immonen Minja		Lehtovirta Elmeri	
Muut osallistujat			
Anttila Tero, apulaiskaupunginjohtaja			
Perttula Sampo, kaupunkisuunnittelujohtaja			
Hohti Jonna, talous- ja hallintojohtaja			
Wallenius Tuuli, viestintäpäällikkö			
Tammilehto Noora, hallintoasiantuntija, pöytäkirjanpitäjä			
Marjaana Yläjääski, asemakaavapäällikkö			
Juha Nurmi, yleiskaavapäällikkö			
Johanna Rajala, aluearkkitehti			
Agon Shala, asemakaava-arkkitehti			
Vuorsalo Annina, ympäristösuunnittelija			



1 **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / TeA**

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.



Pöytäkirjan tarkastajien valinta / TeA

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Vaula Norrena (varalla Niina Uskali ja Siri Ahokas) ja Ville Rahkala (varalla Marja Ahava ja Tarja Eklund).

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) valita pöytäkirjan tarkastajat, ja

b) että pöytäkirja tarkastetaan perjantaihin 12.12.2025 klo 12.00 mennessä.



3 Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / TeA

Kokouksessa kuullaan seuraavat selostukset:

Asia 7 / Kaavoitusuunnitelma 2026-2028 / asemakaavapäällikkö Marjaana Yläjääski ja yleiskaavapäällikkö Juha Nurmi

Asia 9 / Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 – Ehdotus nähtäville / aluearkkitehti Johanna Rajala ja asemakaava-arkkitehti Agon Shala

Asia 12 / Ladaunmetsän, Syväoanmetsän, sekä Lamminsuon ja Palokallion laajennusten luonnonsuojelulain mukaiset rauhoitushakemukset / ympäristösuunnittelija Annina Vuorsalo

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden/esittelijöiden selostukset sekä tiedotusasiat.



4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat / SP

Kaupunkirakenteen ja ympäristön palvelualueen julkaisemat kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

1.12.2025

Uusimmat ja tulevat AKL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat

Kaava	Kaavan nimi	Julkaisupäivä	Linkki
002422	Simonkylän elinkaariasuminen ja päiväkot	26.11.2025	https://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus/kaavat/simonkylan-vanhustenkeskuksen-tontille-paivakoti



18.11.2025 jälkeen julkaistut ottomenettelyä varten saapuneet päätökset

Apulaiskaupunginjohtaja Tero Anttila

- § 92/2025 Ylimmän johdon johtamisosaamisen kehittäminen, 52 000 euroa (alv. 0%)
- § 94/2025 Osallistuminen NetZeroCities Twinning Learning Programmeen
- § 96/2025 Vantaan kaupungin lausunto Eteläisen Jokilaakson asemakaavan nro. 2400 asemakaavaehdotuksesta

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 9.12.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn kaupunkiympäristölautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä.

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



6

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma vuodelle 2026 / TeA

VD/6991/02.01.00.00/2025

TeA/JH/MK

Esitetään hyväksyttäväksi vuoden 2026 käyttötalouden käyttösuunnitelma, vuoden 2026 tulokortit kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan osalta ja kaupungin ympäristöbudjetti 2026.

Käyttösuunnitelman tarkoitus

Kaupunkiympäristön toimiala laatii käyttösuunnitelman lautakuntien päätöksenteon perusteeksi. Käyttösuunnitelman tavoitteena on toimeenpanna ja saavuttaa kaupunginvaltuuston päättämät strategiset ja sitovat tavoitteet. Lautakuntien tehtäväalueittain hyväksymät käyttösuunnitelmat annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Käyttösuunnitelmassa esitetään toimialan talousarvio ja määrärahojen suunniteltu käyttö tehtäväalueittain, palvelualueittain ja yksiköittäin talousarviossa määrätyin rajauksin. Käyttösuunnitelman avulla seurataan toimialan talousarvion toteutumista ja määrärahojen käyttöä. Käyttösuunnitelma vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarviota.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2025 taloussuunnitelman vuosille 2026–2029. Taloussuunnitelma sisältää talousarvion vuodelle 2026, vuoden 2026 sitovat tavoitteet ja niiden toteuttamisen mahdollistavat määrärahat.

Kaupunkiympäristön toimiala on kirjannut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2026 tulokortille. Lautakuntien alaisten palvelualueiden tulokortit vuodelle 2026 käsitellään ja hyväksytään lautakunnissa.

Talousarvion 2026 toimeenpano

Kaupunkiympäristön toimialan talousarvio hyväksyttiin 17.11.2025 pidetyssä kaupunginvaltuuston kokouksessa. Syyskuun lautakuntaesitysten jälkeen kaupunkiympäristön toimialan käyttötalouden toimintakuluja on korotettu 1 518 200 euroa kattamaan palkankorotusvaikutuksia vuodelle 2026. Lisäksi osaamiskampuksen toimintakuluja on laskettu 50 000 euroa kiinteistöt ja tilat palvelualueella.

Käyttösuunnitelma vuodelle 2026 vastaa kaupunginvaltuuston hyväksymää talousarvioesitystä. Käyttösuunnitelma sisältää 8 miljoonaa euroa talouden tasapainottamisen toimenpiteitä vuodelle 2026. Tasapainottamistoimenpiteinä hyväksyttiin lisätuottoja 3,385 milj. euroa, joista 0,04 milj. euroa on kohdistettu kaupunkirakenne ja ympäristön palvelualueelle (Kara) ja 3,345 milj. euroa kadut ja puistot palvelualueelle (Kapu). Kaupunkiympäristön toimintakuluja karsittiin tasapainottamistoimenpiteinä yhteensä 4,615 milj. euroa, joista n. 0,4 milj. euroa kohdistuu yhteisiin palveluihin, n. 0,8 milj. euroa Karaan, n. 1,3 milj. euroa kiinteistöt ja tilat palvelualueeseen (Kipa) ja 2,2 milj. euroa Kapuun.

Toimialan henkilöstökuluja tasapainotetaan palvelualueittain seuraavasti: yhteiset palvelut n. 0,05 milj. euroa, Kara n. 0,3 milj. euroa, Kipa n. 0,4 milj. euroa ja Kapu n. 0,8 milj. euroa. Kaupunkiympäristön palvelujen ostoja tasapainotetaan palvelualueittain seuraavasti: yhteiset palvelut n. 0,3 milj. euroa, Kara n. 0,3 milj. euroa, Kipa n. 0,9 milj. euroa ja Kapu n. 1,4 milj. euroa. Muita kuluja karsitaan n. 0,2 milj. euroa.



Merkittävimmät toimenpiteet koskevat hulevesimaksutuottoja, uuden kaupunkipyöräpalvelun käyttöönoton lykkäämistä, koko kaupungin uuden toimitilan suunnittelusta luopumista, asiantuntijapalveluostojen karsimista sekä mittavia henkilöstösäästöjä eläköitymisen ja luonnollisen poistuman kautta. Talous- ja strategiatoimikunnassa 25.9. päätetyt tasapainottamistoimenpiteiden eurot jouduttiin viemään kiireisellä aikataululla SAP BW järjestelmään 26.9, ja tasapainottamistoimenpiteiden eurojen kohdentamista on täsmennetty käyttösuunnitelmavaiheessa. Mahdollisia sitovuustasojen välisiä euromuutoksia tarkastellaan vuoden 2026 aikana. Toiminnan jatkuvuuden kannalta on käyttösuunnitelmavaiheessa tehty pieniä euromuutoksia.

Kaupunkiympäristölautakunnan alaisessa toiminnassa ei ole investointeja.

Käyttösuunnitelman liitteenä esitellään ympäristöbudjetti.

Käyttösuunnitelman 2026 määrärahojen sitovuustasot kaupunkiympäristölautakunnan alaisessa toiminnassa:

Talousarviokohta 14 0 Kaupunkiympäristölautakunta bruttoyksiköt yhteensä:

Kaupunkiympäristölautakunta, Yhteiset palvelut ja Kaupunkirakenne ja ympäristö

Sitovuus: Tulot ja menot

Raportointi

Toimiala raportoi lautakunnille talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteuttamisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta talousohjauksen ohjeiden mukaisesti.

Ympäristöbudjetti

Toimiala on tuottanut kaupungin ympäristöbudjetin, jossa esitellään päästöbudjetti vuosille 2020–2030. Budjetissa on mukana kadut ja puistot palvelualueen ja ympäristökeskuksen, asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen palveluyksiköiden sekä kaupungin tytäryhtiöiden VTK Kiinteistöt Oy:n, Vantaan Energia Oy:n, VAV Asunnot Oy:n, Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n ja Mercuria kauppapilaitos Oy:n tiedot vuosille 2026–2028.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- hyväksyä kaupunkiympäristölautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden käyttösuunnitelma vuodelle 2026,
- hyväksyä vuoden 2026 tulokortit kaupunkiympäristölautakunnan osalta, ja
- hyväksyä kaupungin ympäristöbudjetin 2026 kaupunkiympäristölautakunnan osalta.

Liitteet:

- Liite 1 Käyttösuunnitelma vuodelle 2026, kaupunkiympäristölautakunnan alainen toiminta
- Liite 2: Kaupungin ympäristöbudjetti 2026

Täytäntöönpano: Kaupunkistrategia ja johto, talousohjaus



Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Talous- ja hallintojohtaja Jonna Hohti, puh. 044 549 7991
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KÄYTTÖSUUNNITELMA 2026

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

9.12.2025



SISÄLLYSLUETTELO

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ	3
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	3
Toimialan keskeiset tavoitteet	5
 14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ.....	6
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	6
14 10 Kaupunkiympäristölautakunta	7
Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset.....	7
14 20 Yhteiset palvelut	7
Toiminnan kuvaus	8
Keskitetyn yksikön keskeiset tavoitteet	8
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	8
14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö	8
Toiminnan kuvaus	9
Palvelualueen keskeiset tavoitteet	9
Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen	10
Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut.....	13

Liitteet:

Liite 1: Tulokortti 2026, Kaupunkiympäristö

Liite 2: Tulokortti 2026, Kaupunkirakenne ja ympäristö

Julkaisija

Vantaan kaupunki

12/2025

Kaupunkiympäristö/Yhteiset palvelut

Kansikuva: Vantaan ratikka Kielotien tunnelikatoksen havainnekuva,

Arkkitehtitoimisto HKP, Pekka Leskelä, 2024

14 KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Käyttösuunnitelma (1 000 €)	TP 2024	KS 2025	TA 2026	KS 2026	Muutos KS - TA
MYYNITUOTOT	17 802	18 719	18 814	18 814	0
MAKSUTUOTOT	22 212	26 935	30 245	30 245	0
TUET JA AVUSTUKSET	557	237	307	307	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	235 710	265 205	267 295	267 295	0
TOIMINTATUOTOT	276 281	311 095	316 660	316 660	0
HENKILÖSTÖKULUT	-38 164	-39 018	-40 673	-40 279	395
PALVELUJEN OSTOT	-114 197	-109 411	-122 219	-122 647	-428
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-25 958	-26 281	-28 112	-28 107	5
AVUSTUKSET	-328	-345	-80	-80	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-83 073	-88 748	-97 384	-97 356	28
TOIMINTAKULUT	-261 719	-263 803	-288 468	-288 468	0
TOIMINTAKATE	14 562	47 292	28 192	28 192	0

Kunta-alan palkkaratkaisun vaikutuksia huomioitiin talousarviossa keskitettynä varauksena konsernijohtoon ja elinvoiman toimialalla. Ratkaisu sisälsi vuosina 2025 ja 2026 jaettavat yleiskorotukset sekä paikallisia eriä, joiden vaikutus jaettiin toimialoille kaupunginhallituksen talousarvioesityksen yhteydessä. Kaupunkiympäristön toimialalle korotusten vaikutus on 1 518 200 euroa.

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkiympäristön toimiala vastaa kaupunkiympäristölautakunnalle, tämän alaiselle lupajaostolle sekä kaupunkitilalautakunnalle kuuluvien asioiden valmistelusta ja täytäntöönpanosta. Kaupunkiympäristön toimialan tehtävänä on edistää Vantaan kestävästä kasvusta ja kaupunkikehitystä monin tavoin lähtien kaavoituksen, maankäytön, liikenteen ja julkisen kaupunkitilan suunnittelusta sen rakentamiseen, ylläpitoon ja valvontaan saakka. Toimiala vastaa myös ympäristönsuojelusta ja ympäristöterveydenhuollosta, maanhankinnasta ja -luovuttamisesta sekä kaupungin toimitiloista. Kaupunkiympäristön toimialaan kuuluvat katujen ja puistojen, kaupunkirakenteen ja ympäristön sekä kiinteistöjen ja tilojen palvelualueet. Lisäksi toimialalla on yhteiset palvelut, joka vastaa keskitetystä toimialan vastuulla olevista talous- ja hallintopalveluista ja muista tukipalveluista.

Vuosi 2026 aloittaa uuden strategiakauden, jonka keskiössä kaupunkiympäristön toimialan näkökulmasta on kaupungin kestävästä kasvun varmistaminen ja alueiden eriytymisen eli segregaatian pysäyttäminen. Kaupunkiympäristön toimialan keskeiset keinot segregaatian torjumiseksi liittyvät monipuoliseen asuntotuotantoon,

kohdennettuihin toimitila- ja infrainvestointeihin sekä kaupunkiympäristön viihtyisyyden ja turvallisuuden lisäämiseen.

Viime vuosikymmenen aikana kaupungin toimitila- sekä infrainvestoinnit eivät ole pysyneet asuntotuotannon ja asukasmäärän kasvun mukana eivätkä asunto- ja asukasrakenteen muutokset ole olleet kestäväällä pohjalla. Vantaalle on syntynyt alueita, joiden asuntotuotanto ei ole riittävän monipuolista. Tämä kehitys pyritään kääntämään panostamalla suunnitelmallisesti niin omistusasumisen kuin tuetunkin asumisen lisäämiseen, painottaen kunkin alueen tarpeita ja erityispiirteitä nykyistä tasapainoisemman kehityksen varmistamiseksi.

Kaupungin kasvun ja investointien ohjaukseen kehitetään uutta, nykyistä kokonaisvaltaisempaa toimintatapaa, jossa kaikkia kaupungin seitsemää suuraluetta Myyrmäkeä, Kivistöä, Aviapolista, Tikkurilaa, Korsoa, Koivukylää ja Hakunilaa tarkastellaan kokoamalla tilannekuvat alueiden kaavoituksen, rakentamisen, palveluverkon ja investointien tilanteesta sekä väestömuuttujista ja tekemällä alueiden kehittämistä koskevia ratkaisuja tämän kokonaistiedon pohjalta. Uuden toimintamallin valmistelu ja käyttöönotto koskettaa kaupungin kaikkia toimialoja, ja kaupunkiympäristön toimialalla kaikkia palvelualueita. Kaupunki uudistaa kasvun ja investointien ohjauksen toimintatavat vahvistaakseen sisäistä yhteistyötä, yhteisten tavoitteiden asettamista ja henkilöstön osallisuutta. Kaavoitus ja investointiohjelmat synkronoidaan tiiviisti, mikä mahdollistaa vaikuttavat, kustannustehokkaat ja kuntalaisille mielekkäät palvelukokonaisuudet.

Vantaan työllisyystilanteen ollessa haastava, kaupunkiin tarvitaan myös lisää työpaikkoja. Kaupunkiympäristön toimiala edistääkin keskeisenä tavoitteenaan työpaikkavaltaisten yritysten lisäämistä ja työpaikkatonttien kaavoitusta. Työpaikkatonttien kysyntä on ollut tasaisempaa kuin asuntorakentamisessa, jossa heikon kysynnän odotetaan vielä jatkuvan. Näyttäisi, että asuntotonttien kysyntä olisi edelleen ensi vuonna verrattain vähäistä ja asuntorakentamishankkeita käynnissä niukasti. Ennustaminen on kuitenkin vaikeaa globaalisti epävakaa tilanteesta johtuen.

Kaupunkikeskustojen elinvoimaa ja turvallisuutta edistämme vaikuttamalla työpaikkakehitykseen kaavoituksen keinoin sekä kunnostamalla suunnitelmallisesti kaupungin turvallisuuskyselyssä kuntalaisten turvattomimmiksi kokemia asemanseutuja, Myyrmäestä aloittaen.

Vuodesta 2026 tulee ensimmäinen vuosi, kun ratikan rakentamisallianssit ovat toteutusvaiheessa ja ratikkakiskojen ja niihin liittyvien liikennejärjestelyjen rakentaminen näkyy ja kuuluu katukuvassamme useissa kohdissa 19 km pituista raitiotielinjaa. Ratikkareittiä ympäröivän ratikkakaupungin kehittäminen kaavoituksesta tontinluovutukseen, yksityisten investointien mahdollistamiseen ja palveluverkon kehittämiseen saakka jatkavat ratikan rakentamisen rinnalla kaupunkiympäristön toimialan keskeisenä painopisteenä tulevinä vuosina.

Kaupunkiympäristön toimialan toiminnan yhteisenä nimittäjänä jatkaa edelleen resurssiviisuus, jonka monipuolisin toimin tähdätään kohti hiilineutraalia Vantaata. Luontoposiitivisuus Vantaalla on muuttunut ideologiasta käytännön vaatimuksiksi: kaikissa uusissa asemakaavoissa vaaditaan niiden luontotyypeille aiheuttaman haitan hyvittämistä ja viherkertoimen tulee täytyä kaikilla uusilla rakennettavilla tonteilla. Vantaalle lisätään myös luonnonsuojelualueita. Toimenpiteistä huolimatta ilmasto Vantaallakin muuttuu, joten sään ääri-ilmiöihin varaudutaan jo kaupunkisuunnittelusta lähtien.

Toimialan prosesseihin vaikuttavia lakimuutoksia on luvassa yhä vuonna 2026 kun viimeisetkin rakentamislain kohdat, uusi kaavoitusta säätelevä alueidenkäyttölaki sekä uusi eläinlääkintälaki astuvat voimaan.

Toimiala on tasapainottanut talouttaan 8 miljoonaa euroa tasapainottamisohjelman mukaisesti.

Toimialan keskeiset tavoitteet

Toimialan tulokortilla tuetaan kaupungin pitkän aikavälin strategisia tavoitteita. Toimialan vastuulla olevat keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

- Ohjaamme alueiden asuntotarjontaa ja omistusmuotoja monipuolisempaan suuntaan
- Rakennamme ratikkaa ja edistämme ratikan mahdollistamaa kaupunkikehitystä
- Lisäämme työllistävien yritysten ja yhteisöjen määrää Vantaalla
- Teemme uudesta kasvun ja investointien ohjausmallista yhteisen tavan toimia
- Vähennämme kasvihuonekaasujen määrää hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi

- Lisäämme luonnon monimuotoisuutta luontoposiitivisuuden saavuttamiseksi
- Kehitämme kaupunkikeskuksia niiden turvallisuutta ja elinvoimaa edistäen
- Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta
- Kehitämme sisäistä yhteistyötä ja johtamista
- Tasapainotamme toimialan taloutta.

14 0 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA YHTEENSÄ

Vastuuhenkilö: Tero Anttila

Toimielin: Kaupunkiympäristölautakunta

Puheenjohtaja: Sirkka-Liisa Kähärä

Käyttösuunnitelma (1 000 €)	TP 2024	KS 2025	TA 2026	KS 2026	Muutos KS - TA
MYYNITUOTOT	1	6	6	6	0
MAKSUTUOTOT	3 637	5 918	5 978	5 978	0
TUET JA AVUSTUKSET	326	182	252	252	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	10				
TOIMINTATUOTOT	3 973	6 106	6 236	6 236	0
HENKILÖSTÖKULUT	-13 046	-13 752	-14 144	-14 094	50
PALVELUJEN OSTOT	-1 683	-2 028	-1 863	-1 917	-54
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-137	-222	-226	-226	0
AVUSTUKSET	-265	-265	0	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-1 154	-983	-1 010	-1 006	4
TOIMINTAKULUT	-16 286	-17 250	-17 243	-17 243	0
TOIMINTAKATE	-12 312	-11 144	-11 007	-11 007	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkiympäristölautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat kaupunkiympäristölautakunta, yhteiset palvelut sekä kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualue. Näiden bruttobudjetoitujen yksiköiden tulot ja menot yhteensä ovat valtuustoon nähden sitovia eriä.

14 10 Kaupunkiympäristölautakunta

Käyttösuunnitelma (1 000 €)	TP 2024	KS 2025	TA 2026	KS 2026	Muutos KS - TA
HENKILÖSTÖKULUT	-167	-165	-172	-172	0
PALVELUJEN OSTOT	-15	-9	-9	-9	0
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-0	-1	-1	-1	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-0	-0	-0	-0	0
TOIMINTAKULUT	-183	-175	-182	-182	0
TOIMINTAKATE	-183	-175	-182	-182	0

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Kaupunkiympäristölautakunta vastaa muun muassa kaupunkirakenteen kokonaisvaltaisesta kehittämisestä, asema- ja yleiskaavojen valmistelusta sekä ympäristövastuullisuuden edistämisestä. Lautakunnan alainen lupajaosto toimii kunnallisena lupa- ja valvontaviranomaisena rakennuslupa-asioissa sekä ympäristönsuojelu- ja ympäristöterveydenhuoltoasioissa.

Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt viiden kaupunkikeskusten kehittämissuunnitelmien seurantaryhmän toiminnan jatkumisesta valtuustokaudella 2025–2029.

14 20 Yhteiset palvelut

Käyttösuunnitelma (1 000 €)	TP 2024	KS 2025	TA 2026	KS 2026	Muutos KS - TA
MYYNITUOTOT	1				
MUUT TOIMINTATUOTOT	7				
TOIMINTATUOTOT	8				
HENKILÖSTÖKULUT	-1 849	-2 245	-2 449	-2 399	50
PALVELUJEN OSTOT	-327	-427	-363	-413	-50
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-15	-46	-80	-80	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-326	-151	-288	-288	0
TOIMINTAKULUT	-2 516	-2 868	-3 181	-3 181	0
TOIMINTAKATE	-2 508	-2 868	-3 181	-3 181	0

Toiminnan kuvaus

Kaupunkiympäristön yhteisiin palveluihin kuuluvat toimialan johto sekä talous- ja hallintopalvelut. Talouspalvelut huolehtivat toimialan aktiivisesta talousohjauksesta sekä kehys-, talousarvio- ja käyttösuunnitelmavalmistelusta. Viestintä- ja vuorovaikutuspalvelut kehittävät, suunnittelevat ja toteuttavat toimialan viestintää ja osallisuustyötä yhteistyössä johdon ja asiantuntijoiden kanssa. Assistenttipalvelut toimivat toimialan johdon tukena asioiden ja toiminnan valmistelussa.

Assistenttipalveluiden keskeisiin tehtäviin kuuluu myös palvelualueiden sisäinen asiakaspalvelu sisältäen tuen järjestelmien käyttöön sekä asiakirjahallintoon. Laki- ja valmistelupalvelut tuottavat toimialalle oikeudellisia ja hallinnollisia tukipalveluita. Lisäksi talous- ja hallintopalvelut vastaavat toimialatasoisesta kehittämisestä.

Keskitetyn yksikön keskeiset tavoitteet

Yhteisten palvelujen keskeisenä tavoitteena vuonna 2026 on seuraavan valtuustokauden strategian toimeenpanon koordinointi sekä strategiaa tukevan osaamisen kehittäminen kaupunkiympäristön toimialalla.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Yhteiset palvelut tukee osaltaan toimialan sitovien tavoitteiden suunnittelua ja toteutumista ja on mukana useissa kaupunkitasoisissa hankkeissa.

14 40 Kaupunkirakenne ja ympäristö

Käyttösuunnitelma (1 000 €)	TP 2024	KS 2025	TA 2026	KS 2026	Muutos KS - TA
MYYNITUOTOT		6	6	6	0
MAKSUTUOTOT	3 637	5 918	5 978	5 978	0
TUET JA AVUSTUKSET	326	182	252	252	0
MUUT TOIMINTATUOTOT	3				
TOIMINTATUOTOT	3 966	6 106	6 236	6 236	0
HENKILÖSTÖKULUT	-11 030	-11 342	-11 523	-11 523	0
PALVELUJEN OSTOT	-1 342	-1 593	-1 491	-1 495	-4
AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-122	-176	-145	-145	0
AVUSTUKSET	-265	-265	0	0	0
MUUT TOIMINTAKULUT	-828	-831	-721	-718	4
TOIMINTAKULUT	-13 587	-14 206	-13 881	-13 881	0
TOIMINTAKATE	-9 621	-8 100	-7 645	-7 645	0

Toiminnan kuvaus

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueella on viisi palveluyksikköä, jotka ovat ympäristökeskus, rakennusvalvonta, yleiskaavoitus, asemakaavoitus ja tietopalvelut. Lautakuntarakenteen mukaisesti kaikki palvelualueen toiminta on kaupunkiympäristölautakunnan alaista toimintaa.

Palvelualueen keskeiset tavoitteet

Kaupunkirakenne ja ympäristö -palvelualueen tavoitteena on resurssiviisas, toimiva ja elinvoimainen kaupunki sekä kestävä rakentaminen. Toimimme kansainvälisessä ympäristössä, jossa keihäänkärkemme on olla kansainvälisesti kilpailukykyinen lentokenttäkaupunki. Vantaan ratikan rakentamisen käynnistämisen myötä jatkuu myös ratikkakaupungin kehittäminen ja rakentaminen. Merkittävä osa asuinrakentamisesta sijoittuu tulevaisuudessa Vantaan ratikan vaikutuspiiriin. Olemme eturintamassa hiilineutraalin ja vihreän kaupunkirakenteen edistäjinä, kestävässä rakentamisessa, asukasyhteistyön toteuttajina sekä digitaalisten prosessien edelläkävijänä. Kasvun rinnalla vaalimme ympäristön arvoja ja haemme keinoja vahvistaa vantaalaista pientalojen suurkaupunkia.

Kaupunki ottaa kiertotalouden mukaan kaikkeen omaan toimintaansa ja ohjaa ja kannustaa muita toimijoita kiertotalouden ratkaisujen käyttöönottoon. Toimintatapoja kehitetään kiertotalouden peri-aatteiden mukaisesti niin, että ensisijaisesti vältetään jätteen tai ylijäämän syntyä, toissijaisesti uudelleen käytetään tuotteita ja materiaaleja, ja tämän jälkeen ylijäävä materiaali kierrätetään uusiokäyttöön ja hyödynnetään loput energiana. Erityinen painopiste on rakennettu ympäristö, sillä kasvavana kaupunkina Vantaan rakentamisen ympäristövaikutukset ovat merkittävät. Toisena painopisteenä on kaupungin hankinnat.

Ympäristökeskuksen keskeisin tehtävä on huolehtia luotettavasti ja laadukkaasti paikallisista ympäristösuojelun ja ympäristöterveydenhuollon lakisääteisistä lupa- ja valvontatehtävistä. Luvat, ilmoitukset ja lausunnot valmistellaan tavoiteaikataulussa. Lisäksi tehdään tarkastuksia lukuisiin erilaisiin valvontakohteisiin. Samoin osallistutaan aktiivisesti kaupungin ja naapurikuntien yhteistyöhön. Asiakasyhteydenotot hoidetaan mahdollisimman tehokkaasti lainsäädäntöä noudattaen. Ympäristökeskuksen huolehtii myös kunnan eläinlääkäripalvelujen järjestämisestä sekä eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnasta. Vahvistetaan Kuusijärven sekä Vantaan- ja Keravanjoen vesistöjen tilaa. Valvotaan ja ohjataan kiinteistöjä sekä edistetään päästöjen hallitsemista.

Rakennusvalvonta vastaa kaupungin alueella tapahtuvan rakentamisen ohjauksesta ja lupamenettelyistä. Edistämme ohjauksen, neuvonnan, lupakäsittelyn ja rakentamisen valvonnan sekä jatkuvan valvonnan avulla terveellisen, turvallisen, ekologisesti kestävä ja viihtyisän rakennetun ympäristön sekä hyvän kaupunkikuvan muodostumista ja ylläpitoa.

Asemakaavoituksen tehtävä on varmistaa maankäytön kehittymisen ja rakentamisen edellytykset kasvavalle ja tiivistyvälle kaupungille. Keskeisiä tavoitteita vuodelle 2026 ovat kestävä kaupunkikehityksen edistäminen, ratikkakaupungin suunnittelu sekä työpaikkojen, palveluiden ja monipuolisten asuntojen tasapainoinen kaavoittaminen. Raidekaupunkia kehitetään kokonaisvaltaisesti tavoitteena hallitusti kasvava, eriytymiskehityksen haasteisiin vastaava, kestävää liikkumista edistävä, sekä viihtyisä ja vetovoimainen kaupunkiympäristö. Kestävien liikennemuotojen osuus kasvaa. Varmistetaan hyvä palvelutaso kaikilla alueilla: julkiset palvelut ovat saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja kohtuullisessa ajassa joukkoliikenteellä, ja turvataan mahdollisuus sujuvaan arkeen myös ilman autoa.

Tietopalvelut vastaa kaavoihin liittyvien tietojen sekä asiakirjojen hallinnollisesta päätöskäsittelystä ja prosessien sujuvuudesta. Työvälineet ja tapa toimia digitaalisesti on edistyksellistä valtakunnallisesti. Työ tukee suunnittelua, asukkaiden tiedonsaantia ja vuorovaikutusta. Kaavoitukseen liittyvin paikkatietojen ja seuranta-aineistojen avulla edistetään tiedolla johtamista ja ylläpidetään johtamisessa käytettäviä maankäytön tilannekuvia.

Yleiskaavoituksen tavoitteena on edistää yleiskaava 2020:n toteutumista eri mittakaavoissa siten, että Vantaa kasvaa kestävästi arvoaan vaalien. Yleiskaavoitus osallistuu aktiivisesti seudulliseen maankäytön suunnitteluun ja valmistelee kaupungin lausuntoja seudun hankkeista.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen

Talouden taantuma ja rakentamisen matalasuhdanne tulevat vaikuttamaan yhä vuonna 2026 palvelualueen toimintaan ja tulokseen. Asuntorakentamisessa kerrostalotyömaiden aloitukset pysyvät yhä alhaisella tasolla ja asemakaavoituksessa hankkeiden viivästyminen puolestaan näkyy osin kaavoitusprosessien kestossa.

Yksityisten asuntokaavojen etenemisessä arvioidaan ilmenevän hitautta. Myöskään kaupungin asuntokaavavarantoa ei ole syytä kasvattaa tietyillä alueilla. Tämä vaikuttaa erityisesti asuntokerrosalan kaavoittamisen aiempaa pienempään tavoitteeseen vuoden 2026 aikana. Monipuolisen asumisen kaavoittamisen ohella erityisen tärkeäksi maankäytön suunnittelun tavoitteeksi on noussut työpaikkakaavoittaminen, jota edistetään sitovien tavoitteiden mukaisesti sekä keskustoissa että työpaikka-alueilla. Myös ratikkakaupungin kehittämisen mahdollistavat asemakaavahankkeet ovat tärkeässä roolissa ja niitä priorisoidaan. Segregaation torjuntaan, resurssiviisauteen, kaavatalouden tarkoituksenmukaiseen arviointiin, rakennetun ympäristön laatuun sekä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen panostamme kaikissa töissämme mahdollisuuksien ja kullekin hankkeelle erikseen asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Alueidenkäyttöä, rakentamista ja digitaalisia toimintamalleja koskeva lainsäädännön uudistus etenee ja vaikuttaa asemakaavoituksen työhön ja prosesseihin myös vuonna 2026. Uusi alueidenkäyttölaki tulee voimaan vuoden alussa ja se tuottaa muutoksia asemakaavoituksen ja yleiskaavoituksen prosesseihin, kuten kaavoitusaloitteiden käsittelyyn.

Käynnissä ollut asemakaavoituksen digitaalisten toimintamallien ja prossien kehittäminen jatkuu. Seuranta ja viestintää kehitetään toiminnan tueksi sekä asukkaiden tiedonsaannin ja osallistumisen helpottamiseksi. Suunnittelutyökaluja ja havainnollistamista monipuolistetaan suunnittelun laadun ja sujuvoittamisen parantamiseksi. Myös toimialan uuden investointien ohjausmallin kehittäminen ja käyttöönotto jatkuu integroituen entistä syvemmin asemakaavoituksen ohjelmointiin. Uudet alueelliset tilannekuvat ja kehittämisen painopisteet tukevat asemakaavoituksen ohjelmointia.

Yleiskaavoitus tekee aktiivista suunnitteluyhteistyötä naapurikuntien kanssa. Tekeillä ovat mm. Östersundomin osayleiskaava Helsingissä ja Espoon koko kaupungin kattava yleiskaava 2060. Yleiskaavoitus osallistuu myös Uudenmaan liiton VISIO-vaihemaaakuntakaavan valmisteluun.

Vantaan kaupunki ja Tuusulan kunta suunnittelevat yhdessä Kiilan Kiertolan kehityskuva -hankkeessa Helsinki-Vantaan lentokentän pohjoispuolelle sijoittuvalle Kiilan–Ruotsinkylän alueelle seututasoisesti merkittävää kiertotalouteen perustuvaa yritysalueita. Hankkeessa alueelle laaditaan eri skenaariovaihtoehtojen pohjalta

maankäytön kehityskuva sekä siihen kytkeytyvä liikenneselvitys alueen liikenneyhteyksien ja -järjestelyiden parantamiseksi.

Rakennusvalvonta edistää kestäväää ja sujuvaa rakentamista. MAL-suunnitelman mukainen tavoite on 1650 asuntoa vuodessa ja pidemmällä aikavälillä 2720 asuntoa vuodessa. Pientalojen osuus asuntotuotannon aloituksista on 25 %. Rakennusvalvonta pyrkii toiminnallaan tukemaan tavoitteisiin pääsyä.

Uusi Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025, joltain osin lakimuutokset tulevat voimaan vasta vuonna 2026. Rakentamislain muutostarpeita sekä laki rakennusvalvonnan järjestämisestä ovat valmistelussa. Muutokset edellyttävät edelleen vuonna 2026 toimintaprosessien uudistamista ja korostunutta asiakasneuvonnan tarvetta. Muutosten vaikutusta resurssitarpeeseen on vielä vaikea arvioida. Uusi rakentamislaki edellyttää rakennusjärjestyksen uusimista vuoteen 2027 mennessä. Uudistamistyö on käynnissä ja uusi rakennusjärjestys saadaan voimaan vuoden 2026 aikana.

Rakennusvalvonta on verkostoitunut Suomen suurimpien kaupunkien rakennusvalvontojen kanssa (ns. Topten-toiminta). Tavoitteena on yhtenäiset rakentamista koskevien säädösten ja ohjeiden toimintamallit ja tulkinnat koko maassa. Yhtenäisen toimintamallin luominen vuoden 2026 alusta voimaan tulevalle rakentamisluvan käsittelyaikatakuulle on erityisen keskeistä, varsinkin kun lainkohdan yksityiskohtia tarkentavaa asetusta ei saatane käyttöön.

Rakennusvalvonta osaltaan edistää resurssiviisauden tiekartan toteuttamista ja Hiilineutraali Vantaa 2030 -tavoitteen saavuttamista. Asemakaavoihin ja rakennusjärjestyksen uudistamiseen perustuvissa vihertehokkuuden tavoitetasoissa pyritään rakentamisluvissa 90 % toteumatsoon.

Ympäristökeskus koordinoi resurssiviisauden tiekartan päivitystä tulevalle valtuustokaudelle. Hiilineutraaliustavoitteen osalla päivitetään päästöskenaariot. Luonnon monimuotoisuuden turvaamiselle esitetään uuden luontopositiivisuustavoitteen käyttöönottoa niin kaupunkistrategiassa kuin sitä toteuttavassa resurssiviisauden tiekartassa.

Vantaan kaupungin toimenpiteistä eläinten hyvinvoinnin parantamiseksi tehdään selonteko kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2026 aikana.

Luonnon heikentymättömyyden malli valmistui vuoden 2024 lopussa ja otettiin käyttöön. Ensisijaisesti haittaa luonnolle vältetään. Jos haitan välttäminen se ei ole mahdollista, haitta kompensoidaan luonnonsuojelulain edellyttämällä tavalla. Tätä seurataan systemaattisesti ja raportoidaan päättäjille.

Uusi eläinlääkintähuoltolaki tulee voimaan 1.1.2026. Vantaan kaupungin tarjoamien eläinlääkäripalveluiden järjestämisvastuu määritellään syksyn 2025 aikana. Järjestämisvastuun ulkopuoliset eli ns. täydentävät palvelut hinnoitellaan vuoden 2026 alusta alkaen markkinaperusteisesti. Järjestämisvastuuseen kuuluvat ja täydentävät palvelut tulee eritellä toisistaan kirjanpidossa. Lisäksi tuki järjestämisvastuuseen kuuluvista eläinlääkäripalveluista raportoidaan Euroopan unionin valtioneuvoston päätösten mukaisesti.

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut

Tuottavuutta ja vaikuttavuutta kuvaavat tunnusluvut 2026				
Kaupunkirakenne ja ympäristö	TP 2023	TP 2024	KS 2025	KS 2026
Hyväksytyt asemakaavat kpl	28	16	30	20
Uusi asuntokerrosala k-m ²	151 486	197 954	247 300	170 000
Poikkeamispäätökset	39	40	40	40
Kaikkien rakennuslupien kokonaisala, m ²	272 737	129 497	240 000	180 000
Aloitettut asunnot	647	395	2 000	800
Aloitettut rakennukset, kpl	349	325	350	350
Luvat ja ilmoitukset (ympäristöterveydenhuolto)	464	449	350	400
Tarkastusten määrä (ympäristöterveydenhuolto)	1 744	1 704	1 800	1 800
Eläinlääkärin potilaat	6 174	6 743	6 000	6 500
Ympäristöluvut, -ilmoitukset ja rekisteröinnit	131	106	135	135

Kaupunkiympäristön toimiala

Tuloskortin 2026 tiivistelmä

Hyvän elämän Vantaa

- Kehitämme kaupunkikeskuksia niiden turvallisuutta ja elinvoimaa edistäen ja osallisuutta vahvistaen
- Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta

Vetovoimainen Vantaa

- Ohjaamme alueiden asuntotarjontaa ja omistusmuotoja monipuolisempaan suuntaan
- Rakennamme ratikkaa ja edistämme ratikan mahdollistamaa kaupunkikehitystä
- Lisäämme työllistävien yritysten ja yhteisöjen määrää Vantaalla

Tasapainoisen kasvun Vantaa

- Vähennämme kasvihuonekaasupäästöjen määrää hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi
- Lisäämme luonnon monimuotoisuutta luontoposiitivisuuden saavuttamiseksi

Vakaa ja kestävä talous

- Tasapainotamme toimialan taloutta
- Teemme uudesta kasvun ja investointien ohjausmallista yhteisen tavan toimia
- Kehitämme hankintaosaamista, hankintojen johtamista ja valvontaa

Henkilöstö ja menestystekijät

- Kehitämme sisäistä yhteistyötä ja johtamista
- Kehitämme Matti-tilannekuvia uuden kaupunkistrategian toteutumisen seurantaan

Kaupunkiympäristö Toimialan tavoitteet

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Hyvän elämän Vantaa					
Kehitämme kaupunkikeskuksia niiden turvallisuutta ja elinvoimaa edistäen ja osallisuutta vahvistaen	- EKK - Elävät kaupunkikeskustat ry:n valtakunnallinen elinvoimalaskennan tulos. - Työpaikkarakentamisen määrän kehitys kaupunkikeskustoissa (kem2). - Yhden asemanseudun kunnostaminen per vuosi 2027–2029. Vuonna 2026 suunnitelmien laatiminen. - Sosioekonominen summaluku (pienituloisuusasteen, työttömyysasteen ja vain perusasteen koulutuksen suorittaneiden osuuksien summa. Suurempi arvo tarkoittaa enemmän huono-osaisuutta.)	- Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmat valmistuivat 2023. Kokonaiselinvoima-luku 3,895 - Työpaikkarakentamisen määrää kaupunkikeskustoissa kem2 ei ole eritelty. Lähtötaso lasketaan ja seuranta kehitetään vuoden 2026 alussa. - Aseman ympäristöjä ei ole tavoitteellisesti kunnostettu. - Sosioekonominen summaluku 52 Vantaan tasolla (vuoden 2023 lopun tieto).	- EKK:n kokonaiselinvoimaluku 3,9. Selvitetään täydentävänä mittarina esim. RAKLI:n elinvoimaindeksin käyttöönottoa - Työpaikkarakentamisen määrää kaupunkikeskustoissa ei vähene eli kem2 -muutos > 0. - Aseman ympäristöjen kehittämissuunnitelma on laadittu. Myyrmäen asema-alueen parannustyöt on suunniteltu ja toteutettu vuoden 2026 aikana. Kiireelliset toimenpiteet Koivukylän ja Kivistön asemien ympäristössä ovat käynnissä. - Sosioekonominen summaluku ei nouse Vantaa-tasolla. Luku raportoidaan kerran vuodessa tilastojen päivittyessä.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Elinvoimaisuusluku koskee kaupallisia palveluita, joihin talouden suhdannetilanne voi vaikuttaa heikentävästi. Uutta asuntorakentamista syntyy keskustoihin työpaikkojen kustannuksella. Aseman ympäristöjen kehittäminen edellyttää riittävää investointivarausta.

Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta	- Vihertehokkuuden alueellinen arviointi laskentatyökalulla (ARVO) merkittävästi kaupunkivihreän määrään tai laatuun vaikuttavissa kaavarungoissa ja asemakaavoissa. - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasojen toteutuminen asemakaavoissa ja rakentamisluvissa (%) - Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuustarkastelujen (SAAVU) tulokset	- Alueellista vihertehokkuutta ei ole arvioitu. - Asemakaavoissa on määritelty vuodesta 2020 alkaen tonttikohtainen vihertehokkuus. - Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuusohjetta on käytetty vuodesta 2023 alkaen.	- Alueellisen vihertehokkuuden arviointi on käytössä. - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasot toteutuvat asemakaavoissa 100 % ja rakentamisluvissa 90 %. Yksittäisissä kohteissa voi olla perusteltu syy raja-arvosta poikkeamiselle. - Lähiluonto on helposti saavutettavissa kaikista asuinnoista. Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeen (SAAVU) mukaiset minimiarvot täyttyvät niissä kaavarungoissa ja asemakaavoissa, jotka muuttavat merkittävästi viheralueverkostoa.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Alueellisen vihertehokkuuden laskentatyökalu valmistuu ARVO-hankkeessa vuoden 2025 loppuun mennessä. Riskinä on, ettei työkalu auta odotetulla tavalla tekemään valintoja maankäytön vaihtoehtoista, siitä tulee liikaa paikkatietoon liittyvää erityisosaamista vaativaa tai luontoselvityksiä edellyttävää. Raideliikenneyhteyksien tuntumaan tiivistyvässä kaupungissa kaupunkivihreä vähenee eikä lisäänty.
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Vetovoimainen Vantaa					
Ohjaamme alueiden asuntotarjontaa ja omistusmuotoja monipuolisempaan suuntaan	- Omistus- ja osaomistusasuntojen osuus asuntotuotannosta (%) - Pientaloasuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus asuntotuotannosta (aloitukset, kpl:t) - Uudesta asuntokerrosalasta kestävä kasvun	- Omistusasuntojen osuus asuntotuotannosta vuonna 2024: 41,2 %. Osaomistusasuntoja ei valmistunut. - Pientaloasuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista vuonna 2024: 33,7 % ja 136 kpl. - Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus	- Omistusasuntojen osuus asuntotuotannosta: 50 %. (Osaomistusasuntoja ei ole rakenteilla) - Pientaloasuntoja 300 kpl (aloitukset). - Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus asuntotuotannon aloituksista: 25 %. 80 % uudesta	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Asuntotuotannon määrä ei lähde kasvuun talouden epävarmuudesta johtuen, erityisesti omistusasuntotuotannon osalta, ja tekee ennustamisesta vaikeaa. Uusia osaomistukseen perustuvia rahoitus- ja hallintamuotoja ei kyetä kehittämään nopeasti. Valtion tukeman asuntotuotannon lainoituksen myöntövaltuuden riittäminen Vantaalle, lisäksi hankkeiden tulee olla Varken (entinen ARA)

	vyöhykkeelle sijoittuva osuus (%)	asuntotuotannon aloituksista vuonna 2024: 53 % ja 215 kpl. 79,1 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittui yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.	asuntokerrosalasta sijoittuu yleiskaavan kestävän kasvun vyöhykkeelle.		mukaan edullisempia kuin naapurikaupungeissa.
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Rakennamme ratikkaa ja edistämme ratikan mahdollistamaa kaupunkikehitystä	- Ratikan rakentamisen tavoiteaikataulu ja tavoitekustannus - Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu kerrosala (kem2) - Ratikan kaavarungon alueelta saatavat maankäytön tulot (maanmyyntivoitot, maanvuokratulot ja maankäyttösopimuskorvaukset yhteenlaskettuna)	- Ratikan rakentaminen ajoittuu vuosille 2025–2029. Valtuuston marraskuussa 2025 hyväksymässä päivitettyssä hankesuunnitelmassa Vantaan osuus rakentamiskustannuksista (huomioiden valtion tuki) on 541 milj. euroa. - Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu uusi kerrosala vuoden 2024 aikana on 77206 k-m² k-m2 (netto). Uutta asumisen kerrosalaa alueelle on vuoden 2024 aikana kaavoitettu 114 970 k-m2. - Ratikan kaavarungon alueelta saatuja maankäyttötuloja ei ole eritelty. Seuranta kehitetään vuoden 2026 alussa.	- Ratikan rakentaminen etenee tavoiteaikataulussa eikä ylitä tavoitekustannusta. - Uutta kerrosalaa ratikan kaavarungon alueelle 100 000 k-m2 (netto). - Maankäytön tulot 40 milj. euroa valtuustokauden 2026–2029 aikana eli keskimäärin 10 milj. euroa vuonna 2026.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Rakentamisessa tulee eteen yllättäviä, kustannuksia nostavia tekijöitä. Rakentamisen suhdanne ei piristy, eikä ratikan kaavarungon alueelle kohdistu riittävästi kiinteistökehittämisen kysyntää.

Lisäämme työllistävien yritysten ja yhteisöjen määrää Vantaalla	- Tontin luovutusten ja laajennushankkeiden mahdollistama yhteenlaskettu työpaikkamäärä - Uuden työpaikkakerrosalan määrä hyväksytyissä kaavoissa (netto) k-m2 Työpaikkakerrosalaan sisältyvät liike- ja toimistorakennuksille, keskustatoiminnoille ja teollisuudelle kaavoitetut alueet.	- Uusia työpaikkoja 250 kpl - Työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 kaiken kaikkiaan 213 766 k-m2 (brutto). Uutta työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 -95 105 k-m2.	- Uusia työpaikkoja 400 kpl - Tavoite saada työpaikkakerrosala nousuun (>0)	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Riskinä on, että keskustojen kehittäminen ja uusien asuinalueiden rakentaminen pienentää kokonaistyöpaikkavarantoa.
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Tasapainoisen kasvun Vantaa					
Vähennämme kasvihuonekaasupäästöjen määrää hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi	CO ₂ päästöt (alueperustaiset ja tuotesidonnaiset päästöt)	Alueelliset kokonaispäästöt (Hsy:n laskenta): 789 kt CO₂-ekv. (-27 % (1990–2024)) Alueelliset asukaskohtaiset (Hsy:n laskenta): 3,1 t CO₂-ekv. /asukas (-55 % (1990–2024)) Kuluttamisen (KULMA-laskenta): 8,34 t CO₂-ekv. /asukas	Kokonaispäästöt 683 kt CO₂-ekv. Tuotesidonnaiset päästöt laskevat. Asukaskohtaiset päästöt 2,65 t CO₂-ekv. /as	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Kaupunki ei voi vaikuttaa kaikkiin päästöihin. Kaukolämmön päästöjen kehitys riippuu Vantaan Energian investoinneista.
Lisäämme luonnon monimuotoisuutta luontoposiitivisuuden saavuttamiseksi	Tavoitteena on aina mahdollisimman pieni haitta. Mitataan asemakaavakohtaisesti luonnolle koituvan haitan suuruutta sekä hyvitettyjen luontoarvojen määrää: Luonnon heikentymättömyyden	- Luontoarvohehtaareja ei ole laskettu aiemmin - Luonnonsuojelualueita: 54 kpl (Syken aineisto)	Kaikissa uusissa asemakaavoissa edellytetään luonnon luontotyypeille aiheutetun haitan hyvittämistä luonnon heikentymättömyyden saavuttamiseksi. Rakennetun ympäristön	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Riski hyvitysalueiden riittävyydestä ja/tai hyvitysmarkkinan synnystä sekä kaupungin kasvun alueiden riittävyydestä pidemmällä tulevaisuudessa. Riskinä on, että yleiskaavan mukaan täydentyvässä ja tiivistyvässä kaupungissa latvuspeitto vähenee, eikä kasva.

	toteutuminen luontoarvohehtaareilla mitattuna. Rakennetun ympäristön ekologisen tilan muutos luontoarvohehtaareilla mitattuna. • Luonnonsuojelualueiden lisääminen (kpl) • Luonnon ja rakennetun ympäristön ekologisen tilan muutos luonnonarvohehtaareilla mitattuna • Suojeltujen ja arvokkaiden luontokohteiden osuus kunnan maa-alasta % • Kaupunkipuuston ja viheralueiden kattavuus % • Läpäisemättömien pintojen osuus %	• Kymmenen suurinta kaupunkia kehittävät yhdessä luonnontilaa kuvaavaa mittaria (yksikkönä luonnonarvohehtaari). Lähtötaso ei ole vielä tiedossa. • Suojeltuja ja arvokkaita alueita yhteensä 7 % kunnan maa-alasta (vuoden 2025 taso) • Kaupunkipuuston kattavuus (vuoden 2025 taso): Koko Vantaan rakennetun alueen latvuspeitto kaupunkimaisella alueella 19 prosenttia • Tiedon keruutavan kehittäminen ja prosessin rakentaminen	ekologinen tila paranee kokonaisuutena Vantaalla. Tavoitteen systemaattinen seuranta on aloitettu ja se raportoidaan päättäjille säännöllisesti. • Viisi (5) luonnonsuojelualueesitystä ELY:lle • Luonnontilaa kuvaava mittari otettu käyttöön ja raportoidaan säännöllisesti. Luonnontilassa paraneva kehityssuunta. • Suojeltujen ja luonnon monimuotoisuutta tukevien alueiden (OECM) osuus kasvaa. Tavoitetaso 10 % (vuonna 2030). Raportoidaan toimenpiteet vuosittain • Kaupunkipuuston kattavuus kasvaa. Koko Vantaan rakennetun alueen latvuspeittoa kasvatetaan aktiivisesti kaupunkimaisella alueella. Pitkän aikavälin tavoite (30 vuotta) on kasvattaa latvuspeittoa 30 prosenttiin. Raportoidaan toimenpiteet vuosittain. • Läpäisemättömien pintojen prosenttiosuuden kartoitustapa käytössä		
--	--	--	---	--	--

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Vakaa ja kestävä talous					
Tasapainotamme toimialan taloutta	Käyttötalouteen kohdistuvat talouden tasapainotustoimet	Ei talouden tasapainotustavoitetta vuonna 2024.	Toimialalle asetettu tasapainotustavoite yht. 8 milj. euroa vuonna 2026 toteutuu.		Tavoitteeseen ei sitouduta. Toiminnan suunnittelussa ei oteta säästötavoitetta huomioon ja kustannuksia pääsee syntymään tavoitteesta huolimatta, esimerkiksi konsulttiosojen osalta. Myös odottamattomat kustannukset voivat vaikuttaa tavoitteen toteutumiseen.
Teemme uudesta kasvun ja investointien ohjausmallista yhteisen tavan toimia.	- Suuraluekohtaisten tilannekuvien laatiminen - Uusi kasvun ja investointien ohjausmalli on otettu käyttöön ja kaavoitus- ja investointiohjelmien valmistelu tehdään uuden mallin mukaisesti - Johtamisjärjestelmän kehittäminen	Kaupunkikeskustojen kehittämissuunnitelmat valmistuivat 2023. Suuralueittaisia kokonaistarkasteluja eli tilannekuvia alueiden kaavoituksen, rakentamisen, investointien tilanteesta ja väestömuuttujista ei ole tehty. Kaupungin investoinnit eivät ole pysyneet asuntotuotannon ja asukasmäärän kasvun mukana eivätkä asunto- ja asukasrakenteen muutokset ole olleet viime vuosikymmenen aikana kestävällä pohjalla. Malli tarvitaan, koska kaavoitusta ja investointiohjelmaa ei valmistella riittävän synkronoidusti ja toimialarajat ylittäviä hanke-esityksiä palvelukokonaisuuksista syntyy niukasti.	- Suuralueittaiset tilannekuvat on tehty ja niitä sovelletaan kasvun ja investointien ohjauksessa. - Vuoden 2027 investointiohjelmat ja kaavoitusohjelma on valmisteltu uuden mallin mukaisesti (vuoden 2026 aikana). - Johtamisjärjestelmä tukee mallin mukaista toimintatapaa.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Muutosjohtamisessa ei onnistuta ja uusi tapa toimia ei vakiinnu käyttöön. Asuntorakentaminen sekä väestön ja palvelutarpeen muutokset etenevät markkinoiden ehdoilla odottamattomalla tavalla. Rakentamisen suhdanteet muuttuvat arvaamattomasti epävakaa maailmantilanteen johdosta, mikä vaikuttaa mm. kustannustasoon ja materiaalien saatavuuteen.
Kehitämme hankintaosaamista, hankintojen johtamista ja valvontaa	- Hankintaosaamisen lisääminen - Hankintaprosessien kehittäminen - Kilpailutusten lisääminen	Hankintatoimintaa ei koordinoita ja kehitetä toimialatasolla, vaan palvelualueet toimivat itsenäisesti.	Toimialan hankinta-asioihin keskittyvä erityisasiantuntijan vakanssi täytetään. Asiantuntija koordinoi, kouluttaa ja kehittää toimialan hankintakäytäntöjä.		Tavoitteeseen ei sitouduta. Pitäydytään vanhoissa käytänteissä eikä omaksuta uusia toimintatapoja.

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Henkilöstö ja menestystekijät					
Kehitämme sisäistä yhteistyötä ja johtamista	Sisäisen yhteistyön kehittämisen projekti, jossa osiot: - toimialan sisäisen yhteistyön kehittämiselle - toimialan ja muun kaupunkiorganisaation välisen yhteistyön ja sisäisen asiakkuusajattelun kehittämiselle. Yhteistyön sujumisen kokemus	Sisäistä yhteistyötä ei ole suunnitelmallisesti kehitetty koko toimialan tasolla.	Sisäisen yhteistyön kehittämisen projekti on toteutettu: kehittämistarpeet on tunnistettu ja niiden edellyttämät toimenpiteet on tehty. Kokemus yhteistyön sujumisesta on parantunut: seurantahaastattelut kevään 2025 tilanteeseen verraten on tehty.		Muutosjohtamisessa ei onnistuta ja uusiin yhteistyön tapoihin ei sitouduta.
Kehitämme Matti-tilannekuvia uuden kaupunkistrategian toteutumisen seurantaan	Strategian tavoitteita mukailevat tilannekuvat tehty	Tilannekuvia on tehty runsaasti eri yksiköiden ja toimintojen tarpeisiin ja vaihtelevilla käytännöillä. Tarpeen muodostaa kokonaisuudesta strategisesti keskeisimmät ja päivittää ne vastaamaan strategian mittaristoa.	Strategian tavoitteita mukailevat tilannekuvat tehty toimialajohdon ja päättäjien käyttöön sekä viety osaksi kaupunkitasoista Tietoportaalaa.	Matti-tavoite	Toimialalla tehdään runsaasti Matti-kehitystä. Pystytäänkö priorisoimaan tilannekuvien kehittämistä samoilla henkilöresursseilla.



Kaupunkirakenne ja ympäristö

Palvelualueen tavoitteet

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Hyvän elämän Vantaa					
Lisäämme kaupunkivihreää ja lähiluonnon saavutettavuutta	- Vihertehokkuuden alueellinen arviointi laskentatyökalulla (ARVO) merkittävästi kaupunkivihreän määrään tai laatuun vaikuttavissa kaavarungoissa ja asemakaavoissa. - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasojen toteutuminen asemakaavoissa ja rakentamisluvissa (%) - Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuustarkastelujen (SAAVU) tulokset	- Alueellista vihertehokkuutta ei ole arvioitu. - Asemakaavoissa on määritelty vuodesta 2020 alkaen tonttikohtainen vihertehokkuus. - Viheralueiden mitoitus- ja saavutettavuusohjetta on käytetty vuodesta 2023 alkaen.	- Vihertehokkuuden arviointityökalua (ARVO) käytetään merkittävästi kaupunkivihreän määrään tai laatuun vaikuttavissa kaavoissa ja kaavarungoissa. - Tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetasot toteutuvat asemakaavoissa 100 % ja rakentamisluvissa 90 %. Yksittäisissä kohteissa voi olla perusteltu syy raja-arvosta poikkeamiselle. - Lähiluonto on helposti saavutettavissa kaikista asuinnoista. Viheralueiden mitoituksen ja saavutettavuuden ohjeen (SAAVU) mukaiset minimiarvot täyttyvät niissä kaavarungoissa ja asemakaavoissa, jotka muuttavat merkittävästi viheralueverkostoa.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Teknistaloudellisesti tehokkaan kaupunkirakenteen tavoittelu tai kustannustehokkaan rakentamisen paine pienentää kaupunkivihreän määrää ja laatua joko kaavoitusvaiheessa tai rakentamisen vaiheessa. Riskinä on, että alueellisen vihertehokkuuden arviointityökalun käyttö on liian monimutkaista, vaatii liikaa selvityksiä ja paikkatieto-osaamista, eikä auta tekemään valintoja maankäytön ratkaisuihin.

Edistämme kiertotalouden Green dealin toteutumista	Merkittäviä maamassoja tuottavissa asemakaavoissa arvioidaan jo kaavoitusvaiheessa maamassojen hyödyntämisen mahdollisuus ensisijaisesti suunnittelualueella ja toissijaisesti jossain muualla.	Joissakin asemakaavoissa on käyty läpi maamassojen hyödyntämistä paikallisesti.	Kaikissa merkittäviä maamassoja tuottavissa asemakaavoissa arvioidaan jo kaavoitusvaiheessa maamassojen hyödyntämisen mahdollisuus ensisijaisesti suunnittelualueella ja toissijaisesti jossain muualla.		Tunnistetuista maamassojen hyödyntämisen mahdollisuuksista huolimatta maamassojen siirto jonnekin pitkälle toteutuu.
Yhdyskuntarakenne tukee kestäväää liikumista	Kestävän kasvun vyöhykkeelle sijoittuvan uuden kerrosalan (%) osuus hyväksytyissä kaavoissa.	79,5 %	80 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle		Maanomistusolot heikentävät kaavoituksen mahdollisuutta vaikuttaa siihen, missä asuntokaavat etenevät hyväksyntään asti.
Kehitämme kaupunkikeskuksia niiden turvallisuutta ja elinvoimaa edistäen	EKK - Elävät kaupunkikeskustat ry:n valtakunnallinen elinvoimalaskennan tulos.	Kokonaiselinvoimaluku: 3,895	Kokonaiselinvoimaluku ei laske väkiluvun kasvaessa.	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Elinvoimaisuusluku koskee kaupallisia palveluita, joihin talouden suhdannetilanne voi vaikuttaa heikentävästi.
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Vetovoimainen Vantaa					
Edistämme MAL-sopimuksen toimenpiteiden toteutumista	- Hosantien asemakaavan edistäminen - Raskaan liikenteen taukopaikan asemakaavan edistäminen valtatie 3 ja maantien 132 eritasoliittymän yhteyteen - Petas-Piispankylä - osayleiskaavan käynnistäminen (Kehäradan lähijunaliikenteen varikko)	- Hosantien OAS nähtävillä 5/2024 - VT3 raskaan liikenteen palvelualueen OAS nähtävillä 5/2024 - Petas-Piispankylä - osayleiskaavaa ei ole käynnistetty	- Hosantien asemakaavan ehdotus nähtävillä v. 2026 aikana - VT3 raskaan liikenteen palvelualueen asemakaava hyväksyttäväksi valtuustoon v. 2026 aikana - Petas-Piispankylä - osayleiskaavan laatiminen on käynnistynyt		Hosantien ratasuunnittelu (väylän vastuulla) ei etene suunnitelmien mukaan.
Ohjaamme alueiden asuntotarjontaa monipuolisempaan suuntaan	- Pientaloasuntojen määrä (uudet aloitukset, kpl:t) - Aluekehityshankkeissa	136 kpl - Suunnittelun lähtökohtana on ollut	300 kpl - Merkittävissä aluekehityshankkeissa	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Maanomistajat tavoittelevat pientalokortteleita tehokkaampaa kaupunkirakennetta.

	(Katrineberg, Väretehdas, Fazerila, Hanhiniitty) edistetään myös pientalorakentamista	monipuolinen asuntotarjonta	asemakaavoissa on myös AP-alueita		Pientalokaavoitus ei etene ohjelmoidun mukaisesti päätöksenteossa esimerkiksi osallisten vaikuttamistyöstä johtuen.
Edistämme ratikkakaupunkikehitystä	Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu kerrosala (kem2).	Ratikan kaavarungon alueelle kaavoitettu uusi kerrosala vuoden 2024 aikana on 77206 k-m ² k-m2 (netto). Uutta asumisen kerrosalaa alueelle on vuoden 2024 aikana kaavoitettu 114 970 k-m2.	Uutta kerrosalaa ratikan kaavarungon alueelle 100 000 k-m2 (netto).	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	
Lisäämme työllistävien yritysten ja yhteisöjen määrää Vantaalla	- Työpaikkarakentamisen määrä (uudet aloitukset, kpl:t ja km2) - Uuden työpaikkakerrosalan määrä hyväksytyissä kaavoissa k-m2 (netto ja brutto)	- Lähtötaso 31.12.2024: 4 kpl / 20504 k-m2 - Työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 kaiken kaikkiaan 213 766 k-m2 (brutto). Uutta työpaikkakerrosalaa kaavoitettiin vuonna 2024 -95 105 k-m2.	- Tavoite saada kasvua uusien työpaikkarakennusten aloituksiin (kpl / k-m2) - Tavoite saada työpaikkakerrosala uusissa asemakaavoissa nousuun (>0)	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Heikon talouskasvun jatkuminen ja yritysten investointipäätösten lykkääminen.
Uusittu rakennusjärjestys tulee voimaan	Kaupunginvaltuusto hyväksyy rakennusjärjestyksen	Vuonna 2011 hyväksytty rakennusjärjestys voimassa	Uusi rakennusjärjestys voimaan v. 2026 aikana		Hyväksynnän sijaan haluttaisiin vielä niin merkittäviä muutoksia, että ehdotus olisi uudelleen laitettava nähtäville.
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Tasapainoisen kasvun Vantaa					
Kehitetään MATTI:ssa asunto- ja työpaikkarakentamisen seurannan ja ennakkoinnin automatisaatiota	Kehitetään yleiskaavavarannon sekä asunto- ja työpaikkarakentamisennusteiden automatisointia asemakaavahankkeiden ja rakennuslupatietojen osalta.	Kehitystarve on tunnistettu ja ratkaisuehdotusta pohjustetaan kehitystyön pohjalta.	On kehitetty työkalu, jolla asunto- ja työpaikkavarantojen seuranta on automatisoitu. Asunto- ja työpaikkarakentamisennusteisiin on lisätty rakennuslupatiedot. Työpaikkavarantojen seurantaan on laadittu tilannekuva.	MATTI-tavoite	

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Vähennämme kasvihuonekaasu-päästöjä Karan toimenpiteillä	Listataan merkittävimmät Karan päästöjä vähentävät toimenpiteet (kpl, vähintään 5)	Planect (AVA) -työkalun hankintaa valmisteltiin. Planect-ohjeet oli viety Asemakaavoituksen käsikirjaan. Karan toimenpiteitä oli ympäristövahdissa 69, joista 7 on "ei aloitettu" (tilanne 17.9.2024).	- Ilmastovaikutusten arviointia varten tehdään kaavavaiheen ilmastaselvitys kaikissa kaavoissa. Kaikissa kaavoissa arvioidaan ilmastovaikutukset selostuksessa. - Asemakaavoissa vähennetään rakentamisen päästöjä hiilijalanjäljen raja-arvolla tai muilla vähähiilisyyttä ohjaavilla kaavamääräyksillä ja -ratkaisuilla. Hiilijalanjäljen seuranta tehdään. - Selvennetään alueellisten energiaratkaisujen periaatteet	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Toimenpiteiden vieminen käytäntöön ei onnistu syystä tai toisesta.
Lisäämme luonnon monimuotoisuutta luontoposiitiivisuuden saavuttamiseksi	- Kaikissa uusissa asemakaavoissa edellytetään luontotyypeille aiheutetun haitan hyvittämistä luonnon heikentymättömyyden saavuttamiseksi. - Luonnonsuojelusuunnitelman laadinta - Luontotyyppien ja niiden ekologisen tilan selvittäminen suuralueittain	- Ekologista kompensatiota on valmisteltu kaavoituksessa huomioon otettavaksi - Luonnonsuojelusuunnitelmaa ei ole - Selvitykset tehty Kivistön ja Aviapoliksen alueilla. - Kylki-hankehakua valmisteltu	- Kaikissa uusissa asemakaavoissa edellytetään luontotyypeille aiheutetun haitan hyvittämistä luonnon heikentymättömyyden saavuttamiseksi. - Luonnonsuojelusuunnitelma valmis - Luontotyyppiselvitys tehty Myyrmäen suuralueella - Kylki-hanke edistyy	Kaupunkitasoinen sitova tavoite	Riskinä on, että hyvitysalueita ei ole riittävästi tai hyvitysmarkkinoita ei synny. Kylki-hankkeen riskinä on, että yritykset joko eivät näe potentiaalia tai ei ole mahdollista saada tuottoa luontoposiitiivisista toimintatavoista

	Edistetään luontoposiitivisuutta yritysysteistyöllä (KYLKI-hanke)		hankesuunnitelman mukaisesti.		
Laadimme ympäristöohjelman	Ympäristöohjelman teemat ja tavoitteet määritetty. Ympäristöohjelma laadittu.	Resurssiviisauden tiekartta toimii lähtökohtana	Ympäristöohjelma hyväksytty kaupungin valtuustossa	Strateginen ohjelma	
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Vakaa ja kestävä talous					
Tasapainotamme palvelualueen taloutta.	Käyttötalouteen kohdistuvat talouden tasapainotustoimet	Ei talouden tasapainotustavoitetta vuonna 2024.	Palvelualueelle asetettu tasapainotustavoite toteutuu.		
Investointimalli Teemme uudesta kasvun ja investointien ohjausmallista yhteisen tavan toimia	Kaavoitusohjelma valmistellaan uuden mallin mukaisesti	Uusi investointiohjausmalli ollut valmisteilla	Kaavoitusohjelma valmisteltu uuden investointimallin mukaisesti		
Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Henkilöstö ja menestystekijät					
Kehitämme sisäistä yhteistyötä ja johtamista	Osallistuminen toimialan sisäiseen yhteistyön kehittämisen projektiin, jossa osiot: - toimialan sisäisen yhteistyön kehittämiselle - toimialan ja muun kaupunkiorganisaation välisen yhteistyön ja sisäisen asiakkuusajattelun kehittämiselle.	Sisäistä yhteistyötä ei ole suunnitelmallisesti kehitetty koko toimialan tasolla.	Sisäisen yhteistyön kehittämisen projekti on toteutettu: kehittämistarpeet on tunnistettu ja niiden edellyttämät toimenpiteet on tehty.	KATO-tason tuloskorttitavoitte	Muutosjohtamisessa ei onnistuta ja uusiin yhteistyön tapoihin ei sitouduta.

Tavoite	Mittari	Lähtötaso v:n 2024 loppu	Tavoitetaso 2026	Liittyy tavoitteeseen	Riskitekijät
Kunta10 nostot	Kehittämisenostot on toteutettu.	Kehittämisenostot määritelty vuodenvaihteessa 2024–2025.	Kunta10 -tulokset ovat parantuneet kehittämisenostojen osalta vuoden 2026 tutkimuksessa.		Kehittämisenostojen toimenpiteet eivät olleet riittävät.



Ympäristöbudjetti

Vantaan 2022–2025 kaupunkistrategian painopistealueisiin kuuluu resurssiviisas ja hiilineutraali Vantaa. Strategiaa toteuttaa resurssiviisauden tiekartta, ohjelma, joka ohjaa kaupunkia kohti ekologista kestävyyttä ja hiilineutraaliutta vuonna 2030. Resurssiviisauden tiekartassa on määritelty kaupunkikonsernin tavoitteet hiilineutraaliuden saavuttamiseksi sekä luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Strategiaa ja ympäristöohjelmaa päivitetään parhaillaan ja tässä ympäristöbudjetissa hyödynnetään vuoden 2025 aikana päivitettyjä kasvihuonekaasujen skenaariolaskentoja päästöbudjetin esittelyssä. Päästöbudjetti ei näin ollen ole täysin vertailukelpoinen edellisvuosiin.

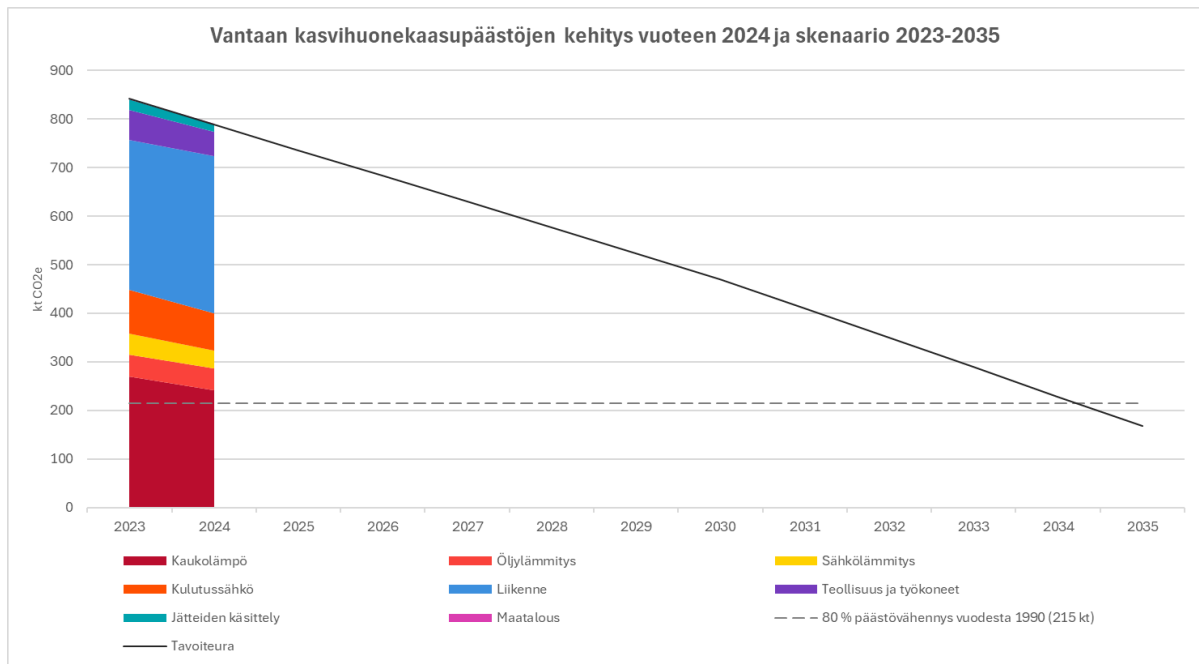
Ympäristöbudjetin tavoitteena on tarkastella resurssiviisauden tiekartan toimenpiteiden kustannusvaikutuksia. Ympäristöbudjetti koostuu päästöbudjetista, jossa esitetään hiilineutraaliustavoitteen mukainen kasvihuonekaasupäästöjen vähennystarve. Päästöbudjetin lisäksi ympäristöbudjettiin on koottu ilmastonmuutoksen hillintää, sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta tukevat käyttötalousmenot ja investoinnit keskeisistä kaupungin yksiköistä sekä tytäryhtiöistä.

Päästöbudjetti

Päästöbudjetti perustuu HSY:n tuottamaan vuosittaiseen alueperustaiseen päästölaskentaan, johon lasketaan Vantaan alueella syntyneet lämmityksen, kulutussähkön, liikenteen, maatalouden, teollisuuden ja jätteiden käsittelyn kasvihuonekaasupäästöt. Laskenta ei huomioi Vantaan alueen ulkopuolella tuotettujen, mutta Vantaalla kulutettujen hyödykkeiden, kuten ruuan tai rakennustuotteiden, päästöjä.

Kuntaorganisaatio voi vaikuttaa toimillaan suoraan vain osaan kaupungin alueella tapahtuvista kasvihuonekaasupäästöistä, mutta kaupunkisuunnittelun, ohjauksen, esimerkin ja yhteistyön avulla vaikutus ulottuu välillisesti kaikkiin sektoreihin.

Vantaan kasvihuonekaasupäästöt (Kuva 1.) olivat 790 kt hiilidioksidiekvivalenttia (CO₂-ekv.) vuonna 2024. Suurimmat päästövähennykset viime vuodelta nähdään kaukolämmössä ja sähkössä. Kaukolämmön päästöjen vähenemistä selittää runsaspäästöisten fossiilisten polttoaineiden korvaaminen muilla polttoaineilla, kuten jätteellä ja biopolttoaineella. Ainoastaan liikenteen päästöt kasvoivat edelliseen vuoteen verrattuna, noudatellen valtakunnallista kehitystä. Liikenteen päästöjen vähentäminen edellyttää Vantaan toimien lisäksi johdonmukaista kansallista kehitystyötä.



Kuva 1. Vantaan kasvihuonekaasupäästöjen kehitys vuodesta 2023 ja skenaario vuoteen 2035. (Lähde HSY ja Sitowise)

Päästöbudjetissa (Taulukko 1.) esitetään päivitetyn skenaariolaskennan mukainen kasvihuonekaasupäästöjen vähennystarve vuosittain. Vähennystarve esitetään jokaiselle päästösektorille, jotta voidaan nähdä, mitkä toiminnot etenevät oikealla kehitysuralla.

	Lähtö-tilanne 2023	Keskim. Vähennys-tavoite/v. 2023-2030	Tavoite-päästöt 2024	Vähennys-tarve 2023-2024	Toteutunut 2024	Toteutunut vähennys 2023-2024	Tavoite-päästöt 2025	Vähennys-tarve 2024-2025	Tavoite-päästöt 2026	Vähennys-tarve 2024-2026
Kaukolämpö	269	-15	255	-15	241	-28	240	-1	226	-16
Öljylämmitys	46	-5	41	-5	46	-1	36	-9	31	-14
Sähkölämmitys	43	-4	38	-4	37	-6	34	-3	30	-7
Kulutussähkö	90	-7	83	-7	76	-14	77	1	70	-5
Liikenne	309	-22	287	-22	324	14	264	-59	242	-82
Teollisuus ja työkonet	62	1	63	1	50	-11	64	13	65	14
Jätteiden käsittely	21	-1	19	-1	15	-6	18	3	17	2
Maatalous	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0
Yhteensä	842	-53	789	-53	790	-52	736	-55	683	-108
Yksikkö: kt CO ₂ e										
tavoitekäyrällä										
suunta oikea										
päästöt kasvoivat										

Taulukko 1. Keskimääräinen päästöjen vähennystarve vuodesta 2023 vuoteen 2030 ja toteuma vuosina 2023 ja 2024 sekä tavoitepäästöt ja vähennystarve vuosille 2025 ja 2026. Vihreä väri kertoo hyvin toteutuneesta kehityksestä, keltainen kohtalaisesta kehityksestä ja punainen epäedullisesta kehityksestä. Päästövähennysten saavuttamiseksi keskeistä on energiatuotannon toimien toteutumisen ohella liikenteen kansallisten ja paikallisten toimien edistyminen. (Lähde HSY)

Ympäristötoimien taloussuunnitelma

Tässä budjetissa on mukana kaupunkiorganisaatiosta Kaupunkirakenne- ja ympäristö - palvelualueelta asema- ja yleiskaavayksiköt ja ympäristökeskus sekä Kadut ja puistot - palvelualue. Aiempien vuosien budjetista poiketen Kiinteistöt ja tilat -palvelualueen tiedot puuttuvat suunnitelmasta.

Lisäksi on tiedot kaupungin seuraavista tytäryhtiöistä: Vantaan Energia Oy, VTK Kiinteistöt Oy, Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy, Mercuria kauppaoppilaitos Oy sekä Vuokra-asunnot Vantaa.

Ympäristöbudjettiin on kirjattu ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä kestävä liikkuksen ja luonnon monimuotoisuuden edistämiseen liittyvien toimenpiteiden käyttötalouskulut ja investoinnit.

Toimenpideluokka	TS 2026 (1000 euroa)	TS 2027 (1000 euroa)	TS 2028 (1000 euroa)
Tytäryhtiöt			
Käyttötalous			
Ilmastonmuutoksen hillintä	35 182	34 140	29 186
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen		500	
Kestävä liikkuminen	910	815	815
Luonnon monimuotoisuus	50		
Investoinnit			
Ilmastonmuutoksen hillintä	26 373	84 932	138 372
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	50	10	10
Kestävä liikkuminen	100	100	100

Toimenpideluokka	TS 2026 (1000 euroa)	TS 2027 (1000 euroa)	TS 2028 (1000 euroa)
Kaupunkiorganisaatio			
Käyttötalous			
Ilmastonmuutoksen hillintä	890	895	905
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	2700	2650	2650
Kestävä liikkuminen	30	40	40
Luonnon monimuotoisuus	302	254	254
Investoinnit			
Ilmastonmuutoksen hillintä	201500	201500	99800
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen	2400	140	
Kestävä liikkuminen	3295		
Luonnon monimuotoisuus			

Taulukko 2. Tytäryhtiöiden ja kaupunkiorganisaation ympäristöbudjetti

Tytäryhtiöt

Tytäryhtiöiden suurimmat käyttötalousmenot liittyivät ilmastonmuutoksen hillinnän osalta Vantaan Energia Oy:n biopolttoaineiden käyttöön. Suurimmat investoinnit ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi liittyivät Vantaan Energia Oy:n lämmön kausivaraston ja vaarallisen jätteen käsittelylaitoksen toteuttamiseen sekä VTK Oy:llä maalämpö- ja aurinkopaneelijärjestelmien kehittämiseen uusissa kiinteistöissä. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen suurimmat käyttötalous- ja investointivaraukset liittyivät VAV Yhtymän kiinteistöjen lisäjäähdytyksen tarpeeseen. Kestävän liikkumisen varaukset käyttötalousmenoihin ja investointeihin koostuivat VAV Yhtymän varauksista muun muassa vähäpäästöisiin autoihin ja pyöräpysäköintijärjestelyihin.

Kaupunkiorganisaatio

Yksiköiden ilmastonmuutoksen hillinnän käyttötalouskulut koostuvat muun muassa vähäpäästöisten autojen ja työkonoiden leasing- ja biopolttoaineiden kuluista sekä kaavoituksen ja ympäristökeskuksen erilaisista vähähiilisyys selvityksistä.

Sopeutumisen käyttötalouskuluihin on osoitettu määrärahoja hulevesien hallintaan sekä sopeutumisen tutkimushankkeisiin ja selvityksiin. Kestävän liikkumisen käyttötalousmenot koostuivat muun muassa pyöräilyn laatukäytävien talvikunnossapidosta.

Luonnon monimuotoisuuden edistämisen käyttötalousvaraukset koostuvat vieraslajien torjunnasta ja metsien ja luonnonsuojelualueiden hoidosta. Kuluja osoitetaan myös kaavoituksen luontoselvityksiin ja alueellisen vihertehokkuuden edistämiseen sekä ympäristökeskuksen teettämiin luontotyyppikartoituksiin ja luontoretkiin.

Ilmastonmuutoksen hillintään liittyvät merkittävimmät investoinnit kohdistuvat raideliikenteen rakentamiseen ja ulkovalaistuksen LED-vaihtoihin. Ilmastonmuutoksen sopeutumisen investointikustannukset liittyvät hulevesien hallintaan. Kestävän liikkumisen edistämiseksi investointirahoja on osoitettu pääasiassa kävely- ja pyöräteiden rakentamiseen.

Resurssiviisauden tiekartta ja tarkemmat toimenpiteet löytyvät Ilmastotyö Vantaalla - osiosta vanta.fi-sivustolta.



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-m², 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-m². Vuodelle 2026 ohjelmoitu valmistumaan yli 160 000 asunto-k-m² (netto), noin 120 000 työpaikka-k-m² (netto) ja 55 000 palveluiden k-m² (netto). Suunnitelmakaudella Ratikkakaupungin vyöhykkeelle on ohjelmoitu valmistuvaksi 40 kaavahanketta ja noin 35 % kaikesta kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta (noin 290 000 k-m² josta asumista yli 270 000 as-k-m²).

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 seurantaan, 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 esitettyjä 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 latvuspeittävyttä 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-m² uutta asuin-, palvelu- ja työpaikkarakentamista. Suunnitelmakaudella Ratikkakaupungin vyöhykkeelle on ohjelmoitu valmistuvaksi 40 kaavahanketta ja noin 35 % kaikesta kaavoitettavasta uudesta kerrosalasta (noin 290 000 k-m² josta asumista yli 270 000 as-k-m²). Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa vuosittain 100 000 k-m² uutta kerrosalaa (netto) ratikan kaavarungon alueelle. Vuodelle 2026 on kaavoitussuunnitelmassa ohjelmoitu hieman yli 98 000 k-m² 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-m² uutta työpaikkarakentamista (netto).

Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali ja luontopositiivinen vuonna 2030. Kaupunkistrategian tavoite luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän 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, välttää 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, Värehtaan, 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



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



KAAVOITUSSUUNNITELMA 2026-2028

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

KAAVOITUSSUUNNITELMA 2026-2028

SISÄLLYS

3 Esipuhe

4 Yleiskaavoitus

5 Kestävä kaupunki - tiimi suunnittelee luonto-positiivista ja hyvinvointia tukevaa kaupunkia

6 Seudullinen suunnittelu

7 Korson raidehankkeiden vaiheyleiskaava

8 Petas-Piispankyläosayleiskaava

9 Hakkilan A-/TP-alueen osayleiskaava

10 Kiilan Kiertolan kehityskuva

11 Luonnon heikentymättömyys

12 KYLKI – Kaupunkiseutu ja yritykset luonto-positiivisuuden kirittäjinä

13 Alueellinen vihertehokkuus

14 Asemakaavoitus

15 Ratikkakaupunki strategisena hankkeena

17 Houkuttelemme Vantaalle osajia ja yrityksiä

19 Turvaamme luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden

21 Lisäämme kaupunkikeskusten viihtyisyyttä

23 Monipuolistamme asumisen vaihtoehtoja

25 Pientalokaavoitus

27 Pysäytämme alueellisen eriytymisen

29 Ohjaamme kaupungin tasapainoista kasvua hallitusti

30 Korso

32 Koivukylä

34 Hakunila

37 Länsi-Vantaa

41 Kivistö

45 Aviapolis

50 Tikkurila

ESIPUHE

RAIDKAUPUNKI LAAJENEE

Vantaan raidekaupunki jatkaa laajenemistaan. Tähän saatiin vahvistus, kun Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 17.11.2025 ratikan hankesuunnitelman tarkistuksen, mikä tarkoitti samalla ratikan rakentamisvaiheeseen siirtymistä. Päätöksen myötä jatketaan myös ratikkareitin varrelle tulevana vuosikymmeninä rakentuvan ratikkakaupungin suunnittelua ja rakentamista.

Ratikkakaupungin merkitys korostuu myös Vantaan uudessa kaupunkistrategiassa 2026 -2029. Ratikkakaupunki on siinä määritelty strategiseksi hankkeeksi, jossa lähtökohta on, että Vantaan ratikka valmistuu vuonna 2029 ja ratikkakaupunki sen ympärillä kehittyy. Kaavoitussuunnitelmassa 2026-2028 ratikkakaupungin suunnittelu näkyy vahvasti mm. idässä Fazerila-Santamalmiin ja Länsimäen alueilla, Tikkurilassa Värehtaan alueella ja Aviapoliksessa Annfredin alueella. Vantaasta tulee siis Suomen 4. raitiotiekaupunki ja samalla ratikkakäytävän varrelle syntyy uutta laadukasta tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuvaa, monipuolisen asumisen ja palveluiden kaupunkikudelmia.

Ratikan ja ratikkakaupungin rakentuminen tuo kaivattua piristystä rakennusalaan, missä suhdanteen kääntymisen positiivisemmaksi on ollut ennakoitua kankeampaa. Globaali epävakaus luo

entisestään epävarmuutta tilanteeseen. Samalla myös Vantaalla kaupungin taloutta määrittää tulevana vuosina talouden tasapainotusohjelma. Kaupungin tuleekin kasvaa tällaisessa tilanteessa tasapainoisesti, hallitusti ja kestävästi. Kaupungin uuden kasvun ja investointien ohjausmallin myötä kaupungin investoinnit kytketään oleellisemmin kaavahankkeisiin ja kaavataloudelliseen kannattavuuteen. Kaavoituksen resursseja kohdennetaan myös entistä harkitummin. Työpaikkakaavoituksella varmistamme, että yritysten on hyvä sijoittautua Vantaalle ja varmistamme myös alueella jo toimivien yritysten toimintaedellytykset. Painopiste näkyy tulevana vuosina vahvasti niin asemakaavoituksessa kuin myös yleiskaavoituksessa.

Vantaan valtakunnallisesti esimerkillinen ilmasto- ja luontotyö näkyy Vantaan kaupunkisuunnittelussa entistä vahvemmin. Vuonna 2025 Vantaa toteutti ensimmäisenä kaupunkina luonnonsuojelulain mukaisen ekologisen kompensaation osana asemakaavahanketta. Jatkossa kaikissa alkavissa uusissa kaavoissa vältetään haittaa luonnon luontotyypeille, selvitetään luonnolle syntyvän haitan suuruus ja edellytetään haitan hyvittämistä. Haaste on kova mutta kovia toimia tarvitaankin, jotta pystymme pysäyttämään luontokadon! Vantaa näyttää kuitenkin jälleen rohkeasti mallia ja on pilotoimassa

uusia toimintamalleja, joilla mm. vauhditetaan hyvitysmarkkinoiden syntyä.

Kaavoitussuunnitelma 2026 tulee toteuttamaan Vantaan kaupunkistrategian 2026 – 2029 kolmea päämäärä; Hyvän elämän Vantaa, Vetovoimainen Vantaa ja Tasapainoisen kasvun Vantaa, sekä niiden tavoitteita. Kaavoituksen pääpaino on tulevana vuosina strategian mukaisesti ratikkakaupungin kehittämisessä, kaupunkikeskusten viihtyisyyden ja työpaikkatoimintojen lisäämisessä sekä luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävyyden turvaamisessa. Lisäksi kaavoitussuunnitelmassa huomioidaan alueellisen eriytyiskehityksen ehkäisy, erilaiset palvelut ja pientaloalueet. Vantaan kaupunkirakenne tulee jatkossakin kehittymään yleiskaavan periaatteiden mukaisesti pääosin sisäänpäin kasvaen, joukkoliikenteeseen tukeutuen ja viherrakennetta vahvistaen.

Vantaan uuden strategian vision mukaisesti tulevaisuus asuu Vantaalla. Tulevaisuutta tehdään meillä yhdessä tasapainoisesti, hallitusti ja kestävästi.

Vantaalla 9.12.2025
kaupunkisuunnittelujohtaja Sampo Perttula

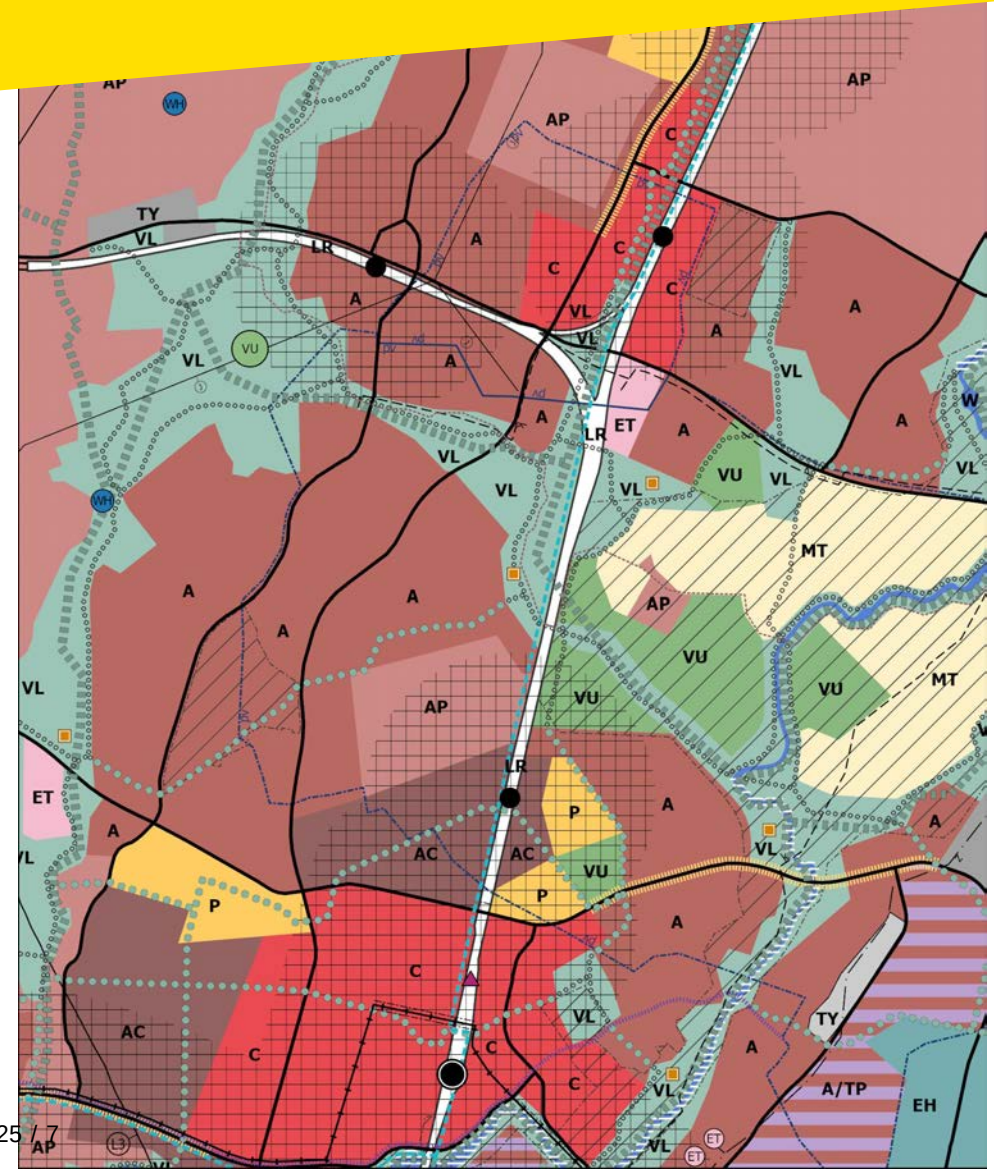
YLEISKAAVOITUS

Yleiskaavoituksen palveluysikkö laatii strategisen tason kaupunkisuunnitelmia ja vastaa seudullisesta maankäytön yhteistyöstä. Yksikön erityisasiantuntijat osallistuvat seudullisiin ja paikallisiin suunnittelu- hankkeisiin ja asemakaavoitukseen.

Kaupunki kehittyy yleiskaavan asettamien suunta- viivojen pohjalta. Yleiskaavan toteuttamisen oh- jaamisessa huomioidaan muun muassa asunto- ja työpaikkavarannon riittävyys sekä kestävän kau- punkikehityksen edistäminen.

Vuonna 2026 käynnistetään osayleiskaavan laati- minen Petaksen ja Piispankylän alueelle. Vuosina 2026-2027 laaditaan Korson raidehankkeiden (Lentorata ja Itärata) vaiheyleiskaava. Vuonna 2027 käynnistytävän Hakkilan A/TP-alueen osayleiskaavan työohjelma laaditaan vuonna 2026.

Tuusulan kanssa yhdessä laadittava Kiilan Kiertolan kehityskuva valmistuu vuonna 2026. Kaupan selvitys valmistuu alkuvuodesta 2026.



KESTÄVÄ KAUPUNKI - TIIMI SUUNNITTELEE LUONTOPOSITIIVISTA JA HYVINVOINTIA TUKEVAA KAUPUNKIA

Vantaan tavoitteena on olla luontoposiitiivinen vuonna 2030. Luontoposiitiivisuus 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 kompensatio.

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

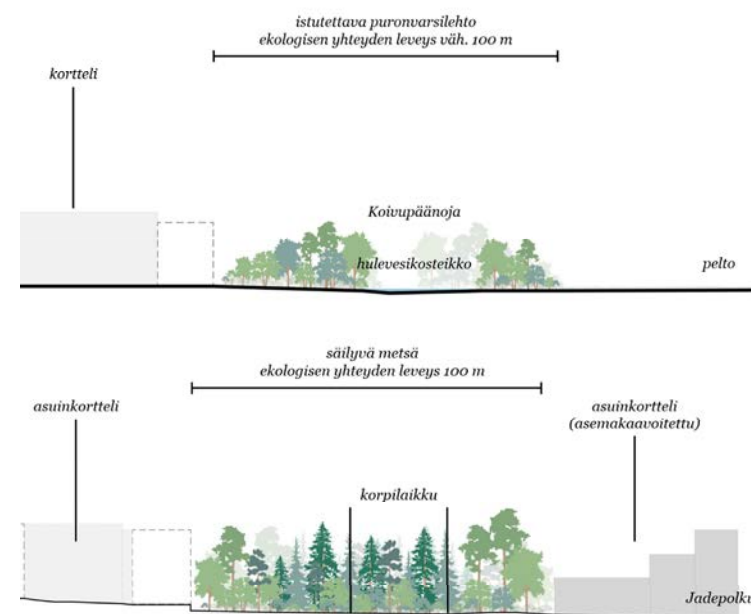
Viherrakenteen kehityskuvassa – Vihreä ja virtaava Vantaa VIVA (2023) esitettiin kehittämistavoitteet virkistysalueille ja ekologiselle verkostolle. VIVA:ssa esitettuja asioita viedään tarkemman asteiseen suunnitteluun. Viheralueiden mitoittamista

ja saavutettavuutta arvioidaan SAAVU-työkalulla. Ekologisen verkoston kehittämisestä laaditaan hankekortteja.

Alueellisen vihertehokkuuden laskennalla voidaan arvioida viherrakenteen ekologista laatua, ilmastomuutokseen sopeutumisen kykyä ja vaikutusta ihmisten hyvinvointiin. Laadimme laskentoja ja hyödynnämme niitä kaupunkisuunnittelussa. Laskuria hyödyntäen voimme tuottaa luontoposiitiivista kaupunkia rakennettaville alueille. Jatkamme myös tonttikohtaisen vihertehokkuuden arviointia.

EU:n ennallistamisasetus astui voimaan 18.8.2024. Kansallinen ennallistamisuunnitelma on tekeillä ympäristöministeriössä ja valmistuu 18.8.2026 mennessä. Ennallistamisuunnitelmassa asetetaan tavoitteet kaupunkivihreän ja latvuspeittävyuden määrälle. Osallistumme kansallisen ennallistamisuunnitelman laadintaan ja valmistaudumme tavoitetason edellyttämiin toimenpiteisiin.

Resurssiviisauden tiekartta päivitetään uudelle valtuustokaudelle. Toimialojen toimenpiteet määritellään kevään 2026 aikana.



Esimerkki viheralueita mitoittavasta suunnitelmasta. Eteläisen Kivistön keskustan viheralueiden kehittämissuunnitelma, luonnosaineisto. Leikkaukset: Nomaji.

SEUDULLINEN SUUNNITTELU

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.

Vantaan naapurikuntien yleiskaavoitus jatkuu aktiivisena. Valmisteilla ovat muun muassa Helsingissä Östersundomin osayleiskaava, Espoon yleiskaava 2060, Sipoon yleiskaava 2050 ja Keravan Eteläisen Jokilaakson osayleiskaava.

Vantaa ja Tuusula jatkavat suunnitteluyhteistyötä Kiilan ja Ruotsinkylän alueella (Kiilan Kiertolan kehityskuva).

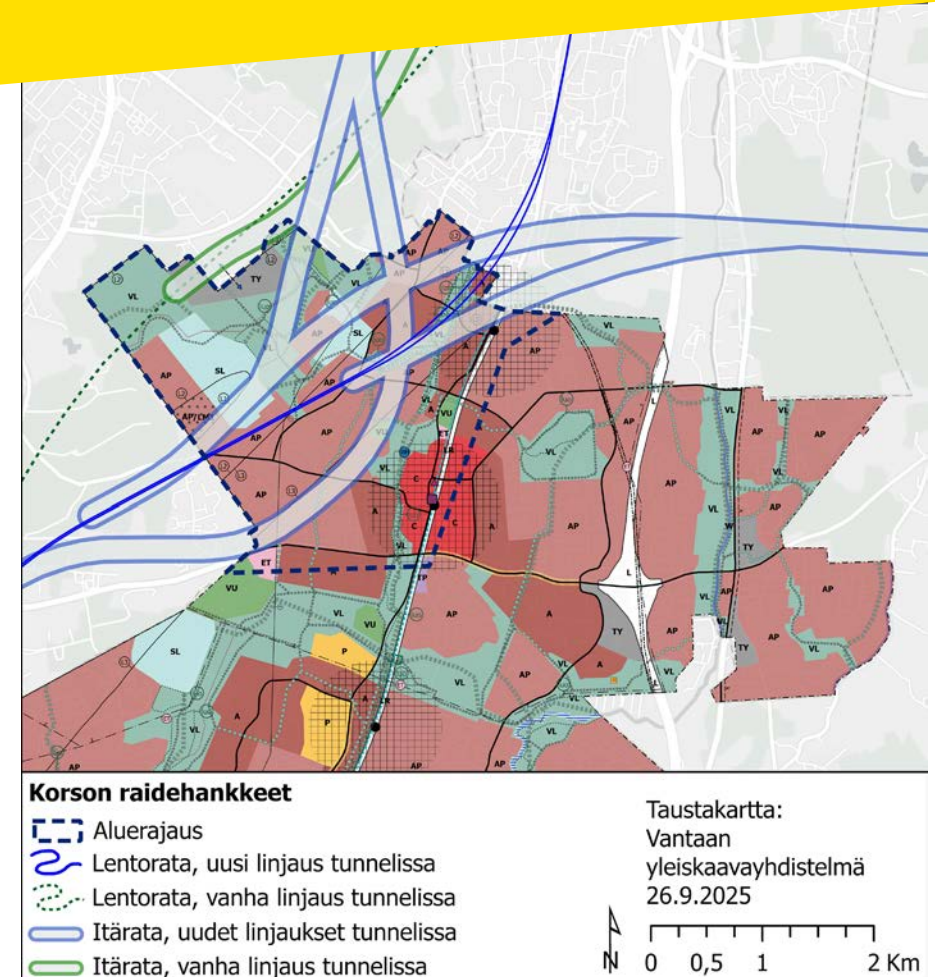


KORSON RAIDEHANKKEIDEN VAIHEYLEISKAAVA

Lentorata Oy on ehdottanut Lentoradalle uutta lyhyempää linjausvaihtoehtoa lentoasemalta Korson kautta kohti päärataa. Myös Itärata Oy selvittää Lentoradan uuteen linjaukseen perustuvia linjauksia Korson alueella.

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.

Yleiskaavatyö käynnistyy vuoden 2026 alussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto asetetaan nähtäville vuoden 2026 aikana. Tavoitteena on asettaa kaavaehdotus nähtäville ja hyväksyä kaava vuoden 2027 aikana.

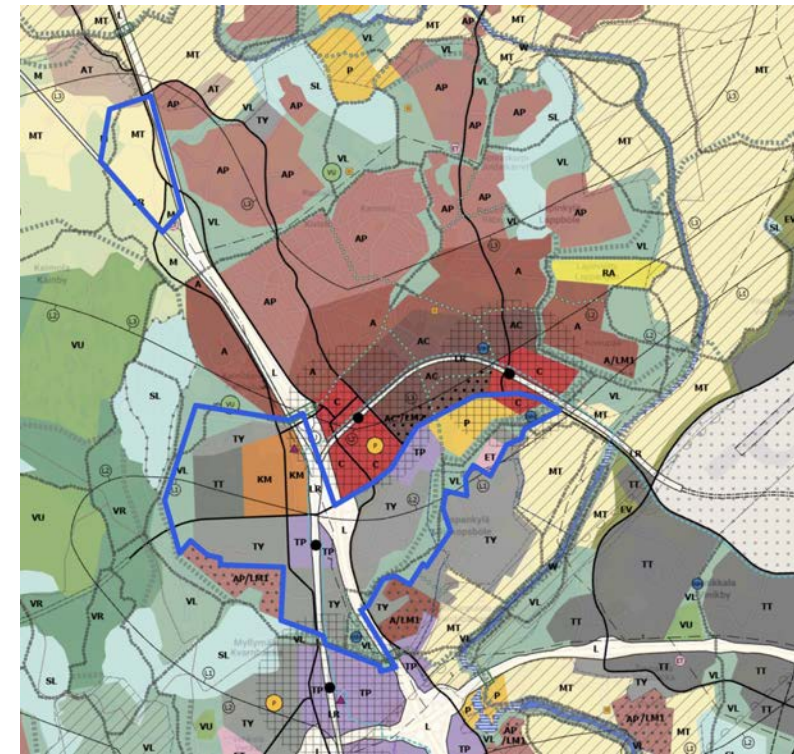


PETAS-PIISPANKYLÄ OSAYLEISKAAVA

Kehäradan liikennöinti vaatii uuden junavarikon lähiliikenteen junien poistuessa Ilmalan varikolta. Junavarikkoa ei ole osoitettu yleiskaavassa 2020. Varikon sijoittaminen edellyttää osayleiskaavaa ja asemakaavaa.

Junavarikon sijainnilla on merkittävä vaikutus koko alueen toimintojen ja liikenneyhteyksien kehitykseen ja laajuuteen. Varikon sijainti vaikuttaa myös Petaksen juna-aseman toteuttamismahdollisuuksiin. Sen lisäksi Petaksessa on merkittäviä luontoarvoja, joiden vaikutus maankäyttöön tulee arvioida tässä yhteydessä. Junavarikon vaihtoehtoinen sijainti on Keimolassa. Päätös varikon sijainnista tehdään osayleiskaavatyön aikana, ennen kaavaluonnoksen laatimista. Alueelle sijoittuvien työpaikkatoimintojen laajuutta ja luonnetta tutkitaan myös työn yhteydessä. Työssä tutkitaan myös kaupan ja viheryhteyksien sijoittumista Piispankylässä.

Osayleiskaavatyö käynnistyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla vuonna 2026. Ennen osayleiskaavaluonnoksen laadintaa käydään alueen asukkaiden kanssa keskustelua alueelle laadittujen skenaarioiden pohjalta. Kaavaluonnoksen laatiminen edellyttää myös päätöstä Kehäradan junavarikon sijainnista. Tämä vaikuttaa työn aikatauluun. Tavoitteena on saada osayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn vuonna 2030.

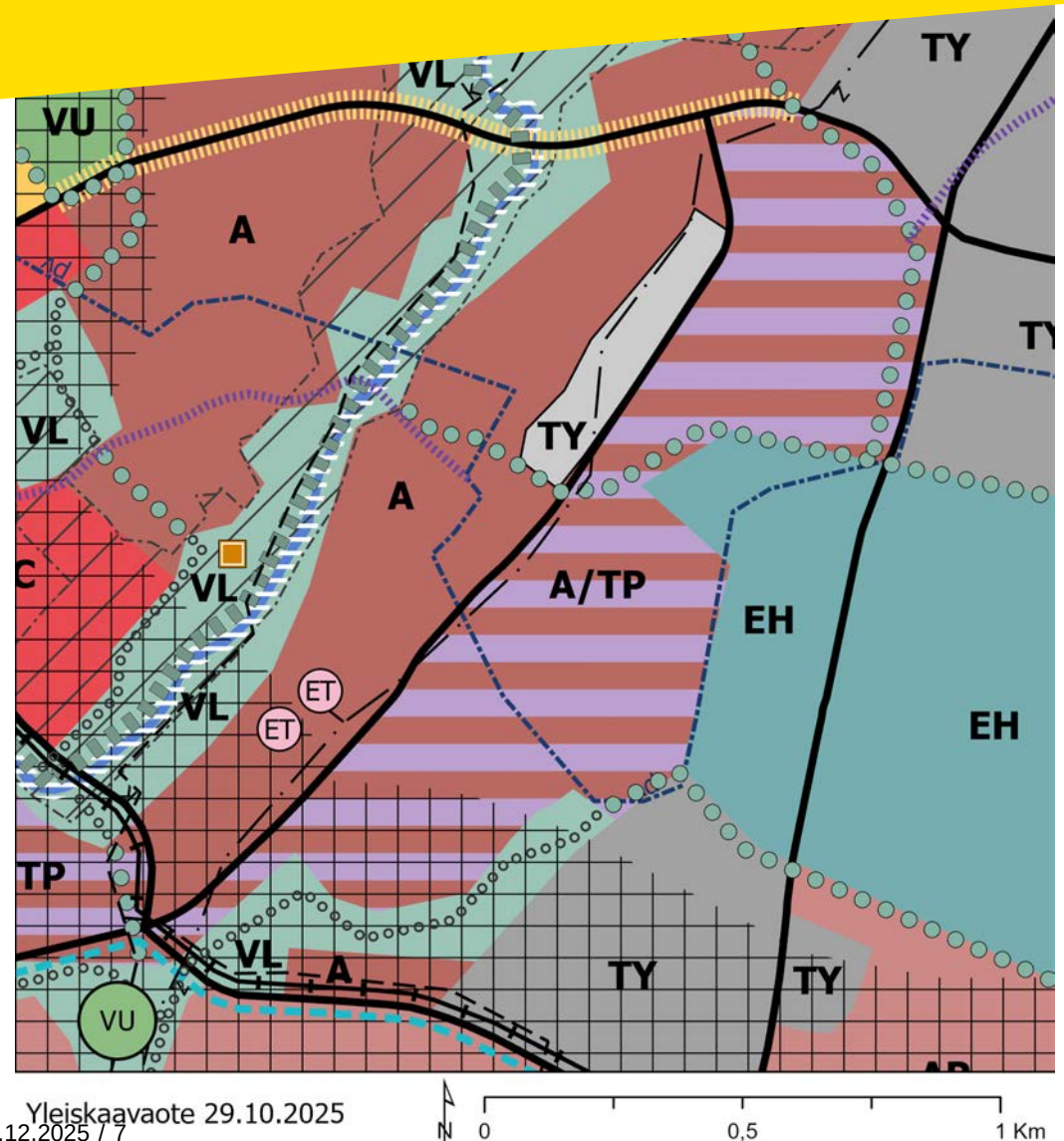


HAKKILAN A -/ TP-ALUEEN OSAYLEISKAAVA

Vantaan yleiskaavassa 2020 on Hakkilaan osoitettu laaja asumisen ja työpaikkojen alue (A/TP). Helsingin seudun MAL-sopimuksessa 2024-2035 on sovittu, että valtio luovuttaa mahdollisesti alueella sijaitsevat Hakkilan teollisuustontit, Hakkilan kuormauspaikan ja Santaradan alueet Vantaan kaupungille ilman korvausta. Omistusoikeuden siirtymisen ehtona on, että korvaavan Hosantien kuormauspaikan toteuttamiselle on laadittu Vantaan kaupungin ja Väyläviraston välillä toteuttamissopimus. Suunnittelualueeseen kuuluu myös yleiskaava A/TP-alueen länsipuolinen yleiskaavan TY-alue, jonka Helsingin hallinto-oikeus kumosi Vantaan yleiskaavasta 2020.

Alueen kehittämistä ohjaamaan tarvitaan Vantaan yleiskaava 2020:tä tarkempi osayleiskaava. Alueen kehittämistarpeet ja -edellytykset tutkitaan osayleiskaavatyössä.

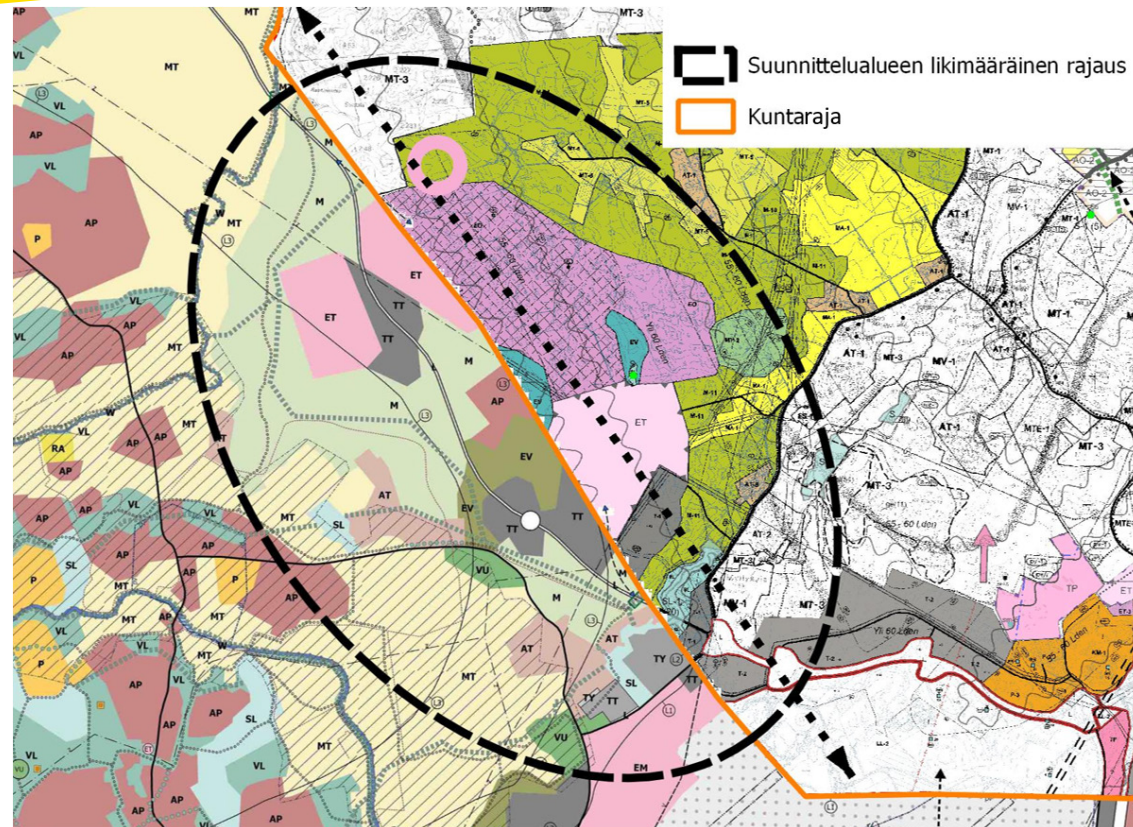
Osayleiskaavatyölle laaditaan työohjelma vuonna 2026. Osayleiskaavan laatiminen on tarkoitus saattaa vireille vuoden 2027 aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella.



KIILAN KIERTOLAN KEHITYSKUVA

Vantaan ja Tuusulan rajalla sijaitsevalle Kiilan-Ruotsinkylän alueelle (Kiilan Kiertola) laaditaan kuntien yhteinen kehityskuvatyö, joka valmistuu vuonna 2026. Kyseessä ei ole oikeusvaikutteinen kaavahanke, vaan tarkempaa suunnittelua tukeva työ, johon eri osapuolet sitoutuvat.

Kehityskuvatyön 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.



Vantaan ja Tuusulan yleiskaavojen ja osayleiskaavojen epävirallinen yhdistelmä.

LUONNON HEIKENTYMÄTTÖMYYS

Luonnon heikentymättömyyden mallin toteuttamista jatketaan ja jatkossa kaikkiin uusiin kaavoihin sisällytetään luontohaitan laskenta ja, luontohaitan kohdistuessa luonnon luontotyypeille, otetaan ekologisen kompensaation toteuttaminen käyttöön. Sekä luontohaittaan että ekologisen kompensaatioon tarvittavia tarkasteluja ja laskentoja laaditaan ja näihin vaadittuja toimia jalkautetaan luonnon heikentymättömyyden toteuttamisen saavuttamiseksi. Luonnon heikentymättömyyden tietotaitoa jaetaan koulutuksin ja tietoisuuden sekä kaupungin sisällä että laajemmin sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille.

Luonnon heikentymättömyyden toteuttaminen vaatii ekologisen kompensaation hyvitysalueiden olemassa oloa. Hyvitysalueiden kartoittamista kaupungin omistamilta alueilta jatketaan. Näitä alueita voidaan tarpeen mukaan käyttää kaupungin omien hankkeiden luontohaitan hyvittämiseen. Vantaa on myös etulinjassa luonnon heikentymättömyyden ja ekologisen kompensaation kehittämisessä sekä tiiviisti mukana

valtakunnallisen luonnonarvomarkkinoiden toteuttamisen kehittämisessä.

Luonnon heikentymättömyyden ja luontopositiivisuuden toteuttamiseen tarvittavat Vantaan luontotyyppien ekologisen tilan selvitykset jatkuvat. Vuoden 2026 aikana lähdetään tarkastelemaan ja mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan luonnon heikentymättömyyden laajentamista luontopositiivisuuden puolelle muun muassa alueellisen viherkertoimen avulla ja tehostamalla luontopositiivista yhteistyötä alueen eri toimijoiden kanssa.

- Luontoarvojen tunnistaminen
- Yleiskaavataso suunnittelu
- Suojelusuunnitelmat
- Hyvitysalueiden kartoitus

Luontohaittojen välttäminen

Luontohaittojen lieventäminen

- Asemakaavataso suunnittelu ja selvitys
- Alueellinen välttäminen ja lieventäminen
- Luonnon tila parantaminen
- Luontohaitan laskenta

- Haitan hyvittäminen
- Välttämisen ja hyvittämisen jälkeen
- Luonnon tilan seuranta
- Kaikki hierarkian tasot

Luontohaittojen kompensointi

KYLKI – KAUPUNKISEUTU JA YRITYKSET LUONTOPOSITIIVISUUDEN KIRITTÄJINÄ

KYLKI – Kaupunkiseutu ja yritykset luontoposiitiivisuuden kirittäjinä -hankkeessa Vantaan kaupunki, Laurea, Metropolia ja Suomen ympäristökeskus (Syke) yhteistyössä edistävät pääkaupunkiseudun yritys- ja elinkeinosektorin siirtymää kohti luontoposiitiivista liiketoimintaa sekä kaupunkien siirtymää kohti luontoposiitiivisuutta. Hankkeen tavoitteena on edistää luontoposiitiivisia ratkaisuja, jotka tukevat kestäväää liiketoimintaa ja ympäristövastuullisuutta sekä kaupunkien luontotavoitteiden saavuttamista. KYLKI-hankkeelle on myönnetty rahoitus vuosille 2026-2027.

Luonnon heikentymättömyyden malli on Vantaalla otettu käyttöön maankäytön suunnittelussa. Mallin mukaan kaikki luonnolle aiheutettu haitta on hyvitetävä, jos haittaa ei voida välttää. Tämä edellyttää hyvitysmarkkinoiden syntymistä. KYLKI-hankkeessa nopeutetaan hyvitysmarkkinoiden syntyä ja edistetään niiden houkuttelevuutta investointikohteena.

Hankkeessa kehitetään mallinnus- ja analyysityökaluja, joiden avulla yritykset ja kaupungit voivat arvioida ja vähentää toimintansa vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luontojalanjälkeen. Hankkeessa kehitetään sinivihreän infrastruktuurin suunnittelu- ja hankintakriteereitä erityisesti luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta.

ALUEELLINEN VIHERTEHOKKUUS

Vihertehokuudella tarkoitetaan alueen kasvillisuus-
peitteisten pintojen kertoimella painotettua suh-
detta rakennettuihin ja päällystettyihin pintoihin.
ARVO – viherrakenteen arviointi ja vahvistaminen
maankäytön suunnittelussa -hankkeessa valmistuu
vuonna 2025 alueellinen viherkerroin -työkalu.
Työkalulla voidaan arvioida viherrakenteen ekolo-
gista laatua, ilmastomuutokseen sopeutumisen
kykyä ja vaikutusta ihmisten hyvinvointiin. Erilaiset
luontotyypit saavat korkeampia tai matalampia
pisteitä laskennassa sen mukaan, miten ne vaikut-
tavat näihin. Laskenta tehdään nykytilanteesta
ja suunnitelmaluonnoksesta, jolloin suunnitelman
ratkaisuja voidaan parantaa.

Jatkossa kaikista niistä kaavarungoista ja asema-
kaavoista sekä harkinnan mukaan osayleiskaavois-
ta, joilla on merkittävä vaikutus viherrakenteeseen,
laaditaan laskenta alueellinen viherkerroin -työ-
kalulla. Laskennan tavoitteena on valita sellaisia
kaupunkirakenteen ratkaisuja, joissa viherrakenne
tuottaa mahdollisimman paljon hyötyjä ihmisille ja
luonnon monimuotoisuutta, laskurilla todennettuna.

Laskennasta vastaa kestävä kaupunki -tiimi yhteis-
työssä asemakaavoituksen kanssa.

*Viherrakenne tuottaa kaupungissa monenlaisia
hyötyjä. (Alkuperäinen kuva: ARVO – Viherrakenteen
arviointi ja vahvistaminen kaupunkien maankäytön
suunnittelussa -hanke)*



ASEMAKAAVOITUS

TULEVAISUUS ASUU VANTAALLA

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 suuntaviivoihin ja yleiskaavan asettamiin raameihin. Tavoitteena on varmistaa laadukkaan ja viihtyisän kaupunkiympäristön rakentuminen sekä mahdollistaa Vantaan tasapainoinen ja kestävä kasvu.

Asemakaavoituksella säädellään alueiden käyttötarkoituksia, rakentamisen määrää ja sijoittumista sekä muita kaupunkikuvaan ja ympäristöön vaikuttavia tekijöitä. Kaavoilla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen riittävyydelle ja saavutettavuudelle sekä toimivalle liikennejärjestelmälle. Rakennetun ja luonnonympäristön erityiset arvot voidaan turvata asemakaavalla.

Asemakaavoituksen kaavoitussuunnitelma 2026–2028 kokoaa tiedot ohjelmakaudella käynnistyvistä ja jatkuvista kaavahankkeista ja niiden aikatauluista. Suunnitelmassa on mukana 134 kaavahanketta, joiden arvioidaan mahdollistavan noin 1,15 miljoonaa k-m² uutta rakentamista. Suunnitelma painottuu aiempaa vahvemmin työpaikka- ja yrityskaavoitukseen, mikä tukee kaupungin kilpailukykyä ja elinvoimaa. Kaupunkistrategian mukaisena strategisenä hankkeena ratikkakaupungin kaavoittaminen näkyy niin kaavoitussuunnitelman painotuksissa kuin myös asemakaavoitusyksikön tavoitteissa. Asuntorakentamisen osalta merkittävä osa kaavoitettavasta kerrosalasta sijoittuu ratikan kestävä kasvun vyöhykkeelle, mikä tukee joukkoliikenteen ja tiiviin kaupunkirakenteen kehittämistä.

Pidemmällä aikavälillä asemakaavoituksella mahdollistamme ratikan kiinteistötaloudellisten tuottojen toteutumista. Laadukkaat ja riittävät palvelut edistävät ratikan varren sosiaalisesti kestävä kasvua ja ovat tärkeä vetovoimatekijä ratikkakaupungin uusilla ja olemassa olevilla asuinalueilla. Yksikkömme osallistuu aktiivisesti yhteistyöhankkeisiin sekä kehittää toimintaansa jatkuvasti. Vuonna

2026 kehitystyön painopiste on uuden alueidenkäytönlain edellyttämien muutosten tunnistamisessa ja käytäntöön viemisessä sekä luontoposiitiivisuuden tavoitteiden sisällyttämisessä prosesseihimme. Lisäksi panostamme uuden investointien ohjausmallin pilotoimiseen, organisaation kyvykkyyden kehittämiseen, tiedolla johtamiseen ja Matti-järjestelmän yhä tehokkaampaan hyödyntämiseen suunnittelutyössä, jotta voimme vastata entistä paremmin kaupungin strategiaan tavoitteisiin ja kilpailukykyyn vahvistamiseen.

Asemakaavoituksen kaavoitussuunnitelman 2026–2028 valmistelussa ovat korostuneet yhteistyö, avoimuus ja vuorovaikutus eri sidosryhmien kanssa. Kaavoitussuunnitelma työssä olemme pilotoineet uuden investointien ohjausmallin johtamisjärjestelmää. Kaavoitussuunnitelma toimii myös viestintävälineenä ohjelmoitujen hankkeiden resurssitarpeista. Osallisten suuntaan kaavoitussuunnitelma mahdollistaa ennakoivan reagoinnin kaupunkiympäristön muutoksiin.

KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET RATIKKAKAUPUNKI STRATEGISENA HANKKEENA

Ratikan rakentamisen 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. Monipuolisella asunto- ja palvelutarjonnalla houkuttelee uusia asukkaita reitin varrelle työpaikkojen läheisyyteen. Vuosien 2026-2028 kaavoitussuunnitelmassa näkyvät viimeisten neljän ratikan rakentamisen mahdollistavan asemakaavan ohella useat ratikkakaupungin kehittämiseen liittyvät asemakaavan muutokset ratikan varrella.

Tavoiteena on viihtyisä, saavutettava ja laadukas kaupunkiympäristö, joka tarjoaa niin uusille kuin nykyisille käyttäjilleen monipuolisia vaihtoehtoja sujuvan arjen tarpeisiin. Erityisesti kiinnitämme huomiota alueiden sosiaaliseen kestävyys

ja palveluiden tuottamisen oikea-aikaisuuteen ennakoimalla päiväkotien ja muiden tarpeellisten lähipalveluiden tarpeen hyvissä ajoin. Kaavoitussuunnitelmassa 2026-2028 ratikan vyöhykkeelle sijoittuu 52 kaavahanketta ja sinne

kaavoitetaan liki 300 000 k-m² uutta asuin-, palvelu- ja työpaikkarakentamista. Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on kaavoittaa 100 000 k-m² uutta kerrosalaa (netto) ratikan kaavarungon alueelle.

*Aviapoliksen
juna-aseman
pohjoispuolelle
toimitiloja.
© Sarc Atkkitehdit*



Ratikkakaupunki

Hankenostot:

- Annfredin ratikkapysäkin ympäristöä kehitetään monipuolisena kaupunkirakenteena asuminen, työpaikkojen, kivijalkatilojen ja lähikau-
pan sijoittumiselle. (0025586 Rälssitie 6, 002514 Annfred pohjoinen =
Rälssitie 7, 002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen)
- Fazerila-Santamalmien alueelle Vaaralassa kaavoitetaan ratikkakau-
punkiin liittyvä, monipuolinen asuin- ja työpaikka-alue, johon tulee mm.
päiväkotia ja mahdollisesti päivittäistavarakauppa. Alueelle on järjestet-
ty suunnittelukilpailu yhteistyössä Ab Karl Fazer Oy:n kanssa. Seuraa-
vaksi valmistellaan asemakaavat. (931700 Fazerila-Santamalmi)
- Länsimäen keskustakortteliin suunnitellaan palveluita
(002652 Länsimäen keskustakortteli)
- Tikkurilassa useat kaavamuutoskohteet tiivistävät keskustaa asuntoja,
työpaikkoja ja kaupallisia palveluita tarjoten. (mm. 002658 Asematien
kortteli, 002538 Unikkotie 10, 002611 Kielotie 7, 002551 Horsmapolku)
- Värehtähdas 1 kaavamuutos aloittaa Tikkurilan Värehtähdän alueen
muutoksen. Tavoitteena on Tikkurilan keskustan laajenemisalue, jossa
on monipuolista asumista ja työpaikkoja sekä päiväkotia ja koulu. Alue
tukeutuu Kuninkaantien, jokirannan virkistysympäristöön ja Kunin-
kaantien kulttuuriympäristöön. (002494 ja 002494va Värehtähdas 1)



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET

HOUKUTTELEMME VANTAALLE OSAAJIA JA YRITYKSIÄ

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. Uusien työpaikkojen kannalta keskeisimmäksi sijoittumisen kriteeriksi on noussut hyvän saavutettavuuden ohella muun kaupunkiympäristön vaatimukset. Varsinkin toimitaloa halutaan rakentaa mieluiten melko valmiiseen kaupunkirakenteeseen osaksi toimivaa arjen ympäristöä. Vantaan sijainti Kehä III ja useiden pääväylien varrella houkuttelee kaupunkiin myös tuotanto-, palvelu- ja logistiikka-alan yrityksiä, joille tämä sijainti mahdollistaa toiminta-alueeksi koko pääkaupunkiseudun. Varsinkin Aviapoliksen alueella on tunnistettu potentiaalia lentokentän ja yritysten lähekkäisen sijoittumisen mahdollisuudesta.

Ratikan vyöhyke on nousemassa koko pituudeltaan tärkeäksi tulevaisuuden toimitilojen ja muidenkin työpaikkojen sijoittumisen paikaksi. Laajemmissa aluekehityshankkeissa kuten Fazerila-Santamalmiin ja Värитеhtaan kaavahankkeissa sekä kaupunkikeskustojen (Aviapolis ja Tikkurila) kaavamuutoshankkeissa on toiminnallisesti sekoittuneen kaupunkirakenteen tavoite hyvin tärkeä, sillä se mahdollistaa vanhojen toimi- ja työtilojen kunnostamisen tai korvaamisen uudella työpaikkarakentamisella. Erityisesti keskustoissa onkin jatkossa yhä tärkeämpää säilyttää työpaikkarakentamista ja lisätä työpaikkoja. Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on saada työpaikkakerrosala koko kaupungin alueella nousuun.

Technopoliksen työpaikka-alueen laajennus Aviapoliksessa. © L-arkitehdit



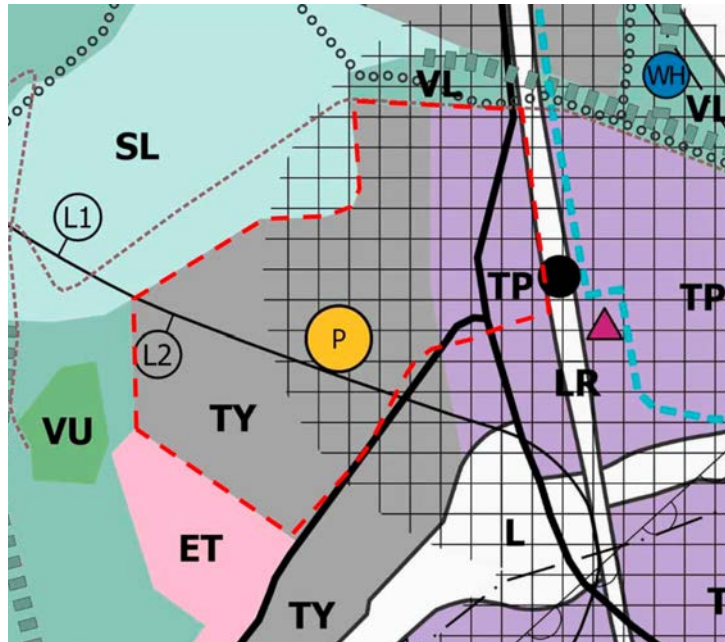
Houkuttelemme Vantaalle osaaajia ja yrityksiä

Hankenostot:

- Vehkalassa alueella kaavoitamme kaupungin maa-alueita kaupungin yritystonttitarjontaa varten merkittävät luontoarvot huomioiden. (251600 - Vehkalan Härkälenkki, 251500 - Vehkalan länsipuoli 2)
- Myyrmässä valmistelemme innovaatiokaavaa alueen työpaikkakehityksen vauhdittamiseksi. (015000 Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) kehityskuva)
- Tammistossa tutkimme kaupan potentiaalia ja sen liikennetuotosta yleiskaavan mukaisilla kaupan alueilla ja tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi. (050700 Tammiston kaupat -kaavarunko)
- Voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan niin, että jätevoimalan kiinteistölle voitaisiin rakentaa sekajätteen lajittelulaitos sekä jätteen poltossa muodostuvan hiilidioksidin talteenottolaitos. (920600 ja 920500ma Pitkäsuontie 10)
- Fazerilassa suunnittelemme uutta asuin-, yritys- ja palvelualueutta. Synergiaetuja liiketoiminnan suunnitteluun haetaan alueen viereisiltä muilta toiminnoilta, Fazerista ja Valiolta. (931700 Fazerila-Santamalmi)
- Kiilassa Varpukalliontien pohjoispuoleiselle alueelle on tavoitteena kaavoittaa työpaikkatontteja tilaa vaativalle toiminnalle. (002616 - Varpukalliontie)
- Technopoliksen työpaikka-alueen laajennus Aviapoliksessa. Aviapoliksen juna-asemien läheisyyteen osoitteessa Teknobulevardi 7, 9 ja 11 kaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialue. Aluetta kehitetään toimivana, muuntojoustavana ja laadukkaana työpaikkaympäristönä ja parannetaan alueen sisäisiä yhteyksiä. (002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11)



Teknobulevardi 7, 9 ja 11. © L-arkkitehdit
Vehkalan länsipuoli 2



Fazerila-Santamalmi. © Arkkitehtitoimisto K2S
Pitkäsuontie 10



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET

TURVAAMME LUONNON HYVINVOINNIN JA ILMASTOKESTÄVÄN TULEVAISUUDEN

Vantaan kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali ja luontopositiivinen vuonna 2030. Tavoite on asemakaavoituksen pitkäjänteisyys huomioon ottaen kunnianhimoinen, mutta sitäkin tärkeämpi. Nyt tehdyt valinnat vaikuttavat siihen, millaisessa kaupungissa tukevaisuuden vantaalaiset asuvat ja toimivat. Luontopositiivisuus, resurssiviisaus ja hiilineutraalisuus ovat kaupungin kaikkea toimintaa läpileikkaavia teemoja ja hyödyttävät kaupungin taloutta ja ihmisten hyvinvointia.

Asemakaavoituksen lähtökohtana hiilineutraalisuuden edistämiseksi on hiilineutraalisuusprosessi kaavoituksessa. Prosessiin liittyy tutkimista, tavoitteiden asetantaa, toteutusta ja seurantaa. Prosessin ytimessä on kestävät suunnitteluratkaisut, joita arvioidaan ilmastaselvityksellä nimellä hiilineutraalisuus selvitys: kaupungin maalla Planectilla ja yksityisellä maalla hanke selvittää. Lisäksi kaikissa kaavoissa arvioidaan ilmastovaikutukset, jotka kirjataan kaavaselostukseen. Hiilineutraalisuuteen ohjataan esimerkiksi asemakaavamääräyksillä. Toimenpiteet hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi

liittyvät moneen aiheeseen kuten esimerkiksi rakentamiseen, energiaan, liikenteeseen, kiertotalouteen ja hiilinieluihin.

Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on, että 80 % uudesta asuntokerrosalasta sijoittuu yleiskaavan määrittelemälle kestävä kasvun vyöhykkeelle. Lisäksi jatkamme Planect-laskurin (asemakaavojen vähähiilisyyden arviointi) käyttöä sekä tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetaso määrittelyä kaikissa asemakaavoissa. 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.

Vuoden 2025 aikana Vantaa on ensimmäisenä kaupunkina toteuttanut luonnonsuojelulain mukaisen ekologisen kompensaaion osana asemakaavahanketta ja näyttänyt suuntaa koko muulle Suomelle. 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.

Turvaamme luonnon hyvinvoinnin ja ilmastokestävän tulevaisuuden

Hankenostot:

- Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolella on pilotti uudenlaisen energijärjestelmän edistämiseksi, jossa hyödynnetään hybridiratkaisua. Vähintään puolet alueen lämmitysenergiasta toteutetaan paikallisesti uusiutuvalla energialla ja loput myös päästöttömästi mm. kaukolämpöverkon avulla. Hankkeessa on noudatettu hiilineutraalisuusprosessia ja tehty hiilineutraalisuusselvitys, jonka myötä kaavassa huomioidaan energian lisäksi myös muita osa-alueita päästöjen vähentämiseksi kuten rakentaminen, liikenne, hiilinielut ja -varastot ja ilmastomuutokseen sopeutuminen. (002564 Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolella)
- Vantaan Energian hiilidioksidin talteenotto- ja varastointilaitos (920600 ja 920500ma Pitkäsuontie 10)
- Sortti-aseman kaavamuutos Varistossa edistää kiertotaloutta. (002583)
- Riipilään Strandkullan peltoalueille on tavoitteena sijoittaa aurinkopaneelikenttiä ja sähköasema. (320200 - Strandkullan aurinkopuisto)
- Rauhalanlaakson kaavarungon alueella säilytetään kaikki nykyiset metsät. Rakentamisen alueet sijoittuvat pääosin nykyisille pelloille. (021700 - Rauhalanlaakson kaavarunko)



Rauhalanlaakso, leikkaus Linnanmetsän reunalta.
Rakentaminen sijoittuu nykyisen pellon reunaan.

Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolella.



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET

LISÄÄMME KAUPUNKIKESKUSTEN

VIIHTYISYYTTÄ

Kaupunkikeskusten kehittäminen on keskeinen osa asemakaavoituksen kaavoitussuunnitelmaa vuosina 2026-2028. Keskustoja kehitetään asuminen, palveluiden ja työpaikkojen alueiksi usealla kaavatasolla. Kaavarungot ja laajat asemakaavaluonnokset luovat perustan yksittäisille kaavaratkaisuille. Tavoitteena on luoda laadukkaita, elinvoimaisia, monipuolisia ja kestävän kehityksen periaatteita noudattavia keskustoja, jotka tukevat kaupungin kasvua, yritystoimintaa ja palveluiden saatavuutta. Myös kaupunkivihreän sekä riittävien ja saatavettavien virkistytymisen paikkojen, kuten puistojen, varmistaminen on tärkeää kaupunkimme tiiveimmin rakennetuilla alueilla.

Tavoitteena on turvalliset, viihtyisät ja aktiiviset kaupunkitilat, joissa on vetovoimaa ja toimintoja. Luomme edellytyksiä sujuvalle asiainnille, työpaikoille ja kaupallisille palveluille sekä tapahtumille, jotka houkuttelevat ihmisiä laajemmalta alueelta. Panostamme erityisesti asemanseutujen viihtyisyyteen ja turvalliseen arkeen. Keskustarakentaminen toteutetaan laadukkaasti, säästään luontoa ja turvaten riittävät viher- ja virkistysalueet.

Erityisenä haasteena keskustoissa on tunnistettu työpaikkojen säilyminen. Asuminen kivijalkaliiketoiloinen ei yksin riitä toiminnallisesti monipuolisen ja elinvoimaisen keskustarakenteen synnyttäjäksi. Strategiakaudella asemakaavoituksen tavoitteena on, ettei työpaikkarakentamisen määrä keskustoissa vähene.



Lisäämmek kaupunkikeskusten viihtyisyyttä

Hankenostot:

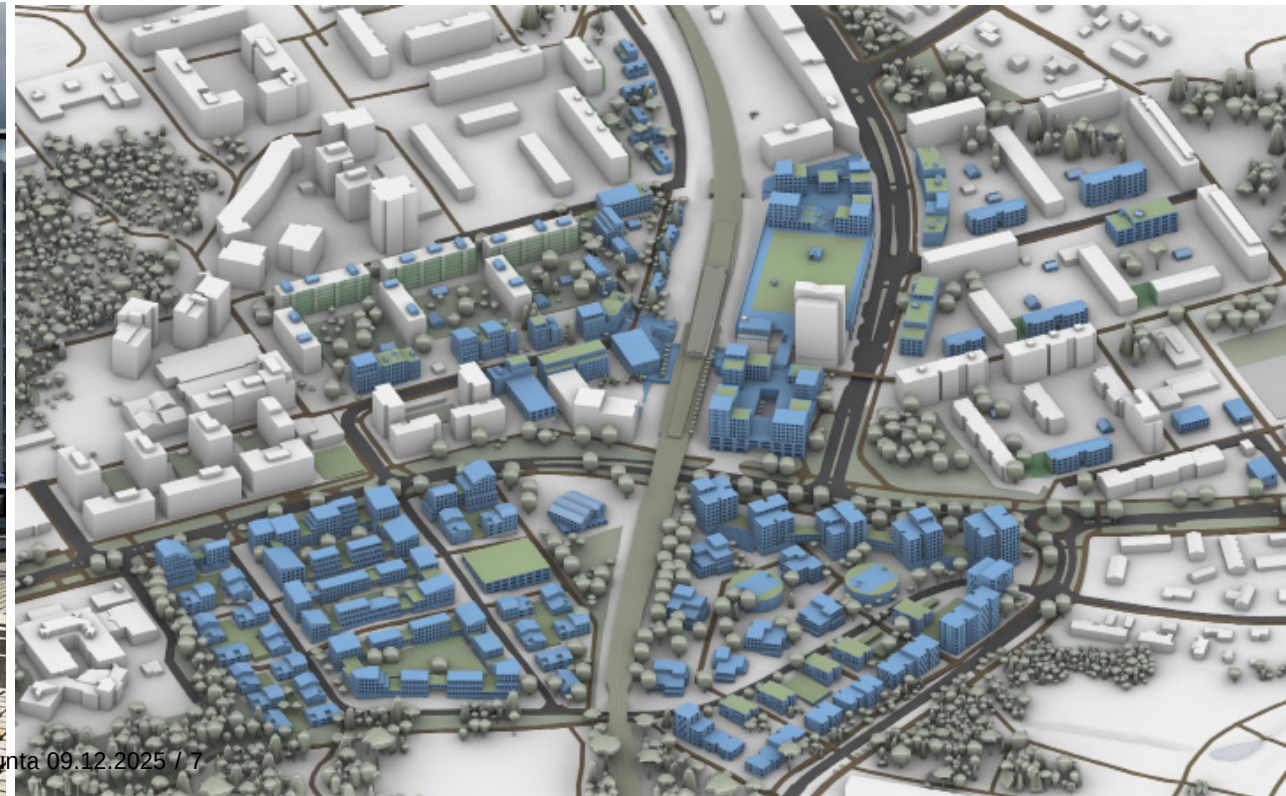
- Korson keskustakorttelit
- Koivukylän kaavarunko
- Länsimäen keskustakortteli
- Kivistön kaupan kaava
- Värtehtaan alueen asemakaavoitus
- Tikkurilan Asematien korttelit
- Myyrmäen ydinkeskusta
- Martinlaakson keskustasuunnitelma
- Aviapoliksen keskusta Aviabulevardin varrella
- Muuran ja Huberilan lähikeskukset

Korson
keskustakorttelit.
© Tengbom
arkkitehdit



Aviapoliksen keskusta Aviabulevardin varrella.
Ramboll Finland Oy.

Martinlaakson
keskustasuunnitelma



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET

MONIPUOLISTAMME ASUMISEN VAIHTOEHTOJA

Kaupunkisuunnittelulla haluamme varmistaa hyvän asuinympäristön kaikenlaisille asukkaille. Asemakaavojen tulee tarjota edellytykset aktiivisille ja viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle ja laadukkaalle asuntosuunnittelulle sekä riittäville palveluille.

Aikaisempien vuosien vauhdikas asuntorakentaminen on tuottanut uudenlaisen kerrostuman aiempaa pienemmistä asunnoista koostuvia verrattain suuria asuinrakennuksia ja monimutkaisia hankkeita. Takavuosien sijoitusasuntobuumi on vaikuttanut rakennettujen asuntojen keskipinta-alaan sitä pienentäen, eikä vuoden 2024 alusta asti voimassa ollut kerrostalohankkeita koskeva pinta-alasääntely ole vielä juurikaan ehtinyt vaikuttaa rakentuvien asuntojen keskipinta-aloihin. Tämä asia yhdistettynä valtion leikkauksiin asumisen tuissa on vallitsevassa taloussuhdanteessa heijastunut Vantaan väestörakenteeseen ja talouteen.

Jatkossa asemakaavoituksen 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.

Monimuotoinen ja laajalla skaalalla erilaisia asumisen mahdollisuuksia tarjoava kaupunkiympäristö tai asuinalue mahdollistaa myös muuttuvien tarpeiden täyttymisen erilaisissa asumispolun vaiheissa. On tärkeää, että kotia voi vaihtaa kuhunkin elämäntilanteeseen sopivaksi haluamansa alueen sisällä. Ympäristöönsä sitoutuneet ja asuinpaikansa itse valinneet asukkaat haluavat vaikuttaa ja osallistua ympäristönsä kehittämiseen. Vahva ja hyvinvoiva yhteisö tukee turvallisuuden kokemusta sekä toiminnallista aktiivisuutta ominaisuuksiltaan erilaisilla asuinalueilla.

Asumisen laatua voimme parantaa asemakaavoissa muun muassa kaupunkitilaan ja toimintoihin, hankekokoon, rakennustypologioihin sekä pysäköinti- ja piharatkaisuihin vaikuttamalla. Asuntojen laatu on noussut mediassa esiteltujen erittäin

tehokkaiden asuntoratkaisujen myötä uudenlaiseen keskusteluun. Tavoitteen laadukkaasta asuntorakentamisesta tulisi jatkossa ulottua kaupunkikuvalisia, monimuotoisuus- tai kestävyysratkaisuja syvemmälle, kuten asuinhuoneiden riittävään kokoon tai tilojen muuntojoustavuuteen. Kokonaisvaltaisen muutoksen läpiviemiseen tarvitsemme kuitenkin yhteiset tavoitteet rakennuttaja- ja rahoittajatahojen kanssa.

Kaupunkisuunnittelussa tavoitteena on lähipalveluiden kaupunki, jossa palveluiden verkosto tuotetaan asukkaiden, yritysten, kaupungin ja muiden toimijoiden yhteistyönä. Varsinkin julkisten palveluiden riittävyys ja laatu on tärkeä vetovoimatekijä kaupungille. MAL-sopimuksen mukaisesti asemakaavoituksen tavoitteena on huolehtia siitä, että asuntotuotantoon soveltuva asemakaavavaranto

Monipuolistamme asumisen vaihtoehtoja

vastaa viiden vuoden asuntotuotantotarvetta.

Hankenostot:

- Värtehdas 1
- Hanhiniitty
- Fazerila-Santamalmi
- Sporttikorttelit
- Huberilan ja Annefredin alueet

Palveluita tuottavat kaavat:

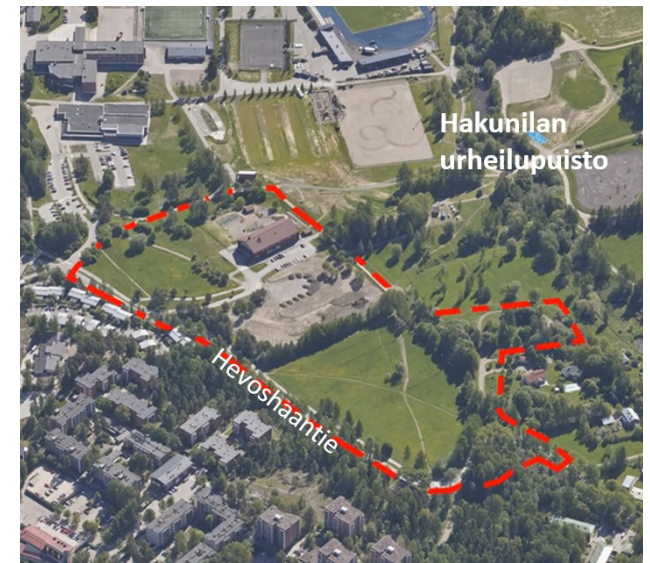
- Värtehdas 1 -asemakaavan koulu + päiväkoti
- Simontien päiväkoti
- Kivistön Kivenkolon ja Keimolanmäen Ruutulipun päiväkodit
- Hakunilassa Hevoshaka, lukiorakennus sekä mahdollisesti liikuntahalli
- Länsimäen keskustakortteli
- Ojahaka
- Myyrmäen urheilutalo
- Huberilan alue sisältää mm päiväkodin ja mahdollistaa muita palveluita
- Peijaksen sairaalan laajennus
- Tikkurilan urheilupuisto ja Peltolan koulun laajennus



Ojahaka
Peijas. © Reino Koivula Oy



Länsimäen keskustakortteli
Hevoshaka



PIENTALOKAAVOITUS

Kaavoitus suunnitelmakaudella 2026-2028 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 asuntokantaa korkean tehokkuuden keskusta-alueilla. Täydennämme myös olemassa olevia, väljiä pientaloalueita ja mahdollistamme monimuotoisempaa asumista erillispientalojen sekaan.

Pientaloja ovat omakoti-, pari- ja rivitalot. Suunnittelussa kiinnitämme huomiota muun muassa tiivistyvien alueiden tasapainoiseen kehitykseen ja vehreyden turvaamiseen. Huolehdimme elinvoimaisten ja sosiaalisesti kestävien asuinalueiden muodostumisesta. Pientaloalueiden kaavoituksessa huomioimme alueiden keskenään erilaiset luonteet.

Pientalorakentamisen mahdollisuuksia tarkastelemme kaavarunko- ja suunnitteluperiaatetasoilla esimerkiksi Kivistön alueella Rauhalanlaaksossa sekä

Hiekkaharjun aseman läheisyydessä Hanhiniityn alueella. Katrinebergin alueesta valmistuu kaavaluonnos vuonna 2024 ratkenneen ideakilpailun pohjalta ja Fazerila-Santamalmien alueella aloitamme kaavaluonnoksen valmistelua vuoden 2025 aikana toteutetun suunnittelukilpailun pohjalta. Värehtä 1 asemakaavan alueella Fastbölén kyläalueen yhteyteen sijoittuu pientalorakentamista, joka muodostaa seuraavien kaavavaiheiden kanssa pientalojen sydämen yhdessä olemassa olevien historiallisten rakennusten kanssa.

Vuonna 2024 selvitettiin kaupungin sisäisenä työnä yleiskaavan mahdollistamien laajojen pientaloaluevarausten ominaispiirteitä ja toteuttamisen edellytyksiä. Vuonna 2025 valmistui myös pääkaupunkiseudun kaupunkien yhteinen konsulttiselvitys pientaloalueiden taloudellisista vaikutuksista. Tarkastelujen pohjalta kaavoitus suunnitelmassa 2026-2028 on useita erilaisia pientalokaavoja.

*Katrinebergin ideakilpailun voittaja Kotilaitumet.
© Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, Arkkitehdit Tommila Oy ja WSP Finland Oy.*



Pientalokaavoitus

Hankenostot:

- Katrinebergissä Asemakaavalla mahdollistetaan uutta asumista ja lähipalveluja Katrinebergin alueelle. Kehityskuvan ja ideakilpailun tulosten pohjalta laadittu kaavaluonnos valmistellaan päätöksentekoon. (330400 - Katrineberg kaavaluonnos, 330500 - Katrinebergin aloituskorttelit)
- Rauhalanlaaksoa on tarkoitus kehittää kylmäisenä monimuotoisen pientaloasumisen alueena, joka tukeutuu Kivistön keskustan palveluihin. Kaavarungossa tutkitaan alueelle soveltuva asumisen määrä, liikenteelliset ratkaisut, palveluiden työpaikkojen mahdollisuuksia ja viheryhteyksien saavutettavuutta. (021700 - Rauhalanlaakson kaavarunko)
- Piippilakin asemakaava-alueelle suunnitellaan monipuolista asumista Koivukylänväylän pohjoispuolelle maiseman luonne huomioiden Havukosken kaupunginosassa. (002545 Piippilakki)
- Hanhiniityn alueella tavoitteena on uusi monipuolinen asuinalue palveluineen Hiekkaharjun aseman ja Rekolanojan välisille seurakuntien maille. (063100 Hanhiniityn suunnitteluperiaatteet, 621300 Hanhiniitty osa 1)
- Koivurinteen pientaloalue Vihdintien tuntumassa kaavoitetaan uudestaan, Pohjois-Koivurinteelle suunnitellaan täydennysrakentamista. (002483 Etelä-Koivurinne, 261600 Pohjois-Koivurinne)
- Värיתהaan alueella Fastbölen ympäristön pientalokorttelit (002494 ja 002494+va Värיתהas 1)



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET

PYSÄYTÄMME ALUEELLISEN ERIYTYMISEN

Kaavoituksella on tärkeä tehtävä sosiaalisesti kestävästä kaupunkirakenteen luomisesta ja myönteisen kehityksen mahdollistavien kaupunkikehityshankkeiden edistämiseksi. Sosiaalisesti kestävästä kaupunkirakenteen edellytykset huomioimme niin vanhoilla kuin uusillakin kaupunkialueilla. Vanhoilla alueilla uudistamme kaupunkirakennetta etenkin täydennysrakennushankkeiden avulla. Hyvin suunnitellulla täydennysrakentamisella kehitämme alueiden asunto- ja hallintamuotojakaumaa 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.

Toimivat joukkoliikenneyhteydet tuovat kannustimia kaupunkirakenteen uudistamiselle. Kaavoitussuunnitelmassa tämä näkyy sekä nykyisten asemaseutujen kehityksen vauhdittamisessa mm. Korsiassa ja Koivukylässä, että Hakunilassa varautumisessa Vantaan ratikan rakentamiseen.

Palvelurakenteen kehittäminen tasaisesti eri suuralueilla on tärkeä osa eriarvoistumiskehityksen ehkäisemistä. Sekä julkisten että kaupallisten palveluiden saavutettavuus on tärkeä osa alueiden vetovoimaa. Eriytymiskehitystä ehkäisemme huolehtimalla

lähipalveluiden riittävyydestä ja laadusta sekä huomioimalla positiivisen kaupunkikehityksen edistämisen näkökulman myös laajemmalla alueella ihmisiä houkuttelevien elämys- ja kulttuuripalveluiden sijoittamisessa.

Värtehtas 1
© Arkkitehtitoimisto NOAN Oy



Pysäytämme alueellisen eriytymisen

Hankenostot:

- Koivukylän kaavarunko
- Rasinkatu, täydennysrakentamista
- Korson keskustakorttelit, palveluita
- Piippilakki, monipuolista pientaloasumista Havukoskelle
- Hevoshaantie 15-17, lukio ja mahdollisesti liikuntahalli
- Länsimäen keskustakortteli, palveluita
- Sporttikorttelit
- Liesipuisto, aukiosta kehitetään vihreä ja toiminnallinen kaupunkipuisto
- Huberilan kaavarunko: pvk ja muita palveluita



Piippilakki
Korson keskustakorttelit



Koivukylän kaavarunko



KAUPUNKISTRATEGIAN TAVOITTEET OHJAAMME KAUPUNGIN TASA- PAINOISTA KASVUA HALLITUSTI

Kaupunkisuunnittelun keskeisenä työkaluna taloudellisesti kestävä kaupungin varmistamisessa on kaavatalous. Kaavataloudella tarkoitetaan kaupunkiympäristön suunnittelun, toteuttamisen, ylläpidon ja käytön aiheuttamien menojen ja tulojen laskemista. Kaavoitukseen liittyviä välittömiä kuluja syntyy muun muassa maanhankinnoista ja julkisten alueiden ja rakennusten rakentamisen kuluista, tuloja puolestaan tonttien luovutuksista. Kokonaistaloudellisesti edullisin ratkaisu ei ole välttämättä alkuinvestoinniltaan halvin. Kaavataloudellista arviointia tehtäessä onkin tärkeää tarkastella kustannuksia koko elinkaaren aikana. Kaavataloudessa tarvitaan monialaista ja kauaskantoisempaa näkökulmaa, jotta sen vaikutavuus voidaan maksimoida.

Kaavatalousarviointi on jatkuvasti kehityksen alla oleva kestävä talouden prosessi, jonka vaikuttavuutta pyrimme lisäämään tällä kaavoitussuunnitelmakaudella. Tämän kaavoitussuunnitelmakauden aikana kaavatalouden kehittämisen painopiste säilyy kaavoituksen välittömien kulujen arvioinnissa. Yleisten alueiden toteuttamisen

kustannusarviointityökalua jatkokehitetään ja käyttöä laajennetaan. Kaupunki on myös luomassa uutta investointien ohjausmallia, jossa kaupungin investoinnit kytketään tuleviin kaavahankkeisiin, väestönkasvuun ja kaavataloudelliseen kannattavuuteen. Tulevaisuudessa kaavoitussuunnitelman hankkeita priorisoidaan sen mukaan, missä järjestyksessä kaupungin investointeja, kuten kouluja, päiväkoteja ja suurempia kadunrakennushankkeita, voidaan toteuttaa.

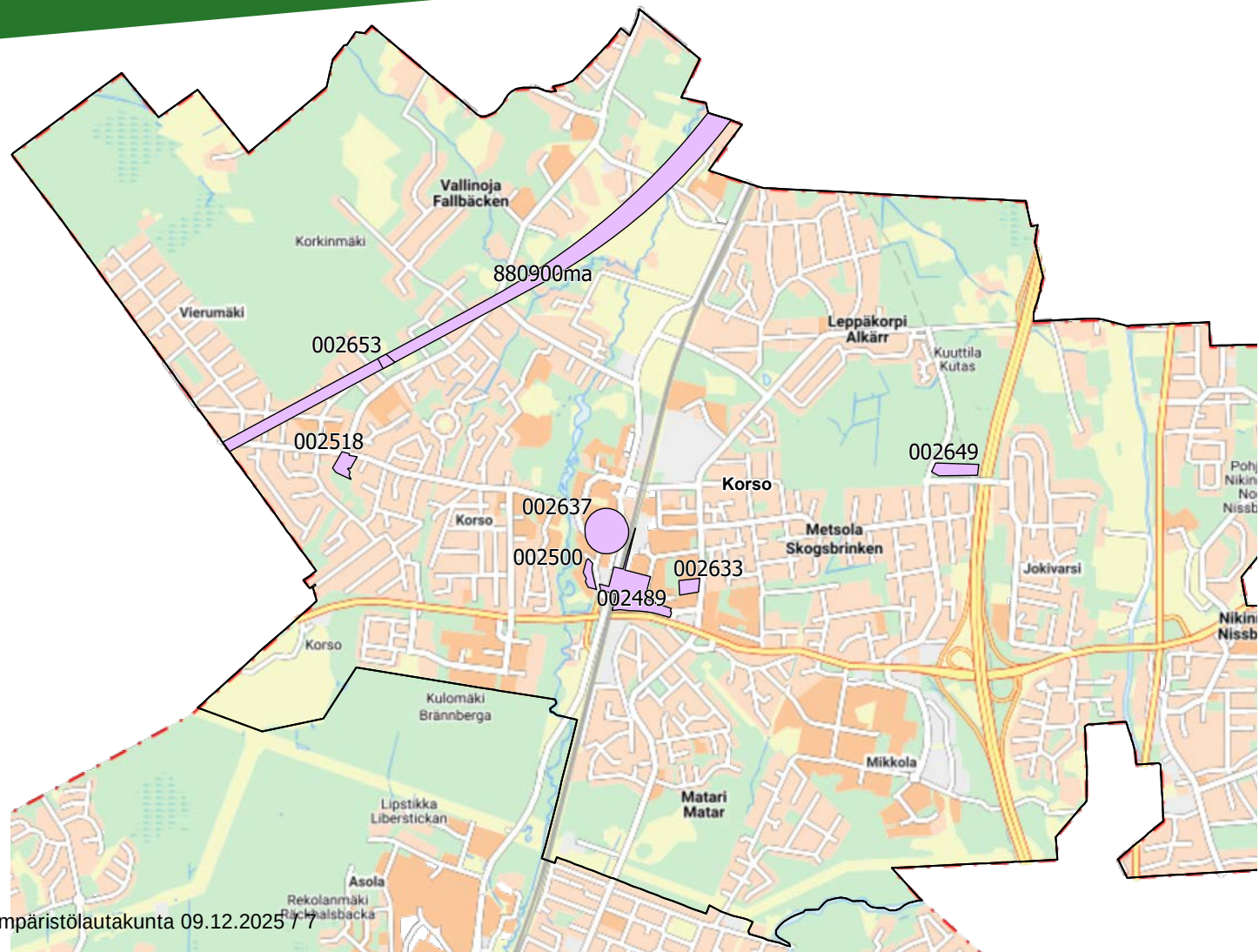
Lisäksi tavoittelemme kestävästä kaupunkirakennetta, joka kestää sään ääri-ilmiöitä ja on mahdollisimman resilientti ilmastonmuutoksen aiheuttamille seurauksille. Näin voimme hillitä kustannuksia, joita ilmastonmuutos tulevaisuudessa kaupungille aiheuttaa. Uusi rakentaminen ohjataan pääosin Yleiskaava 2020:n kestävä kasvun tavoitteen mukaisesti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.



Unikkotie 10.
© Granlund

KORSO

Korson kaavarunko on hyväksytty syyskuussa 2024, ja alueen kaavoitus on tarkoitus aloittaa radan länsipuolelta, Korson keskustakortteleista. Kaupunki on parin viime vuoden aikana hankkinut radan länsipuolelta useita kiinteistöjä, minkä ansiosta aluetta päästään lähivuosina lopulta kehittämään. Keskustakortteleiden kaavoitusta lähdetään todennäköisesti edistämään kumppanuuskaavoituksella. Kun keskustakorttelit ovat alkaneet toteutua, voidaan siirtyä Korson keskustan itäpuolen kaavoittamiseen. Korson suuralueella tehdään myös asuinkorttelien täydennysrakentamista, esimerkiksi Otavantie 18. Alueella on tulossa kaavoitukseen myös useita infrahankkeita liittyen sähköverkkoon ja raidehankkeisiin.



KORSON KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002649 Harmaahylkeentie 8	Asemakaavan muutos	02/2026	2028	Huoltorakennus Harmaahylkeentielle / Jokivarrenkujalle Korsossa
002653 Lentorata osa 2	Asemakaavan muutos	03/2026	2029	Lentorata Korson alueella. Lentorata on uusi suunnitteilla oleva ratayhteys, joka kulkee tunnelissa Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Keravalle. Lentorata osa 2 -asemakaavan suunnittelualue ulottuu Tuusulan rajalta Keravan rajalle ja sijaitsee Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa.
880900ma Lentorata osa 2 maanalainen asemakaava	Asemakaava	03/2026	2029	Lentorata Korson alueella. Lentorata on uusi suunnitteilla oleva ratayhteys, joka kulkee tunnelissa Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Keravalle. Lentorata osa 2 -asemakaavan suunnittelualue ulottuu Tuusulan rajalta Keravan rajalle ja sijaitsee Vierumäen ja Vallinojan kaupunginosissa.
002633 Otavantie 18	Asemakaavan muutos	06/2026	2029	Asuinkiinteistön täydennysrakentamista
002637 Korson keskustakorttelit	Asemakaavan muutos	02/2026	2027	Korson keskustan uudistaminen. Rajausta tarkentuu ennen kaavatöiden aloitusta.

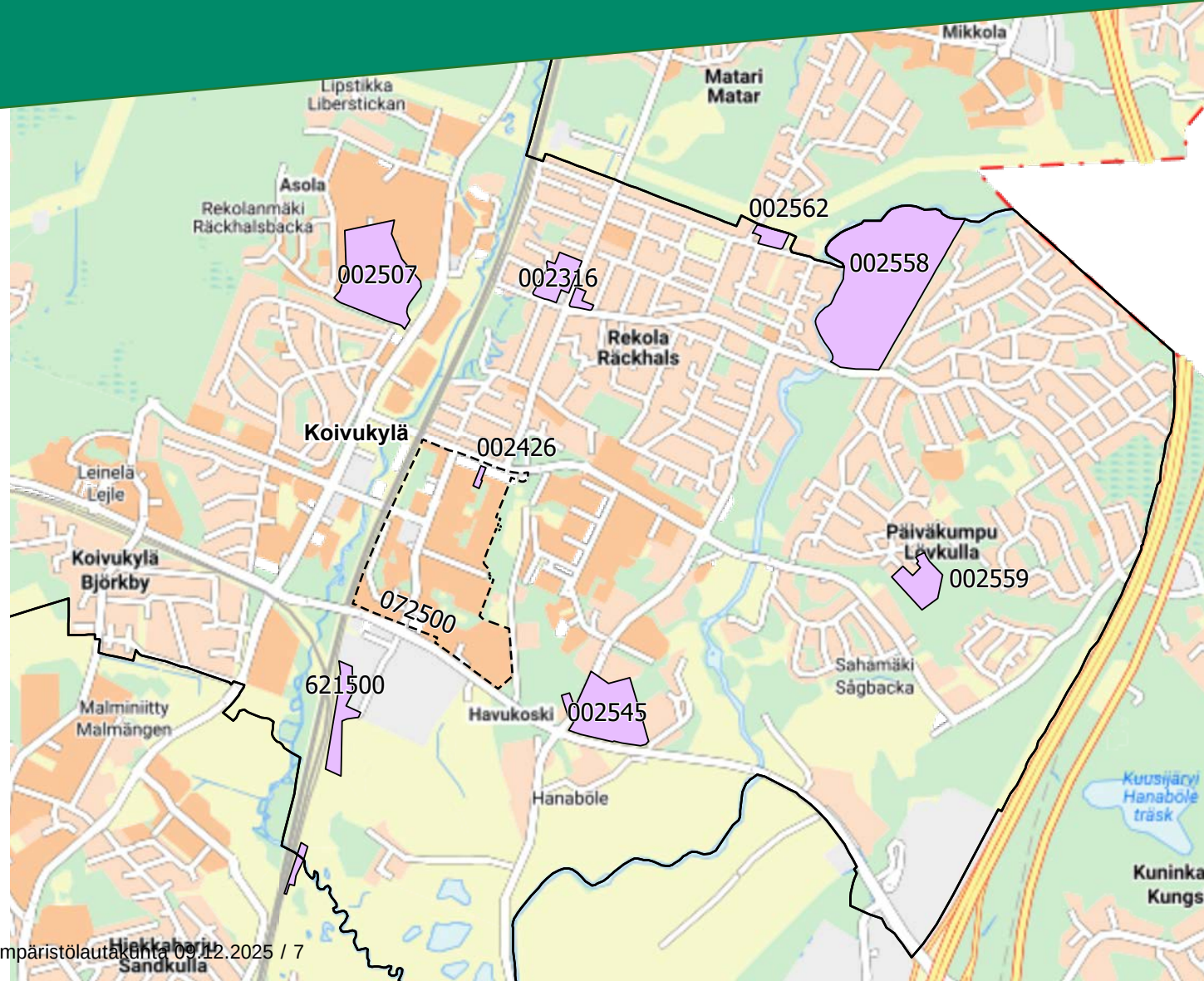
KORSON VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002500 Maakotkantie 6	Asemakaavan muutos	2022	2026	Asuntoja ja kivijalkakerroksen liiketiloja purettavan liikekeskuksen paikalle. Katutasen elävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Asuntorakentaminen on esitetty 5–8 kerroksiseksi. Pysäköintipaikat sijoittuvat omalle tontille. Kaavatö on tällä hetkellä pysähdyksissä.
002518 Korsontie 60	Asemakaavan muutos	2023	2026	Osoitteessa Korsontie 60 kaavoitetaan liikerakennusten kortteli, joka mahdollistaa nykyisen kukkakaupan lisäksi päivittäistavarakaupan. Viheralueen rajausta tarkastellaan. Salkolantien päädyssä puistoaluetta muutetaan katualueeksi. Näin järjestetään ajoyhteys tontille.
002489 Korson keskustan itäpuoli	Asemakaavan muutos	2021	2033	Kaavatöiden tavoitteena on kehittää radan itäpuoli keskustamaiseksi asumisen, kaupan ja työpaikkojen alueeksi. Korson asemalle on noin 200 metriä. Kaavahanke on tällä hetkellä pysähdyksissä, koska se odottaa Korson keskustan kaavoitusta ja rakentamista. Hanke ei ole mukana vuosien 2026-2028 kaavoitusohjelmassa.

KOIVUKYLÄ

Koivukylässä on vireillä laaja kaavarunkotyö, jota täydennetään kaupan selvityksellä. Kaavarunko viedään päätöksentekoon keväällä 2026. Yleiskaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi määritellyn Havukosken pohjoisosan täydennysrakentamisen luonnetta selvitetään lisäksi käynnistämällä asemakaavamuutos Rasinkadulla.

Pientalojen suurkaupungin asemakaavahankkeita edistetään mm. Päiväkummussa, Rekolassa ja Havukoskella. Hosantien tuntumassa laajennetaan raidealuetta raideseppelin kuormauspaikan siirtoa varten, ja Peijaksen sairaalan kaavatyö etenee. Rekolan keskustan kaavahanke on toistaiseksi pysähdyksissä.



KOIVUKYLÄN 2026 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002426 Rasinkatu	Asemakaavan muutos	09/2026	2028	Havukosken asuinaluetta täydennysrakennetaan alueen arvot huomioiden.

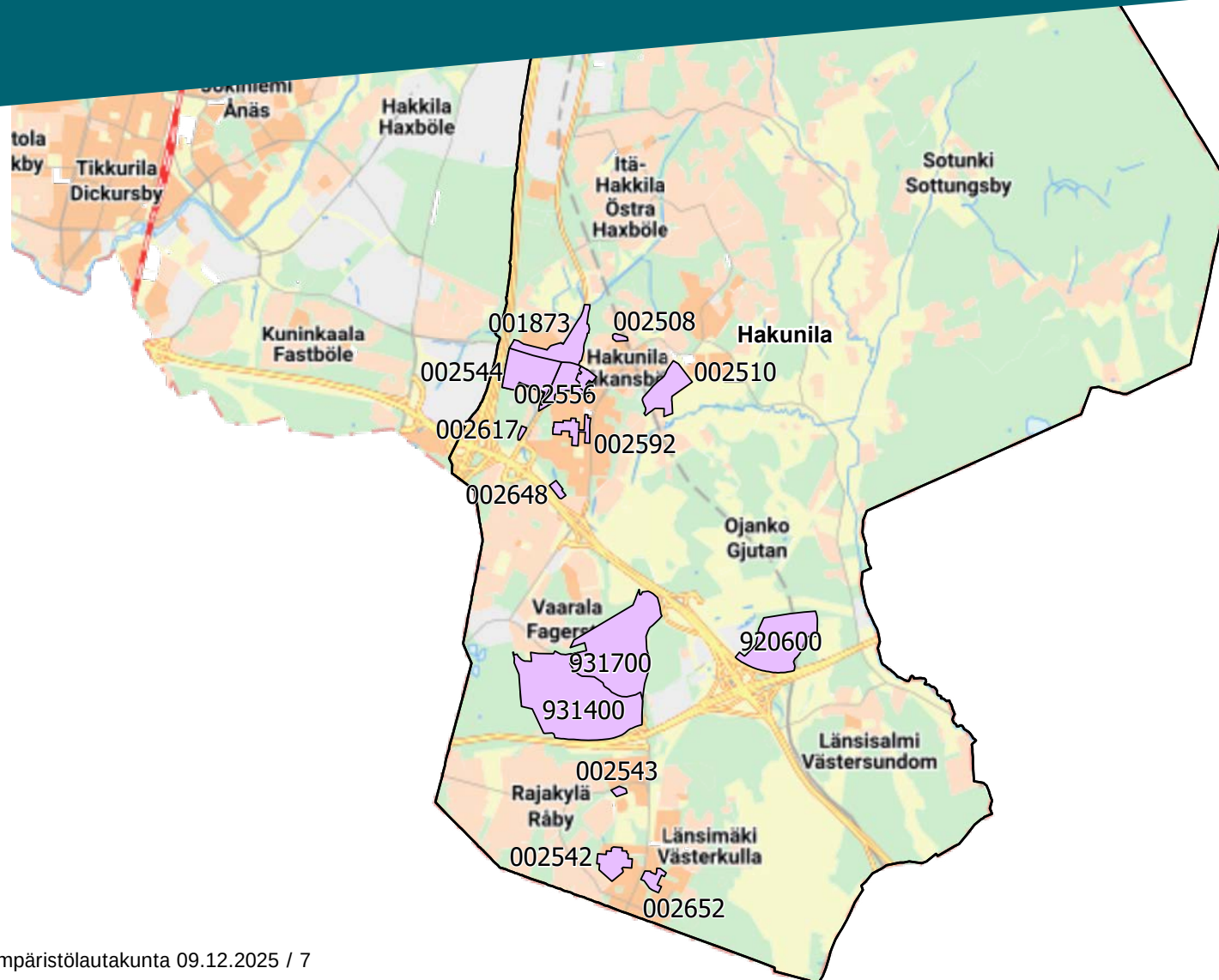
KOIVUKYLÄN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
072500 Koivukylän kaavarunko	Kaavarunko	2020	2026	Kaavarunko ohjaa Koivukylän keskustan kehittämistä ja täydennysrakentamista. Se on yleispiirteinen suunnitelma, joka tukee asemakaavoitusta. Kaavarunko palautettiin valmisteluun ja viedään uudelleen päätöksentekoon kaupan asioiden selvittämisen jälkeen.
002558 Päiväkummun pientalo-tontit ja virkistysalue	Asemakaavan muutos	2023	2026	Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Keravanjokeen, idässä Päiväkummun pientaloalueeseen ja etelässä Laurintiehen. Alueen pinta-ala on noin 22 ha, josta yleiskaavassa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi noin 5 ha ja lähivirkistysalueeksi noin 17 ha.
002562 Joukontie 42	Asemakaavan muutos	2024	2026	Joukontie 42:n kaavamuutosalueen käyttötarkoitus halutaan muuttaa teollisuusalueesta pientaloasumiseen. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan Pihkalan talon suoitelua.
002316 Rekolan keskusta	Asemakaavan muutos	2023	2027	Rekolan kaavamuutos mahdollistaa pientalovaltaisen asumisen ja palvelut keskustassa. Samalla varmistetaan toimiva kävely-yhteys asemalle. Kaavatyötä jatketaan Yleiskaava 2020 pohjalta. Asemakaavatyö on toistaiseksi tauolla.
621500 Hosantie	Asemakaavan muutos	2024	2027	Santaratana tunnettu pistoraide Hakkilasta Jokiniemen kautta Tikkurilaan siirtyy pohjoisemmaksi pääradan viereen. Pääkaupunkiseudun raideverkon kunnossapito tarvitsee raidesepelin kuormauspaikan myös jatkossa. Kuormauspaikka kaavoitetaan radan itäpuolelle Hosantien läheisyyteen.
002545 Piippilakki	Asemakaavan muutos	2025	2027	Koivukylänväylän pohjoispuolelle, Piippilakin alueelle, kaavoitetaan tiivis ja matala yhtiömuotoinen pientaloalue. Suunnittelussa arvokas kulttuuriympäristö ja maiseman luonne huomioidaan. Rakennusten sallittu kerroskorkeus on enintään kaksi.
002507 Peijaksen sairaalan laaje	Asemakaavan muutos	2022	2028	Tavoitteena on uudistaa Peijaksen sairaalakokonaisuutta Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen tulevaisuuden tarpeisiin. Sairaala-alueelle suunnitellaan uusia rakennuksia, jotta erityisesti sairaalan vuodeosastotoiminnalle saadaan nykyaikaiset toimivat tilat.
002559 Päiväkumpu Kimmon- ja	Asemakaavan muutos	2027	2029	Pientaloja olevan omakotitaloalueen jatkoksi yleiskaavan osoittamassa

HAKUNILA

Ratikan asemakaavat alkavat olla valmiina. Suuralueen kaupunkirakennetta täydennetään asumisen kaavoilla ja palveluilla. Vaaralassa Fazerila-Santamalmien alueelle kaavoitetaan ratikakakaupunkiin liittyvä uusi monipuolinen asuin- ja työpaikka-alue, jonne tulisi mm. päiväkotia ja päivittäistavarakauppaa.

Hevoshaantien varrelle Hakunilan urheilupuiston länsipuolelle ollaan kaavoittamassa uutta lukiota ja samalla tutkitaan alueen liikennejärjestelyitä sekä mahdollisuutta sijoittaa uusi liikuntahalli. Pitkäsentie 6-8:ssa muutetaan asemakaavaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen valmiusaseman ja Ojangossa Vantaan Energian tarpeisiin. Kaavoitussuunnitelmaan tulee Länsimäen keskustakortteli, johon kaavoitetaan palveluita. Vireillä olevat Hakunilan keskustan laajennus 2 ja siihen liittyvät Harmopuisto ja Langinniitty eivät toistaiseksi etene, koska kaavoituksen lähtökohdat ovat muuttuneet.



HAKUNILAN KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002648 Ruunikkokuja 5	Asemakaavan muutos	01/2026	2028	Huoltorakennus Ruunikkokujalle Hakunilassa.
002543 Maratontie 4-6	Asemakaavan muutos	04/2026	2027	Asumiselle osoitetun tontin tehostus. Kaupungin maata.
002652 Länsimäen keskustakortteli	Asemakaavan muutos	05/2026	2028	Hybridihanke Länsimäen keskustaan.

HAKUNILAN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
931400 Vantaan ratikka: Eteläinen Vaarala ja pohjoinen Länsimäki	Asemakaava	2022	2026	Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa osoitetaan riittävä tila Vantaan ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle osoittamalla Fazerintielle katualuetta ja muuttamalla Rivieranraiton joukkoliikennealuetta. Lisäksi varaudutaan Porvoonväylän bussiliikenteen vaihtopysäkkeihin leventämällä liikennealuetta. Kaavassa tarkastellaan viheryhteyksien jatkuvuutta sekä kiinteistöjen rajauksia suhteessa ratikan suunnitelmiin ja tilantarpeeseen.
920600 ja 920500ma Pitkäsuontie 10 (VECCS, ent. 002581)	Asemakaava	2024	2026	Vantaan Energia suunnittelee sekajätteen energiahyödyntämisen hiilidioksidien talteenottoa Jätevoimalan alueella osoitteessa Pitkäsuontie 10. Asemakaavoitettu rakennusoikeuden määrä ei riitä, joten tarvitaan uutta rakennusoikeutta.
002617 Pitkäsentie 6-8	Asemakaavan muutos	2025	2026	Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen tarpeisiin kaavoitetaan Hakunilaan uusi valmiusasema osoitteeseen Pitkäsentie 6-8.

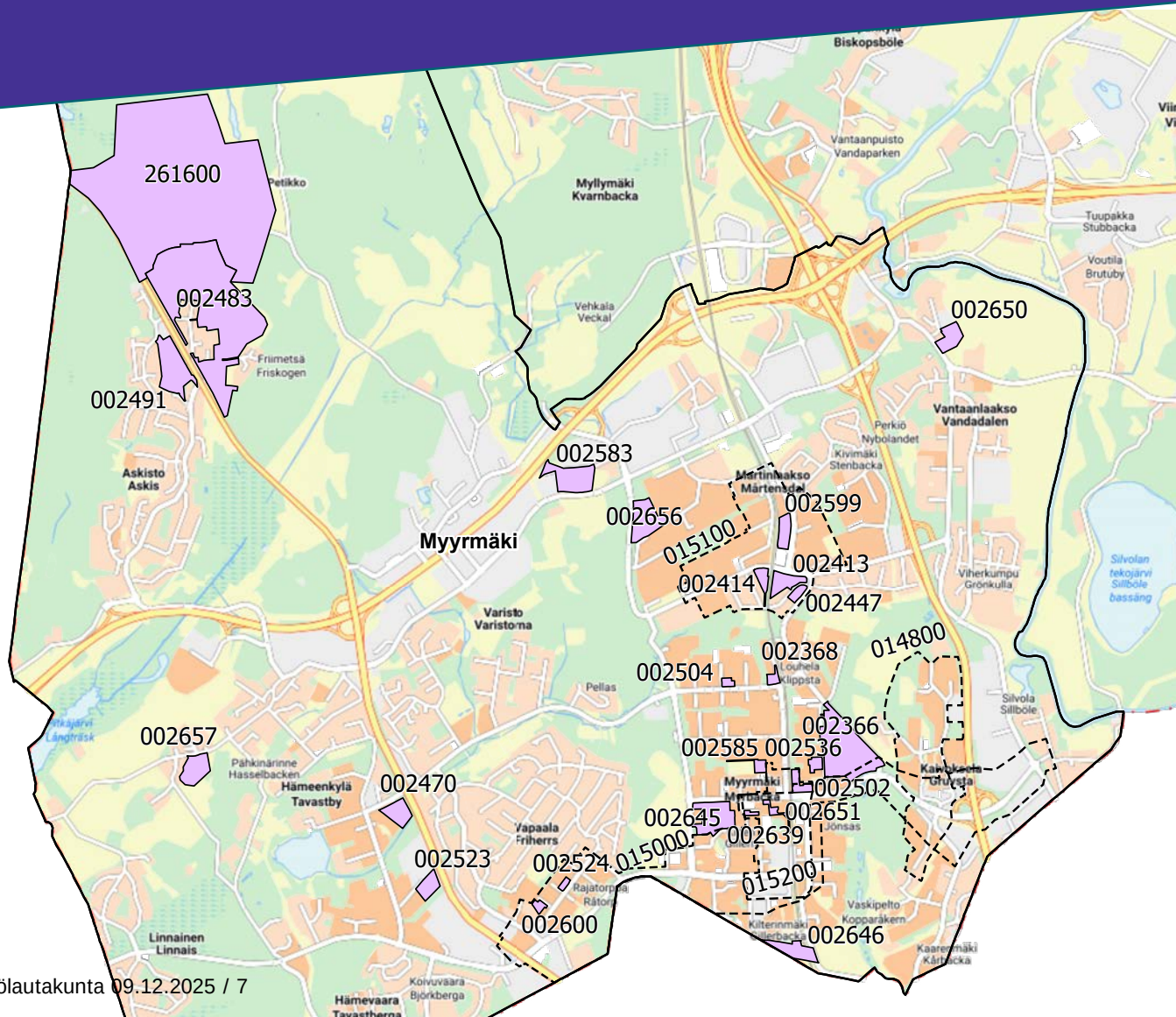
HAKUNILAN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002508 Vaunukuja 2	Asemakaavan muutos	2021	2027	Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa kaava-alueelle täydennysrakentaminen. Alustavan suunnitelman mukaan alueelle sijoitettaisiin kaksi uutta 5-7 kerrosta korkeaa kerrostaloa. Kaavatyö on tällä hetkellä pysähdyksissä.
002510 Hevoshaantie 15-17	Asemakaavan muutos	2025	2027	Osoitteessa Hevoshaantie 15-17 rakentamattomalle tontille kaavoitetaan lukiorakennus sekä mahdollisesti liikuntahalli. Alue on Hakunilan kulttuuri- ja urheilupuiston sekä Håkansbölen kartanon läheisyydessä. Alue sijoittuu noin 400 metrin päähän Hakunilan keskustan tulevasta ratikkapysäkistä.
931700 Fazerila-Santamalmi	Asemakaava	2024	2029	Vaaralassa Fazerila-Santamalmiin alueelle kaavoitetaan ratikkakaupunkiin liittyvä uusi asuin- ja työpaikka-alue lähipalveluineen. Alueelle järjestetään suunnittelukilpailu yhteistyössä Ab Karl Fazer Oy:n kanssa. Kilpailun jälkeen valmistellaan asemakaavat.
002592 Hiirakkotie	Asemakaavan muutos	2028	2030	Hakunilan keskustaa tiivistävää täydennysrakentamista. Hakunilantien varteen liiketilaa, rakenteellinen pysäköinti.
002542 VAV Maalinauhantie	Asemakaavan muutos	2028	2030	Kerrostaloalueen täydentämistä ja tehostamista.
001873 Hakunilan keskustan laajennus 2	Asemakaavan muutos	2020	2033	Kaupungin omistuksessa olevalle reilun neljän hehtaarin kokoiselle varikkokäytöstä poistuneelle Vantaan itäiselle bussivarikolle ja sen ympäristöön suunnitellaan monipuolista asumista, kivijalkatilaa ja palveluita. Alue osa kehittyvää ratikkareitin varren Hakunilaa. Hanke ei ole mukana kaavoituksen vuosien 2026-2028 työohjelmassa.
002556 Harmopuisto	Asemakaavan muutos	2033	2035	Asumista, viheraluetta ja liiketilaa. Keskitetty pysäköinti. Kaavaluonnosta 001873 jatketaan ehdotuksiksi osissa, toinen osa. Kaavahanke ei ole mukana kaavoituksen vuosien 2026-2028 työohjelmassa.
002544 Langinniitty	Asemakaavan muutos	2033	2035	Monipuolista asumista noin 35 000 k-m2, viher- ja sinialueita, päiväkotia ja kivijalkaliiketilaa. Keskitetty pysäköinti pysäköintilaitoksessa. Kaavaluonnosta 001873 jatketaan ehdotuksiksi osissa, ensimmäinen osa. Kaavahanke ei ole mukana kaavoituksen vuosien 2026-2028 työohjelmassa.

LÄNSI-VANTAA

Länsi-Vantaalla suunnitellaan kaupunkikeskustojen täydentämistä Myyrmäen ja Martinlaakson asemanseuduilla. Tavoitteena on rakentaa viihtyisiä ja vehreitä kaupunkikeskustoja. Myyrmäessä kärkihankkeena on Kaupunkikulttuuritalo, jota suunnitellaan Myyrmäen maamerkinä ja asukkaiden olohuoneena. Kaupunkikeskustan alueella on myös useita asuinkerrostalohankkeita, joissa tavoitteena on avata kijijalkaliiketiloloja katutilaan sekä kehittää katuvihreää. Myyrmäen innovaatiokaava puolestaan selvittää kuinka alueella voidaan lisätä työpaikkoja. Oivallustentalon ja Ojahaan koulun on tarkoitus valmistua 2028. Martinlaakson asemanseudulle valmistellaan kaavarunkoa, jossa keskeisenä tavoitteena on kestävä kaupunkikehitys. Alueelle suunnitellaan lisää asumista, liiketiloloja ja palveluita kävely etäisyydellä asemasta. Alueella on vireillä useita liikelilallisia asuinkerrostalo hankkeita sekä uusi päiväkotil.

Täydennysrakentamista ja asumista suunnitellaan myös uusien bussirunkolinjojen yhteyteen Pähkinärinteeseen. Pientalovarantoa kasvatetaan ja niitä on tulossa mm. Koivurinteen alueille.



LÄNSI-VANTAAN KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002639 Liesikuja 7	Asemakaavan muutos	01/2026	2026	Liesikuja 7:n liike- ja toimistotalon paikalle liike- ja asuintalo, jolle kaksi kerrostaloa (12- ja 8-kerroksiset osat). rakennusten väliin jää kaupunkiaukio, johon liiketilat voivat avautua.
002657 Tuomelan koulutontti	Asemakaavan muutos	01/2026	2027	Hämeenkylässä Tuomelan koulutontilla Ainontie 44 tutkitaan koulutalon ja liikuntasalin uutta käyttöä ja suunnitellaan palvelu- ja pientaloasumista.
002470 Autioniitty	Asemakaavan muutos	01/2026	2027	Pähkinärinne, Autioniityn päiväkodin paikalle päivittäistavarakauppa ja uusi päiväkot, mahdollisesti asumista.
002646 Kilterinkuja 6	Asemakaavan muutos	02/2026	2026	Sähköaseman laajennus ja Honkasuontunnelin (Kehä II:n varaus) poistaminen.
015000 Myyrmäen innovaatiokaava (MYBA) kehityskuva	Kehityskuva	02/2026	2027	Luodaan Myyrmäen elinvoimaa parantava "Businesskäytävä" Hämeenlinnanväylän ja Vihdintien väliin. Reitille sijoitetaan pieniä ja keskisuuria liiketiloja Rajatorpantietä pitkin Jönsaksentielle ja Vaskivuorentielle. Tuetaan startuptoimintaa, katu- ja torikauppaa.
002650 Smeds, Kauppalaivurintie 5	Asemakaava	03/2026	2027	Kauppalaivurintielle Smedsin tilalle omakotitalojen täydennysrakentamista.
002656 Raappavuorenrinne 2-14	Asemakaavan muutos	03/2026	2027	Martinlaaksossa Raappavuorenrinne 2-14 kerrostalokorttelin toteutettavuutta parannetaan.
002368 Patotie 2	Asemakaavan muutos	04/2026	2027	Myyrmäki, Patotie 2:n tontille ja Patoaukiolle asuntorakentamista ja liiketilaa.
002645 Kivikirveenkuja (Sporttikorttelit)	Asemakaavan muutos	04/2026	2027	Kivikirveenkujan Sporttikortteleihin uudet asuinkerrostalot ja päiväkot uuden suunnitelman pohjalta.
015200 Myyrmäen ydinkeskustan suunnitelma	Kaavarunko	10/2026	2027	Suunnitelma tarkentaa Myyrmäen ydinkeskustan osalta vuoden 2019 kaavarunkoa. Työssä etsitään paikkoja täydennysrakentamiselle ja kaupallisesti kehitettävälle alueille sekä ohjataan ydinkeskustan kehitystä vuosina 2030–2050.
002523 Karhunkierros 3 ja 5	Asemakaavan muutos	10/2026	2028	Pähkinärinne, Karhunkierros 3 ja 5 tonteille yritystoiminnan sijaan asuntorakentamista.

LÄNSI-VANTAAN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002447 Vihertie 44-46 ja 48	Asemakaavan muutos	2021	2026	Vihertie 44-46 ja 48. Monipuoliseen vehreään kortteliin 2–9-kerroksisia kerrostaloja, kaupunkivilloja ja sisäpiha. Tonttien väliin Punapolku Jokiuomapuistoon.
002414 Martinlaaksontie 26	Asemakaavan muutos	2021	2026	Martinlaaksontie 26:n puistoalue muutetaan yleisten rakennusten kortteliksi ja Valkopolun katualue jatketaan Martinlaaksontielle. Kaavamuuos mahdollistaa tulevaisuuden palvelut.
002504 Kuohukuja 1-3	Asemakaavan muutos	2022	2026	Kuohukuja 1:n tontille ostoskeskuksen itäosan suojelu sekä uusi 8-kerroksinen asuin- ja liiketalo.
002483 Etelä-Koivurinne	Asemakaavan muutos	2023	2026	Etelä-Koivurinteen pientaloalue kaavoitetaan uudestaan. Puunhakkaajanmäelle asumista. Päiväkotitontti maastossa ylemmäksi ja isommaksi. Hieskoivuntiestä luovutaan, kokoojakaduksi Koivurinne. Vihdintielle kiertoliittymä.
261600 Pohjois-Koivurinne	Asemakaava	2023	2026	Pohjois-Koivurinteelle täydennysrakentamista. Samalla kaavoitetaan Vihdintie Espoon rajalle, yleiskaavan Kynikentien (Tikkurilantien jatkeen) länsiosa ja luontoalueita.
015100 Martinlaakson kaavarunko	Kaavarunko	2024	2026	Martinlaakson keskustaan laaditaan Mainio Martsari -nimistä kehityskuvaa, joka ohjaa alueen kaupunkikehitystä vuosina 2030–2050. Työ kattaa Martinlaakson juna-aseman seudun noin 500 metrin säteellä. Kehityskuvassa huomioidaan sekä ekologinen, taloudellinen että sosiaalinen kestävyys.
002583 Variston Sortti	Asemakaavan muutos	2024	2026	Sortti-asema eli HSY:n jätteiden kierrätysasema Varistoon, Martinkyläntie 35-37.
002585 Myyrmäen urheilutalon laajennus	Asemakaavan muutos	2025	2026	Myyrmäen keskustassa, Myyrmäenraitti 4, urheilutalon uimahallin laajennus. Huoltoajo Chopinipolkua pitkin.
002651 Liesipuisto ja Tuurapuisto	Asemakaavan muutos	2025	2026	Myyrmäen keskustassa Liesitorin aukiosta kehitetään vehreä ja toiminnallinen kaupunkipuisto. Tuurapolun pohjoispuolinen viheralue esitetään muutettavan puistoksi, joka nimetään Tuurapuistoksi.
014800 Kaivokselan yleissuunnitelma	Kaavarunko	2021	2027	Yleissuunnitelma käsittää Vanhan Kaivokselan 1960-luvun aluerakennuskohteen. Työssä tarkastellaan suojelua ja täydennysrakentamista kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

LÄNSI-VANTAAN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksy-misvuosi	Kuvaus
002413 Martinlaakson keskusta-asuminen	Asemakaavan muutos	2021	2027	Martinlaaksontie 24. Monimuotoiseen kortteliin erityyppisiä asuin- ja palvelurakennuksia, yksityisiä pihoja, julkisia aukioita ja tori. Mittakaava laskee etelään pientaloalueeseen päin. Punapolku asemalta Jokiuomanpuistoon.
002502 Ojahaanrinne 4	Asemakaavan muutos	2023	2027	Ojahaanrinne 4:n tontille 4–16-kerroksisia kerrostaloja, liiketilaa, pysäköintitalo ja sisäpiha. Rakennusten korkeudet ja massat polveilevat. Korkein torni sijoittuu Jönsäksentien päähän. Nykyinen toimistorakennus puretaan.
002366 Ojahaka	Asemakaavan muutos	2024	2027	Varian ammattioppilaitoksen paikalle yhtenäiskoulu ja liikuntahalli, tontin pohjoisosaan asumista.
002491 Halkotie	Asemakaavan muutos	2025	2027	Askistossa Halkotie, Halkokuja, Hirsikuja, Timmermalmintie 19a, Hirsipuisto ja Vihdintien liittymä. Asemakaava ajantasaistetaan ja alueelle tutkitaan pientalo- ja yritysraikentamista.
002536 Ojahaantie 8	Asemakaavan muutos	2023	2028	Myyrmäki, Ojahaantie 8. Myymäläsiiven paikalle uusi kerrostalo.
002524 Rajatorpan ostoskeskus	Asemakaavan muutos	2023	2028	Rajatorpan ostoskeskuksen tilalle kuusi-seitsemänkerroksisen asuin- ja liiketalo.
002600 Nuijakuja 6 - 8	Asemakaavan muutos	2024	2028	Rajatorpassa Nuijakuja 6:n tontille kolme-neljäkerroksinen asuintalo rakentamatta jääneelle pysäköintiin varatulle alueelle.
002599 Kivivuorentie 4-6	Asemakaavan muutos	2024	2028	Kivivuorentie 4-6, Martinlaakson Ostarin pohjoispuolelle kaksi asuintornia ja liiketilaa.

KIVISTÖ

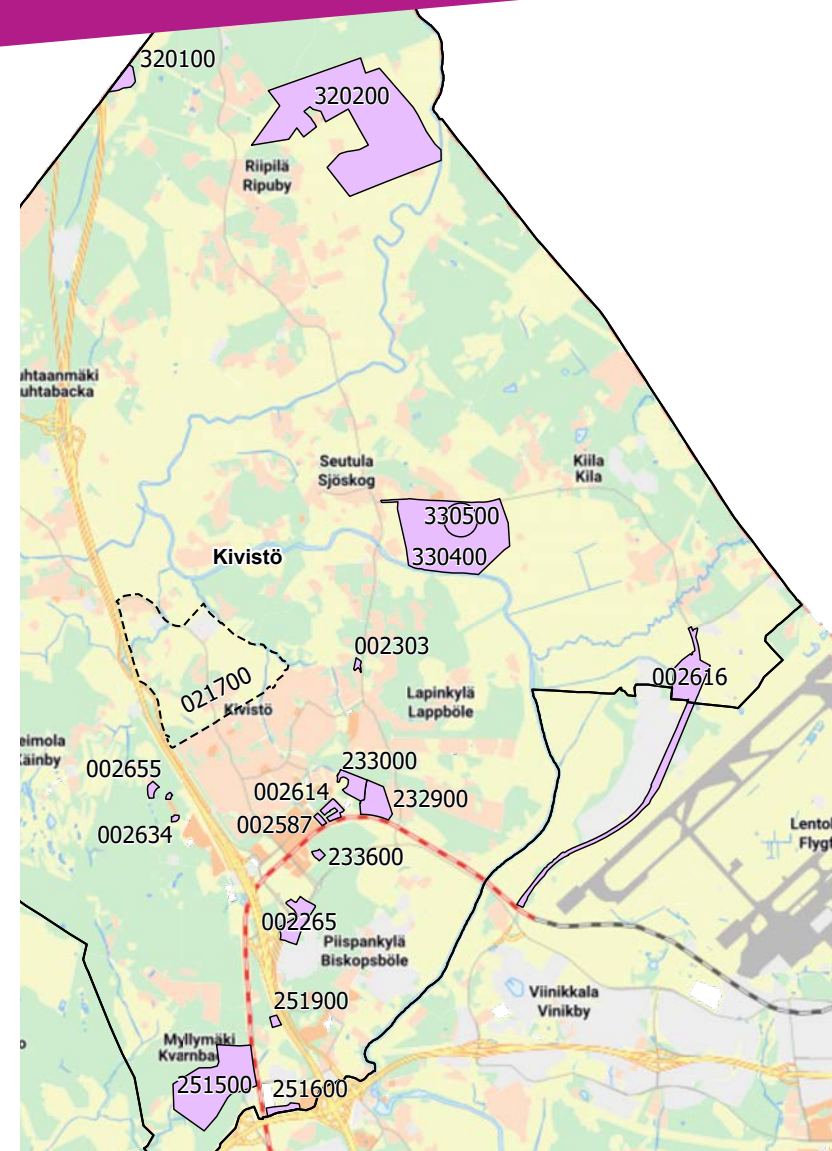
Kaavoitus suunnitelmakaudella 2026-2028 Kivistön suuralueella asemakaavoitettavat hankkeet jakautuvat kolmeen teemaan: a. työpaikkakaavat, b. palvelut ja asuinkaavojen toteutettavuus, c. pientaloalueet.

Työpaikkahankkeissa edistämme uusien tonttien muodostamista kaupungin omistamalle maalle erityisesti Kehä III:n läheisyydessä. Vehkalan länsipuoli 2, Vehkalan Härkälenkin sekä Varpukallion tien asemakaavahankkeilla tuotetaan toimitila- ja teollisuustontteja logistisesti edullisille paikoille. Kivistön keskustan eteläpuolella mahdollistetaan tilaa vievän kaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan toimijoiden sijoittumista alueelle.

Palveluverkon edistämisen osalta Kivistön keskustassa ja Keimolanmäessä valmistellaan päätöksentekoon päiväkotikaavat Kivistön Kivenkolo sekä Keimolan Ruutulippu. Voimassa olevien kaavojen toteutettavuutta parannetaan Keimolanmäen Ajolenkin ja Kivistön keskustassa Ruusuapuun alueella. Kivistön keskusta-alueita itään päin laajentavien

uusien asemakaavojen edistämistä jatketaan myöhemmin asuntorakentamisen matalasuhdanteen helpotettua.

Pientalojen osalta Seutulan Katrinebergin alueella valmistellaan päätöksentekoon koko aluetta koskeva kaavaluonnos pohjautuen vuoden 2024 lopussa ratkenneseen ideakilpiluun. Alueesta suunnitellaan vetovoimainen ja kestävä 2030-luvun pientaloalue, jonka palvelut, kartanopuisto ja maisemat houkuttelevat kävijöitä ympäri Vantaata ja pääkaupunkiseutua. Keimolantien ympäristössä laaditaan Rauhalanlaakson tulevan pientaloalueen kaavarunko.



KIVISTÖN KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002655 - Varikkokaarre ja Ajolenkki	Asemakaavan muutos	04/2026	2027	Muutetaan Varikkokaarten PL-tontti asumiskäyttöön ja muutetaan Ajolenkin pientalotonttien asemakaavaa siten, että niiden toteutettavuus paranee.
002265 - Kivistön Mestarintie	Asemakaava	06/2026	2028	Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tilaa vaativan kaupan hankkeiden ja polttoaineen jakeluaseman rakentaminen Kivistön keskustan tuntumaan.
330500 - Katrinebergin aloituskorttelit	Asemakaava	06/2026	2028	Asemakaavalla mahdollistetaan pientalopainotteista ja kylämäistä asumista arvokkaassa kulttuurimaisemassa. Asemakaavatyö pohjautuu alueelle laadittuun kaavaluonnokseen.
251900 - Vantaanjänne 5	Asemakaava	09/2026	2027	Asemakaavatyön tavoitteena on muodostaa alueelle tontti Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n tarpeita varten.
002614 - Kivistön Ruusupuu	Asemakaavan muutos	11/2026	2028	Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan puurakenteisia koteja noin 850 asukkaalle.

Katrineberg
© Antti Vainio



KIVISTÖN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
021700 - Rauhalanlaakson kaavarunko	Kaavarunko	2023	2026	Rauhalanlaaksoa on tarkoitus kehittää kylämäisenä pientalopainotteisena monimuotoisen asumisen alueena, joka tukeutuu Kivistön asemaan. Kaavarungossa tutkitaan alueelle soveltuva asumisen määrä, liikenteelliset ratkaisut, palveluiden työpaikkojen mahdollisuuksia ja viheryhteyksien saavutettavuutta.
320100 - VT3 Raskaanliikenteen palvelualue	Asemakaava	2024	2026	Valtatien 3 ja maantien 132 eritasoliittymän itäpuolelle on suunnitteilla raskaan liikenteen palvelualue. Maantien 132 ja palvelualueiden yhteyksien väliin on tarkoitus toteuttaa kiertoliittymä.
330400 - Katrineberg kaavaluonnos	Asemakaava	2024	2026	Katrinebergin alueelle kaavoitetaan arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja historialliseen ympäristöön asumista ja lähipalveluja. Rakentaminen painottuu pientaloihin. Alueella järjestettiin ideakilpailu vuonna 2024. Kilpailun ja kehityskuvan pohjalta laaditaan koko aluetta koskeva asemakaavaluonnos, jonka pohjalta käynnistetään osa-alueita koskevia asemakaavoja.
002587 - Kivistön Puuhelmi	Asemakaavan muutos	2024	2026	Kivistön Puuhelmen asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan Lapinkylän ja Kivistön asemaan tukeutuvia monimuotoista asuntorakentamista noin 260 asukkaalle sekä kaupallisia palveluja kivijalkaliiketiloihin. Pysäköinti keskitetään pysäköintilaitokseen.
251500 - Vehkalan länsipuoli 2	Asemakaava	2024	2026	Vehkalan länsipuoli 2 asemakaava mahdollistaa Kehäradan Vehkalan aseman läheisyyteen sijoittuvan uuden työpaikka-alueen ja siihen liittyvien katu- ja tiealueiden rakentamisen.
002634 - Keimolan Ruutulippu	Asemakaavan muutos	2025	2026	Keimolanmäkeen kaavoitetaan uusi 10 ryhmäinen Ruutulipun päiväkotikoulu- ja päiväkotipalvelujen läheisyyteen. Nykyisessä kaavassa alue on kaavoitettu asuntotontille, joka ei ole rakentunut.
233600 - Kivistön Kivenkolo	Asemakaava	2025	2026	Kivistön juna-aseman läheisyyteen kaavoitetaan uusi 8-ryhmäinen päiväkotipiha-alueineen ja katuyhteyksineen. Suunnittelualue on rakentamatonta talousmetsää.
002303 - Linnankalliontie	Asemakaava	2025	2026	Osoitteissa Riipiläntie 38 D ja Linnankalliontie 2 kaavoitetaan alue uudelle pientaloasumiselle sekä tarkistetaan katualueen ja tontin rajaa toteutuneen mukaiseksi.

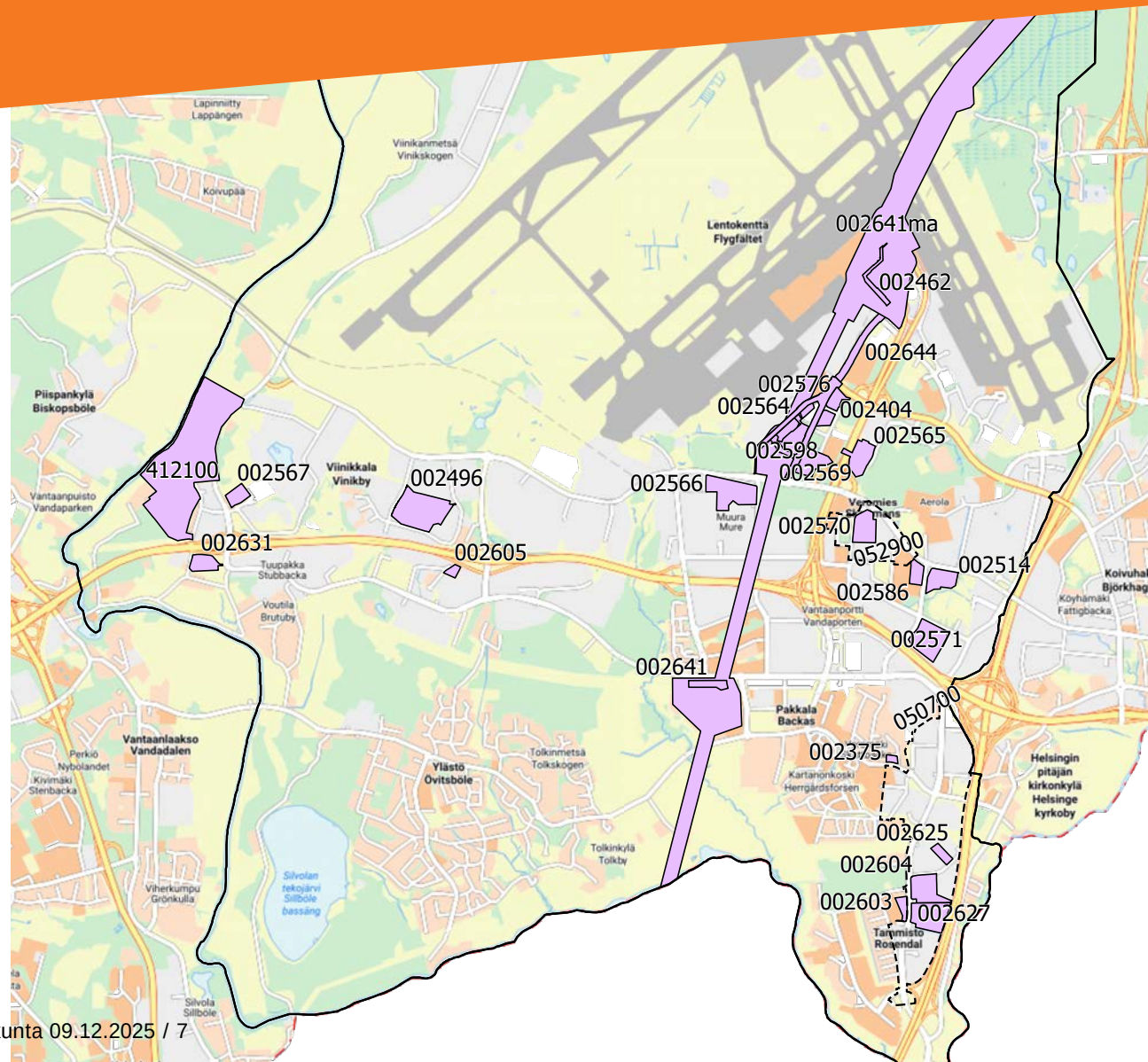
KIVISTÖN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
320200 - Strandkullan aurinkopuisto	Asemakaava	2025	2026	Riipilään Strandkullan peltoalueille on tavoitteena sijoittaa aurinkopaneelikenttiä ja sähköasema. Aurinkovoimalan on tarkoitus liittyä sähköverkkoon alueella kulkevan voimajohdon kautta. Aurinkovoimalan on tarkoitus toimia noin 40–60 vuotta.
251600 - Vehkalan Härkälenkki	Asemakaava	2025	2027	Vehkalan Härkälenkin suunnittelualue sijaitsee Myllymäessä, noin 300 metrin etäisyydellä Kehäradan Vehkalan asemasta kaakkoon Kehä III:n varressa. Alueelle kaavoitetaan työpaikka- ja toimitilarakentamista. Alue koostuu väljistä ja joustavista tonteista.
002640 - Raappavuorentie 38	Asemakaavan muutos	2025	2027	Osoitteessa Raappavuorentie 38 kaavoitetaan alue kaukolämmön tuotannon turvaamista varten. Hanke sisältää kaukolämmön tuotantoon ja turvaamiseen liittyviä laitteistoa ja koneistoa sekä näiden käyttöön liittyvää varastoaluetta.
002616 - Varpukalliontie	Asemakaavan muutos	2025	2027	Tavoitteena on kaavoittaa Kiilassa Varpukalliontien pohjoispuoleiselle alueelle työpaikkatontteja tilaa vaativalle toiminnalle sekä kaavoittaa Katriinantien vanha varalaskeutumispaikka katualueeksi Lentokentän ja Viinikkalan kaupunginosissa.
232900 - Kivistön Turkoosikehä	Asemakaava	2020	2029	Kivistön Turkoosikehään suunnitellaan keskustakortteleita: asumista noin 2000 asukkaalle, hulevesipuisto, pysäköintilaitos, kivijalkaliiketilaja ja päiväkot. Alue on Kehäradan pohjoispuolella, tulevan Lapinkylän aseman vaikutusalueelle.
233000 - Kivistön Kvartsijuoni	Asemakaava	2020	2029	Kvartsijuonen asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Lapinkylän ja Kivistön asemaan tukeutuvia monimuotoisia, värikkäitä ja resurssiviisaita keskusta- ja kaupunkikorttelikoteja noin 500 uudelle asukkaalle sekä julkisia ja kaupallisia palveluja kuten päiväkot.

AVIAPOLIS

Aviapoliksen suuralueella keskitytään seuraavina vuosina yksittäisten kaavamuuotosten lisäksi aluekokonaisuuksia ohjaaviin suunnitelmiin. Veromiehen kaupunginosaa kehitetään vihreäksi ja kävely-ystävälliseksi keskustaksi sekä työpaikka- ja asuinalueeksi palveluineen. Asumisen ja työpaikkojen määrää ja suhdetta tarkastellaan selvityksin ja laskelmin. Huberilan kaavarungossa kehitetään Huberin hallien ympärille uutta käveltävää lähikeskustaa, jossa yhdistyvät asuminen, palvelut ja työpaikat rakennusperintö ja kaupunkivihreä huomioiden. Tammistossa alkaa kaavarunkotyö, jossa tutkitaan tulevaisuuden maankäytön mahdollisuuksia kokonaisvaltaisesti. Tammiston Kauppatie varrelle laaditaan yleissuunnitelma ja liikenneselvitys ratkaisemaan alueen liikennehaasteita. Suunnitteilla oleva Lentorata sekä Vantaan Ratikka parantavat tulevaisuudessa Aviapoliksen ja lentoaseman saavutettavuutta entisestään.

Aiempiina vuosina laadittujen kaavarunkojen ja kaavaluonnosten pohjalta laaditaan kaavamutoksia Aviapoliksen keskustaan, Annfredin aseman lähialueille sekä Muuraan. Työpaikkahankkeita on suunnitteilla muun muassa Technopolikseen sekä Viinikkalan ja Tuupakan alueille.



AVIAPOLIKSEN KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu vireilletulo-kuukausi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002631 Tuupakantie 1	Asemakaavan muutos	01/2026	2027	Haetaan muutosta tontin tehokkuuslukuun ($e=0,17 \rightarrow e=0,5$) sekä muihin määräyksiin. Uusi tehokkuusluku vastaa alueen muiden tonttien tehokkuuslukua.
002496 Nuolikuja 2	Asemakaavan muutos	03/2026	2027	Varastorakennuksen katolle kaavoitetusta ulkoilureitistä halutaan luopua ja muuttaa ko. alueen maankäyttöä paremmin yritystoimintaa palvelevaksi.
050700 Tammiston kaupat -kaavarunko	Kaavarunko	03/2026	2028	Haetaan maankäytöllistä ratkaisua lisääntyvien kaupan tilojen ja liikennekuormituksen yhtälöön

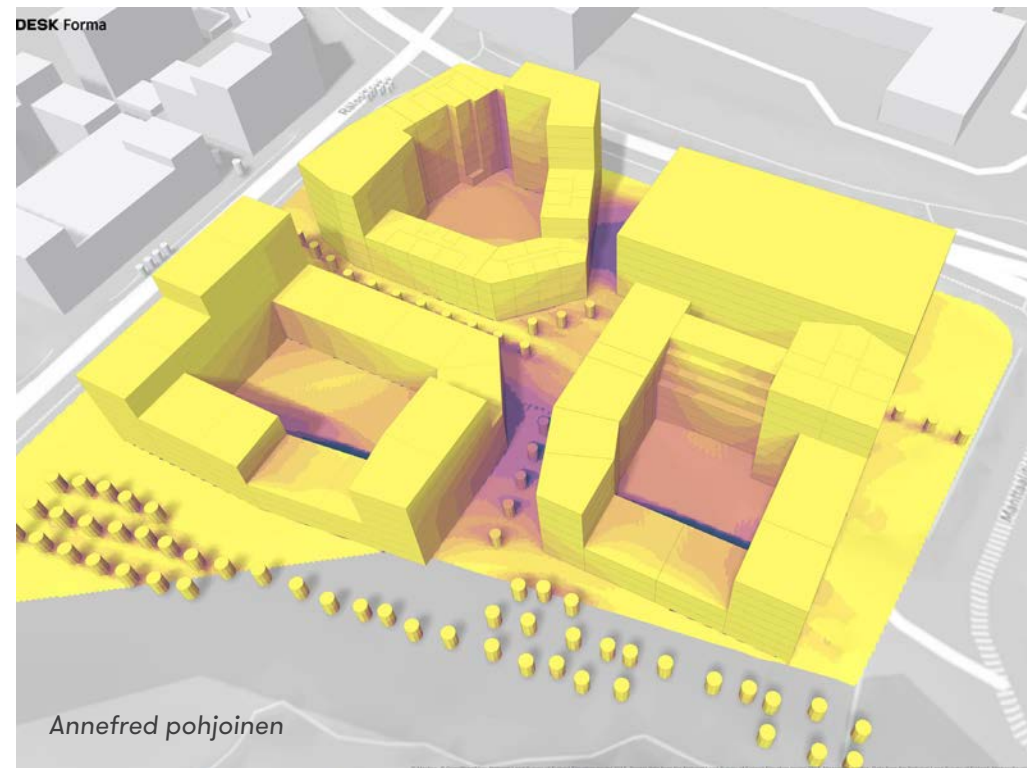


Tammiston kaupatie

38/38

Näkymä Tammiston kauppatieiltä

03.10.2025



AVIAPOLIKSEN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002462 ja 002462ma Vantaan ratikka: Lentoasema ja Teletie	Asemakaavan muutos	2020	2026	Asemakaavamuuoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuymppäristölle Teletieellä ja Lentäjäntieellä. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän kaupunginosassa.
002576 Vantaan ratikka: Aviabulevardi ja Turbiinitie	Asemakaavan muutos	2020	2026	Asemakaavamuuoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuymppäristölle Aviabulevardilla ja osoitetaan Turbiinitien katualue. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa.
002598 Aviakuja	Asemakaavan muutos	2023	2026	Asemakaavamuuoksella jatketaan Aviakujan katualuetta Turbiinitielle asti muuttamalla lentokenttääluetta sekä lähivirkistysaluetta katualueeksi ja osoitetaan katutilaa linja-autoliikenteen uutta kääntöpaikkaa varten Turbiinitien vieressä.
002571 Asumista Rälssitien ja Äyritien risteykseen	Asemakaavan muutos	2024	2026	Suunnittelualue sijaitsee Jumbon itäpuolella, Äyritien, Rälssitien ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Alueelle suunnitellaan asuntoja ja työpaikkoja sekä alueen halki kulkeva viherkatu. Alueelta luodaan Rälssitietä pitkin sujuva kävely-yhteys Jumboon ja Aviapoliksen asemalle.
002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11	Asemakaavan muutos	2024	2026	Aviapoliksen juna-asemien läheisyyteen osoitteessa Teknobulevardi 7, 9 ja 11 kaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialue. Aluetta kehitetään toimivana, muuntojoustavana ja laadukkaana työpaikkaympäristönä ja parannetaan alueen sisäisiä yhteyksiä. Vähennetään isojen väylien estevaikutusta varautumalla uuteen Lentoasemantien ylittävään jalankulun ja pyöräilyn siltaan.
002567 - Turvalaaksontie 1	Asemakaavan muutos	2024	2026	Viinikkalassa osoitteessa Turvalaaksontie 1 asuinkiinteistö kaavoitetaan teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennusten korttelialueeksi. Alue on osa Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuoleista Kehä III:en tukeutuvaa logistiikkavaltaista työpaikka-aluetta.

AVIAPOLIKSEN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002586 Rälssitie 6	Asemakaavan muutos	2024	2026	Rälssitien ja Tikkurilantien risteykseen kaavoitetaan kaksi umpikorttelia, johon tulee asumista, toimitilaa, palveluita ja kivijalkatiloja. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa.
002644 Vantaan ratikka: Tietotie	Asemakaavan muutos	2025	2026	Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katuympäristölle Tietotieellä muuttamalla lentokenttäaluetta katualueeksi. Suunnittelualue sijaitsee Lentokentän ja Veromiehen kaupunginosissa.
002603 Tammiston kauppatie 6	Asemakaavan muutos	2025	2026	Tammiston kauppaticien ja Säätokujan risteyksessä tontilla ovat liikerakennukset puretaan ja tilalle kaavoitetaan asuinkerrostaloja. Suunnitelmassa jatketaan Tammiston alueen täydennysrakentamista ja rakennetaan monipuolista ja viihtyisää asumista hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien ääreen.
002605 Kalliosolantie 9	Asemakaavan muutos	2025	2026	Osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9 alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamerkinnot ja yhdistää tontit toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennusten sallittu korkeus halutaan muuttaa II:ta III:een.
052900 Huberilan kaavarunko	Kaavarunko	2022	2027	Huberin hallien ympärille rakentuu uusi käveltävä kaupunkikeskusta. Alueelle kaavoitetaan asumista noin 1 500-2 000 asukkaalle, työpaikkarakentamista, virkistysalueita, päiväkotia ja muita palveluita. Rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu tutkitaan.
002564 Asuinkortteli Aviakujan pohjoispuolelle	Asemakaavan muutos	2024	2027	Aviapoliuksen keskustassa, juna-aseman sisäänkäyntien väliin, Aviakujan pohjoispuolelle, kaavoitetaan asumista, kivijalkaliiketilaa sekä pysäköintilaitos. Uuden korttelin ja lentokenttätöimintojen väliin tulee virkistysalue.
002641ma Lentonrata maanalainen asemakaava	Asemakaavan muutos	2025	2027	Lentonrata on uusi suunnitteilla oleva ratayhteys, joka kulkee tunnelissa Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Keravalle. Lentonrata 1 - asemakaavan suunnittelualue ulottuu Helsingin rajalta Tuusulan rajalle ja sijaitsee Ylästön, Pakkalan, Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa.

AVIAPOLIKSEN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
412100 Viinikkalan länsiosa	Asemakaava	2025	2027	Alue sijaitsee Viinikkalassa Kehä III:n pohjoispuolella. Alueelle halutaan kaavoittaa uusia teollisuus- ja logistiikkatontteja sekä näiden tukitoimintoja ja mahdollisesti maanalaista rakentamista. Alueen virkistysmahdollisuuksien kehitetään Vantaanjoen jokirannassa.
002641 Lentorata	Asemakaavan muutos	2025	2027	Lentorata on uusi suunnitteilla oleva ratayhteys, joka kulkee tunnelissa Pasilasta Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta Keravalle. Lentorata 1 - asemakaavan suunnittelualue ulottuu Helsingin rajalta Tuusulan rajalle ja sijaitsee Ylästön, Pakkalan, Veromiehen ja Lentokentän kaupunginosissa.
002404 Aviapolis pohjoinen	Asemakaavan muutos	2019	2028	Alue sijaitsee Aviapoliksen juna-aseman pohjoisen sisäänkäynnin pohjoispuolella Aviabulevardin itäpuolella. Tontin käyttöä tehostetaan uusilla toimitiloilla.
002514 Annefred pohjoinen	Asemakaavan muutos	2022	2028	Annefredin ratikkapysäkin ympärille suunnitellaan Aviapolis Urban Blocks - kaavaluonnoksen pohjalta monipuoliset asuinkerrostalokorttelit sekä liike- ja työtilaa korttelin kivijalkaan. Tavoitteena on kehittää Rälssitien raitiotiepysäkin ympäristö lähikortteleineen vetovoimaiseksi alueeksi.
002627 Tammiston kauppatie 11	Asemakaavan muutos	2027	2028	Korttelialueen nykyistä käyttötarkoitusta halutaan muuttaa enemmän kauppaa sallivaksi.
002570 Huberila/ Robert Huberintie 7	Asemakaavan muutos	2027	2028	Asumista, liiketilaa, palveluita, päiväkotia ja viheraluetta Huberin hallien ympäristöön.
002375 Johdintie 2 ja 4	Asemakaavan muutos	2027	2028	Johdintielle esitetään pienimittakaavaista asuinrakentamista noin 2 500 - 3 000 kem2. Kysytty myös mahdollisuutta palvelurakentamiseen.
002625 Sähkötie 10	Asemakaava	2027	2028	Halutaan enemmän liiketilaa kuin nykyinen kaavamerkintä sallii.
002604 Sähkötie 1	Asemakaavan muutos	2027	2028	Korttelialueen toimisto- ja liikerakentamista rajoittava määräys (35 prosenttia) ja liikunta- ja urheilutiloja rajoittava määräys (50 prosenttia) halutaan pois.
002566 Muura kaupunkikylä 3	Asemakaavan muutos	2027	2029	Kaavatyö mahdollistaa asuinkerrostalokorttelit, työpaikkarakentamista ja viheraluetta.
002569 Asuinkorttelit Aviabulevardin itäpuolelle	Asemakaavan muutos	2027	2029	Aviabulevardin varrelle suunnitellaan monimuotoista sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kortteleihin sijoitetaan asuntorakentamista, viheraluetta sekä liike- ja työtilaa Aviabulevardin varteen korttelin kivijalkaan.

TIKKURILA

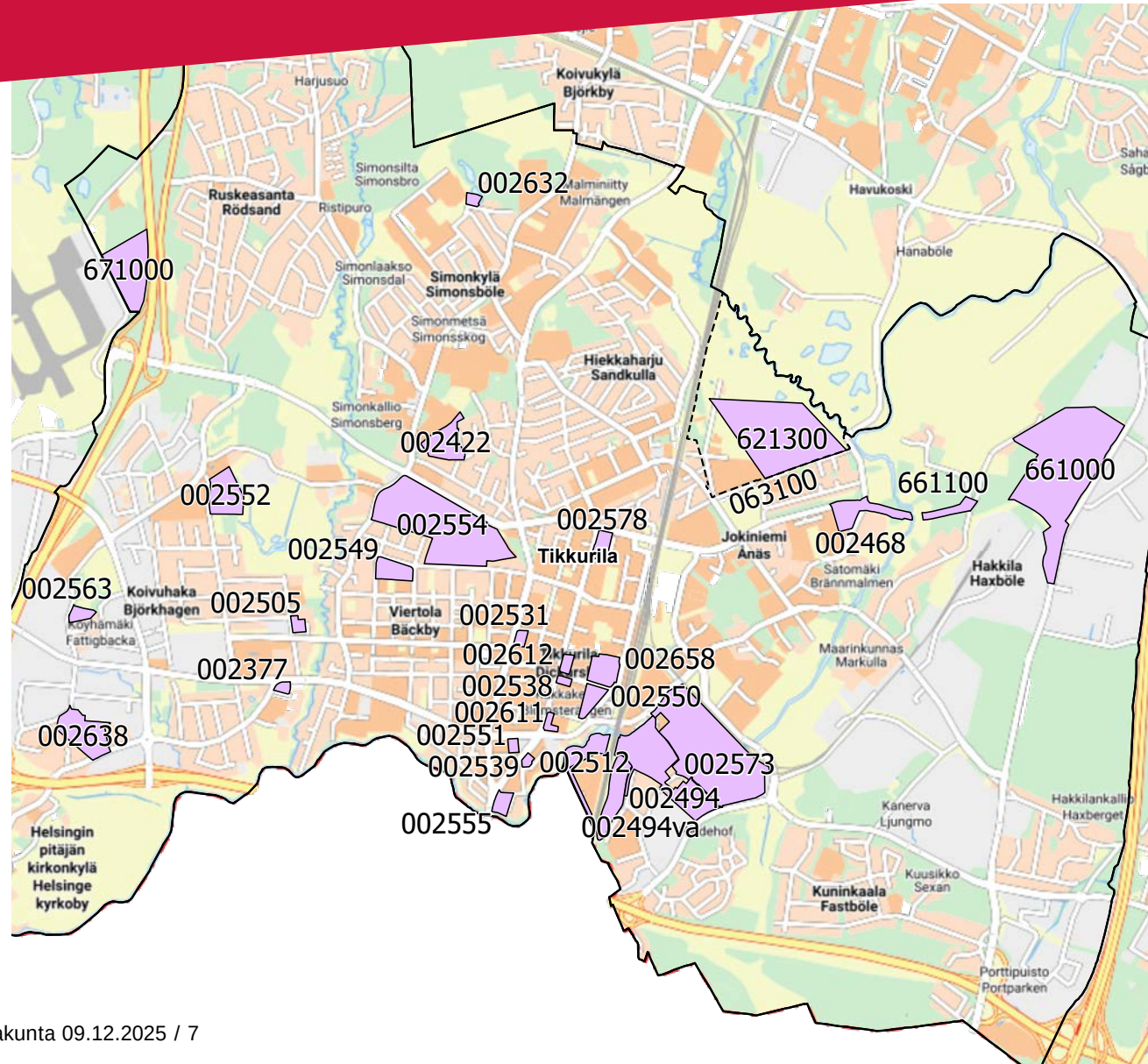
Tikkurilan suuralueen monipuolinen kehitys jatkuu. Alueella on kaksi laajempaa aluekehityshanketta Värehteaan ja Hanhiniityn alueilla sekä runsaasti tonttikohtaisia kaavamuutoksia.

Tikkurilan ytimeen ja hyvin saavutettavaan keskustaan kaavoitetaan kaupunkimaisia palveluja, työpaikkoja ja asumista kivijalkaliiketoiloihin sekä viihtyisine ja korkealaatuisine ympäristöineen. Kehityshankkeita kohdistuu erityisesti Kielotien ympäristöön, jonne ratikka on suunniteltu sekä aseman viereisiin keskustakortteleihin. Kehitystä viitoittavat kestävyden periaatteet sekä Tikkurilan kaavarunko 2020. Tikkurilan keskustaa laajenee radan yli itään Osaamiskampuksen lisäksi myös Värehteaan alueille. Samalla jokivarren virkistysympäristö kehittyy ja palvelut lisääntyvät. Jokivarteen kaavoitetaan myös saunaravintola.

Hiekkaharjun aseman itäpuolelle sijoittuvasta Hanhiniitystä kaavaillaan uutta monipuolista asuinluetta Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien omistamille maille.

Uusia kouluja tai päiväkoteja suunnitellaan muun muassa Värehteaan, Hanhiniityn sekä Simonkallion alueille.

Koivuhakaan kaavoitetaan sekä uusia työpaikkoja että asumista. Suuralueen toimitilakaavat luovat mahdollisuuksia yrityselämälle.



TIKKURILAN KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET 2026

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002468 Satomäentie 1	Asemakaavan muutos	2021	2026	Osoitteeseen Satomäentie 1 suunnitellaan uusi asuinkortteli 70-luvun kaksikerroksisten talojen tilalle. Valkoisenlähteentien varteen osoitetaan paikka kivijalkaliiketilalle. Samalla mahdollistetaan Valkoisenlähteentien jatke itään päin Satomäen kohdalta.
002505 Mesikukantie 5	Asemakaavan muutos	2022	2026	Osoitteissa Mesikukantie 5 ja Mesikukankuja 6 purettavien rivitalojen ja omakotitalon tilalle kaavoitetaan asuinrakentamista.
002494 ja 002494va Värитеhdas 1	Asemakaavan muutos	2023	2026	Värитеhdas 1 kaavamuuotos aloittaa Tikkurilan Värитеhtaan alueen muutoksen. Tavoitteena on Tikkurilan keskustan laajenemisalue, jossa on asumista ja työpaikkoja sekä päiväkotі ja koulu. Alue tukeutuu Kuninkaalantiehen, jokirannan virkistysympäristöön ja Kuninkaalänmäen kulttuuriympäristöön.
002538 Unikkotie 10	Asemakaavan muutos	2023	2026	Unikkotien ja Kielotien risteyksessä osoitteessa Unikkotie 10 vanha asuinrakennus puretaan ja korvataan asuinkerrostalolla, jonka katutasoon sijoittuu liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisestä kuudesta kerroksesta kahdeksaan kerrokseen.
661000 Rusokallio 2	Asemakaava	2023	2026	Osoitteessa Vanha Porvoontie 250-252 kaavoitetaan tien ja Vantaan Energia Oy:n sähkön voimajohtolinjan välinen alue tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintojen korttelialueiksi. Lisäksi Vanha Porvoontie levennetään länsireunasta ja Valkoisenlähteentien tulevan liittymän katualuetta laajennetaan.
002552 Puutarhatie 47	Asemakaavan muutos	2024	2026	Jehovan todistajien maille kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Tavoitteena on laajentaa vastapäisessä korttelissa (Puutarhatie 60) sijaitsevia toimintoja itäpuoliseen kortteliin osoitteeseen Puutarhatie 47.
063100 Hanhiniityn suunnitteluperiaatteet	Kehityskuva	2024	2026	Rekolanojan ja radan rajaamalle alueelle tutkitaan monipuolista asumista, koulu-päiväkotikokonaisuutta sekä liikuntatoimintoja. Maankäyttö tiivistyy Hiekkaharjun aseman vieressä. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat vaihtoehtoisia maankäytön tarkasteluja, jotka toimivat asemakaavoituksen pohjana. Alue asemakaavoitetaan vaihteittain.

TIKKURILAN VIREILLÄ OLEVAT JA OHJELMAKAUDELLA 2026-2028 KÄYNNISTYVÄT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to- teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksy- misvuosi	Kuvaus
002468 Satomäentie 1	Asemakaavan muutos	2021	2026	Osoitteeseen Satomäentie 1 suunnitellaan uusi asuinkortteli 70-luvun kaksikerroksisten talojen tilalle. Valkoisenlähteentien varteen osoitetaan paikka kivijalkaliiketilalle. Samalla mahdollistetaan Valkoisenlähteentien jatke itään päin Satomäen kohdalta.
002505 Mesikukantie 5	Asemakaavan muutos	2022	2026	Osoitteissa Mesikukantie 5 ja Mesikukankuja 6 purettavien rivitalojen ja omakotitalon tilalle kaavoitetaan asuinrakentamista.
002494 ja 002494va Väretehdas 1	Asemakaavan muutos	2023	2026	Väretehdas 1 kaavamuuos aloittaa Tikkurilan Väretehtaan alueen muutoksen. Tavoitteena on Tikkurilan keskustan laajenemisaue, jossa on asumista ja työpaikkoja sekä päiväkoti ja koulu. Alue tukeutuu Kuninkaalanatiehen, jokinannan virkistysympäristöön ja Kuninkaalanmäen kulttuuriympäristöön.
002538 Unikkotie 10	Asemakaavan muutos	2023	2026	Unikkotien ja Kielotien risteuksessa osoitteessa Unikkotie 10 vanha asuinrakennus puretaan ja korvataan asuinkerrostalolla, jonka katutasoon sijoittuu liiketiloja. Kerrosluku nousisi nykyisestä kuudesta kerroksesta kahdeksaan kerrokseen.
661000 Rusokallio 2	Asemakaava	2023	2026	Osoitteessa Vanha Porvoontie 250-252 kaavoitetaan tien ja Vantaan Energia Oy:n sähköän voimajohtolinjan välinen alue tuotanto-, varasto- ja logistiikkatoimintojen korttelialueiksi. Lisäksi Vanha Porvoontie levennetään länsireunasta ja Valkoisenlähteentien tulevan liittymän katualuetta laajennetaan.
002552 Puutarhatie 47	Asemakaavan muutos	2024	2026	Jehovan todistajien maille kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Tavoitteena on laajentaa vastapäisessä korttelissa (Puutarhatie 60) sijaitsevia toimintoja itäpuoliseen kortteliin osoitteeseen Puutarhatie 47.
063100 Hanhiniityn suunnitteluperiaatteet	Kehityskuva	2024	2026	Rekolanojan ja radan rajaamalle alueelle tutkitaan monipuolista asumista, koulu-päiväkotikokonaaisuutta sekä liikuntatoimintoja. Maankäyttö tiivistyy Hiekkaharjun aseman vieressä. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat vaihtoehtoisia maankäytön tarkasteluja, jotka toimivat asemakaavoituksen pohjana. Alue asemakaavoitetaan vaihteittain.

TIKKURILAN 2026-2028 TYÖN ALLA OLEVAT KAAVAHANKKEET

Kaavan nimi	Hankkeen tyyppi	Arvioitu/to-teutunut vireilletulo vuosi	Arvioitu hyväksymisvuosi	Kuvaus
002494va Värитеhdas 1	Asemakaavan muutos	2025	2026	Vaiheasemakaavassa osa radan varren pysäköintialueen istutusalueesta muutetaan katualueeksi.
002632 - Salkolan talo	Asemakaavan muutos	2025	2026	Osoitteessa Hiiripolku 1 sijaitsee kaupungin omistama Salkolan talo. Tavoitteena on selvittää rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ja asettaa sille tarvittavat suojelumerkinnot. Rakennuksen myynti mahdollistetaan muodostamalla sille oma tontti. Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena virkistysalueena.
002549 Lummetie 30-32	Asemakaavan muutos	2023	2027	Osoitteissa Lummetie 30 ja 32 rivitalot puretaan ja tilalle kaavoitetaan enimmillään viisikerroksisia rakennuksia. Rakentaminen madaltuu etelän suuntaan. Pysäköinti keskitetään tonttien eteläosaan. Tavoitteena on Lummetien varren maltillinen tiivistäminen.
002555 Virnakortteli	Asemakaavan muutos	2024	2027	Keravanjoen rannalla, Virnatiellä ja Virnakujalla, puretaan nykyiset asuinrakennukset ja ne korvataan uudella asuinrakentamisella. Suojeltu Saarelan talo säilytetään.
002551 Horsmapolku	Asemakaavan muutos	2024	2027	Tikkurilan keskusta tiivistyy ratikan reitin varrella, kun Horsmapolun varren kortteliin tulee uutta asumista sekä liike- ja toimitilaa osoitteissa Tikkurilantie 48 sekä Horsmakuja 8 ja 10. Rakentaminen on enintään yhdeksän kerroksista. Alueelta puretaan vanhoja toimitilarakennuksia.
002422 Simonkylän elinkaariasuminen ja päiväkot	Asemakaavan muutos	2025	2027	Alueelle sijoittuu palvelukeskus ja lisäksi tarkastellaan päiväkodin sijoittumista.
661100 Valkoisenlähteentie-Hakintie	Asemakaava	2027	2028	Katualueen rajausta muutetaan niin, että Itäisen Valkoisenlähteentien jatkaminen on mahdollista.
002377 Tikkurilantie 84 b	Asemakaavan muutos	2018	2029	Kaupungin omistama tontti Koivuhaassa kaavoitetaan asuinkerrostalotontiksi. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa palveluita tontille.
671000 Tullimiehentie	Asemakaava	2027	2029	Tuusulanväylän läheisyyteen Ruskeasantaan tarkastellaan logistiikka-alan varikon rakentamista.
002612 Kielotie 11	Asemakaavan muutos	2028	2029	Tontin kehittämismahdollisuuksia ja tulevia käyttötarkoituksia tarkastellaan.

TEKIJÄT

Kaupunkirakenne ja ympäristö

Sampo Perttula

Yleiskaavoitus

Juha Nurmi, Laura Muukka, Matti Sahlberg, Ville Selonen ja Asta Tirkkonen

Asemakaavoitus

Marjaana Yläjääski, Milja Halmkrona, Tuomas Eskola, Timo Kallaluoto, Kerttu Kurki-Issakainen, Johanna Rajala, Agon Shala, Linnea Löytönen ja Panu-Petteri Kujala

Tietopalvelut

Antti Kairus ja Ritva-Leena Kujala

Kartat ja kuvat:

© Vantaan kaupunki (ellei toisin mainita)

Kansikuva:

Väritehdas 1

© Arkkitehtitoimisto NOAN Oy

YHTEYSTIEDOT

Yleiskaavoitus

Asemakaavoitus

www.vantaa.fi/fi/kaavoitus

Puhelin 839 11 (vaihde)

Lauri Korpisen Katu 9

01370 Vantaa



8 Asemakaavamuutos 002586 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Rälssitie 6 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/4982/10.02.04.00/2024
SP/JOR/PV/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalokorttelin rakentaminen Rälssitielle Annefredin ratikkapysäkin viereen. Kortteleihin tulee asumista noin 360 asukkaalle sekä toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 52321 ja 52322 sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 52121 ja katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies.

Tonttijaon muutos koskee kortteleita 52321 ja 52322, kaupunginosassa 52 Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa osoitteessa Rälssitie 6. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Rälssitiehen, etelässä kortteliin 52127 ja lännessä kortteliin 52121.

Hakija

KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassan kaavamuutoshakemus on kirjattu 1.2.2018. Hakemus jätettiin Aviapolis Urban Blocks -asemakaavaluonnoksen (nro 052500) valmistumisen yhteydessä.

Maanomistus

Korttelin 52121 omistaa KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassa. Kaupunki omistaa kaava-alueeseen kuuluvat katualueet.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet ARCO Architecture Company, Ramboll Finland Oy sekä Akukon Oy konsultteina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupunkikeskustan aluetta (C) ja Kestävän kasvun vyöhykettä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta sekä työpaikoista. Asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2018 valmistuneen Aviapolis Urban Blocks -asemakaavaluonnoksen (nro 052500) sekä sitä edeltäneen kilpailun pohjalta. Asemakaavamuutos 002586 käsittää osoitteessa Rälssitie 6 sijaitsevan nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin, joka muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontilla olemassa olevat rakennukset puretaan. Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi umpikorttelia, joihin on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa ja aivan ra-tikkapysäkin kohdalla. Asemakaavan viitesuunnitelman on laatinut ARCO Architecture Company.



Alueelle muodostuviin keskustatoimintojen kortteleihin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21 750 k-m² ja sen lisäksi liiketiloja tulee rakentaa yhteensä 1 650 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 23 400 k-m². Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa alueella noin 16 400 k-m². Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa asumista enintään 17 450 k-m², mikä on 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Vähintään 5 950 k-m² eli 25 % kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää toimisto-, liike- ja palvelutiloihin, jotka sijoitetaan Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Korttelin 52321 tehokkuusluku on e=2,7 ja korttelin 52322 tehokkuusluku on e=1,8. Rakennusoikeus mahdollistaa laskennallisesti noin 360 uutta asukasta alueelle.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kukin korttelijulkisivu muodostuu vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Asuinrakennusten hallitsevin kattomuoto on harja- tai viistokatto ja kattomuodot vaihtelevat rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleita ja luonnonläheisiä. Rakennusten väriyty pohjautuu niittykasvien sekä tiilen väreihin. Rakennusten katujulkisivuille muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rälssitien varressa jalankulkijan sääsuojaksi rakennetaan katoksia tai arkadit ja kivijalkaan sijoitetaan ravintolalle ja päivittäistavarakaupalle soveltuvat liiketilat. Maantasokerroksen asunnoilla on omat pihat tai terassit.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Lento-, tie- ja raitioliikenteen aiheuttamalta melulta suojautuminen on huomioitu kaavan liitteeksi laaditussa meluselvityksessä sekä kaavamääräyksissä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 7.11.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kpl.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu katualueiden osalta Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa keskustatoimintojen ja liiketilojen kerrosalaa yhteensä 23 400 k-m², joka sisältää uutta asuntokerrosalaa enintään 17 450 k-m² (75 %) ja toimisto-, liike- ja palvelutilojen kerrosalaa vähintään 5 950 k-m² (25 %).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija KOy Rälssitie 16 / Valion Eläkekassa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 43 100 €

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002586 sekä tonttijaon muutosehdotus, 52 Veromies / Rälssitie 6,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Valion Eläkekassa maksaa muutuskustannukset (42 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 43 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaavasunnittelija Päivi Veijola, p. 043 826 6958
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002586	Päiväys Datum 9.12.2025
Vantaan kaupunki RÄLSSITIE 6 Kaupunginosa 52, VEROMIES	Vanda stad FJÄLSEVÄGEN 6 Stadsdel 52, SKATTMANS
Asemakaavan muutos Kortteli 52321 ja 52322 sekä katualueita.	Ändring av detaljplanen Kvarteren 52321 och 52322, 52144 samt gatumnädena.
Tonttijaon muutos Kortteli 52321 ja 52322.	Ändring av tomtindelningen Kvarteren 52321 och 52322.
1:2000	1:2000
52 VEROMIES SKATTMANS	52 VEROMIES SKATTMANS
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ: 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. C Keskustoimitointojen korttelialue. Yleistä Toimisto-, liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Kortteli tulee suunnitella siten, että toimisto-, liike ja palvelurakentaminen voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan. Tätä varten ensimmäisten rakennusten yhteydessä tulee laatia korttelin kokonaisuunnitelma, jossa esitetään tuleva työpajarakentaminen sekä sen vaiheistus. Korttelin 52322 saa sijoittaa myös pysäköintitiloja. Pysäköintitilat tulee sijoittaa Rälssitien varteen. Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista. Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin. Rälssitien ja Tikkurilantien varressa tulee noin 20 metrin välein sijoittaa rakennuksen julkisivuun tai korttiin nunaan, jänkkäukujen reitin varrelle, joiin kaunistaa ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Rälssitien ja Tikkurilantien kulmaus tulee toteuttaa erityisen laadukkaana paikkana arkkitehtuurin, talteen, valaistuksen jätät ympäristörakentamisen keinoin. Alueella noudatetaan omaehtoisia pelastautumista. Maaperän hallita-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista. Rakennusnoikeus Korttelissa 52321 asumista saa rakentaa enintään 9 100 k-m² Korttelin 52321 tulee rakentaa kivijalkaan ravintoläkäyttöön soveltuva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liikettien tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m². Korttelin 52322 tulee rakentaa päivitäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 450 k-m². Tämä liiketila tulee sijoittaa Rälssitien varteen ja suunnitella siten, että se on joustavasti yhdistettävissä ja jaettavissa pienempiin osiin. Korttelieihin tulee rakentaa varsinainen rakennusoskeuden lisäksi asukkaiden yhteistiloja, koho- ja harastettiloja, talosaunaa, pesulotia ja kuivatustiloja vähintään se määrä, joka vastaa 2 %:a asuimen kokonaisrakennusoskeudesta. Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoskeuden lisäksi. Asemakaavaan merkityn rakennusoskeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoskeuden lisäksi Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²kerros saa rakentaa rakennusoskeuden lisäksi. Asemakaavaan sallimat porrashuoneiden lisäksi kerrosalut eivät muodotaukkoja tai väestönsuojia.	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER: Linje 3 utanför planområdets gräns. Kvarterets område för centrumfunktioner. Älmtät I kvarteret får bostads-, kontors-, affärs- och servicekloaker planteras. Kontors-, affärs- och servicekloakerna ska planeras längs Frälsevägen och Dickursbyvägen. Kvarteren ska planeras så att kontors- och servicebyggnaden kan genomföras i sin helhet. För detta ändamål ska man i pysäköintialueen julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaitaia käyttämällä. Kivijalka Korttelisuivulle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella. Rälssitien varressa kivijalkakeroksen tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Rälssitien ja Tikkurilantien varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Kivijalkakeroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa. Arkadin tulee erottaa julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijoassa tulee huomioida kivijalan liikkeiden näkyvyys, belysning och/eller miljöbyggnande. I omradet iaktas rädning på egen hand. Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds. Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Byggrätt I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 ska man i stenfonten bygga en affärslokal som är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av husteknik. Affärslokalen ska ha en storlek av minst 130 m²-vy. I kvarteret 52322 ska en affärslokal byggas som lämpar sig för dagligvaruhandel, vilken är minst 450 m² stor. Denna affärslokal ska planeras vid Frälsevägen och planeras så att den smidigt går att kombinera och dela upp i mindre delar. I kvarteren ska utöver den egentliga byggrätten byggas gemensamma utrymmen för de boende; klubb- och hobbyutrymmen, husbastu, våttstuga och torkrum till minst en storlek som motsvarar 2 % av den totala byggrätten. Gemensamma utrymmen för de boende och förord får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får grönrum byggas. På markplanensvåningen 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. De i detaljplanen tillätna tilläggsvåningstygarna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddrum.
Varsinaiset porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerroshan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske täitä toista porrasta. Kortteilit Jokaisesta korttelista tulee korttelin ensimmäisen rakennusluvun yhteydessä laatia kokonaisuunnitelma, jossa on alustavasti esitelty kattomuotojen ja julkikatoimitointojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä rakentamisen vaiheistus. Kortteleiden tulee olla pääosin umpikortteileita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun puolelta kiinni toisissaan. Rakennusten välinä saa jättää kapeita kulkuaukkoja. Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Korttelin jätehuolto tulee järjestää siten, että niiden tiijennys ja huolto hoidetaan Rälssikujan kautta. Korttelieihin 52321 ja 52322 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten. Muuntamot sijoitetaan Rälssikujan varteen. Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueiden sisäisin järjestelyin kaikille alueen tontteille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.	Rakennukset Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvallaan korkealaatuisia. Rälssitien varressa rakennuksen julkisivun ja toimitojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan säesuoja katoksi tai arkadein. Rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa katualueen puolelle. Asuinrakennuksen porrashuoneen sisäänkäynti tulee sijoittaa myös pihan puolelle. Porrashuoneiden sisäänkäyntöjle tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin. Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja tuonnovaloisia. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa Rälssipuistonpuolen ja sisäpihojen suuntaan avautuvia asuntoja. Liiketilojen tulee olla jaettavissa ja yhdistettävissä useampaan osaan. Liiketiloihin tulee järjestää suoria kulkuyhteyksiä kadulta. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut talotekniset laitteet tulee sovitaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja materiaaleja. Korttelissa 52322 asukkaiden yhteiset saunatilat tulee sijoittaa rakennuksen ympärillä kerrokseen. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-leskekuilla.
Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa. Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköintistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.	Julkisivut Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajakouksen ja värtäyksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.
Rakennusten värtäyksen tulee pohjautua niitykasvien sekä tilien väreihin. Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausa, puuta tai metalia.	Rakennusten värtäyksen tulee pohjautua niitykasvien sekä tilien väreihin. Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausa, puuta tai metalia.
Korttelieiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleta ja luonnollaneisia. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä ja punatiileillä. Fasadmateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.	Korttelieiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleta ja luonnollaneisia. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä ja punatiileillä. Fasadmateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.
Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katujulkisivujen ja kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla paikkamuurattuja tai antaa paikalla muurattui julkisivun vaikutelma. Multia osin elementissaunat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katujulkisivujen ja kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla paikkamuurattuja tai antaa paikalla muurattui julkisivun vaikutelma. Multia osin elementissaunat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.
Pysäköintialueen julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuurin sopiviksi. Sisäpihan puolella pysäköintialueen julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaitaia käyttämällä.	Pysäköintialueen julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuurin sopiviksi. Sisäpihan puolella pysäköintialueen julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaitaia käyttämällä.
Kivijalka Korttelisuivulle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.	Kivijalka Korttelisuivulle tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.
Rälssitien varressa kivijalkakeroksen tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Rälssitien ja Tikkurilantien varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Kivijalkakeroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa. Arkadin tulee erottaa julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijoassa tulee huomioida kivijalan liikkeiden näkyvyys, belysning och/eller miljöbyggnande. I omradet iaktas rädning på egen hand. Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds. Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Byggrätt I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 ska man i stenfonten bygga en affärslokal som är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av husteknik. Affärslokalen ska ha en storlek av minst 130 m²-vy. I kvarteret 52322 ska en affärslokal byggas som lämpar sig för dagligvaruhandel, vilken är minst 450 m² stor. Denna affärslokal ska planeras vid Frälsevägen och planeras så att den smidigt går att kombinera och dela upp i mindre delar. I kvarteren ska utöver den egentliga byggrätten byggas gemensamma utrymmen för de boende; klubb- och hobbyutrymmen, husbastu, våttstuga och torkrum till minst en storlek som motsvarar 2 % av den totala byggrätten. Gemensamma utrymmen för de boende och förord får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får grönrum byggas. På markplanensvåningen 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. De i detaljplanen tillätna tilläggsvåningstygarna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddrum.	Rälssitien varressa kivijalkakeroksen tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Rälssitien ja Tikkurilantien varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m. Kivijalkakeroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa. Arkadin tulee erottaa julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijoassa tulee huomioida kivijalan liikkeiden näkyvyys, belysning och/eller miljöbyggnande. I omradet iaktas rädning på egen hand. Jordmånens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds. Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Byggrätt I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas. I kvarteret 52321 ska man i stenfonten bygga en affärslokal som är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av husteknik. Affärslokalen ska ha en storlek av minst 130 m²-vy. I kvarteret 52322 ska en affärslokal byggas som lämpar sig för dagligvaruhandel, vilken är minst 450 m² stor. Denna affärslokal ska planeras vid Frälsevägen och planeras så att den smidigt går att kombinera och dela upp i mindre delar. I kvarteren ska utöver den egentliga byggrätten byggas gemensamma utrymmen för de boende; klubb- och hobbyutrymmen, husbastu, våttstuga och torkrum till minst en storlek som motsvarar 2 % av den totala byggrätten. Gemensamma utrymmen för de boende och förord får byggas utöver den byggrätt som anges i detaljplanen. Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får grönrum byggas. På markplanensvåningen 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. De i detaljplanen tillätna tilläggsvåningstygarna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddrum.
Katot Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai vlistokatto. Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa.	Katot Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai vlistokatto. Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa.
Katujen varressa rakennusten kattopintaa tulee jäsentää ja rytmittää kattoikkunilla- ja lyhyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekein tai madallamalla räystäsinjää.	Katujen varressa rakennusten kattopintaa tulee jäsentää ja rytmittää kattoikkunilla- ja lyhyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekein tai madallamalla räystäsinjää.
Tasakattojen tulee olla pääosin monilajisia kasvikattoja ja/ tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattoputurhoja ja/tai katotille tulee sijoittaa uusutuvan energian tuotanton tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.	Tasakattojen tulee olla pääosin monilajisia kasvikattoja ja/ tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattoputurhoja ja/tai katotille tulee sijoittaa uusutuvan energian tuotanton tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.
Katotille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet, muut tekniset tilat ja energian tuotanton tarkoitettut tekniset laitteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisema ja arkkitehtuuria.	Katotille sijoitettavat ilmanvaihtokonehuoneet, muut tekniset tilat ja energian tuotanton tarkoitettut tekniset laitteet on suunniteltava osaksi rakennuksen kattomaisema ja arkkitehtuuria.
Yksikerroksiset rakennukset tulee toteuttaa niitykkaitosiina.	Yksikerroksiset rakennukset tulee toteuttaa niitykkaitosiina.
Parvekkeet Gemensamma asunnossa tulee olla oleskeluparveke, terrassi, piha tai viherhuone. Parvekkeiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivuita tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.	Parvekkeet Gemensamma asunnossa tulee olla oleskeluparveke, terrassi, piha tai viherhuone. Parvekkeiden puoleisten parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä tai parvekejulkisivuita tulee toteuttaa niin, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuuden lämpimän julkisivun kanssa materiaaleiltaan ja aukotukseltaan. Aukotuksen tulee olla vaihtelevaa. Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.
För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där takformer och placeringen av stenfontsfunktioner, en plan över gården samt byggnadsfaserna presenteras preliminärt. Kvarteren ska vara huvudsakligen slutna kvarter där byggnaderna står sammanfogade längs kvarterets sida. Småa genomgångar mellan byggnaderna får lämnas. Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnader och minst tre fasadosningar som skiljer sig åt till sin framtöning... Kvarterens avfallsantering ska ordnas så att tömningen och underhållet ordnas via Frälsegården. I kvarteret 52321 och 52322 ska plats reserveras för en fastighelstransformator. Transformatorstationerna placeras utmed Frälsegården. Vattenförsörjningen ska möjliggöras inom kvartersområdet för alla tontier i området, om anslutningspunkten så kräver.	För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där takformer och placeringen av stenfontsfunktioner, en plan över gården samt byggnadsfaserna presenteras preliminärt. Kvarteren ska vara huvudsakligen slutna kvarter där byggnaderna står sammanfogade längs kvarterets sida. Småa genomgångar mellan byggnaderna får lämnas. Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnader och minst tre fasadosningar som skiljer sig åt till sin framtöning... Kvarterens avfallsantering ska ordnas så att tömningen och underhållet ordnas via Frälsegården. I kvarteret 52321 och 52322 ska plats reserveras för en fastighelstransformator. Transformatorstationerna placeras utmed Frälsegården. Vattenförsörjningen ska möjliggöras inom kvartersområdet för alla tontier i området, om anslutningspunkten så kräver.
Byggnader Byggnaderna ska hålla högt standard till sin arkitektur, sin materialitet och med tanke på stadsbildin. Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Frälsevägen ska man genom takkonstruktion eller arkader se till att gående är skyddade mot väder. Byggnaders huvudentréer ska placeras mot gatusidan. Ingången till trapphuset i en bostadsbyggnad ska även placeras mot grädsidan. Trapphusens entréer ska framhåvas genom arkitektoniska medel. Trapphusen ska hålla högt kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. I markplanet ska bostäder placeras som öppnar upp mot Frälseparkstigen och innergårdarna. Affärslokaler måste vara delbara och sammankopplade i flera delar. Till affärslokalerna ska direkta entréer ordnas från gatan. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. I kvarteret 52322 ska gemensamma bastuutrymmen för de boende placeras på byggnadens översta våning i anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utveteelse. Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. På grädsidan ska väggarna i parkeringsanläggningarna förhindra att störningar från parkeringen påverkar bostadshusen och gårdsmiljön.	Byggnader Byggnaderna ska hålla högt standard till sin arkitektur, sin materialitet och med tanke på stadsbildin. Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Frälsevägen ska man genom takkonstruktion eller arkader se till att gående är skyddade mot väder. Byggnaders huvudentréer ska placeras mot gatusidan. Ingången till trapphuset i en bostadsbyggnad ska även placeras mot grädsidan. Trapphusens entréer ska framhåvas genom arkitektoniska medel. Trapphusen ska hålla högt kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp. I markplanet ska bostäder placeras som öppnar upp mot Frälseparkstigen och innergårdarna. Affärslokaler måste vara delbara och sammankopplade i flera delar. Till affärslokalerna ska direkta entréer ordnas från gatan. Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material. I kvarteret 52322 ska gemensamma bastuutrymmen för de boende placeras på byggnadens översta våning i anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utveteelse. Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas. På grädsidan ska väggarna i parkeringsanläggningarna förhindra att störningar från parkeringen påverkar bostadshusen och gårdsmiljön.
Fasader Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.	Fasader Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.
Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och tegel. Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.	Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och tegel. Byggnadsfasadernas detaljer, gruppering av fönster och färgsättning ska variera i olika byggnader.
Kvarterens fasader ska till sin allmänna framtöning vara ljusa och naturnära. Fasaderna kan varieras och ställvis framhåvas med mörkare nyanser och rödtegel. Fasadmaterialet ska användas på ett mångsidigt sätt.	Kvarterens fasader ska till sin allmänna framtöning vara ljusa och naturnära. Fasaderna kan varieras och ställvis framhåvas med mörkare nyanser och rödtegel. Fasadmaterialet ska användas på ett mångsidigt sätt.
Byggnadens stadsbildsmässiga viktiga gatufasader och fasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge tryck av en fasad som murats på platsen. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller byggnads ryststruktur.	Byggnadens stadsbildsmässiga viktiga gatufasader och fasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge tryck av en fasad som murats på platsen. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller byggnads ryststruktur.
Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur. På innergårdens ska man i parkeringshusets fasad integrera väktighet, t.ex. genom att använda planteringsglädor.	Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur. På innergårdens ska man i parkeringshusets fasad integrera väktighet, t.ex. genom att använda planteringsglädor.
Stenfont Gatufasaderna ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfontsvåning. Stenfontsvåningen ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning. Längs Frälsevägen ska det finnas utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader. Stenfontsvåningens våningshöjd vid Frälsevägen och Dickursbyvägen ska vara minst 4,5 m. Stenfontsvåningens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.	Stenfont Gatufasaderna ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfontsvåning. Stenfontsvåningen ska framhåvas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning. Längs Frälsevägen ska det finnas utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader. Stenfontsvåningens våningshöjd vid Frälsevägen och Dickursbyvägen ska vara minst 4,5 m. Stenfontsvåningens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.
Arkadin ska bilda en kontrast mot fasaden genom material, färger och/eller detaljer. Vid arkadens planering och pelärindelning ska man beakta att stenfonten affärslokaler är synliga.	Arkadin ska bilda en kontrast mot fasaden genom material, färger och/eller detaljer. Vid arkadens planering och pelärindelning ska man beakta att stenfonten affärslokaler är synliga.
Tak Bostadshusens dominerande takform ska vara sadel- eller sluttande tak. Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter. Längsmed gatorna ska byggnadernas takyta struktureras och varieras med takfönster och takkupor, balkonger som är integrerade i takkonstruktionen eller genom att sänka taklinjen.	Tak Bostadshusens dominerande takform ska vara sadel- eller sluttande tak. Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter. Längsmed gatorna ska byggnadernas takyta struktureras och varieras med takfönster och takkupor, balkonger som är integrerade i takkonstruktionen eller genom att sänka taklinjen.
Plana tak ska i huvudsak bestå av växttak med flera växtarter och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som bejtnär de bostendes vistelse och/eller ska ska tekniska anordningar och utrustning för produktion av förnybar energi placeras på taken.	Plana tak ska i huvudsak bestå av växttak med flera växtarter och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som bejtnär de bostendes vistelse och/eller ska ska tekniska anordningar och utrustning för produktion av förnybar energi placeras på taken.
Ventilationsmaskinrum, övriga tekniska utrymmen och tekniska anordningar avsedda för energiproduktion som placeras på tak ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.	Ventilationsmaskinrum, övriga tekniska utrymmen och tekniska anordningar avsedda för energiproduktion som placeras på tak ska planeras som en del av byggnadens taklandskap och arkitektur.
Enväningshus ska byggas med ångstak.	Enväningshus ska byggas med ångstak.
Balkonger Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett gröntum. Balkongerna mot Frälsevägen ska huvudsakligen vara indragna eller så ska balkongfasaderna byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar. Öppningarna ska vara varierande.	Balkonger Varje bostad ska ha en balkong, en terrass, en gård eller ett gröntum. Balkongerna mot Frälsevägen ska huvudsakligen vara indragna eller så ska balkongfasaderna byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar. Öppningarna ska vara varierande.
Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energioluokkaa tai sitä vastaava. Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähilaisia materiaaleja. Vähähilaisiy tulee todentaa ja perustella rakennuslupaa haettaessa. Korttelien esirakentamisessa tulee käyttää vähähilaisia ratkaisuja. Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian rakentajat saavat olla rakennus- ja aluehallintoihin tai aluehallitsoissa. Uusiutuvan energian tuotanton tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituaessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa	Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energioluokkaa tai sitä vastaava. Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähilaisia materiaaleja. Vähähilaisiy tulee todentaa ja perustella rakennuslupaa haettaessa. Korttelien esirakentamisessa tulee käyttää vähähilaisia ratkaisuja. Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian rakentajat saavat olla rakennus- ja aluehallintoihin tai aluehallitsoissa. Uusiutuvan energian tuotanton tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituaessaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa
Jaähdystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää tekenteollisilla ja/tai ympäristöystävällisillä ratkaisuilla konesiien jaähdystämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.	Jaähdystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää tekenteollisilla ja/tai ympäristöystävällisillä ratkaisuilla konesiien jaähdystämisen sijasta. Mahdolliset passiiviset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.
Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.	Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

Katujulkisivuilla parvekkeet, jotka toteutetaan arkkitehtuuriltaan yhtenäisen kokonaisuutena lämpimän julkisivun kanssa tai joiden alapuolella on terrasi, saavat ulottua rakenteineen maahan asti. Muut katujulkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa ulkoelena



002586 Rälssitie 6

VEROMIES



Havainnekuva (ARCO Architecture Company)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002586. Kaavoitus on tullut vireille 7.11.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 52321 ja 52322 sekä katualuetta kaupunginosassa 52 Veromies. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 52121 ja katualuetta kaupunginosassa 52 Veromies.)

Tonttijaon muutos:

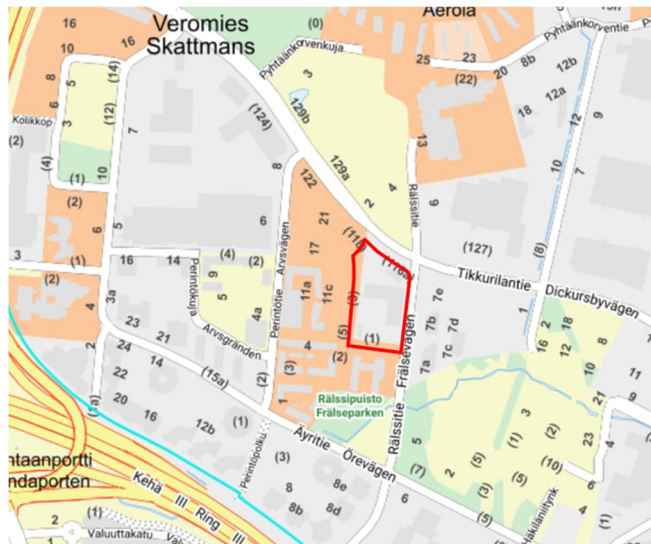
korttelit 52321 ja 52322 kaupunginosassa 52 Veromies.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden uuden kerrostalokorttelin rakentaminen Rälssitielle Annefredin ratikkapysäkin viereen. Kortteleihin tulee asumista noin 360 asukkaalle sekä toimisto-, liike- ja palvelutilaa. Alueelle rakentuu viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatijat: Päivi Veijola (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 043 826 6958 ja Ville Leppänen (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Rälssitien ja Tikkurilantien kulmauksessa. Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, idässä Rälssitiehen, etelässä kortteliin 52127 ja lännessä kortteliin 52121. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,4 ha.

Kartalla asemakaava-alueen raja-alue punaisella viivalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Suunnitelman pohjalla on kansainvälinen Aviapolis Urban Blocks (AUB) -ideakilpailu, joka ratkaistiin vuonna 2017. Alueen suunnittelua jatkettiin yhteistyössä kilpailun voittaneiden ruotsalais-hollantilaisen Mandaworks AB:n ja portugalilaisen MASSLab LDA:n suunnittelijoiden kanssa.
- Luonnosvaiheessa maanomistajat esittivät kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta. Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n suunnittelijoiden lisäksi kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, muita konsultteja sekä sopimusvalmistelijat.
- Annefredin alueen maanomistajat jättivät omat muutoshakemuksensa. Rälssitie 6:n kaavoitushakemus on kirjattu 1.2.2018.

- Annefredin alueelle laadittu asemakaavaluonnos Aviapolis Urban Blocks (nro 052500) tuli vireille 5.2.2018 ja valmistui loppuvuodesta 2018. Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.2018-2.1.2019. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 4 kpl.
- Rälssitie 6:n kaavamuutos tuli vireille 7.11.2024 ja sai numeron 002586.
- Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 8.12.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat	6
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.2 Suunnittelutilanne	12
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.....	22
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	24
4. Asemakaavan kuvaus	25
4.1 Kaavan rakenne	25
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
4.3 Aluevaraukset	27
4.4 Kaavan vaikutukset	29
4.5 Ympäristön häiriötekijät	37
4.6 Nimistö	37
5. Asemakaavan toteutus	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	38
7. Asemakaavan seurantalomake	39

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma (sis. vihertehokkuuslaskelma) 25.11.2025, ARCO Architecture Company
- Meluselvitys, 16.10.2025, Akukon Oy
- Hiilineutraaliusselvitys 3.11.2025, Ramboll Finland Oy
- Rakennettavuusselvitys, 17.10.2025, Ramboll Finland Oy
- Liikenteellinen tarkastelu, 4.11.2025, Ramboll Finland Oy
- Koonti Rälssitie 6:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteistä, 9.12.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Asemakaavan muutosluonnos 052500 Aviapolis Urban Blocks, 28.11.2018 (kaavakartta ja selostus)
- Koonti asemakaavan muutosluonnoksen 052500 Aviapolis Urban Blocks lausunnoista
- Lentokenttä–Tikkurila, Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvitys 8.3.2023, Sweco Finland Oy
- Vantaan kaupunki, Asemakaavoitus: Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet. 13.12.2022. (Nähtävillä 1.2.–30.4.2023.)
- Aviapolis Urban Blocks. Avoin, kansainvälinen ideakilpailu, Open International Ideas Competition 16.1. - 28.4.2017. Arvostelupöytäkirja, Jury Report 28.8.2017.
- Aviapolis Urban Blocks Draft Masterplan, Mandaworks AB & MASSLab LDA, 2018.
- Annefred eteläinen -rakentamistapaohje, ARK-House Arkkitehdit, 11.8.2020.

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos on laadittu vuonna 2018 valmistuneen Aviapolis Urban Blocks -asema-kaavaluonnoksen (nro 052500) sekä sitä edeltäneen kilpailun pohjalta. Tämä asemakaava käsittää osoitteessa Rälssitie 6 sijaitsevan nykyisen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontin, joka muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontilla olemassa olevat rakennukset puretaan. Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi umpikorttelia, joihin on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppaa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos. Alueelle rakennetaan viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa ja aivan ratikkapysäkin kohdalla. Asemakaavan viitesuunnitelman on laatinut ARCO Architecture Company.

Alueelle muodostuviin keskustatoimintojen kortteleihin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21 750 k-m² ja sen lisäksi liiketiloja tulee rakentaa yhteensä 1 650 k-m². Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 23 400 k-m². Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa alueella noin 16 400 k-m². Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa asumista enintään 17 450 k-m², mikä on 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Vähintään 5 950 k-m² eli 25 % kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää toimisto-, liike- ja palvelutiloihin, jotka sijoitetaan Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Korttelin 52321 tehokkuusluku on $e=2,7$ ja korttelin 52322 tehokkuusluku on $e=1,8$. Rakennusoikeus mahdollistaa noin 360 uutta asukasta alueelle.

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta ja toteutuksen korkeatasoista. Kukin korttelijulkisivu muodostuu vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Asuinrakennusten hallitsevin kattomuoto on harja- tai viistokatto ja kattomuodot vaihtelevat rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleita ja luonnonläheisiä. Rakennusten värit pohjautuu niittykasvien sekä tiilen väreihin. Rakennusten katujulkisivuille muodostetaan avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rälssitien varressa jalankulkijan sääsuojaksi rakennetaan katoksia tai arkadit ja kivijalkaan sijoitetaan ravintolalle ja päivittäistavarakaupalle soveltuvat liikeilat. Maantasokerroksen asunnoilla on omat pihat tai terassit.

Resurssiviisauden periaatteiden mukaisesti asemakaavassa on esitetty vaatimuksia uusiutuvan energian käytöstä, vihertehokkuudesta, varautumisesta sähköautoihin sekä asukkaiden yhteisöllisten tilojen rakentamisesta. Lento-, tie- ja raitioliikenteen aiheuttamalta melulta suojautuminen on huomioitu kaavan liitteeksi laaditussa meluselvityksessä sekä kaavamääräyksissä.



Havainnekuva (ARCO Architecture Company)

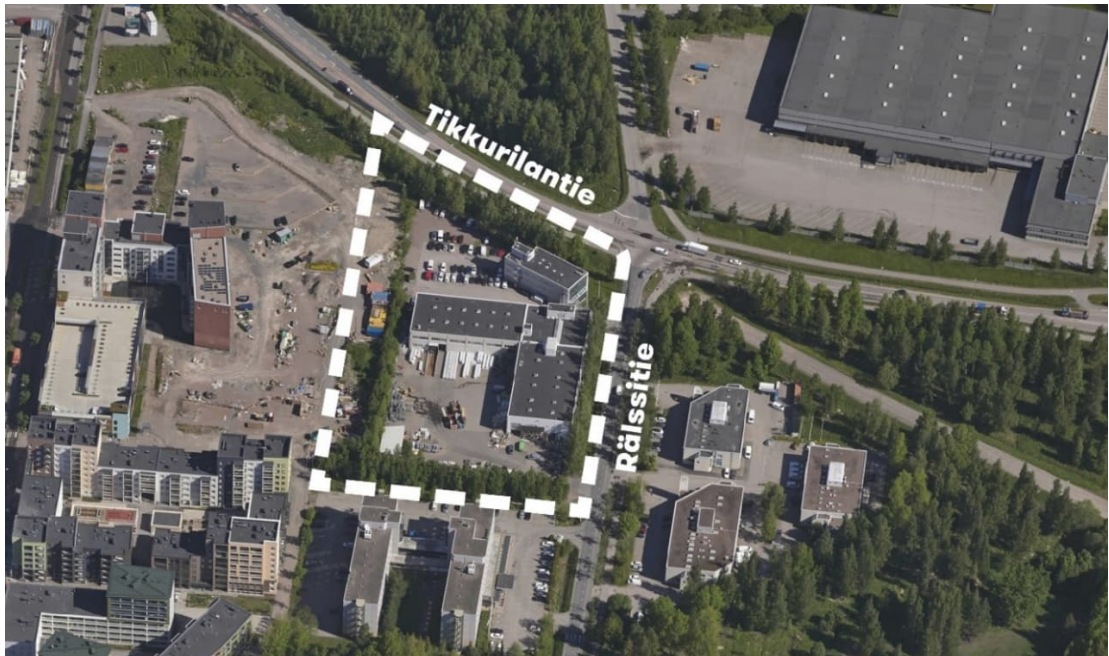
2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Tikkurilantien ja Rälssitien kulmauksesta. Rälssitielle, aivan suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, rakentuu Vantaan ratikan pysäkki. Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja käveltävää korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa. Suunnittelualueelta on reilun puolen kilometrin kävelymatka kauppakeskus Jumboon ja noin 1,3 km Aviapoliksen juna-asemalle.

Kaavamuutos koskee korttelia 52121 sekä katualueiden (Tikkurilantie, Rälssipolku, Rälssipuis-tonpolku) osia. Korttelissa 52121 sijaitsee 1980-luvulla rakennettuja teollisuus- ja varastorakennuksia, jotka on tarkoitus purkaa. Piha-alue on pääosin asfaltoitu. Korttelin 52121 pinta-ala on 11 670 m². Kaavamuutosalueen pinta-ala on katualueen osat mukaan lukien yhteensä noin 1,4 ha.



Viistoilmakuva alueesta vuodelta 2023. Suunnittelualue on merkitty valkoisella katkoviivalla.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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 varstorakennuksista 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

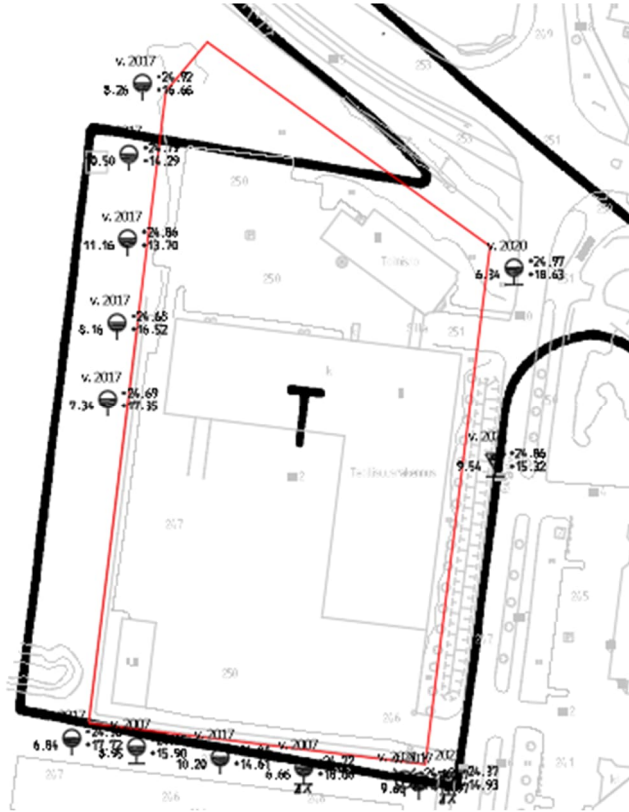
Kaava-alue sijoittuu Palo-ojan läheisyyteen ja on osa Palo-ojan valuma-aluetta. Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole

pohjavesialuetta. Tikkurilantien eteläreunassa ja Rälssitien länsireunalla on avo-ojat.

Maaperä

Maalajikartan mukaan suunnittelualue sijaitsee pääosin rakennetulla täyttöalueella. Alueen pohjoisnurkka on maalajikartan mukaan rakentamatonta savialuetta. Vantaan kaupungin tietokannasta ei löydy pohjatutkimustietoja alueelta.

Pohjavedenpinnan tasoa alueella ei ole mitattu.



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. Rakentamiskäytös tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Korttelissa 52121 maaston korot vaihtelevat +24,6 ja +25,2 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviopoliksen 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 Aviopoliksen ennustetaan kasvavan 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 päivitettyt maa- ja asuntopoliittiset linjaukset tulevat monipuolistamaan sekä asuntojen hallintamuotoja että asunton 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

Aviapoliksen suuralue on Vantaan suurin työpaikkakeskittymä, jossa vuonna 2022 oli 41 700 työpaikkaa. Kaupunginosista työpaikkoja oli selvästi eniten Veromiehessä, noin 16 000. Viereissä 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 ilmailukenne.

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.

Kaupunkikuva

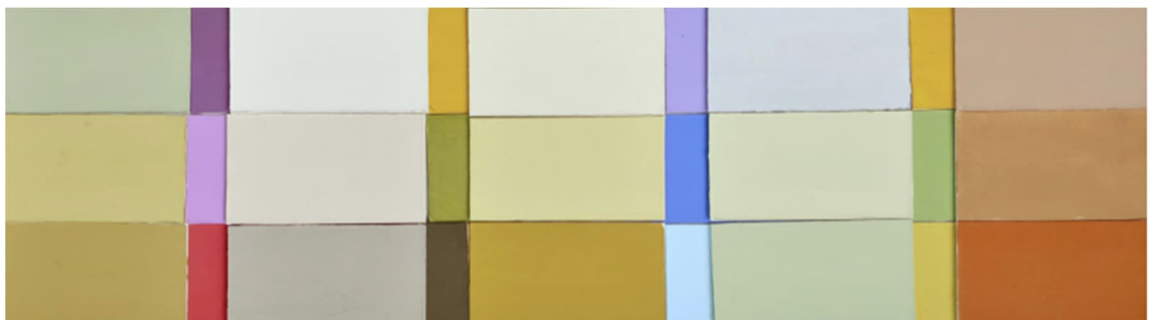
Veromieheen on 1950-luvulta lähtien rakennettu Vantaan laajinta, yhtenäistä työpaikka- ja varastoaluetta. Veromiehen kaupunkikuvaa hallitsevat suuret liikenneväylät, metsäiset alueet niiden varressa, mittakaavaltaan suuret, mutta väljästi rakennetut tontit sekä laajat pysäköintialueet. Työpaikka- ja varstorakennukset ovat arkkitehtuuriltaan pääosin vaatimattomia. Yhdyskuntarakenteen muutos kohti tiivistä kaupunkirakentamista alkaa kuitenkin jo näkyä alueella, kuten Perintötien varrelle rakentuissa 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 Rälssitie 6:n kaavamuutoksessa kaupunkikuvallisten tavoitteiden lähtökohdana.



Annefred eteläisen rakentamistapaohje: Näkymäkuva Pottiniitynkadulta, ARK-house arkkitehdit Oy.



Annefred eteläisen rakentamistapaohje: Annefredin alueen teemavärejä ovat erilaisten niittykasvien värit.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen läheisyydessä Tikkurilantien ja Perintötien tien varressa sijaitsevat Huberin kaarikattoiset varastohallit, jotka on Vantaan kaupungin museon 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 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 Vantaajoen 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 kauppätietä pitkin. Tikkurilantietä pitkin pääsee esimerkiksi Tikkurilan ja Kivistön kaupunkikeskuksille ja Rälssitien sekä Tammiston kauppätien 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 kauppätiehen, 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.

Vesihuolto

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.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä etelän suuntaan Annfredinpuiston runkolinjaan ja sitä kautta Köyhämäen mittausasemalle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johtuvat ojia pitkin Annfredinpuistossa kulkevaan Palo-ojaan ja sieltä lopulta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Tikkurilantien ja Rälssitien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katualueiden varressa.

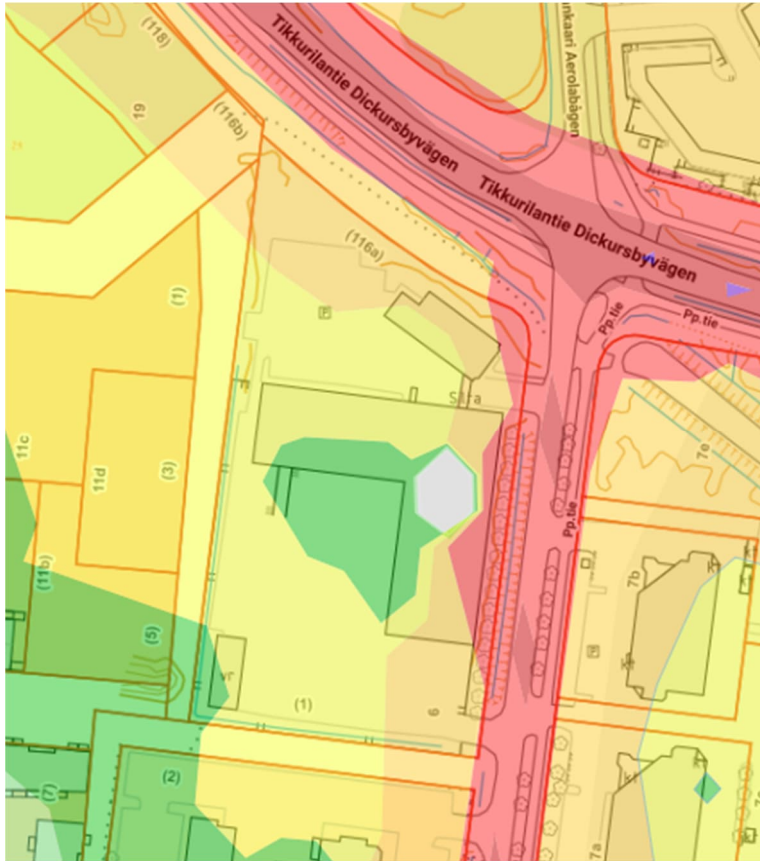
Ympäristöhäiriöt

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 kortteliin 52121 kohdistuva liikennemelu on suurimmillaan 65–70 dB Rälssitien reunalla. Tikkurilantien reunalla päiväajan liikennemelu on suurimmillaan 60–65 dB. Asemakaavatyön yhteydessä suunnittelualueelle on laadittu tarkempi meluselvitys Akukon 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 Tikkurilantiella minimietäisyys asuinrakennuksille on 7 m ja suositusetaisyys 20 m. Rälssitiellä suositusetaisyys asuinrakennuksille on 10 m.

Pilaantuneet maat

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

Tammiston kauppatie 26:ssa on toiminut Bera Oy:n lyijysulatto vuosina 1965-1988. Sulatto on aiheuttanut lyijylaskeumaa koko Annfredin alueelle. Kaava-alueella on syytä varautua ainakin lyijyllä pilaantuneeseen pintamaahan. Sen vuoksi pintamaa tulisi tutkia koko asemakaavamuutoksen alueella, koska alueelle tulee asuinrakentamista.

2.1.4 Maanomistus

Kortteli 52121 on kaavamuutoksen hakijan, Kiinteistö Oy Rälssitie 16:n (Valion eläkekassa) omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa suunnittelualueella olevat katualueet ja niiden osat.

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 kehittämiseksi 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-, liikku- 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 kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.



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.

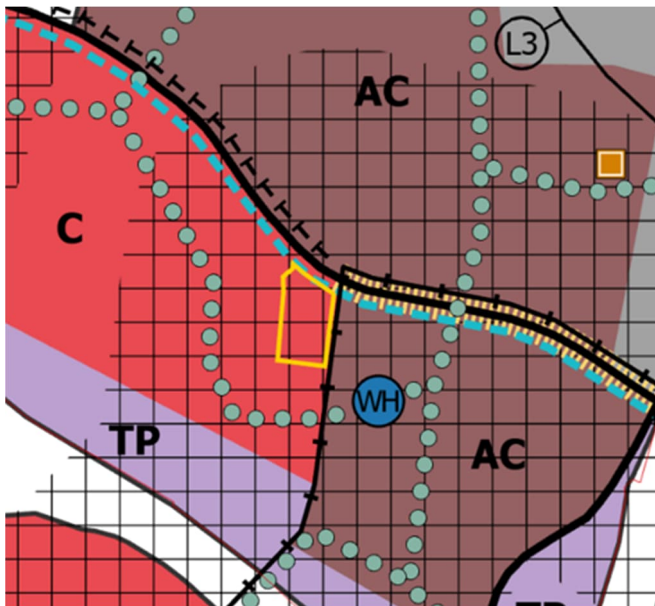
Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määräävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestäväan 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 (voimaantunut 11.1.2023) alue on kaupunkikeskustan aluetta (C) ja Kestävän kasvun vyöhykettä. Alueen eteläosaa viistää itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys (vihreä ympyräkatkoviiva). Alueen itäreunaa viistää raitiotiementä ja alueen pohjoisreunaa viistävät joukkoliikenteen runkoyhteys-, pyöräbaana- ja liikenneyhteys -merkinnät. Alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 (Lden 50–55 dB).



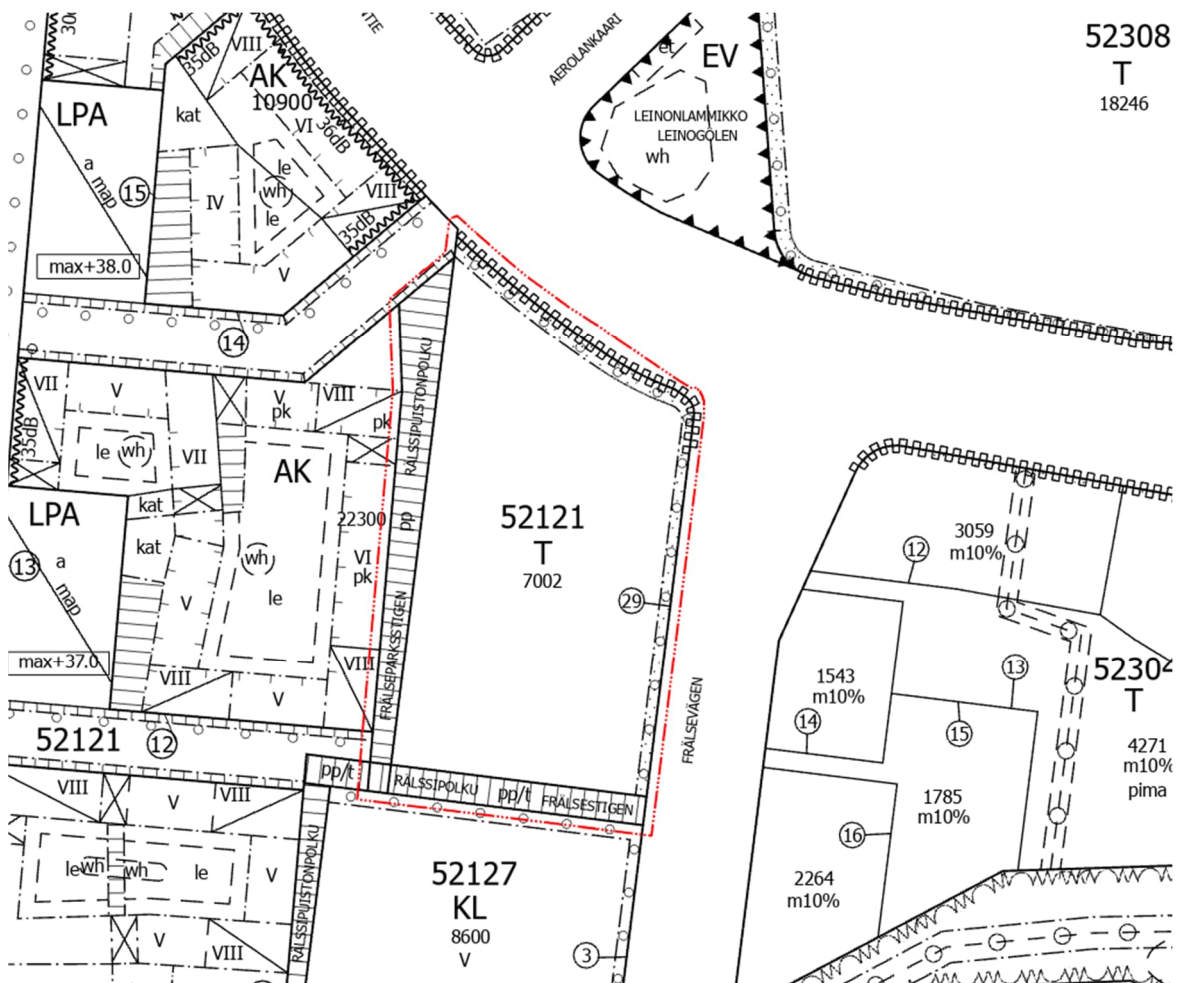
Ote Vantaan yleiskaavasta 2020. Kaava-alueen raja keltaisella viivalla.

Asemakaava

Korttelissa 52121 on voimassa asemakaava nro 002465 Vantaan ratikka: Veromies, itä. Asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 19.6.2023. Asemakaavan muutoksella Tikkurilantiellä ja Rälssitiellä katualuetta levennettiin muuttamalla osia korttelialueista katualueeksi, jotta ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle saatiin riittävästi tilaa.

Asemakaavan mukaan kortteli 52121 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Rakennusoikeus on 7002 k-m². Rakennusten korkeus saa olla enintään 12 m. Rälssitien ja

Tikkurilantien varressa tontin reuna-alueille on osoitettu istutettava alue ja puurivi. Tikkurilantieltä ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Punainen pistekatkoviiva 3 metriä kaava-alueen ulkopuolella.

Aviapolis Urban Blocks, avoin kansainvälinen ideakilpailu ja viitesuunnitelma

Vantaan kaupunki järjesti yhdessä yksityisten maanomistajien kanssa avoimen kansainvälisen ideakilpailun Veromiehen kaupunginosaan Aviapoliksen alueelle sijoittuvien korttelialueiden suunnittelusta. Kilpailualueelle tuli sijoittaa asumista, työpaikkoja, viheralueita sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Kilpailun tarkoituksena oli tuottaa alueen maankäytön ja asemakaavoituksen pohjaksi ideatasoinen suunnitelma, joka tukee Aviapoliksen visiota ja omaleimaista kaupunkikuvaa. Kilpailu toteutettiin yhteistyössä Suomen Arkkitehtiiliiton (SAFA) kanssa. Kilpailu järjestettiin 16.1.2017-28.2.2017. Kilpailussa palkittiin 3 parasta, kilpailun tavoitteet ansiokkaasti täyttävät ehdotusta 2. palkinnolla. Lisäksi jaettiin yksi lunastus.



2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Inside Out"



2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Lentäjän poika"



2. palkinto ehdotukselle nimimerkki "Where the World Meets Finland (WTWMF)"

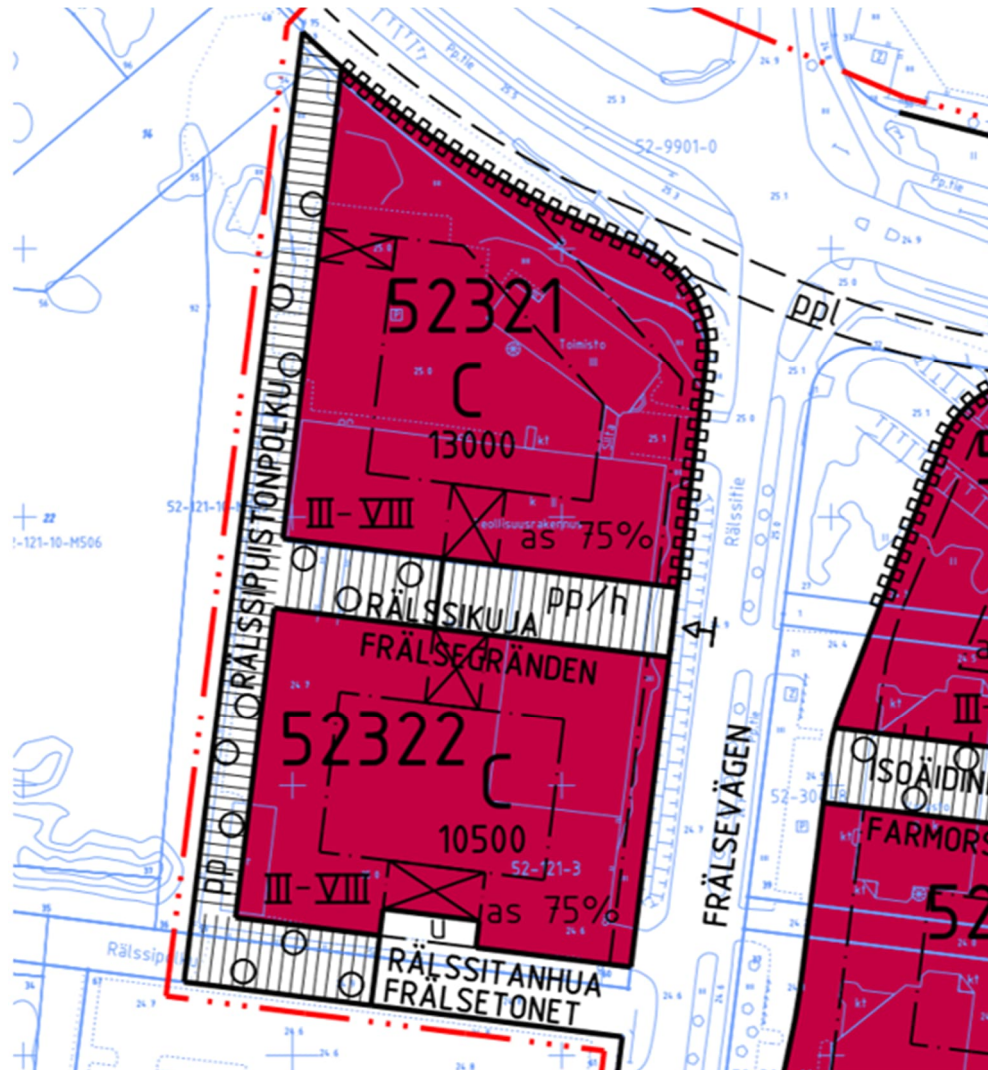
Alueen maanomistajat esittivät Aviapolis Urban Blocks-kilpailualueen kaavoitusta jatkettavaksi nimimerkin WTWMF mukaisen ratkaisun pohjalta. Kilpailutyöntekijät Mandaworks AB ja MASSLab LDA laativat kaupungin ohjauksessa kaavaluonnosvaiheessa tarkemman viitesuunnitelman, joka valmistui 10.9.2018. Viitesuunnitelmassa esitellään konsepti kaupunkirakenteen suunnittelulle sekä käsitellään tarkemmin julkista tilaa, Aviapolis-korttelia sekä Monitoimitalo Atomia.



Viitesuunnitelma, Mandaworks AB ja MASSLab

Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnos (052500)

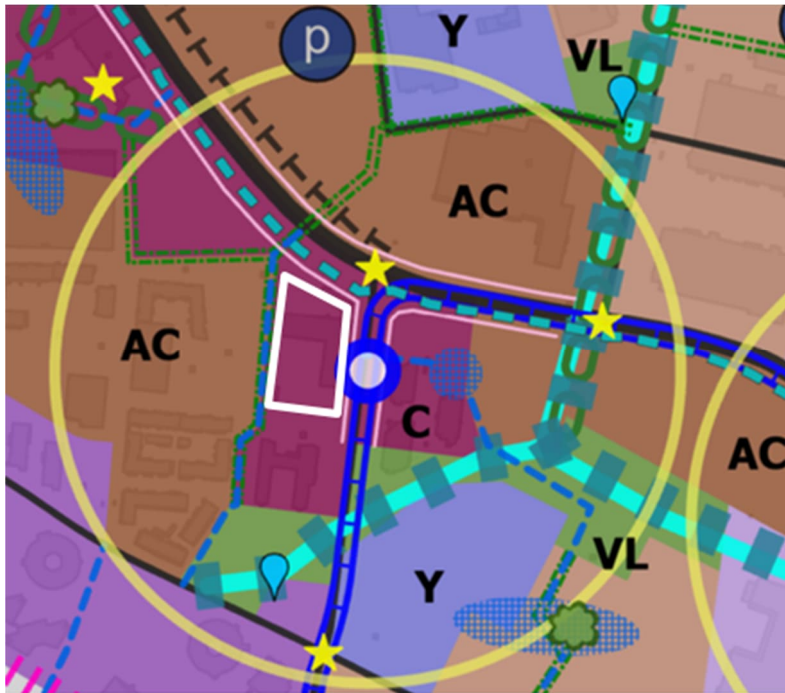
Alueelle on laadittu vuonna 2018 kaavaluonnos, jossa on määritelty alueen suunnittelun lähtökohdat. Luonnoksessa alue on keskustatoimintojen korttelialuetta (C) ja kattaa kaksi umpikorttelia kivijalkaliike-tiloihin. Kerrosalaa on yhteensä 23 500 k-m², josta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 75 %. Rakennusten kerroskorkeudet vaihtelevat välillä III–VIII.



Ote Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnoksesta.

Vantaan ratikan kaavarunko (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarungossa alue on keskusta-alue (C), jota kehitetään monipuolisena, toimintoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alueelle tulee sijoittaa merkittävä määrä liike-, palvelu- ja toimitilaa. Rälssitiellä on raitiotien pysäkki ja suunnittelualue on osa pysäkinseutua, joka uudistuu ja rakentuu kaupunkikehityksen ytimenä. Rälssitien ja Tikkurilantien varret on osoitettu vahvaksi kaupalliseksi julkisivuksi. Rälssipuistonpolku on merkitty tärkeäksi käveltäväksi kaupunkitilaksi sekä viherkaduksi tai muuksi vehreäksi kulkureitiksi.



Ote Vantaan ratikan kaavarungosta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta valkoisella viivalla.

Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (KH 8.4.2024)

Suunnittelualue sijaitsee kiinnostavuuden kehän varrella (kartassa oranssi pohjois-eteläsuuntainen viiva). Kiinnostavuuden kehästä muodostuu Aviapoliksen kaikkia osia yhdistävä kävelyreitti, jonka maisemat vaihtuvat matkan edetessä. Muut oranssit alueet ja viivat kuvaavat teemaa käveltävä kaupunki, jossa on panostettava erityisen paljon viihtyisän kävely-ympäristön luomiseen. Alue sijaitsee juuri raitiovaunupysäkin vieressä, ja alueelle sallitaan korkeampaa rakentamista ja vaaditaan enemmän liiketilaa kuin ympäristössään.



Ote Aviapoliksen lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteista. Kaava-alueen rajausta sinisellä viivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

KOy Rälssitie 16:n / Valion Eläkekassan kaavamuutoshakemus on kirjattu 1.2.2018 ja se jätettiin Aviapolis Urban Blocks asemakaavaluonnoksen (nro 052500) valmistumisen yhteydessä. Rälssitie 6:n 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

Asemakaavaluonnos

Annefredin alueelle laadittu asemakaavaluonnos Aviapolis Urban Blocks (nro 052500) tuli vireille 5.2.2018. Kaavaluonnos valmistui loppuvuodesta 2018 ja se asetettiin nähtäville 28.11.2018-2.1.2019. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 4 kpl.

- *Uudenmaan ELY-keskus* kehotti hyödyntämään Aviapoliksen liikenneverkkoselvitystä kaavaratkaisun muodostamiseen sekä mm. huomioimaan asemakaavassa melu-, värinä- ja hulevesiasiat sekä vaihteittain rakentamisen mahdollisuudet.
- *HSL* pitää kaupunkirakenteen tiivistämistä HSL:n tavoitteiden mukaisena. Lausunnossa kehoitetaan huomioimaan suunnittelussa pikaratikan linjaus sekä todetaan että pysäkit ja pysäkkijärjestelyt tulee suunnitella yhteistyössä HSL:n kanssa.
- *Vantaan Energia* toivoi lausunnossaan, että nyt esitetyt muuntamoiden sijoitukset pidetään ennallaan, mutta osaa kiinteistömuuntamoista halutaan muuttaa puistomuuntamoiksi. Kaukolämpöputket tulee huomioida suunnittelussa.
- *HSY* totesi lausunnossaan, että selostuksesta puuttuu perusteet runkolinjan uusimiselle sekä tiedot vesihuollon alustavasta määrä- ja kustannusarviosta. Vesihuollon yleissuunnitelmalla tulee varmistaa vesihuoltoverkoston riittävyys.

Kaavaluonnoksen lausuntojen huomioiminen asemakaavaehdotuksen laadinnassa

Asemakaavamuutos käsittää vain pienen osan AUB-alueesta, joten osa lausunnoissa esiin nostetuista asioista ei koske Rälssitie 6:n suunnittelualueetta. Lausunnot on huomioitu kaavamuu-
toksen laadinnassa soveltuvien osin.

Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusvaiheessa on teetetty alueelle meluselvitys ja täydennetty mm. melu- ja hulevesimääräyksiä. Ratikan vaatima tilavaraus on huomioitu Vantaan ratikkaa varten laaditussa asemakaavamuutoksessa nro 002465 leventämällä Rälssitien katualuetta. Vantaan ratikan tärinä- ja runkomeluselvitys on laadittu vuonna 2023 ja selvityksen pohjalta kaavamuu-
tokseen on kirjattu määräyksiä.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet ja kommentit pyydettiin 8.12.2024 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 6 viranomaiskommenttia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut kommentit

Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Caruna Oy:n ja Fingrid Oy:n kommentteissa 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 kortteliin A ja kortteliin B. Muuntamoiden tilavaraukset tulee suunnitella maantasokerrokseen. A korttelissa huoltotilan / polkupyörätilan yhteyteen ja B korttelissa paikoitustalon yhteyteen. Muuntamoiden ohjeellinen rakennusala tulee osoittaa asemakaavakartalle vm-merkintänä sekä kaavamääräyksiin.

Vantaan kaupunginmuseo toi kommentissaan esiin, että suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Huberin hallit, joiden on todettu muun muassa Aviapoliksen kaavarungossa olevan maise-
mallisesti merkittäviä alueen identiteettirakennuksia. Kaavarungossa on tuotu esiin tavoite, että arvokkaille rakennusperintökohteille luotaisiin näkymäakseleita. Tällä hetkellä näkymä halleille avautuu Tikkurilantieltä idästä päin tullessa jo ennen Rälssitien risteysaluetta.

Museon tavoitteena on, että suunnittelussa otettaisiin huomioon näkymät Huberin halleille, ettei niiden kaupunkikuvallinen merkitys heikentyisi. Mikäli rakentamissuunnitelma toteutuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn mukaisesti tulee näkymälinja kaventumaan merkittävästi ja hallit eivät tule näkymään Tikkurilantien kaukomaisemassa. Kaavatyön edetessä tulee tutkia uudisrakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön. Näkymälinjat ja niissä tapahtuvat muutokset tulee tuoda esiin kaavaselostuksessa.

Muuntamoja koskeva palaute on huomioitu asemakaavassa määräyksellä *Kortteliin 52321 ja 52322 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten. Muuntamot sijoitetaan Rälssikujan var-
teen.* Muuntamojen alustava sijainti on esitetty kaavan viitesuunnitelmassa. Kaavan vaikutukset näkyviin Huberin halleille on arvioitu kaavaselostuksessa kohdassa 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön (sivut 31-32).

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 kestävyiden 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.

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

- 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, kestäväan 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 resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan vihreiden alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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

Vantaan kaupungin tavoitteena on mahdollistaa alueelle tehokasta keskustarakentamista tukeutuen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Asemakaavatyö on kaupungin viimeisimmässä kaavoitusohjelmassa 2024–2026. Tavoitteena on rakentaa alueelle viihtyisää, käveltävää ja toiminnoltaan moninaista korttelikaupunkia, joka on osa Annefredin uutta keskustaa. Asemakaava laaditaan Aviapolis Urban Blocks -kaavaluonnoksen (v. 2018, kaavanumero 052500) ja hakijan viitesuunnitelman pohjalta.

Aviapolis Urban Blocks -kilpailun tavoitteet

Kilpailulla haettiin ehdotuksia, joissa työ, asuminen, oppiminen, kasvatus ja virkistys sekoittuvat synergisellä ja innovatiivisella tavalla. Kaupunkitoimintojen sekoittuessa suunnitelman tuli samalla olla toteutettavissa tarpeen mukaan vaihteittain.

Tavoitteena on kestävä kaupunkirakenne, joka tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja. Liikku-
misratkaisujen on yhdessä maankäytön kanssa tuettava henkilöautoilusta riippumattoman elämäntavan mahdollistamista. Ensisijaiset liikkumisen muodot ovat joukkoliikenne, kävely ja pyöräily. Pysäköintiratkaisujen osalta on syytä pohtia niiden muuntojoustavuutta, esimerkiksi mahdollisuuksia muuntaa pysäköintirakennuksia muuhun käyttöön tai hyödyntää niitä materiaalina.

Tavoitteena on muodostaa omaleimaisia ja elämyksellisiä, Aviapoliksen identiteettiä vahvistavia ulkotiloja sekä puistoalue, joissa luonnon monimuotoisuus ja toiminnallisuus kohtaavat ja jotka luovat mahdollisuuksia keskustamaiselle viheralueelle.

Alueella suositaan yhteiskäyttöisiä ja jaettuja ratkaisuja. Kestävyyden kannalta on keskeistä huomioida myös viherympäristön laatu ja monipuolisuus sekä ympäristöterveys.

Alueella suositaan maavaraisia pihvoja, viherkattoja sekä hulevesiaiheita viihtyisyystekijänä. Asukkaille luodaan mahdollisuuksia ympäristön hoitoon esimerkiksi kortteliviljelyn muodossa. Ilmastovaikutusten minimoimiseksi on tärkeää vähentää rakennusten lämmityksen ja jäähdytyksen tarvetta sekä energiankulutuksesta aiheutuvia päästöjä. Alueella hyödynnetään uusiutuvaa energiaa, erityisesti aurinkoenergiaa. Lämmitys- ja jäähdytystarvetta voidaan vähentää passiivisin keinoin (suuntaus, sijoittelu, ikkunat, suojaavat rakenteet, viherkatot ja muu kasvilisuus).

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 kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaluonnosvaiheessa kilpailuehdotusta kehitettiin eteenpäin yhteistyössä kilpailuehdotuksen tekijöiden, Mandaworks AB:n ja MASSLab LDA:n, sekä kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavasuunnittelun "punaisena lankana" on ollut ympäristön fyysinen ja toiminnallinen monipuolisuus. Kaupunkikuvan moninaisuus tulee ilmi mm. siinä, että jokaisessa korttelissa on useita rakennustyppejä ja vaihtelevia kerroslukuja. Näyttää, että alue olisi rakentunut pitkän ajan kuluessa. Kortteleissa on sekoittuneena myös erilaisia toimintoja.

Yhteisöllisyyttä luodaan ja lisätään kortteleiden välisillä naapurustoaukioilla, jotka toimivat asukkaiden kohtaamisen paikkana ja alueen paikallisidentiteetin antajina, sekä kortteihin sijoittuvilla, asukkaiden yhteistiloilla. Katoille voidaan rakentaa esimerkiksi oleskelu- ja liikuntatiloja.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotusvaiheessa jatkosuunnittelun pohjaksi laadittiin tarkempi, toteutukseen tähtäävä viitesuunnitelma yhteistyössä Valion Eläkekassan ja ARCO Architecture Companyn kanssa. Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueen pysäköinti oli sijoitettu Rälssitien itäpuolelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen, mutta viitesuunnitelmassa pysäköinti päätettiin ratkaista kaava-alueelle rakennettavalla pienemmällä pysäköintilaitokselle, joka mahdollistaa alueen toteuttamisen itsenäisesti. Pysäköintilaitos sijoittuu Rälssitien varteen ja sen maantasokerrokseen on suunniteltu iso liiketila, joka mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan.

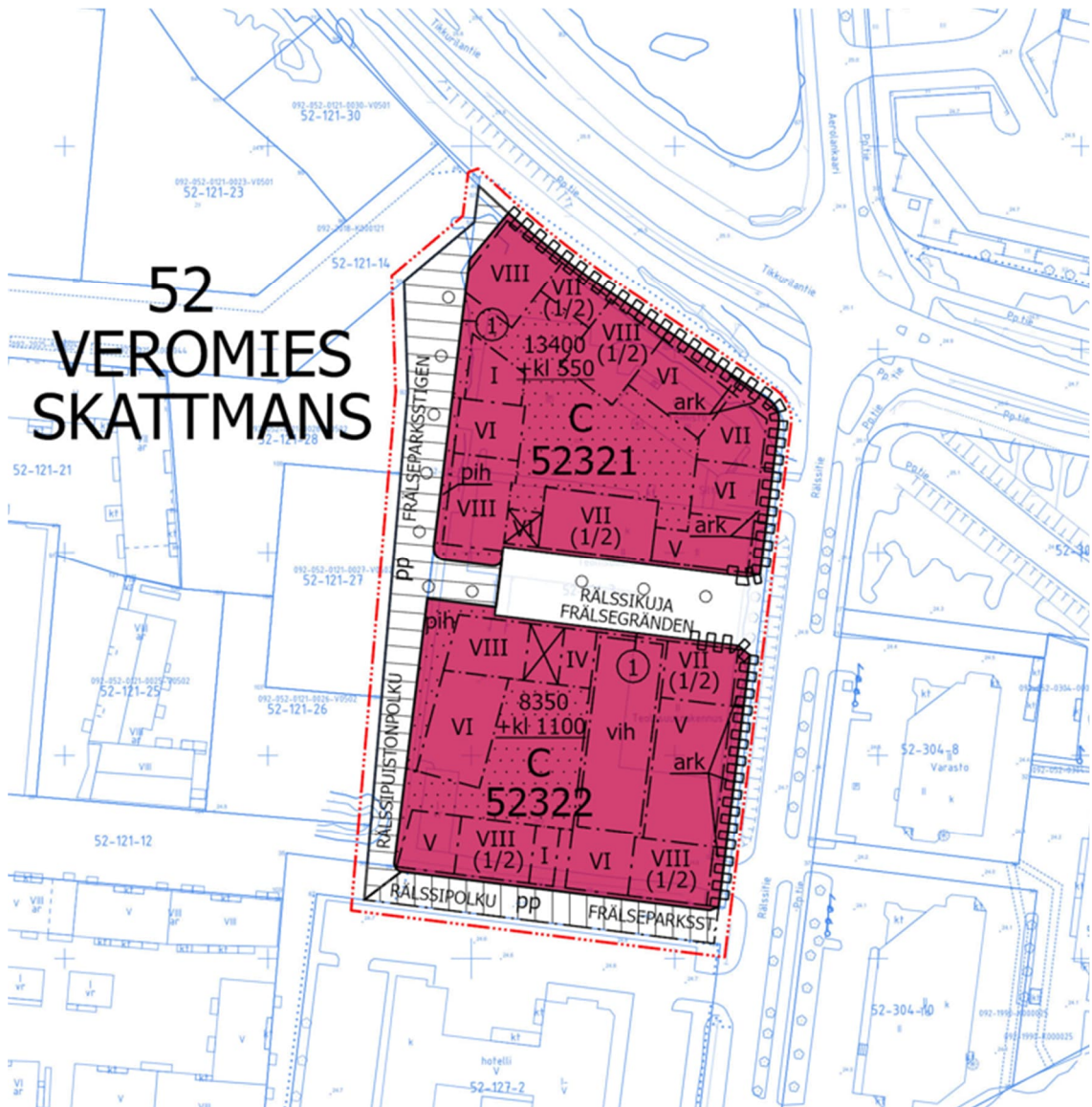


Ote viitesuunnitelman asemapiirroksesta (ARCO Architecture Company)

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti asumispainotteiseksi keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Tontilla olemassa olevat rakennukset puretaan. Asemakaavamuutoksella muodostuviin kortteleihin on suunniteltu asumista, päivittäistavarakauppaa, liike- ja toimistotilaa sekä pysäköintilaitos.



Ote kaavakartasta

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialueiden (C) pinta-ala on yhteensä 1,04 ha. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 21 750 k-m² ja liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä 1 650 k-m². Yhteensä rakennusoikeutta alueelle muodostuu 23 400 k-m². Aiemmin voimassa olevaan asemakaavaan nähden kokonaisrakennusoikeus kasvaa alueella n. 16 400 k-m².

Korttelissa 52321 asumista saa rakentaa enintään 9 100 k-m². Tämä tarkoittaa sitä, että kaava-alueelle saa rakentaa asumista enintään 17 450 k-m², mikä on 75 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Loput 25 % rakennusoikeudesta tulee käyttää toimisto-, liike- ja palvelutiloihin.

Korttelin 52321 pinta-ala on 5 114 m², rakennusoikeus 13 950 k-m² ja tehokkuusluku on e=2,7.

Korttelin 52322 pinta-ala on 5 299 m², rakennusoikeus 9 540 k-m² ja tehokkuusluku on e=1,8.

Rakennusoikeus mahdollistaa noin 360 uutta asukasta alueelle (laskennallinen mitoitus 48 km² / asukas). Alueen työpaikkamäärä riippuu siitä, minkälaisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja päätetään toteuttaa. Parhaimmillaan työpaikkamäärä voisi laskennallisesti olla jopa 248 työpaikkaa, mikäli kortteliin rakennetaan toimistorakennus.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 ap / 110 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

Ympäristön moninaisuus, kerroksellisuus, sosiaalisen elämän yhteisöllisyys, jalankulun helpous ja kaupunkirakenteen tiiveys ovat muun muassa niitä piirteitä, jotka jo Aviapolis Urban Blocks-kilpailuehdotuksessa palkittiin ja joita on kehitetty asemakaavaehdotuksessa eteenpäin. Kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan laadullisen asioiden sekä kaupunkiympäristön elävyyden lisäksi asemakaavaehdotuksessa on edistetty alueen hiilineutraalisuutta.

Kaavan umpikorttelirakenne sekä liikenteelliset ratkaisut muodostavat alueen sisäosiin monipuolisen, aktiivisen ja melulta suojatun kävelijäympäristön vehreine reitteineen. Jalankulku-ympäristössä on huomioitu reittien jatkuvuus ympäröiville alueille ja palveluille, lähimmät joukkoliikenteen pysäkit, Veromiehen tuleva viherverkosto, kävelijän mittakaava, hulevesien käsittely sekä rehevät ja kukkivat istutukset.

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

Viherrakentamisesta ja vihertehokkuudesta on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuu-alueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Pysäköintilaitoksen julkisivun tulee integroida kasvillisuutta sisäpihan puolella. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.



Pihasuunnitelma (ARCO Architecture Company)

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Asemakaavalla muodostetaan keskustatoimintojen tontit 52321-1 ja 52322-1. Molemmilla tonteilla rakennusalat sijoittuvat tonttien reunoille muodostaen tiiviit umpikorttelit, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Tontit 52321-1 ja 52322-1 on tarkoitettu ja-
kaa myöhemmin useampiin tontteihin ja erillisiin hankkeisiin, jotka rakentuvat vaiheittain.

Tontti 52321-1 sijoittuu Tikkurilantien ja Rälssitien kulmaukseen. Tontilla on pääkäyttötarkoi-
tuksen mukaista rakennusoikeutta 13 400 k-m², jonka saa käyttää asuin-, toimisto-, liike- ja
palvelutiloihin, sekä 550 k-m² rakennusoikeutta liiketiloja varten. Kivijalkaan tulee toteuttaa
ravintolakäyttöön soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 130 k-m². Asuinrakentamista
on säädelty siten, että sitä saa rakentaa enintään 9 100 k-m², jotta kaava-alueelle saadaan
myös riittävästi työpaikkarakentamista (25 % kokonaisrakennusoikeudesta).

Tontti 52322-1 sijoittuu Rälssitien varteen Annefredin ratikkapysäkin kohdalle. Tontille saa si-
joittaa myös pysäköintilaitoksen, joka palvelee myös korttelia 52321. Tontilla on pääkäyttötar-
koituksen mukaista rakennusoikeutta 8 350 k-m², jonka saa käyttää asuin-, toimisto-, liike- ja
palvelutiloihin, sekä 1 100 k-m² rakennusoikeutta liiketiloja varten. Rälssitien varteen tulee
rakentaa päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 450 k-m².

Kortteleihin tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden yhteistiloja;
kerho- ja harrastetiloja, talosaunoja, pesuloita ja kuivatustiloja vähintään se määrä, joka vas-
taa 2 %:a asumisen kokonaisrakennusoikeudesta.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista. Pihalle saa sijoittaa vain sammutustyön
kannalta välttämättömät nostopaikat.

Arkkitehtuuri

Alueen arkkitehtuurin ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä
toteutuksen korkeatasoista. Rälssitien ja Tikkurilantien kulmaus tulee toteuttaa erityisen

laadukkaana paikkana. Rälssitien ja Tikkurilantien varressa tulee noin 20 metrin välein sijoittaa rakennuksen julkisivuun tai korttelin reunaan, jalankulkijan reitin varrelle, jotain kaunista ja kiinnostavaa arkkitehtuurin tai ympäristörakentamisen keinoin. Rälssitien varressa rakennuksen julkisivun ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja katoksin tai arkadein.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta. Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappausta tai puuta. Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleita ja luonnonläheisiä. Rakennusten värityksen tulee pohjautua niittykasvien sekä tiilen väreihin.

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa. Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto. Katujen varressa rakennusten kattopintaa tulee jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla- ja lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystääslinjaa. Tasakattojen tulee olla pääosin monilajisia kasvikattoja ja/tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja ja/tai katoille tulee sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

Katujulkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros. Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Rälssipuistonpolulla maantasokerrokseen tulee sijoittaa polun suuntaan avautuvia asuntoja.

Piha-alueet

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoittelun tulee olla vähintään 0,9. Korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vihreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys. Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla omat pihat tai terassit.

Pysäköinti

Korttelien 52321 ja 52322 autopaikat sijoitetaan kortteliin 52322 pysäköintilaitokseen. Suunnitelman mukaan pysäköintilaitos on 6-kerroksinen ja siinä on 246 autopaikkaa. Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuriin sopiviksi. Sisäpihan puolella pysäköintitalon julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaltaita käyttämällä. Pysäköintilaitoksen ylimpään kerrokseen on suunniteltu asukkaiden yhteistilaa sekä kattopiha, joka tulee rakentaa asukkaiden vehreäksi oleskelualueeksi.

Melusuojaus

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔLA) tie-, raide- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava asuin- ja majoitushuoneissa vähintään 32 dB, toimisto- ja liiketiloissa vähintään 28 dB ja kokoontumistiloissa vähintään 32 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain Tikkurilantien puolelle tai julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei ylitä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla, terasseilla ja kattopihoilla eikä oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Rälssitielle ja Tikkurilantielle tulevan raitiliikenteen aiheuttama mahdollinen värinä ja runkomelu.

Hiilineutraalisuus

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

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja.

Korttelien esirakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla.

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

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavamuutoksella korttelien ja katualueiden välisiä rajoja tarkistetaan ja alueelle kaa-voitetaan uusi katu, Rälssikuja, jonka pituus on noin 63 m.

Tikkurilantien varressa katualueen kaarretta suoristetaan hieman ja Tikkurilantien pinta-ala pienenee noin 169 m². Rälssipolun katualuetta kavennetaan metrin verran ja katualueen pinta-ala pienenee noin 79 m².

Kaava-alueen halki kulkee Huberilan ja Annefredin keskustat yhdistävä kukkivien puiden reitti. Tämän vuoksi Rälssikujalle sekä Rälssipuistonpolun pohjoisosaan on merkitty istutettavat puurivit. Katupuiden tulee olla näyttävästi kukkivaa lajia.

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 kestävästä 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 aloittaa Annefredin pysäkin ympäristön rakentumisen urbaaniksi kaupunkiympäristöksi. Ratikkapysäkin läheisyyteen sijoittuvat Annefredin palvelut, työpaikat sekä tehokkain rakentaminen. 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 Tikkurilantien ja Rälssitien varteen tulevan ratikkapysäkin viereen.

Kaupunkikuva

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteissa (selvitys nro 053100) on tutkittu Veromiehen eri alueiden kaupunkikuvallista luonnetta. Tavoitteena on luoda alueille kaupunkikuvaltaan omaleimainen ja tunnistettava ilme. Annefredin osalta suunnittelussa näkyviä teemoja ovat mm. kotiinpaluu, niitty ja lentäminen. Kaupunkikuvan elementtejä ovat umpikorttelit, pikku aukiot, monimuotoinen, arkkitehtuuri ja vivahteikkaat puistot.

Annefredissä rakennusten mittakaava vaihtelee pysyen suhteellisen matalana, keskimäärin 5-6-kerroksisena. Peruskorkeutta korkeampaa rakentamista voi olla mm. Tikkurilantien ja Rälssitien risteyksessä, jonne tällä kaavakaavamuuoksella osoitetaan korkeimmillaan 8-kerroksisia rakennuksia. Tikkurilantien ja Rälssitien risteys on myös laadun paikka, joka muodostuu maa-merkiksi hyvän näkyvyytensä ansiosta. Annefredissä rakennusten värit pohjautuvat entiseen peltomaisemaan ja niityn väreihin sekä teollisuushistorian punatiileen. Julkisivumateriaalit ovat pääasiassa puuta, tiiltä ja rappausta. Kattomuodot ja -materiaalit ovat vaihtelevia.

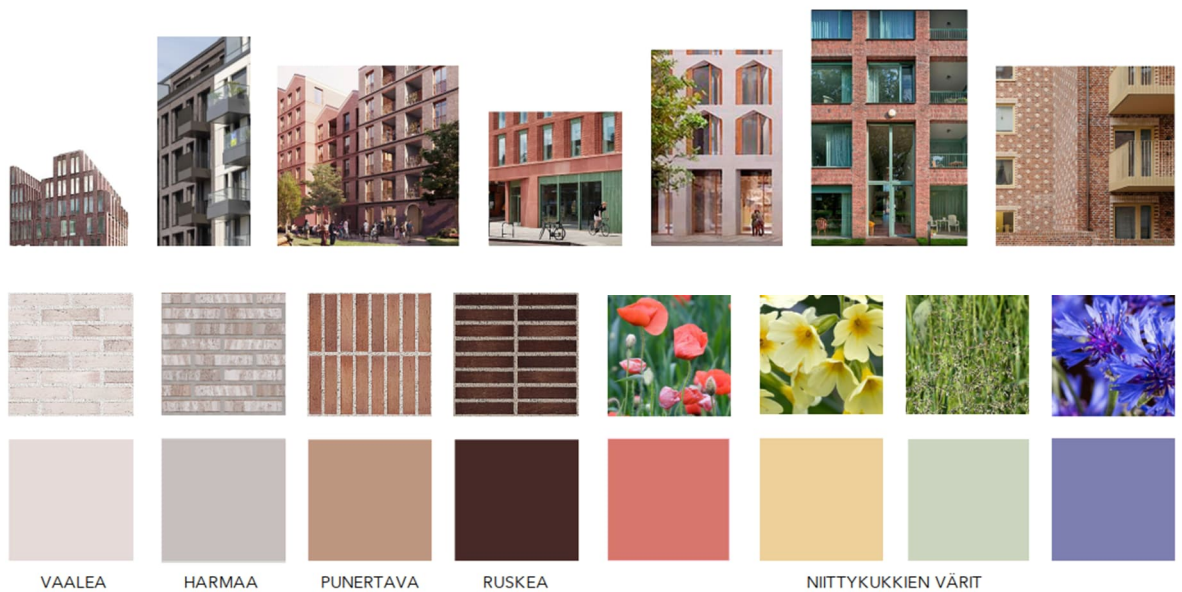


Näkymä Rälssipuistonpolulta (ARCO Architecture Company)

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.



Julkisivuperiaatteet (ARCO Architecture Company)



Värit ja materiaalit (ARCO Architecture Company)

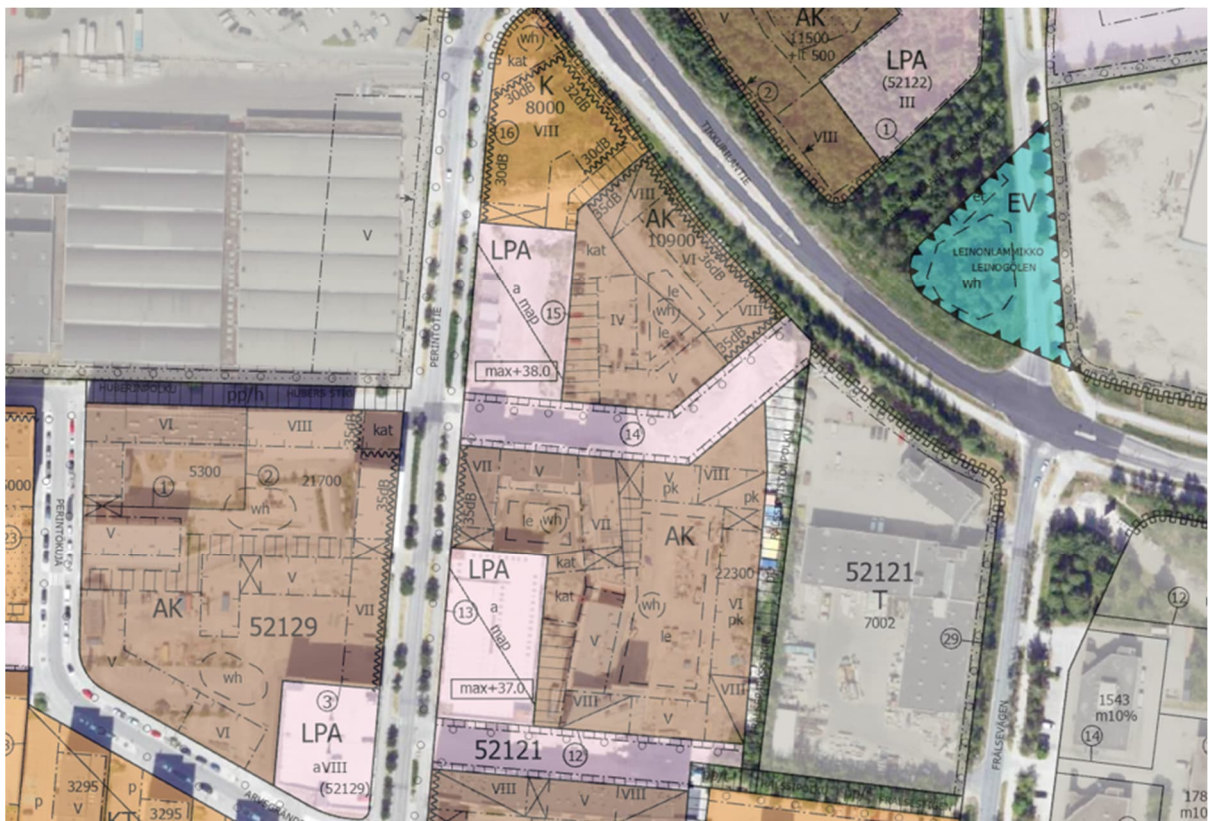
Rakennettu kulttuuriympäristö

Nykytilanteessa Huberin halleille avautuu näkymä Tikkurilantieltä idästä päin tultaessa jo ennen Rälssitien risteystä. Vantaan kaupunginmuseon tavoitteena on, että suunnittelussa otettaisiin huomioon näkymät Huberin halleille eikä niiden kaupunkikuvallinen merkitys heikentyisi.



Nykytilanteessa Dahlin hallin itäinen julkisivu näkyy kauas Tikkurilantielle.

Perintötien ja Rälssitiepuistonpolun välinen kortteli 52121 on kuitenkin kaavoitettu kerrostalorakentamiseen asemakaavalla 002204 Rälssipuiston kortteli, joka on hyväksytty vuonna 2017. Korttelin rakentaminen on vielä kesken ja sen pohjois- ja itäosan rakennukset eivät ole valmistuneet. Asemakaavan toteuttamisen jälkeen nykyinen näkymä Rälssitien risteyksestä Huberin halleille tulee peittymään. Näkymiä Huberin halleille tutkitaan tarkemmin valmisteilla olevassa Huberilan kaavarungossa (nro 052900), jossa tavoitteena on säilyttää osittain merkittäviä näkymälinjoja ja myös luoda uusia kaupunkirakenteen muuttuessa.



Korttelin 52121 rakentaminen tulee peittämään näkymän halleille Rälssitien risteyksestä.

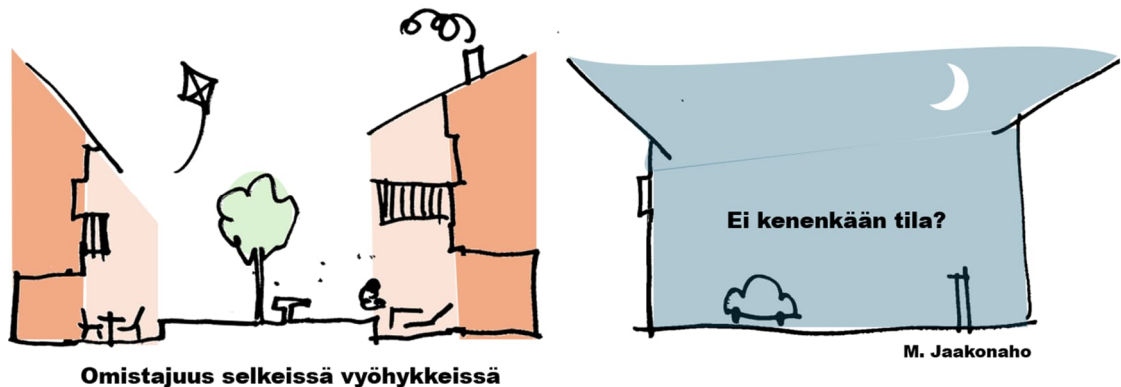
Asuminen

Asemakaava mahdollistaa asumista enintään 17 450 k-m², mikä tarkoittaa laskennallisesti 364 uutta asukasta (1 asukas / 48 k-m²). Asemakaavan viitesuunnitelmassa asuntojen keskipinta-ala on 50 m².

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

Asuinympäristöjen turvallisuus

Asuinympäristöjen turvallisuutta voidaan parantaa kaupunkisuunnittelun keinoin luomalla kaupunkitilasta luonteeltaan omistettavaa ja tuomalla silmiä kadulle. Omistettava tila ("Defensible space", O. Newman, 1974) tarkoittaa sitä, että ulkotilat voidaan jaotella selkeästi yksityiseen, puolijulkiseen ja julkiseen, eikä epämääräisiä ei-kenenkään tiloja pääse muodostumaan. Silmiä kaduille ("Eyes on the streets", J. Jacobs, 1961) puolestaan korostaa ihmisten läsnäoloa ja kohtaamista, mikä tuo luonnollista valvontaa sekä lisää yhteisöllisyyttä ja luottamusta. Elävä kaupunki on myös turvallinen kaupunki.



Selkeät omistajuuden vyöhykkeet luovat turvallisuutta. (Kuva esityksestä: Mari Jaakonaho, kehityspäällikkö, Vantaan kaupunki. 6.10.2025. Maankäytön suunnittelun keinoja asuin ympäristöjen turvallisuuden parantamiseksi)

Asemakaavassa alue on monipuolista keskustatoimintojen aluetta, jossa painottuu asuminen. Kortteleiden kivijalkaan määrätään liiketilaa, mikä elävöittää katuja ja Rälssitiellä arkadin alle muodostuu puolijulkisen kulkureitin. Rälssipuistonpolun varrella maantasokerroksen asunnoilla on omat pienet pihat sisäänkäynteineen, mikä lisää polun viihtyisyyttä ja tuo samalla omistajuutta ja silmiä kadulle.

Palvelut ja työpaikat

Rälssitie 6:n nykyisessä kiinteistössä toimii tällä hetkellä rakennusalan yritys sekä ravintola. Kiinteistön omistajalta saatujen tietojen mukaan alueella on yhteensä noin 50-60 työpaikkaa. Asemakaava mahdollistaa alueelle liiketilaa 1 650 k-m² sekä muuta toimisto-, liike- ja palvelutilaa vähintään 4 300 k-m². Yhteensä työpaikkarakentamista edellytetään vähintään 5 950 k-m², joka on 25 % alueen kokonaisrakennusoikeudesta. Mikäli alueelle toteutetaan toimistorakennus, voisi työpaikkamäärä olla laskennallisesti jopa 248 työpaikkaa. Joka tapauksessa työpaikkamäärän oletetaan kasvavan alueella käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi, vaikka työpaikkarakentamisen rakennusoikeus pieneneekin jonkin verran.

Asemakaavamuutos mahdollistaa myös päivittäistavarakaupan rakentamisen Rälssitien varteen kortteliin 52322. Päivittäistavarakaupalle soveltuvan liiketilan koko on vähintään 450 k-m² ja enintään 1100 k-m², mikä tarkoittaa käytännössä pientä supermarketia. Veromiehen alueella ei nykytilanteessa vielä ole omaa lähikauppaa, vaikka asukkaat ovat sellaista toivoneet.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksessa alue muuttuu yleiskaavan mukaisesti keskustatoimintojen alueeksi, mikä tarkoittaa monipuolista ja tiivistä rakentamista. Korttelit ovat tehokkaita ja niitä ympäröi jalankululle tarkoitettut kadut tai katualueet. Korttelit eivät edellytä kunnallistekniikan rakentamista lyhyttä Rälssikujaa lukuun ottamatta. Kadulla saadaan jäsenneityä rakennusmassoja ja luodaan toimivaa jalankulkuympäristöä. Myös ajoyhteys tonteille on ratikan ja sen pysäkin vuoksi hoidettava muuten kuin suoraan Rälssitieltä. Kaavamuutos mahdollistaa Aviapoliksen kaavarungon mukaisia tavoitteita.

Virkistys

Hanke tukee hyvin Veromiehen viherverkon kehittämisperiaatteita, joiden mukaan tiivistä, kerrostaloasutukseen perustuvassa kaupungissa sekä julkiset että yksityiset ulkotilat, eli puistot, aukiot ja pihat toimivat elinympäristön jatkeena ja kaikki vihreä on arvokasta. Tonttien riittävä viherpinta-ala on varmistettu vihertehokkuuslaskelmalla.

Liikenne

Kaavamuutos on yhteensovitettu Vantaan ratikan katusuunnitelmien, Tikkurilantien baanan alustavan katusuunnitelman sekä Rälssikujan, Rälssipolun sekä Rälssipuistonpolun liikenteen yleissuunnitelman kanssa. Kaavan yhteydessä laadittu liikenteen yleissuunnitelma löytyy selostuksen lopusta.



Ote liikenteen yleissuunnitelmasta (Vantaan kaupunki)

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä tullaan kehittämään laajasti alueen ympärillä sekä kaava-alueen läpi itä-länsisuuntaisesti kaavoitettavan Rälssikujan katu yhteyden myötä. Tulevaisuuden tavoitteena on muodostaa kattava, sujuva, viihtyisä ja turvallinen liikkumisympäristö.

Joukkoliikenne

Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan reitti välillä Lentoasema – Mellunmäki kulkee alueen vierestä Tikkurilantietä ja Rälssitietä pitkin. Lähin pysäkki on tulossa kaavamuuotosalueen viereen Rälssitielle lähelle Tikkurilantien risteystä. Tulevaisuudessa on myös mahdollista, että Tikkurilantielle rakennetaan raitiotie välille Rälssitie – Aviabulevardi.

Autoliikenne

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

Vesihuolto

Uudet korttelit tukeutuvat rakennettaviin Rälssitien, Rälssikujan ja Tikkurilantien vesihuoltoverkostoihin. Kaava-alueelle tarvitaan ratikan yhteydessä toteutettavien verkostojen lisäksi uutta yleistä hulevesiviemäriverkostoa noin 250 metrin matkalle sekä vesijohto ja jätevesiviemäriverkostoa noin 50 metrin matkalle.

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Akukon Oy on laatinut kaavan liitteeksi meluselvityksen (16.10.2025). Meluselvityksessä tarkasteltiin lento-, tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset kaavaluonnoksen mukaisesti rakennuksiin ja oleskelualueille. Selvityksen perusteella tie- ja raitieliikenteen melun keskiäänitasoa sekä raitieliikenteen enimmäisäänitasoa vastaan lasketut äänitasoerovaatimukset jäävät pienemmiksi kuin alueella lentomelua vastaan käytettävä vähimmäisvaatimus, joten asuinrakennusten kaikille julkisivuille tulee asettaa äänitasoerovaatimukseksi ΔLA 32 dB, toimisto- ja liiketiloille ΔLA 28 dB ja mahdollisille kokoontumistiloille ΔLA 32 dB.



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

Selvityksessä tutkittiin myös korttelien rakentamista vaiheittain ja pihojen melusuojausta. Korttelista 52321 laadittiin kaksi vaihtoehtoa, joista ensimmäisessä korttelin rakentamisen alkaa Rälssitien varresta työpaikkarakentamisella ja toisessa vaihtoehdossa rakentamisen alkaa korttelin luoteisosasta asuinrakentamisella. Selvityksen perusteella korttelien sisäpihoilla ei ylitä ulko-oleskelualueiden päivä- ja yöajan ohjearvot viimeisten rakentamisvaiheiden jälkeen. Aiemmissa vaiheissa voidaan kevyellä meluntorjunnalla rajata piha-alue, jossa ohjearvot täyttyvät. Kortteliin 52322 suunnitellulla kattopihalla melun ohjearvo (55 dB päivällä) ei täyty, joten pihan rakenteellinen melusuojaus tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Pienhiukkaset

Asemakaavaan merkityt rakennusten rakennusalat sijoittuvat reilun 20 metrin päähän Tikkurilantiestä sekä noin 10 metrin päähän Rälssitiestä ajoratojen reunasta mitattuna. Suunnitelma on HSY:n ja THL:n määrittelemien ilmanlaatuviyöhykkeiden suositusarvojen mukainen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. 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 ilmastomuutoksen 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 yksikerroksiset rakennukset tulee toteuttaa niittykattoisina ja rakennusten tasakattoja tulee hyödyntää mm. kasvikattoina. Pysäköintitalon katolle tulee rakentaa asukkaille vihreä oleskelupiha ja rakennuksen julkisivuun tulee sisäpihan puolella integroida kasvillisuutta, esim. istutusaltaita käyttämällä.

Kaavan liitteeksi on laadittu hiilineutraalisuusselvitys Ramboll Finland Oy:n toimesta. Selvityksen mukaan kohteen hiilijalanjälkeen voidaan vaikuttaa merkittävästi suunnitteluvalinnoilla kaavassa ja jatkosuunnittelussa. Erityisesti Infra- ja esirakentamisessa suurin päästövähennyspotentialiaali liittyy pohjanvahvistuksen suunnitteluun. Kaavassa edellytetään myös uusiutuvan energian käyttöä. Liikenteen kestävyyyteen vaikutetaan toteuttamalla hanke raitiotien vaikutusalueelle sekä tiivistyvään kaupunkirakenteeseen kävelyä ja polkupyöräilyä suosien. Kaavamääräyksillä edellytetään runkolukittavia ja säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja sekä varaamalla sähköautoille latauspisteitä.

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 yksi uusi katu, jonka Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti kokouksessaan 16.9.2025 nimetä *Rälssikujaksi (Frälsegränden)*.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Asemakaavan toteuttamisesta vastaa yksityinen maanomistaja. Rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja kuulutettu voimaan. Asemakaavan liitteenä olevassa viitesuunnitelmassa on esitetty alustavat kaaviot rakentamisen vaiheistamisesta. Asemakaavan toteuttamisessa tulee huomioida Vantaan ratikan rakentaminen ja sen aikataulu.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen ARCO Architecture Companyn viitesuunnitelmaan.

Valion Eläkekassa:	Petri Puustinen	
ARCO Architecture Company:	Tom Cederqvist	
	Liljastiina Luminiitty	
	Johannes Laiho	
	Laura Pasanen	
	Ria Ruokonen	
Akukon Oy:	Ville Kontinen	
	Timo Markula	
	Jukka Vesterinen	
Ramboll Finland Oy:	Heidi Sell	
	Suvi Ollikainen	
	Jukka Räsänen	
Keski-Uudenmaan pelastuslaitos:	Mikko Hämäläinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Johanna Rajala	aluearkkitehti
	Merja Häsänen	aluearkkitehti vs.
	Päivi Veijola	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekn.koordinaattori
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Juuso Kauppinen	liikenneinsinööri
	Taina Toivanen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija
	Eira Linko	projektikoordinaattori
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Elisa Ranta	asumisasiain päällikkö
Kiinteistöt ja tilat:	Ilari Airikkala	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025

Päivi Veijola
asemakaava-arkkitehti

Johanna Rajala
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2025
Kaavan nimi	002586 Rälssitie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	6.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002586
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3951	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3951

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,3951	100,00	23400	1,68	0,0000	16398
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0412	74,6	23400	2,25	1,0412	23400
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0			-1,1670	-7002
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3539	25,4	0	0,00	0,1258	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

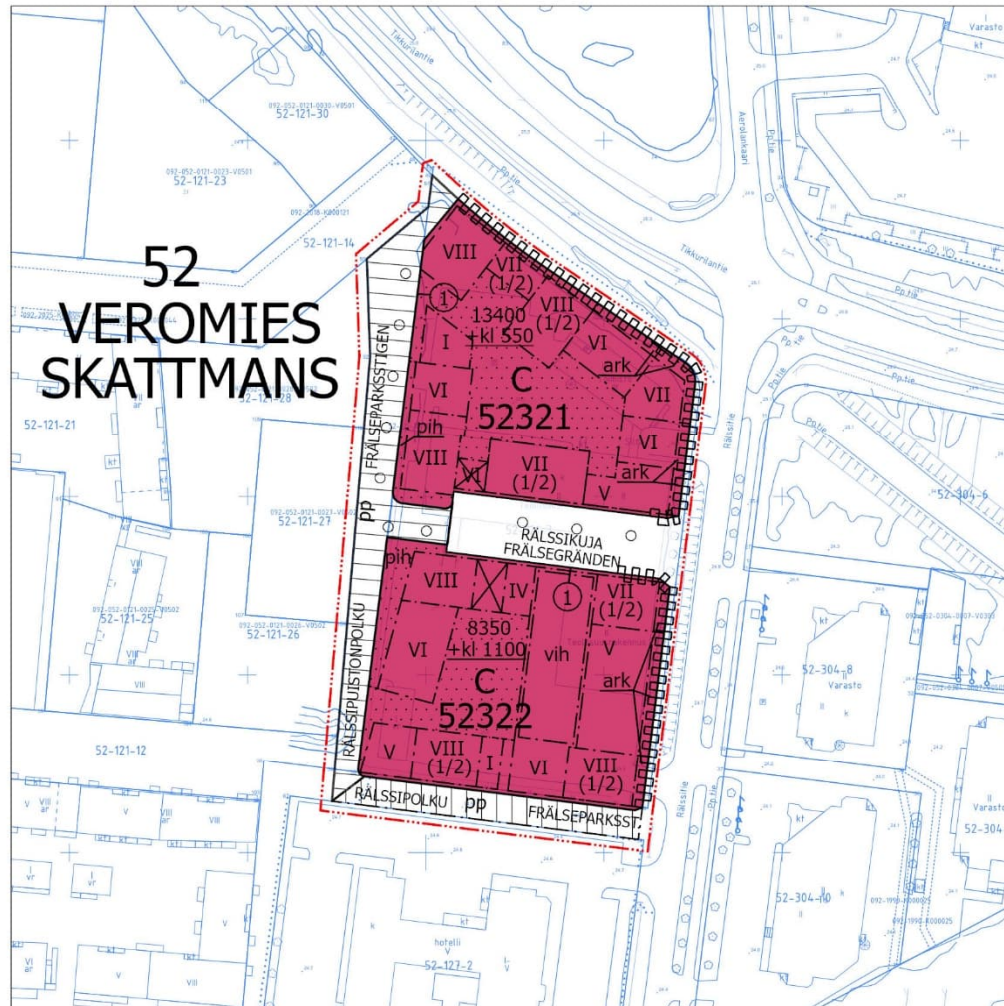
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

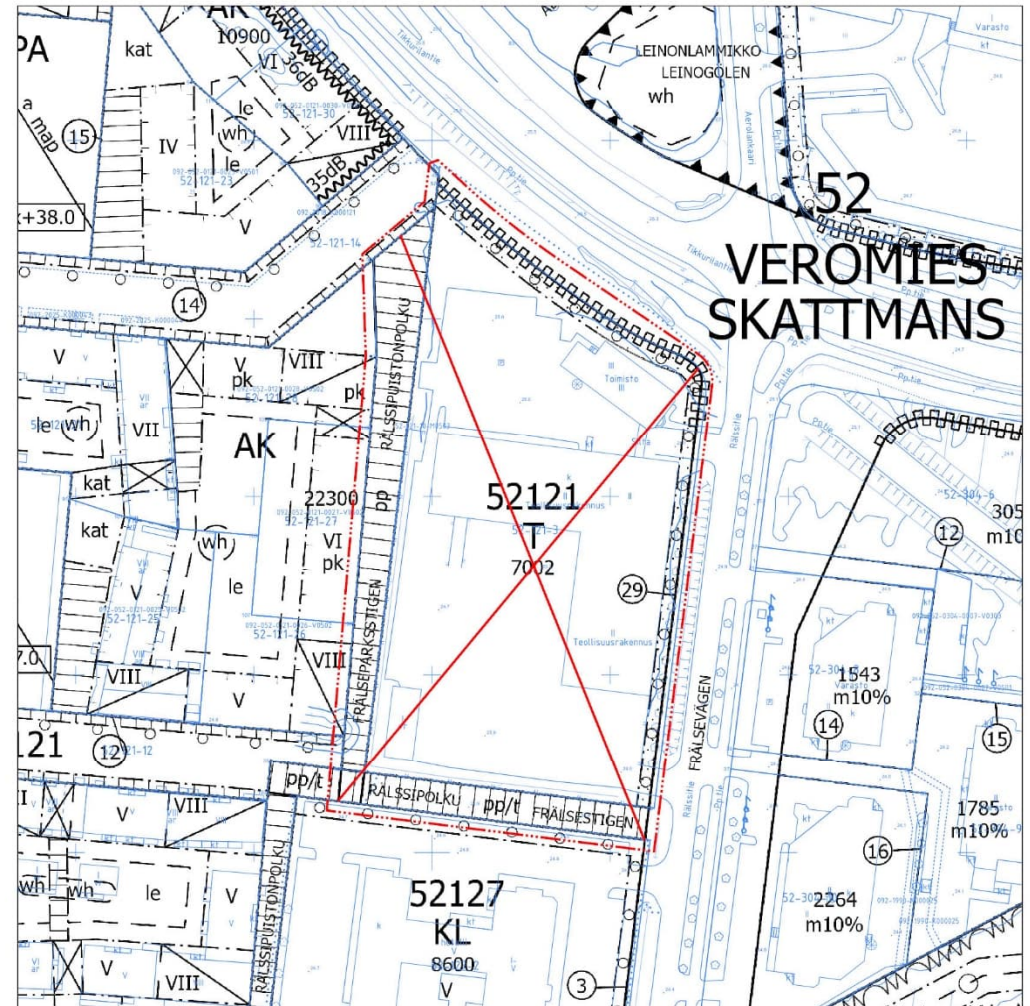
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,3951	100,00	23400	1,68	0,0000	16398
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,0412	74,6	23400	2,25	1,0412	23400
C	1,0412	100,0	23400	2,25	1,0412	23400
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000	0,0			-1,1670	-7002
T	0,0000	0,0			-1,1670	-7002
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3539	25,4	0	0,00	0,1258	0
Kadut	0,1083	30,6	0	0,00	0,1083	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,2456	69,4	0	0,00	0,0175	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



1/7 002586

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002586	Päiväys Datum 9.12.2025
Vantaan kaupunki RÄLSSITIE 6 Kaupunginosa 52, VEROMIES Asemakaavan muutos Korttelit 52321 ja 52322 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos Korttelit 52321 ja 52322. 1:2000	 Vanda stad FJÄLSEVÄGEN 6 Stadsdel 52, SKATTMANS Ändring av detaljplanen Kvarteren 52321 och 52322, 52144 samt gatuområdena. Ändring av tomtindelningen Kvarteren 52321 och 52322. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Keskustatoimintojen korttelialue.****Yleistä**

Kortteliin saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Toimisto-, liike- ja palvelutilat tulee sijoittaa Rälssitien ja Tikkurilantien varteen. Korttelit tulee suunnitella siten, että toimisto-, liike ja palvelurakentaminen voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan. Tätä varten ensimmäisten rakennuslupien yhteydessä tulee laatia korttelin kokonaissuunnitelma, jossa esitetään tuleva työpaikkarakentaminen sekä sen vaiheistus.

Kortteliin 52322 saa sijoittaa myös pysäköintitiloja. Pysäköintitilat tulee sijoittaa Rälssitien varteen.

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

Kortteleista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

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

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

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.**Allmänt**

I kvarteret får bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler placeras.

Kontors-, affärs- och servicelokaler ska placeras längs Frälsevägen och Dickursbyvägen. Kvarteren ska planeras så att kontors-, affärs- och servicebyggnaderna kan genomföras i sin helhet. För detta ändamål ska man i samband med de första byggloven utarbeta en helhetsplan för kvarteret där det kommande arbetsplatsbyggnaderna och dess fasader presenteras.

I kvarteret 52322 får också parkeringsutrymmen placeras. Parkeringsutrymmena ska placeras vid Frälsevägen.

Områdets arkitektur och miljöbyggande ska vara urbant och högklassigt och genomförandet ska hålla en hög nivå.

Av kvarteren och byggnaderna ska en urban helhet bildas genom arkitektoniska medel.

Längs Frälsevägen och Dickursbyvägen ska något vackert och intresseväckande placeras genom arkitektoniska medel eller miljöbyggande med cirka 20 meters mellanrum i byggnadsfasaden eller kanten av kvarteret, längs gångstråket.

Frälsevägens och Dickursbyvägens hörn ska byggas som en särskilt högklassig plats genom arkitektur, konst, belysning och/eller miljöbyggande.

I området iakttas räddning på egen hand.

2/7 002586

Maaperän haitta-ainepitoisuus on tarkistettava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennustöiden aloittamista.

Rakennusoikeus

Korttelissa 52321 asumista saa rakentaa enintään 9 100 k-m²

Kortteliin 52321 tulee rakentaa kivijalkaan ravintolakäyttöön soveltuva liiketila, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa. Liiketilän tulee olla kooltaan vähintään 130 k-m².

Kortteliin 52322 tulee rakentaa päivittäistavarakaupalle soveltuva liiketila, joka on kooltaan vähintään 450 k-m². Tämä liiketila tulee sijoittaa Rälssitien varteen ja suunnitella siten, että se on joustavasti yhdistettävissä ja jaettavissa pienempiin osiin.

Kortteleihin tulee rakentaa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi asukkaiden yhteistiloja; kerho- ja harrastetiloja, talosaunoja, pesuloita ja kuivatustiloja vähintään se määrä, joka vastaa 2 %:a asumisen kokonaisrakennusoikeudesta.

Asukkaiden yhteistiloja ja varastoja saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa viherhuoneita.

Maantasokerroksesta kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylempissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Varsinaisen porrashuoneen lisäksi omatoimista pelastautumista palvelevan erillisen porrashuoneen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneen laatuvaatimukset eivät koske tätä toista porrasta.

Korttelit

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

Korttelien tulee olla pääosin umpikortteleita, joissa rakennukset ovat korttelin sivun pituudelta kiinni toisissaan. Rakennusten väliin saa jättää kapeita kulkuaukkoja.

Kunkin korttelijulkisivun on muodostuttava vähintään kahdesta rakennuksesta ja vähintään kolmesta ilmeeltään erilaisesta julkisivuratkaisusta.

Korttelien jätahuolto tulee järjestää siten, että niiden tyhjennys ja huolto hoidetaan Rälssikujan kautta.

Kortteleihin 52321 ja 52322 tulee varata tilat kiinteistömuuntamoa varten. Muuntamat sijoitetaan Rälssikujan varteen.

Vesihuolto tulee mahdollistaa korttelialueiden sisäisin järjestelyin kaikille alueen tontille, mikäli liitospaikka sitä edellyttää.

Rakennukset

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia.

Rälssitien varressa rakennuksen julkisivun ja toimintojen suunnittelussa tulee huomioida jalankulkijan sääsuoja katoksin tai arkadein.

Rakennusten pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa katualueen puolelle. Asuinrakennuksen porrashuoneen sisäänkäynti tulee sijoittaa myös pihan puolelle.

Porrashuoneiden sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa Rälssipuistonpolun ja sisäpihojen suuntaan avautuvia asuntoja.

Liiketilöiden tulee olla jaettavissa ja yhdistettävissä useampaan osaan. Liiketilöihin tulee järjestää suoria kulkuyhteyksiä kadulta.

Jordmänens halt av skadliga ämnen ska kontrolleras och vid behov ska jorden saneras innan byggnadsarbetena inleds.

Byggrätt

I kvarteret 52321 får högst 9 100 m²-vy boende byggas.

I kvarteret 52321 ska man i stenfoten bygga en affärslokal som är lämpad för restaurangbruk, vilket ska beaktas vid genomförandet av husteknik. Affärslokalen ska ha en storlek av minst 130 m²-vy.

I kvarteret 52322 ska en affärslokal byggas som lämpar sig för dagligvaruhandel, vilken är minst 450 m²-vy stor. Denna affärslokal ska placeras vid Frälsevägen och planeras så att den smidigt går att kombinera och dela upp i mindre delar.

I kvarteren ska utöver den egentliga byggrätten byggas gemensamma utrymmen för de boende; klubb- och hobbyutrymmen, husbastur, tvättstugor och torkrum till minst en storlek som motsvarar 2 % av den totala byggrätten.

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

Utöver den byggrätt som anges i detaljplanen får gröndrum byggas.

På markplansvåningen 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. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphus räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Förutom den våningsyta som anvisats i detaljplanen får ett separat trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver det egentliga trapphuset. Kvalitetskraven för trapphus gäller inte detta andra trapphus.

Kvarter

För varje kvarter ska i samband med kvarterets första bygglov en helhetsplan utarbetas, där takformer och placeringen av stenfotsfunktioner, en plan över gården samt byggnadsfaserna presenteras preliminärt.

Kvarteren ska vara huvudsakligen slutna kvarter där byggnaderna står sammanfogade längs kvarterets sida. Smala genomgångar mellan byggnaderna får lämnas.

Varje kvartersfasad ska bestå av minst två byggnader och minst tre fasadlösningar som skiljer sig åt till sin framtoning..

Kvarterens avfallshantering ska ordnas så att tömningen och underhållet ordnas via Frälsegränden.

I kvarteret 52321 och 52322 ska plats reserveras för en fastighetstransformator. Transformatorstationerna placeras utmed Frälsegränden.

Vattenförsörjningen ska möjliggöras inom kvartersområdena för alla tomt i området, om anslutningspunkten så kräver.

Byggnader

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

Vid planeringen av fasaden och funktionerna i byggnaden vid Frälsevägen ska man genom takkonstruktioner eller arkader se till att gäende är skyddade mot väder.

Byggnaders huvudentréer ska placeras mot gatusidan. Ingången till trapphuset i en bostadsbyggnad ska även placeras mot gårdssidan.

Trapphusens entréer ska framhåvas genom arkitektoniska medel.

Trapphusen ska hålla hög kvalitet, vara trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

I markplanet ska bostäder placeras som öppnar upp mot Frälseparksstigen och innergårdarna.

Affärslokaler måste vara delbara och sammankopplade i flera delar. Till affärslokalerna ska direkta entréer ordnas från gatan.

3/7 002586

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

Korttelissa 52322 asukkaiden yhteiset saunatilat tulee sijoittaa rakennuksen yläosaan kerrokseen. Yhteisiin saunatiloihin tulee liittyä oma ulko-oleskelutila.

Pysäköintilaitoksen ylin kerros tulee kattaa.

Pihan puolella pysäköintilaitosten seinän tulee estää pysäköinnistä aiheutuvat häiriöt asuinrakennuksiin ja korttelipihaan.

Julkisivut

Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaoituksen ja väriyksen tulee olla erilaisia eri rakennuksissa.

Rakennusten väriyksen tulee pohjautua näyttökasvien sekä tilien väriin.

Rakennusten katujulkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee käyttää tiiltä, rappautta, puuta tai metallia.

Kortteleiden julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleita ja luonnonläheisiä. Julkisivuja voi rytmittää ja korostaa paikoin tummemmilla sävyillä ja punatillillä. Julkisivumateriaaleja tulee käyttää monipuolisesti.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeiden, katujulkisivujen ja kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla paikallismuurattuja tai antaa paikalla muuratun julkisivun vaikutelma. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Pysäköintitalon julkisivut tulee rakentaa korttelin arkkitehtuuriin sopiviksi. Sisäpuolelta julkisivuun tulee integroida kasvillisuutta, esim. istutusaltaita käyttämällä.

Kivijalka

Katujulkisivuille tulee muodostaa avoin, toiminnallinen ja visuaalinen kivijalkakerros.

Kivijalkakerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin, runsaalla aukotuksella, rakennusosilla ja valaistuksella.

Rälssitien varressa kivijalkakerroksen tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Rälssitien ja Tikkurilantien varressa kivijalkakerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4,5 m.

Kivijalkakerroksen yhteistiloihin tulee olla kulkuyhteys ulkoa.

Arkadin tulee erottua julkisivussa materiaalin, värin ja/tai detaljoinnin keinoin. Arkadin suunnittelussa ja pilarijaossa tulee huomioida kivijalan liiketilojen näkyvyys.

Katot

Asuinrakennusten hallitsevan kattomuodon tulee olla harja- tai viistokatto.

Rakennusten kattomuotojen tulee vaihdella rakennuskohtaisesti jokaisessa korttelissa.

Katujen varressa rakennusten kattopintaa tulee jäsentää ja rytmittää kattoikkunoilla- ja lyhdyillä, kattorakenteeseen integroiduin parvekkein tai madaltamalla räystäslinjaa.

Tasakattojen tulee olla pääosin monilajisia kasvikattoja ja/ tai asukkaiden oleskelua palvelevia vehreitä ja viihtyisiä kattopuutarhoja ja/tai katoille tulee sijoittaa uusiutuvan energian tuotantoon tarkoitettuja teknisiä laitteita ja varusteita.

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

Yksikerroksiset rakennukset tulee toteuttaa näyttökatteina.

Parvekkeet

Jokaisessa asunnossa tulee olla oleskeluparveke, terassi, piha tai viherhuone.

Ventilaatiomaskinrum ja övriga hustekniska anordningar ska anpassas så att de bildar en naturlig del av byggnadernas arkitektur och material.

I kvarteret 52322 ska gemensamma bastuutrymmen för de boende placeras på byggnadens översta våning. I anslutning till de gemensamma bastuutrymmena ska det finnas ett eget utrymme för utevistelse.

Parkeringsanläggningens översta våning ska övertäckas.

På gårdssidan ska väggarna i parkeringsanläggningarna förhindra att störningar från parkeringen påverkar bostadshusen och gårdsmiljön.

Fasader

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

Byggnadernas färgsättning ska baseras på färgerna hos ängsväxter och tegel.

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

Kvarterens fasader ska till sin allmänna framtoning vara ljusa och naturnära. Fasaderna kan varieras och ställvis framhållas med mörkare nyanser och rödtegel. Fasadmateriäl ska användas på ett mångsidigt sätt.

Byggnadens stadsbldsmässiga viktiga gatufasader och fasader som syns mot gatan ska vara murade på platsen eller ge intryck av en fasad som murats på platsen. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller fasadens ytstruktur.

Parkeringshusets fasader ska byggas så att de passar in i kvarterets arkitektur. På innergården ska man i parkeringshusets fasad integrera växtlighet, t.ex. genom att använda planteringslådor.

Stenfot

Gatufasaderna ska bilda en öppen, funktionell och visuell stenfotsvåning.

Stensfotsvåningen ska framhållas med arkitektoniska medel, ett stort antal öppningar, byggnadsdelar och belysning.

Längs Frälsevägen ska det finnas utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Stensfotsvåningens våningshöjd vid Frälsevägen och Dickursbyvägen ska vara minst 4,5 m.

Stensfotsvåningens gemensamma utrymmen ska ha en förbindelse från utsidan.

Arkaden ska bilda en kontrast mot fasaden genom material, färger och/eller detaljer. Vid arkadens planering och pelarindelning ska man beakta att stenfotens affärslokaler är synliga.

Tak

Bostadshusens dominerande takform ska vara sadel- eller sluttande tak.

Byggnadernas takformer ska variera byggnadsvis i varje kvarter.

Längsmed gatorna ska byggnadernas takyta struktureras och varieras med takfönster och takkuper, balkonger som är integrerade i takkonstruktionen eller genom att sänka taklinjen.

Plana tak ska i huvudsak bestå av växttak med flera växtarter och/eller grönskande och trivsamma takträdgårdar som betjänar de boendes vistelse och/eller så ska tekniska anordningar och utrustning för produktion av förnybar energi placeras på taken.

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

Envåningshus ska byggas med ängstak.

Balkonger

Varje bostad ska ha en sittande balkong, en terrass, en gård eller ett grönrums.

4/7 002586

Rälssitien 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.

Tikkurilantien puoleiselle julkisivulle ei saa sijoittaa oleskeluparvekkeita.

Katujuulkisivuilla parvekkeet, jotka toteutetaan arkkitehtuuriltaan yhtenäisenä kokonaisuutena lämpimän julkisivun kanssa tai joiden alapuolella on terassi, saavat ulottua rakenteineen maahan asti. Muut katujuulkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa ulokkeena tai ripustettuna.

Rälssikujan ja Rälssipolun puoleisille katujuulkisivuille saa rakentaa ulokeparvekkeita, jotka ulottuvat katualueen puolelle enintään 1,2 m.

Parvekkeiden tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia ja kaupunkimaisia. Parvekekaide ei saa olla kokonaan läpinäkyvä lasia.

Julkisivulla, jolle rakennetaan arkadi tai arkadimainen parvekejulkisivu, tulee parvekkeiden etupinnan ja pilareiden muodostaa yhtenäinen julkisivu.

Pihat ja hulevedet

Korttelialueesta tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma.

Korttelialueen vihertehokkuuden tavoiteluvun tulee olla vähintään 0,9.

Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

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

Pihojen suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet, monipuolinen kasvillisuus, hulevesien viivytys ja yhteisöllisyys.

Kadun varteen sijoittuvan rakennuksen ja katualueen välinen tila tulee kivetä, istuttaa tai muutoin käsitellä osana laadukasta kaupunkimaista katutilaa ja sen tulee liittyä sujuvasti katuun.

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla omat pihat tai terassit. Sisäpihan puoleisilla huoneistoilla tulee olla oma sisäänkäynti pihan kautta.

Asuntokohtaisia pihvoja saa rakentaa kadun suuntaan. Pihat tulee rajata katualueesta istutuksin tai rakenteellisin keinoin

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

Istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 18 cm.

Istutettavien taimien tulee olla pääosin kotimaisia.

Kulkureiteillä tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita. Korttelialueen tai sen osan asfaltoiminen on kielletty.

Pihalle ei saa sijoittaa pysäköintiä eikä pelastautumiseen tarvittavia nostopaikkoja. Kortteleihin voidaan tästä poiketen sijoittaa 1 autopaikka liikkumisesteisiä ja 1 autopaikka lyhytaikaista pysäköintiä varten. Nämä autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksin.

Pihalle saa sijoittaa vain sammutustyön kannalta välttämättömät nostopaikat. Mahdollisista nostopaikoista tulee neuvotella pelastuslaitoksen kanssa.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä. Rakennuslupaa varten tulee laatia hulevesisuunnitelma sekä suunnitelma työaikaisten hulevesien käsittelystä. Hulevesisuunnitelma tulee hyväksyttävä kaupungilla.

Mahdolliset energiakaivot tulee sovittaa alueen ympäristörakentamiseen.

Melu ja ilmanlaatu

Balkongerna mot Frälsevägen ska huvudsakligen vara indragna eller så ska balkongfasaderna byggas så att de till sin arkitektur bildar en sammanhängande helhet med den varma fasaden till sina material och öppningar. Öppningarna ska vara varierande.

Vistelsebalkonger får inte placeras på fasaden mot Dickursbyvägen

Balkongerna på gatufasaderna, som till sin arkitektur arrangeras som en enhetlig helhet med den varma fasaden eller nedanför vilka det finns en terrass, får sträcka sig ända ner till marken med sina konstruktioner.. Övriga balkonger ska byggas som utsprång eller upphängda.

Utskjutande balkonger som når ut högst 1,2 m på gatuområdet får byggas på gatufasaderna mot Frälsegränden och Frälsestigen.

Balkongerna ska vara av hög kvalitet och urbana. Balkongräcket får inte bestå av helt genomskinligt glas.

På en fasad som det byggs en arkad eller en arkadliknande balkongfasad på, ska balkongernas framsida och pelare bilda en sammanhängande fasad.

Gårdar och dagvatten

För kvartersområdet ska en enhetlig plan över gårdarna utarbetas.

Målsättningstalet för kvartersområdets gröneffektivitet ska vara minst 0,9.

Gröneffektivitetskalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen över gården.

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

Vid planeringen av gårdarna ska man beakta behoven hos användare i olika åldrar, mångsidig växtlighet, fördröjningen av dagvatten och gemenskap.

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

Lägenheterna i markplanet ska ha egna gårdar eller terrasser. De bostäder som vetter mot den inre gården ska ha en egen ingång från gårdssidan.

Bostadsgårdar får anläggas mot gatan. Gårdarna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar eller genom byggda avgränsningar.

I gårdsområdet ska också högväxta trädslag planteras, vars livsbetingelser ska säkerställas med tillräckliga växtunderlag och val av arter.

Trädplanter som planteras ska ha en stam med en omkrets på minst 18 cm.

De planter som planteras ska huvudsakligen vara inhemska.

På färdvägar ska genomsläppliga ytbeläggningar användas. Det är förbjudet att asfaltera kvartersområdet eller en del av det.

På gården får varken parkeringsplatser eller uppställningsplatser för räddningsfordon placeras. Inom kvarteren får det dock som undantag anordnas en parkeringsplats för personer med nedsatt rörelseförmåga och en parkeringsplats för korttidsparkering. Dessa parkeringsplatser ska utföras med gräsarmeringssten

På gården får endast lyftplatser som är nödvändiga med tanke på släckningsarbete placeras. Eventuella lyftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.

I kvartersområdet ska dagvatten fördröjas. För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas samt en plan för hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattenplanen ska godkännas av staden.

Eventuella energibrunnar ska anpassas till områdets miljöbyggande.

Buller och luftkvalitet

5/7 002586

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava Rälssitielle ja Tikkurilantielle tulevan raitioliikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä ja runkomelu siten, että asuin- ja majoitushuoneissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,30 mm/s sekä runkomelu L_{pm} enintään 35 dB ja toimisto-, tauko- ja neuvottelutiloissa liikennetärinä vw,95 saa olla enintään 0,60 mm/s sekä runkomelu L_{pm} enintään 40 dB.

Rakentamislupavaiheessa on esitettävä ulkovaipan ääneneristys selvitys ja raitioliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitys, tarvittaessa päivitetty liikennemeluselvitys ja toimenpiteet melun, runkomelun sekä -tärinän haittojen estämiseksi.

Asunnot eivät saa avautua vain Tikkurilantien puolelle tai julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron Δ (ΔLA) tie-, raide- ja lentoliikennemelua vastaan on oltava asuin- ja majoitushuoneissa vähintään 32 dB, toimisto- ja liiketiloissa vähintään 28 dB ja kokoonmistiloissa vähintään 32 dB.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla pihajänteillä ylitä missään korttelialueen rakentumisen vaiheissa. Mahdolliset piharakennukset ja meluesteet tulee toteuttaa osana rakennusten arkkitehtuuria.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen laskennallinen melutaso ei oleskeluun käytettävillä parvekkeilla, terasseilla ja kattopihoilla ylitä.

Hiilineutraalius ja resurssiviisaus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää. Rakennuksen päämateriaalien tulee olla kestäviä, pitkäikäisiä ja helposti huollettavia sekä kierrätettäviä. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Asuinrakennusten energiatehokkuuden tulee olla vähintään A2018-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Rakennuksissa tulee käyttää osin vähähiilisiä materiaaleja. Vähähiilisyys tulee todentaa ja perustella rakennuslupaa haettaessa.

Korttelien esirakentamisessa tulee käyttää vähähiilisiä ratkaisuja.

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

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria ja katolle sijoituessaan 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.

Pysäköintilaitoksessa latauspistevalmius tulee toteuttaa kaikkiin pysäköintipaikkoihin. Lisäksi paikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.

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 / 50 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.

I planeringen och uppförandet av byggnaderna ska man beakta vibrationer och stombuller som spårvägstrafiken till Fräsevägen och Dickursbyvägen eventuellt orsakar så att trafikvibrationerna vw,95 i bostads- och inkvarteringsrum får uppgå till högst 0,30 mm/s och stombullret L_{pm} till högst 35 dB, och i kontors-, paus- och möteslokaler får trafikvibrationerna vw,95 uppgå till högst 0,60 mm/s och stombullret L_{pm} till högst 40 dB.

I bygglovsskedet ska man presentera en utredning av ljudisoleringen i klimatskalet och en utredning av spårtrafikens stombuller och vibrationer, vid behov en uppdaterad trafikbullerutredning och åtgärder för att förhindra olägenheter från buller, stombuller samt vibrationer.

Bostäder får inte öppna upp endast mot Dickursbyvägen eller mot en fasad där bullernivån som fasaden exponeras för överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Ljudnivåskillnaden (ΔL) mellan byggnadens ut- och insida mot väg-, spår- och flygtrafikbuller i bostads- och inkvarteringsrum ska vara minst 32 dB, i kontors- och affärslokaler minst 28 dB och i möteslokaler minst 32 dB.

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider på gårdar som är avsedda för vistelse i något skede av byggandet av kvartersområdet. Eventuella gårdsbyggnader och bullerskydd ska uppföras som en del av byggnadernas arkitektur.

Genom tekniska lösningar ska man se till att den beräknade bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider på balkonger, terrasser och taggårdar som används för vistelse.

Klimatneutralitet och resurssmarthet

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv. Byggnadernas huvudsakliga material ska vara hållbara, varaktiga och lättskötta samt återvinningsbara. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

Bostadshusens energieffektivitet ska vara minst energiklass A2018 eller motsvarande.

I byggnaderna ska delvis användas material med låg koldioxidhalt. Den låga koldioxidhalten ska verifieras och motiveras i samband med bygglovsansökan.

Vid förberedelsearbetet för kvarteren ska koldioxidsnåla lösningar användas.

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

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.

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.

I parkeringsanläggningen ska beredskap skaffas för laddstationer för samtliga parkeringsplatser. Dessutom ska minst 15 procent av platserna byggas som elbilsaddstationer som är tillgängliga genast.

Parkering

Cykelplatser ska reserveras till ett antal av minst:

boende 1 cp / 30 m²-vy, dock minst 2 cp / bostad

affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

kontor och tjänster 1 cp / 50 m²-vy

Av cykelplatserna ska minst 75 % placeras i ett regnskyddat och låst utrymme som är tillgängligt från gården eller gatan. Av dem ska 50 % vara ramläsbara. Alla cykelplatser som placeras utomhus ska vara ramläsbara.

6/7 002586

Korttelien 52321 ja 52322 autopaikat sijoitetaan kortteliin 52322 pysäköintilaitokseen. Lisäksi korttelien sisäpihalle voidaan sijoittaa 1 autopaikka lyhytaikaista huoltoa ja kotihoitoa varten sekä 1 autopaikka liikkumiseisteisiä varten.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään:

asuminen 1 ap / 110 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

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.

Vuorottaispysäköintiratkaisusta voi saada 15–25 %:n vähennyksen autopaikkojen kokonaispaikkamäärästä erillisen selvityksen perusteella. Vuorottaispysäköintivähennys edellyttää, että autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Pysäköinnin nimeämättömyyden ja vuorottaispysäköintiratkaisujen vähennyksiä ei voi laskea yhteen.

Bilplatserna i kvarteren 52321 och 52322 placeras i parkeringsanläggningen i kvarteret 52322. Dessutom kan 1 bilplats för kortvarig service och hemvård samt 1 bilplats för rörelsehindrade placeras på kvarterets innergård.

Bilplatser ska byggas till ett antal av minst:

boende 1 bp / 110 m²-vy

affärslokaler 1 bp / 100 m²-vy

kontor 1 bp / 80 m²-vy

tjänster 1 bp / 150 m²-vy

gästparkering 1 bp / 1 500 m²-vy

I kvartersområdet ska 1 bp / 5000 m²-vy anvisas för kortvarig serviceparkering och hemtjänstparkering.

Om minst 200 bilparkeringsplatser anordnas centralt i ett parkeringshus som icke reserverade platser, kan det totala antalet parkeringsplatser enligt grunddimensioneringen minskas med 20 %.

För en lösning med växelvis parkering kan 15–25 % dras av från det totala antalet bilplatser utifrån en separat utredning. Avdraget för växelvis parkering förutsätter att bilplatserna genomförs som icke namngivna platser.

Avdragen för icke namngivna platser och lösningarna med växelvis parkering kan inte räknas ihop.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

52

Kaupunginosan numero.

VEROM

Kaupunginosan nimi.

52321

Korttelin numero.

RÄLSSIK

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

13400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

kl1100

Liiketiloihin varten osoitettu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

X

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

VIII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

(1/2)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen edellisen kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa, vesikaton alapuolelle muodostuvassa tilassa, käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ylimmän kerroksen lattian tulee tällöin olla räystäslinjan tasalla tai enintään 1 m sen alapuolella.



Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggrätt för affärslokaler angiven i våningskvadratmeter.

Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Den bråktalsiffra som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av föregående vånings yta som i byggnadens översta våning, i utrymmet under yttertak, får räknas som våningsyta. Det översta våningsplanet ska då ligga i nivå med takfoten eller högst 1 meter under den.

Byggnadsyta.

Genomfartsöppning i byggnad

7/7 002586

**Julkisivu jolle on sijoitettava arkadi.**

Rälssitien varressa arkadin tulee olla vähintään 3 m leveää ja vähintään 4,5 m korkea. Arkadin tulee olla viihtyisä ja läpikuljettava.

**Katu.****Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää****Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.****Istutettava alueen osa.****Säilytettävä/istutettava puurivi**

Katupuiden tulee olla näyttävästi kukkivaa lajia.

**Alueen osa, jolle tulee toteuttaa maantasaasuntojen sisäänkäynteihin liittyviä vehreitä etupihoja.****Viher- tai kasvikatto.**

Alue tulee rakentaa asukkaiden vehreäksi oleskelualueeksi.

**Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.****TONTTIAKO**

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

Fasad som skall förses med en arkad.

Langs Frälsevägen ska arkaden vara minst 3 meter bred och minst 4,5 meter hög. Arkaden ska vara trivsamt och genomgåbar.

Gata.**Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden****Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.****Del av område som skall planteras.****Trädrad som skall bevaras/planteras**

Gatuträd ska vara av en art som blommar praktiskt.

Del av område där grönskande entrégårdar ska byggas i anslutning till markplansbostädernas entréer.**Grön- eller växttak.**

Området ska utformas som en grönskande vistelseplats för de boende.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.**TOMTINDELNING**

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

(Allekirjoitus aluearkkitehti)

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__



LUONNOS 9.10.2025

 VANTAAN KAUPUNKI KADUT JA PUISTOT		Hyv.	
52 VEROMIES		12/16	
RÄLSSITIE 6 002586 LIIKENTEEN YS RÄLSSIKAJA, RÄLSSIPOIKU JA RÄLSSIHAARANPOLKU		9.10.2025	
ASEMAPIIRUSTUS		Suunn. Jarmo Kauppinen	Koord. Jari
101 KATUJEN YLEISSUUNNITELMAT		Mittakaava 1:500	CTRS OK25
111 ASEMAKAAVOJEN YLEISSUUNNITELMAT			Korkeusjärj. N2000
GEOTEK- NIikka		Hyv.	Litt.pir.nro
Tark.			NK55-101, 5866-101, 59619-1
			Pir.nro
			59828-1
		Tark.	
		Suunn.	



9 **Asemakaavamuutos 002565 ja tonttijaon muutos, 52 Veromies / Teknobulevardi 7, 9 ja 11 - Ehdotus nähtäville / 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 toimitilarakennus oikeutta, josta 1000 k-m² on liiketilarakennusoikeutta. Työpaikkakortteleiden väliin tulee katualue, joka jatkuu siltana kohti Aviapoliksen keskustaa lännessä. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot 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 kestävä kasvun vyöhykettä, työpaikka-aluetta ja kaupunkikeskustan asuinalueita. 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 vihreä 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, katuja 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 rakentamisratkaisilla, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastonmuutoksen sopeutumISRatkaisilla, 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 väriyksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja värit 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.

Muutuskustannukset 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

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 muutuskustannukset (40 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 41 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. 050 302 8975,
asemakaava-arkkitehti Agon Shala, p. 040 096 4247
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaa

002565 Teknobulevardi 7, 9 ja 11

52 VEROMIES



Näkymä aukiolta. (L-Arkkitehdit Oy)

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002565. Kaavoitus on tullut vireille 7.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 52401 ja 52422 sekä katu- ja liikennealueet kaupunginosassa 52, Veromies.

Tonttijaon muutos:

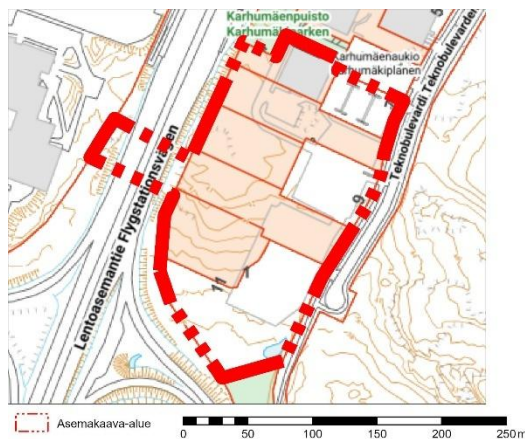
Osa korttelia 52401 kaupunginosassa 52, Veromies.

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 7.3.2024 ja sai numeron 002565.
- Mielipiteet pyydettiin 8.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.3.2024.

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	52
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)
- Liikennemelusselvitys, 22.10.2024, Promethor Oy (Erillisenä liitteenä)
- Koonti OAS-vaiheen mielipiteistä (Erillisenä liitteenä)

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-
TERIAALISTA**

- 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.

- Monimuotoinen, kestävä ja vastustamaton Aviapolis – Avipoliksens keskustan kaupalliset palvelut ja työpaikat -selvitys. Loppuraportti 7.6.2021. Real Idea Oy.
- Aviapoliksens 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 Aviapoliksens keskustan asemakaavaluonnoksen pohjalta (052400) ja se toteuttaa yleiskaavaa, Vantaan ratikan kaavarunkoa (YK0049) ja Lentokenttä-kaupungin suunnitteluperiaatteita (053100).

Aerolan alueelle noin 400 metrin päässä Aviapoliksens juna-asemasta muodostuu toimitilarakennusten korttelialue, joka korostuu urbaanina ja kestävästi suunniteltuna työpaikka-alueena. Korttelin läpi kulkee silta- katuyhteys Aerolasta kohti Aviapoliksens keskustaa. Korttelin pihasta muodostuu vihreä alue, jossa säilytetään olemassa olevaa kasvillisuutta. Korttelin liiketilat sijoittuvat kat-alueiden äärelle muodostaen elävän ja viihtyisän tilan. Tarkasti määriteltyillä rakennusaloilla muodostetaan korttelista urbaanisempi kaupunkikeskustamainen korttelirakenne.

Suunnittelualue koostuu nykyisellään ajantasa-asemakaavassa toimitilarakennusten ja autopaikkojen korttelialueesta ja maantien alueesta. Asemakaavamuutosehdotuksessa suunnittelualue on toimitilarakennusten korttelialuetta, katuja 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, kestäväillä ja hiilineutraalisuuteen tähtäävillä kaavamääräyksillä taistellaan ilmastomuutosta vastaan. Kaavassa nämä on huomioitu resurssiviisailla rakentamiskäytöksillä, energiantuotannolla ja -tehokkuudella ja ilmastomuutoksen sopeutusratkaisilla, jotka liittyvät olennaisesti hulevesienhallintaan ja lämpösaarekkelmiön vaikutusten hillintään riittävällä kasvillisuudella. Kaavassa määrätään vihertehokkuudeksi 0,9.

Asemakaavamuutoksessa määrätään rakennukset arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisiksi. Rakennusten arkkitehtuurin lisäksi julkisivujen yksityiskohden, ikkunajaotuksien sekä värityksen ja/tai materiaalien tulee olla vaihtelevia eri rakennuksissa. Myös rakennusten korkeuksien ja kattomuotojen välillä tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivumateriaalit ja värit pohjautuvat alueen ominaispiirteisiin: kivilajeihin ja ilmailuun. Kaavassa noudatetaan 20m periaatetta: 20 metrin välein tulee reittien varrella olla kaunistusta ja kiinnostavaa arkkitehtuuria tai ympäristörakentamista. Melusuojaukseen liittyvillä määräyksillä huomioidaan työnteekijöiden 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. Kaupunginosaan 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.

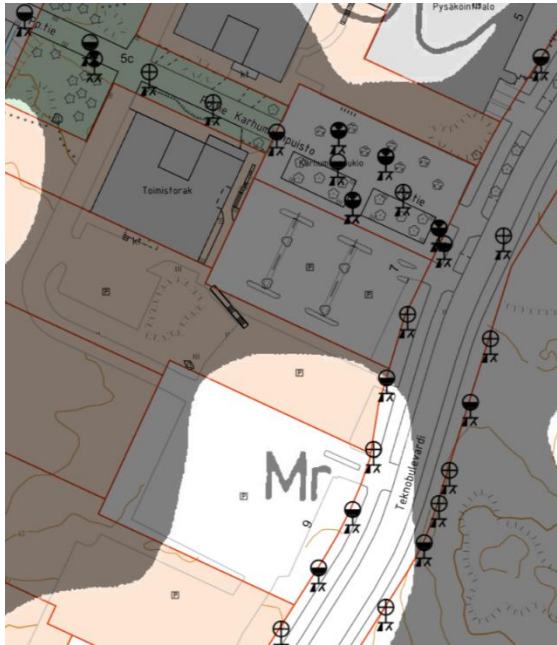
Asemakaavamuutos sijaitsee Palo-ojan valuma-alueella. Palo-oja on merkittävä pienvesikohde, joissa on havaittu muun muassa uhanalaista meritaimenkantaa.

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).

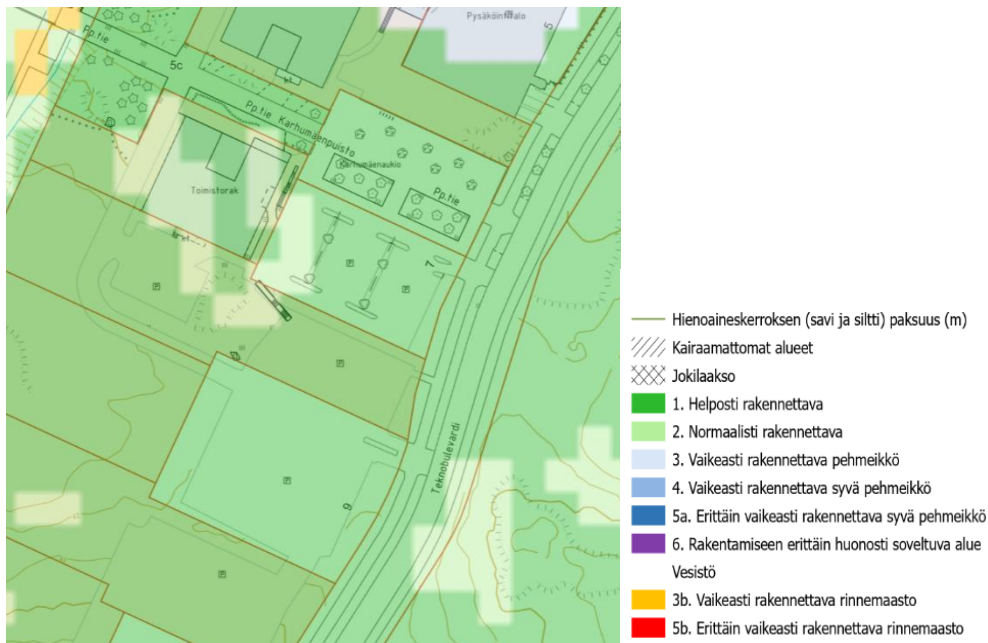
Rakennettavuus maaperän suhteen

Teknobulevardi 7 ja 9 alue kuuluu pääsääntöisesti (1.) Helposti rakennettavaan alueeseen.

Rakennukset perustetaan kallion tai maan varaan.

Pihat voidaan rakentaa maanvaraisesti. Vesihuolto rakennetaan maan tai kallion varaan asennuslujaa käyttäen.

Alueelle tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Rakentamissuunnitelmat tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.



Kuva 4. Rakennettavuuskartta (ei mittakaavassa) ja rakennettavuuskartan luokat ja värien selitykset. (Vantaan kaupunki)

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 työpaikkakeskitymä 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.

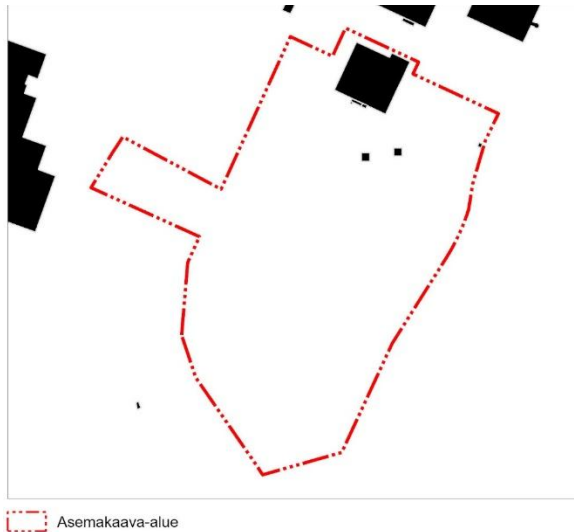
Palvelut ja työpaikat

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 ammat- tiopisto Varian Rälssitien toimipiste, Aviapolis X (kaupungin tapahtumille ja kokouksille), Finavian ammatillinen erikoisoppilaitos Avia College ja Suomen Ilmailumuseo. Jumbo ja Tammiston kauppapien 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 virkistytymiseen Aerolan. Vantaan yleiskaavassa 2020 kaava-alueen vierestä kulkee virkistysalueyhteys, joka yhdistäisi alueen useamman lähiympäristön 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. Kaupunginosa palvelevat sekä Aviapoliksen että Lentoaseman rautatieasemat. Aviapolis-asema sijaitsee kaavamuuotosalueen 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 sijoitumisesta 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 Pitkähämmälän 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.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemäriin Teknobulevardilta etelään Aviapoliksen halki Köyhämäen mittausasemalle. Mittausasemalta vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinkimäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

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. Suunnittelu- aluetta 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 kaavamuutok- sen maankäyttömahdollisuuksiin.

Pilaantuneet maat

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

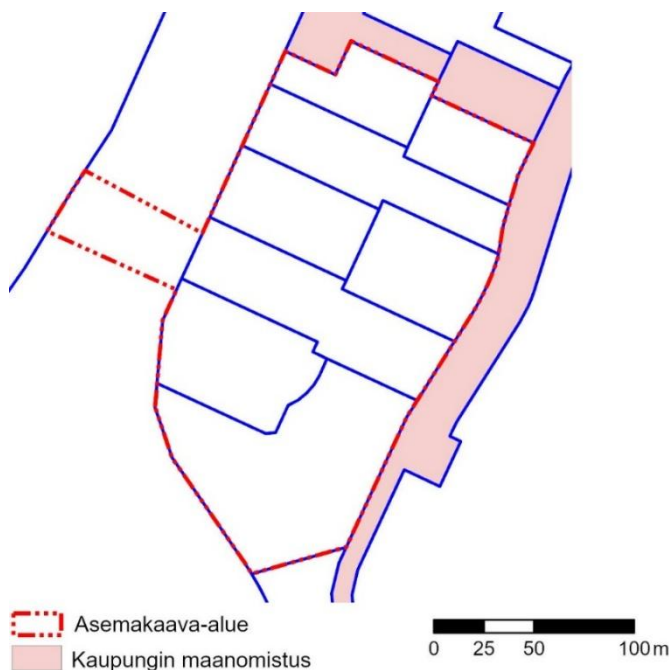
Erityistoiminnot

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 600m päässä Vantaan Energia Oy:n lentokentän läm- pökeskuksen (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 ar- viodaan rajoittuvan pääasiassa tuotantolaitoksen alueen sisäpuolelle. Tulipalotilanteessa voi muodostua savua, jonka seurauksena lähialueen rakennuksissa voidaan edellyttää sisälle suo- jautumista.

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 kehittämiseksi 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-, liikku- 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Maakuntakaava

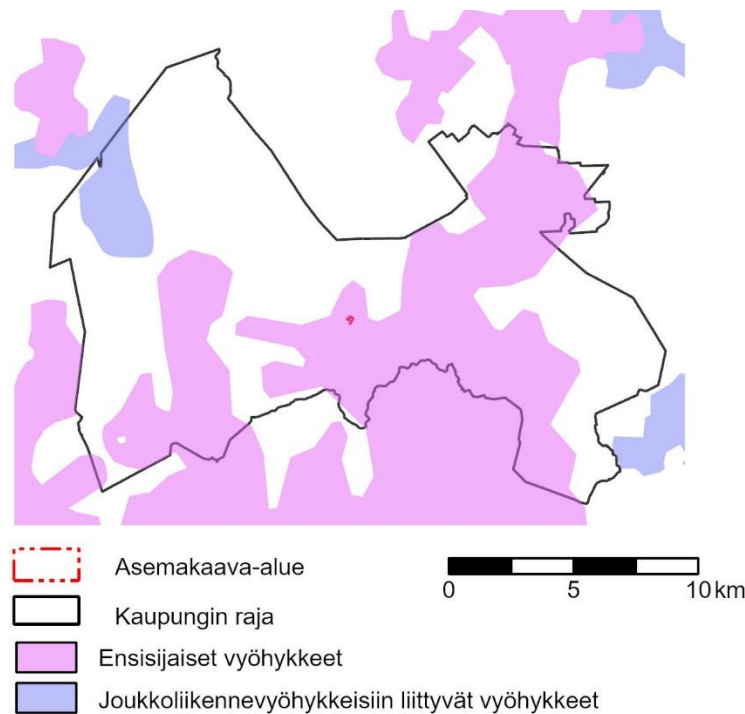


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uudenmaan maakuntakaavassa 2050 suunnittelualue on liikennealue (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.

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 tahto-tila, 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.

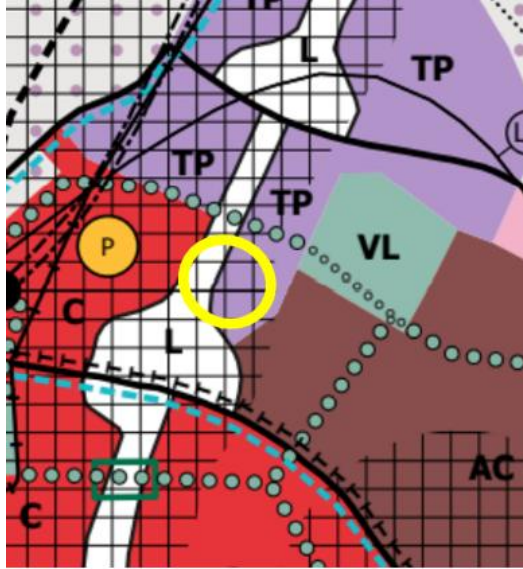


Kuva 11. Ote MAL-kartasta.

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 asuinalueita. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydestä löytyy lähivirkistysalue, virkistysalueyhteys, liikennealue ja joukko-liikenteen runkoyhteys. Alue sijaitsee lentomeluvyöhykke 3:ssa (LDEN 50- 55 dB).

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

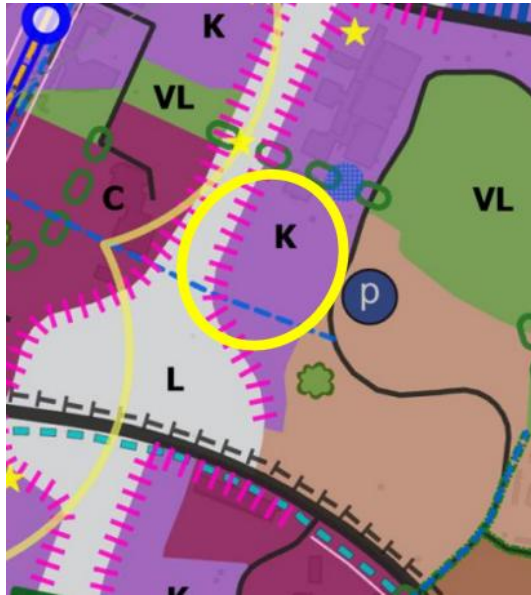
Asemakaava



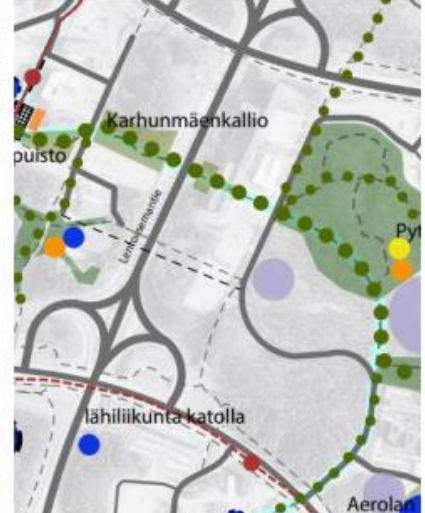
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 002088. Asemakaava on pääosin toimitilarakennusten korttelialuetta, puistoa ja autopaikkojen korttelialuetta.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset ja suunnitelmatRatikan kaavarunko 2023 (KV 19.6.2023)

Ratikan kaavarungon mukaan suunnittelualaue on pääosin tiivistä työpaikkaaluetta. Suunnittelualaueella 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.

Lentokenttäkaupungin suunnitteluperiaatteet (Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022)Kiehtova kaupunkiKäveltävä kaupunkiVihreä kaupunki



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 suunnittelualueutta yhdistäviä, kaupunkikuvallisia piirteitä kuin sen eri osia erottavia ominaisuuksia. Tällaisia ovat mm. korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan liittyvät ominaisuudet; rakennusten korkeudet, värit ja materiaalit, laadun paikat sekä muut kaupungin elävyyttä ja laadukkuutta lisäävät piirteet. Tavoitteena on omaleimainen ja tunnistettava ilme eri alueilla.
2. Käveltävä kaupunki keskittyy alueen kokonaisvaltaisen kaupunkitilan, kuten julkisten ulkotilojen, aukoiden, solmukohtien ja reittien suunnitteluun, sekä kertaa kaupunkiympäristön viihtyisyyteen ja elämykselliseen vaikuttaviin asioihin. Ytimenä ovat kiinnostavuuden kehän ja onnistuneen kivijalkakerroksen ominaisuudet.
3. Vihreä kaupunki jatkaa Veromiehen verkkojen viherverkoston teemaa sekä kehittää viherempää 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 → nähtävälle)

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 keski-osaan. Työpaikkakorttelit sijoittuvat melualueiden ulkopuolelle. Melun leviämistä asuinkortteleihin ja keskeisimmille virkistysalueille torjutaan mm. korttelimuodoilla ja alueen laidoille sijoituvilla 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.



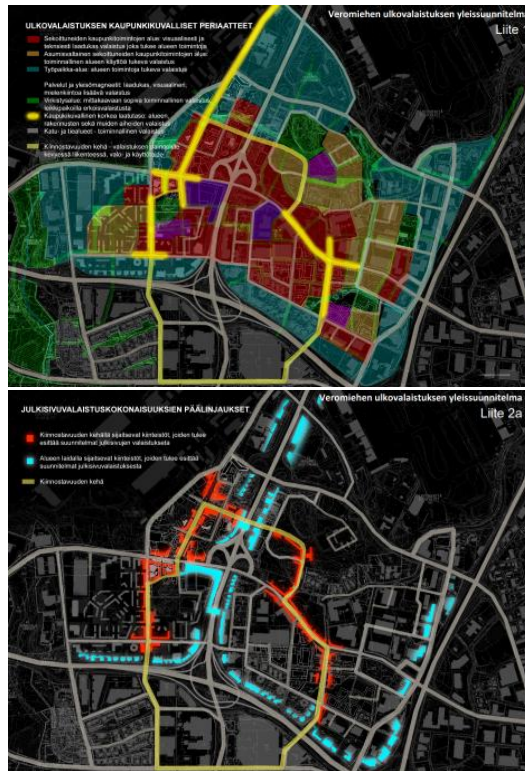
Kuva 7. Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnos (052400).

Aviapolis Core -viitesuunnitelma "Walk-friendly Airport City in Nature", kaupunkisuunnittelulausakunta 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 kävelyreitien 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.

VIVA ja SAAVU

Kaava-alue kuuluu Aviapoliksen keskustan kokonaisuuteen, josta on laadittu viitesuunnitelma (2023) ja kaavamuutosluonnos (2023). Teknobulevardin alue sijoittuu aluekokonaisuuden itä-osaan. Teknobulevardin viitesuunnitelmassa (2023) on tarkennettu alueen kehittämistä. Viheralueiden saavutettavuus ja mitoitus (SAAVU) -ohjeessa (2023) on esitetty erilaisia etäisyyksiä ja kokosuosituksia erilaisille viheraluetypeille. 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 viherarkenteen 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 kaavamuuoshakemus 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.

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 kestävyiden 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 menestykselle yrityksille.
- 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, kestäväan 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 resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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 rakentamista.

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 liikenneverkkoon ja liikkumisen profiiliin.

Kaavamuutoksessa varaudutaan Aviapolis Coren ja kaavamuutosalueen yhdistävään Lentoasemantien ylittävään uuteen Karhumäenportin jatkeen kulkusillan, sijoittamalla rakennusalat siten, etteivät ne estä siltayhteyden rakentamista.

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 välittämisestä 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 massoitteista. Rakennusmateriaalit pohjautuvat väriykseltään paikallisiin kivilajeihin tai ovat ilmailuun liittyvää materiaalia. Rakennusten massoitteelu 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 massoitteelu. (L-Arkitehdit Oy)

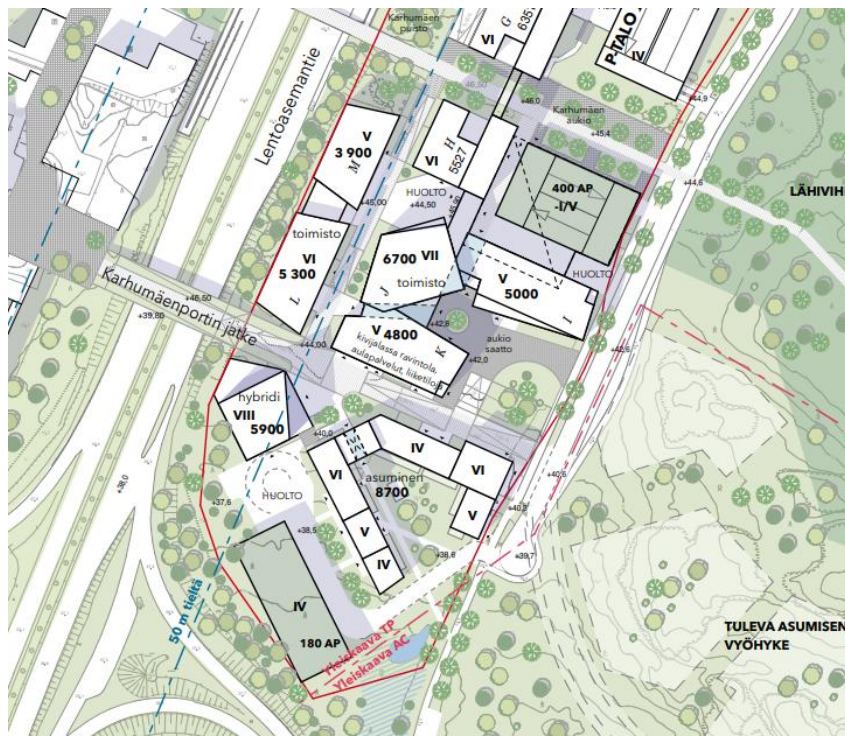
Vaihtoehto B: Työpaikkapotentiaalin maksimoiminen 2

Vaihtoehto B:ssä on samoja piirteitä vaihtoehdon A kanssa. Eroavaisuus on pääosin rakennusten massoitteelussa. 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-Arkkitiedit Oy)

Vaihtoehto C : 052400 Avipoliksien keskustan asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu Aviapoliksien 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-Arkkitiedit 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 segregaaationäkökulma 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 kasvassa 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. Kattomaaailma 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.

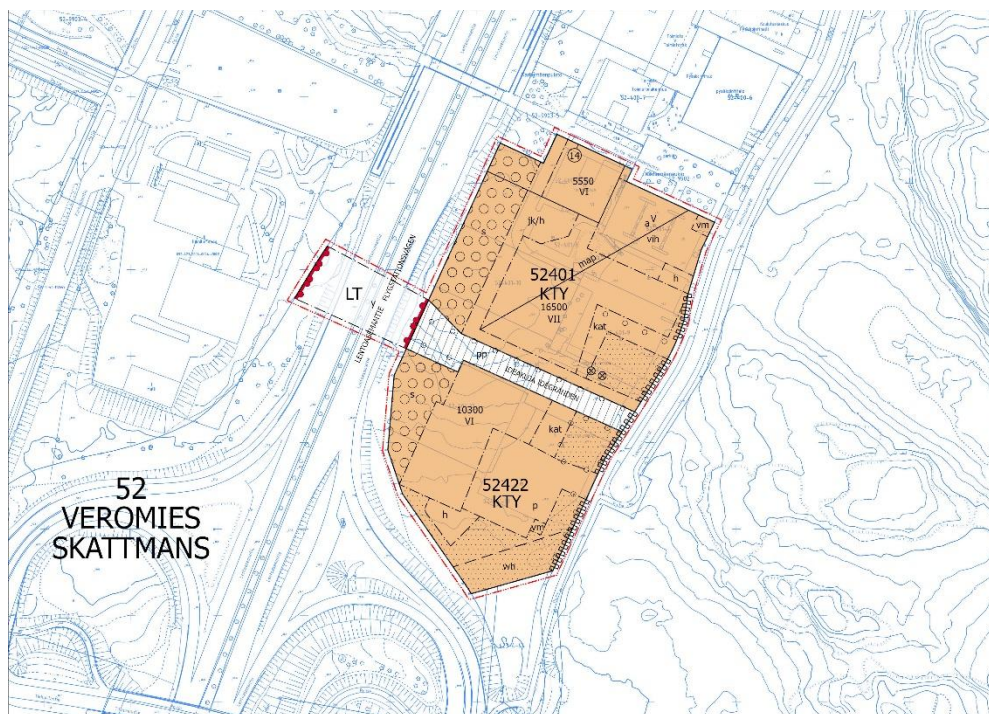
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

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-alueita. 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-m². Korttelin 52401 tehokkuus on noin e=1,36 ja korttelin 52422 tehokkuus on noin e=0,86.

- autopaikkoja (enintään):
 - 1 ap/50 k-m² toimistoille
 - 1 ap/ 50 k-m² liiketilat
- polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 1pp/50 k-m² toimistoille ja 1pp/40 k-m² 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 liikenneyhteyksiin. Asemakaavalla luodaan Aviapolikseen elävä työpaikkakeskittymä toiminnoillaan, resurssiviisailla ja vähähiilisellä ratkaisulla ja modernin arkkitehtuurin keinoin. Maantasokerokseen 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.

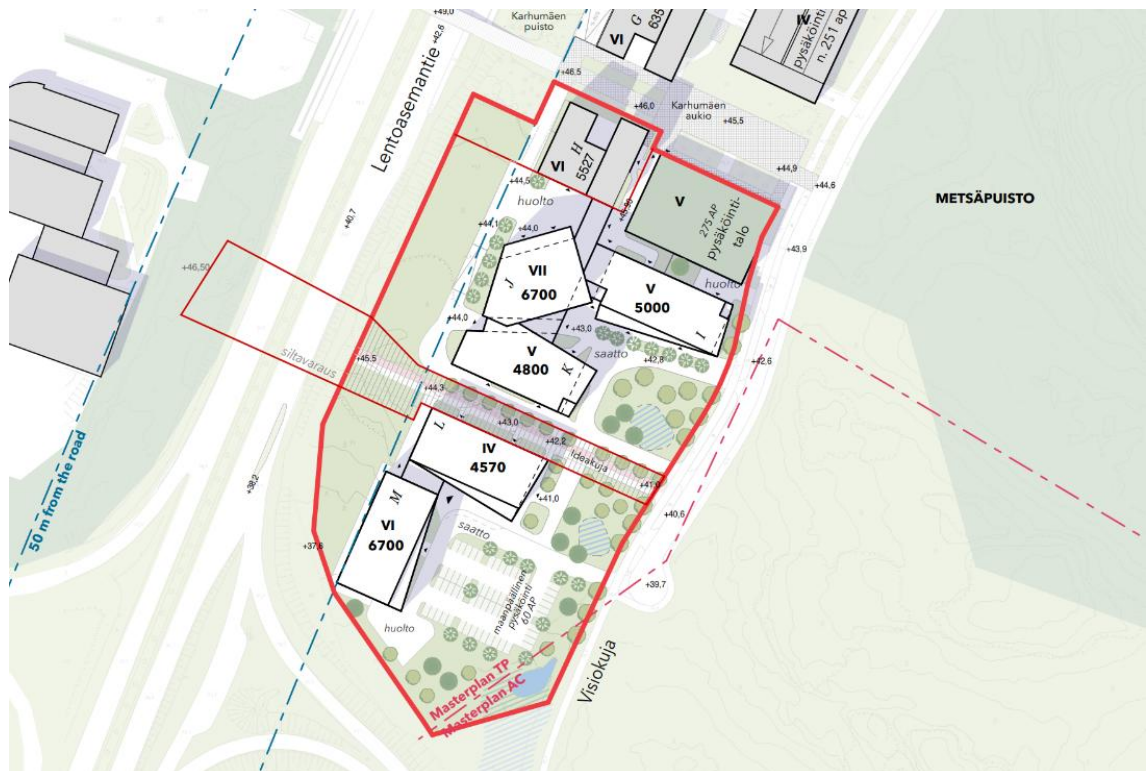
Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuuosaluueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon 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 ratkaisulla 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 keskusta 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, kierrätystalouden ja ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta kaavamääräyksiin. Resurssiviisautta ja hiilineutraalisuutta koskevilla määräyksillä toteutetaan resurssiviisauten 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 asemapiirros. (L-Arkitehdit 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-m², josta 1000 k-m² 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 mitoiteta polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja tai väestönsuojia. Kaavamääräyksillä ja -merkinnoillä 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 jalankulijan reittien puolelle. Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteydessä tulee huomioida jalankulijan säänsuoja. Lisäksi rakennuksista tulee olla sujuvat, miellyttävät ja turvalliset yhteydet kevyen liikenteen reiteille ja pysäköintipaikoille.

Rakennukset

Kaava sijaitsee Aerolassa, todella näkyvällä paikalla, vilkkaan Lentoasemantien varrella. Sijainnin vuoksi on erityisen tärkeää, että kaavassa panostetaan arkkitehtuuriin laatuun. Tämän vuoksi kaavassa määrätään, että alueen arkkitehtuuriin ja ympäristörakentamiseen tulee olla kaupunkimaista ja laadukasta sekä toteutuksen korkeatasoista. Arkkitehtuurilla on pyritty luomaan modernin kaupunkikeskustamaisen työpaikkakorttelin ilmettä. Kaava koostuu monesta rakennuksesta, jonka takia myös arkkitehtuuriin monipuolisuus on tärkeää kaupunkikuvan laadun vuoksi. Näin ollen korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua. Rakennusten julkisivujen yksityiskohtien, ikkunajaotuksen ja väriyksen 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 väriykseltään 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-Arkkitiedit 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. Katmerkityn 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 -väriyksen tulee noudattaa alueen materiaali- ja väriperiaatetta. Näin huolehditaan, että koko kortteli arkkitehtuurilla luodaan yhteneväinen kokonaisuus.



Kuva 15. Näkymäkuva eteläisestä korttelista. (L-arkkitiedit 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-Arkitehdit 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 vihreä maantasoinen pysäköintialue. Nämä on määrätty kaavakarttaan kaavamerkinnöin. Piha-alueesta halutaan luoda mahdollisimman viihtyisä ja vihreä alue. Siksi kaavassa vaaditaan, että vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Lisäksi korttelin piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä, vihreänä kokonaisuutena tonttijaosta riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aita. Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittäväillä 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 jalankululiikenteen 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. (L-Arkkitehdit 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 maantasoisesta pysäköintialueen sekä s-alueen välistä. Henkilöautoreitti kulkee pysäköintilaitokseen, kat-alueen ja Ideakujan välistä sekä kulkee kat-alueen ja maantasoisesta 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)

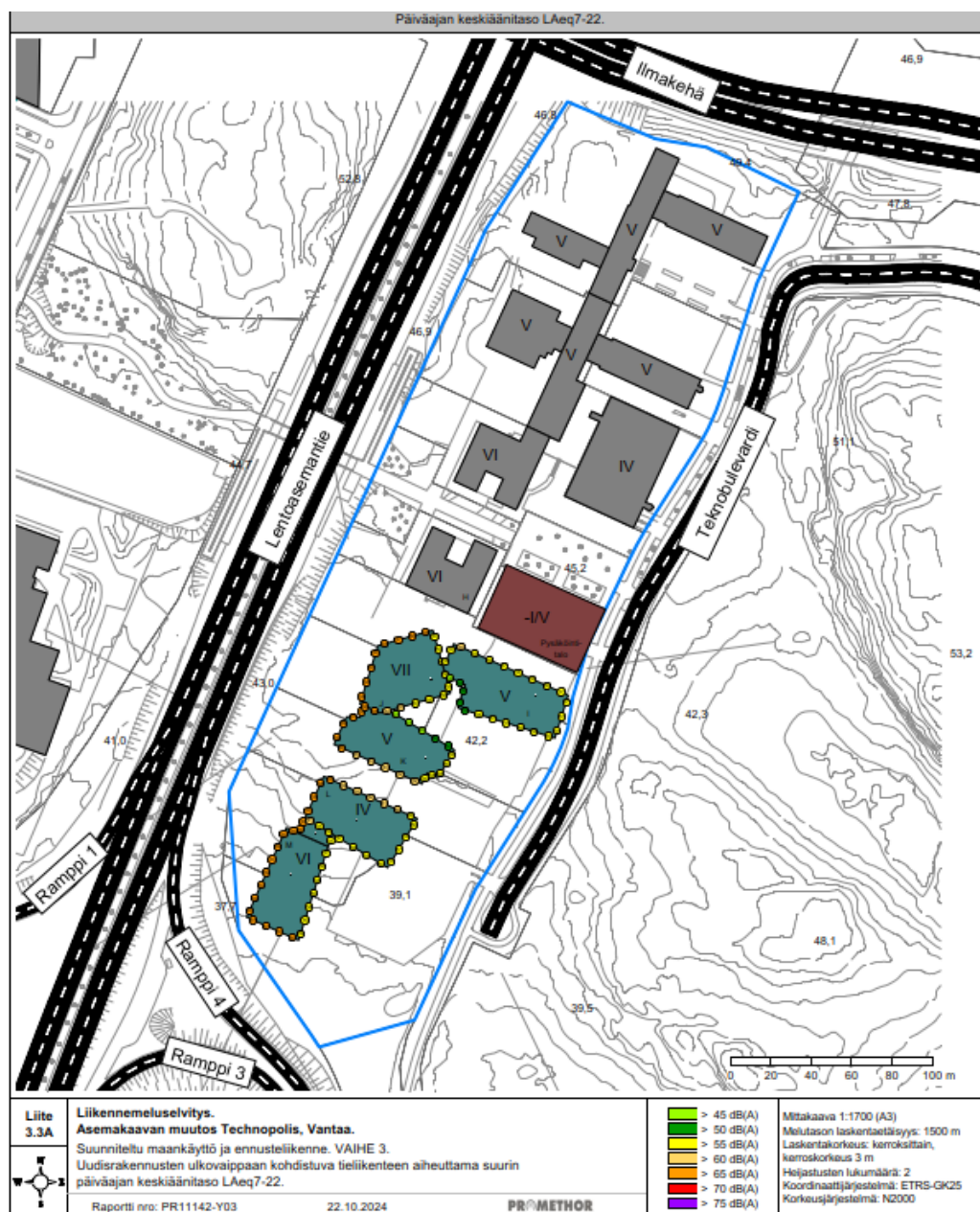
Melu ja ilmanlaatu

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 kaavamääräyksiin ja ne perustuvat kaavan meluselvitykseen.

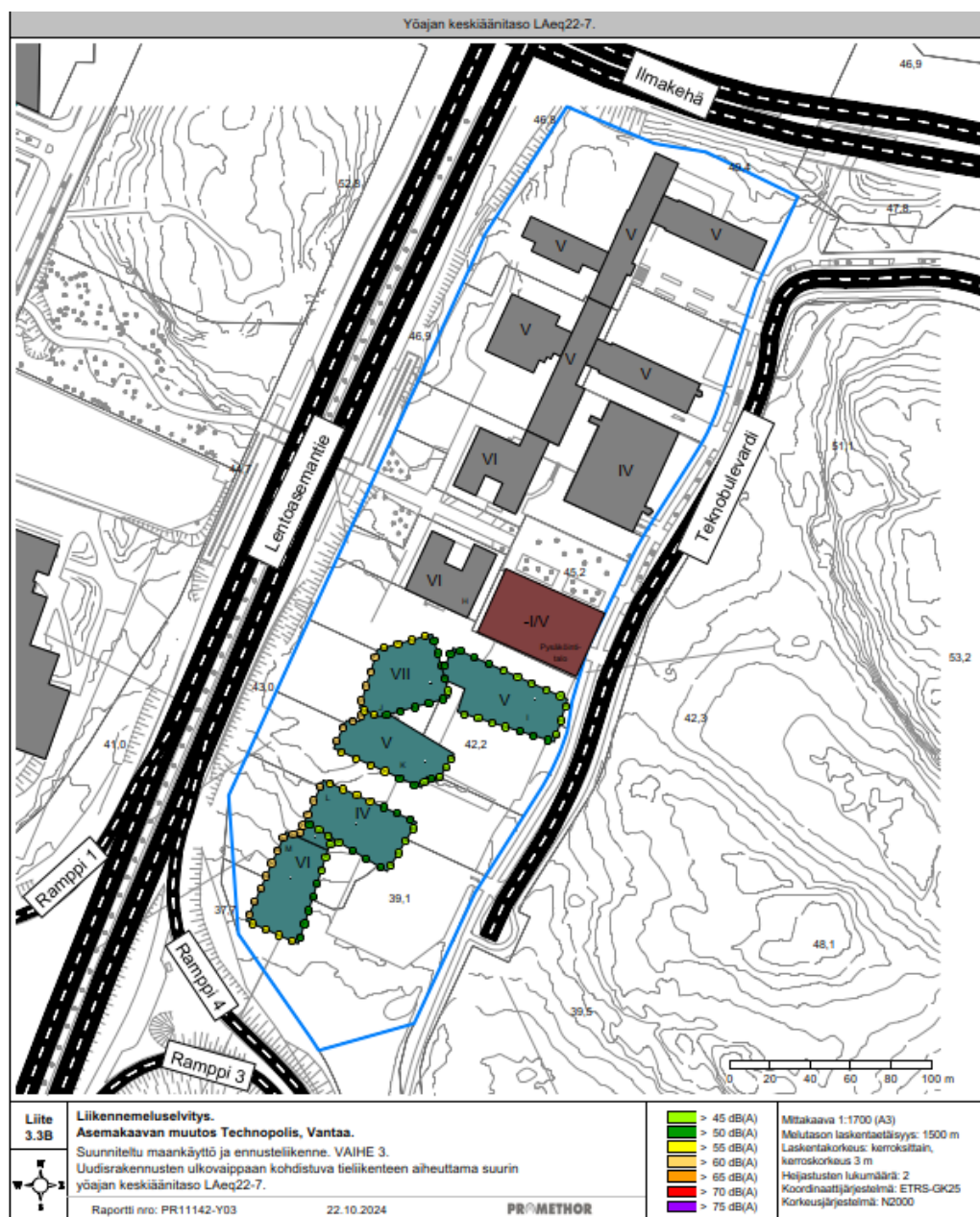
Meluselvityksessä tarkasteltiin mallinnuksen avulla tieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset kaavan mukaisiin rakennuksiin. Työssä määritettiin ohjeet ja suositukset alueen melunhallinnan ja -torjunnan jatkosuunnittelulle.

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 ulkovaiipan 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. Julkisivun kohdistuvat tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)



Kuva 27. Julkisivun kohdistuvat tieliikenteen yöajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)



Kuva 28. Kaava-alueelle kohdistuva melun päiväajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)



Kuva 29. Kaava-alueelle kohdistuva melun yöajan keskiäänitaso. (Promethor Oy)

Kaava-alueen käyttötarkoituksen takia ulkoalueiden melutasoille ei ole tavoitearvoja. Melutalanteen 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. Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A). Tieliiikenteen melutaso ei saa kokous- ja kokoontumistiloissa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A). Rakennusten äänitasoeron lentomelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB. Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoitusten mukaisella suodatuksella.

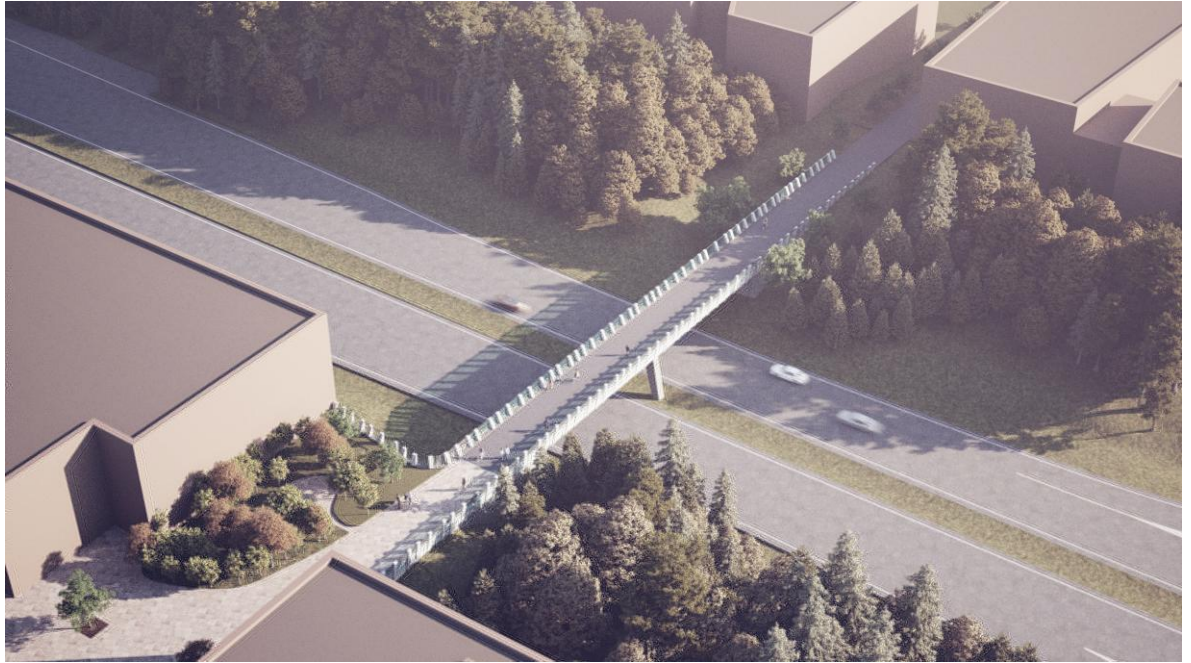
Hiilineutraalius ja resurssiviisaus

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 ilmastomuutoksen 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. Vähähii-lisyys tulee todentaa ja perustella rakentamislupaa haettaessa. Pysäköintilaitoksessa lataus-pistevalmius 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 sijoittu-essaan ne on suunniteltava laadukkaaksi osaksi rakennuksen kattomaisemaa. Jäähdytystarvetta tulee ensisijaisesti vähentää rakenteellisilla ja/tai ympäristörakentamisen ratkaisulla 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. Polykarvonaattilevyssä 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.



Kuva 30. Havainnekuva sillasta ilmasta katsottuna. (A-Insinöörit Oy)



Kuva 31. Havainnekuva sillasta jalankulkijan tasolta katsottuna. (A-Insinöörit Oy)



Kuva 32. Valaistuksen kokonaisuus ilmasta katsottuna. (A-Insinöörit Oy)



Kuva 33. Siltakannen valaistus (lämmin). (A-Insinöörit Oy)



Kuva 34. Siltakannen valaistus (kylmä). (A-Insinöörit Oy)



Kuva 35. Näkymä Lentoasemantieltä. (A-Insinöörit Oy)

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

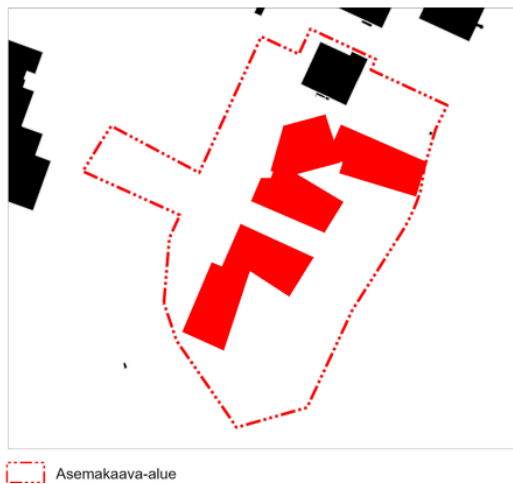
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos 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 kävelyetäisyydelle 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 viihtyisiä ja vihreä 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 vihreä 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

Kaavamuuotos ei lisää asuntojen määrää alueella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuuotoksella kasvatetaan Aviapoliksen työpaikkapotentialia 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

Kaavamuuotos on osa Aviapoliksen keskustan asemakaavaluonnoksen kokonaisuutta. Kaavatyö toteuttaa visiota Aviapolis-alueen urbanisoinnista. Kaava-alue on yleiskaavassa työpaikka-toimintojen 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 mahdollistamalla työpaikoilla vaikutetaan myös asukkaiden tahtotilaan muuttamalla 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 maankäytösopimuksella. 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 itä-osaan. 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 viheralueiden 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 katu-yhteyksellä. 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 kestänee 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 vesihuoltoverkkoon 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 lämpösaarekkeitä 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.

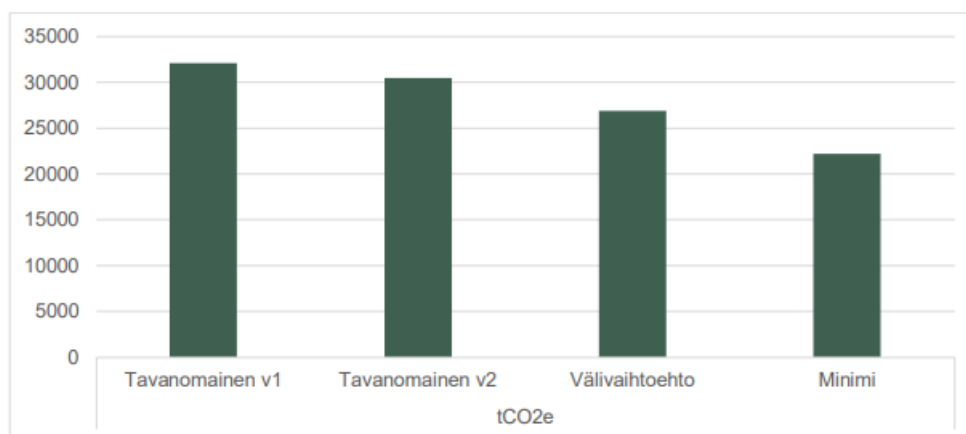
Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavan muutosalueella vettä läpäisemättömän pinnan määrä lisääntyy jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna. Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava hulevesien hallinta sekä tulvareitit. Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriverkkoon. 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. Hiilineutraaliusselvityksessä selvitettiin potentiaalisia ratkaisuja, jotka vähentäisivät alueen hiilijalanjälkeä skenaariotarkastelun kautta (tavanomainen versio 1, tavanomainen versio 2, jossa kaukolämmön päästökertoimenä 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. Kyseisiä 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.

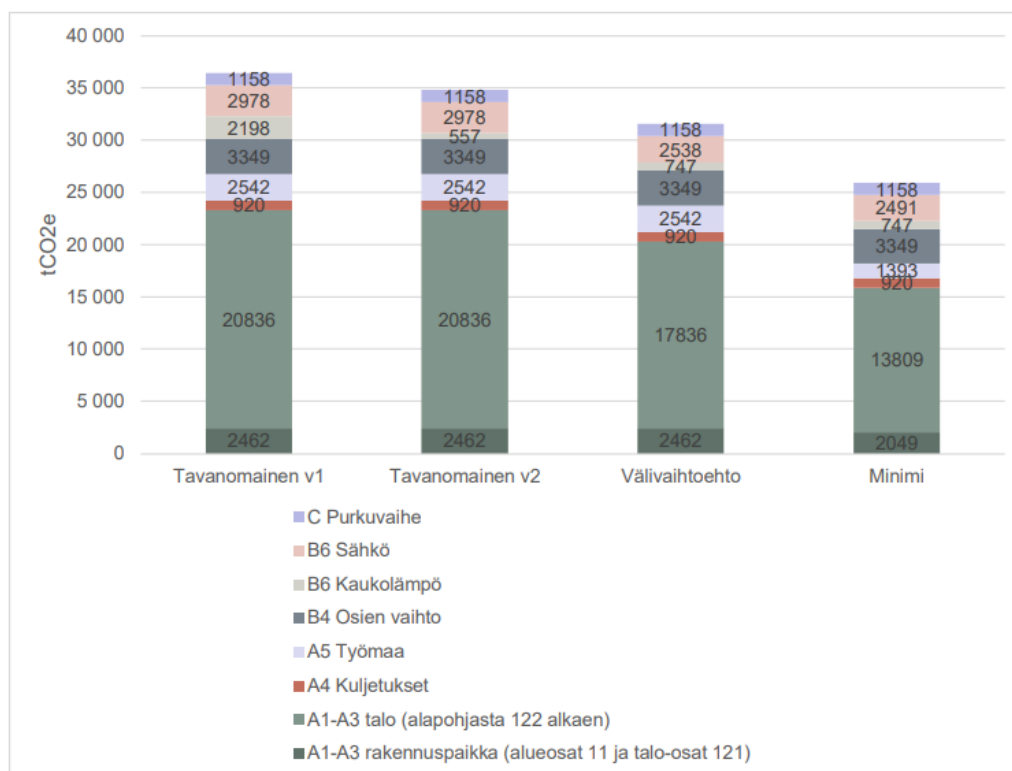
	Tavanomainen	Välivaihtoehto	Minimiskenaario
Työmaan lämmöntuotanto	Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa	Ei omaa uusiutuvan energian tuotantoa	Maalämpö tai VILP
Rakennusmateriaalit	Teräs- /liittopilaripalkkirunko, ontelolaattavälipohjat	Betonipalkit, minimoidaan teräspalkit/ vähähiilinen teräs	Paikallavalettu vihreä betonirunko GWP.70
Käyttövaiheen energiatehokkuus	Määräystason mukainen (energialuokka B) E-luku 100	A-energialuokka E-luku 80	A-energialuokka E-luku 67
Käyttövaiheen lämmöntuotanto	Kaukolämpö	Maalämpö 60 % energiapetto	Maalämpö 60 % energiapetto
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 (tCO ₂ e)
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 energiaperito 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 kerrokorkeus 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.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen L-Arkkitehdit Oy viitesuunnitelmaan.)

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Johanna Rajala	alue-arkkitehti
	Agon Shala	asemakaava-arkkitehti
	Merja Häsänen	asemakaava-arkkitehti
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Yleiskaavoitus	Eeva-Maria Niemi	yleiskaavasunnittelija
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasunnittelija
	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	
	Jarkko Mylly	
Citron Oy	Esa Klemetti	
Sweco Oy	Heidi Kerosuo	
L-Arkkitehdit Oy	Jari Lonka	
	Niko Cederlöf	
Studioterra	Juha Kanerva	

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä Joulukuuta 2025

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						

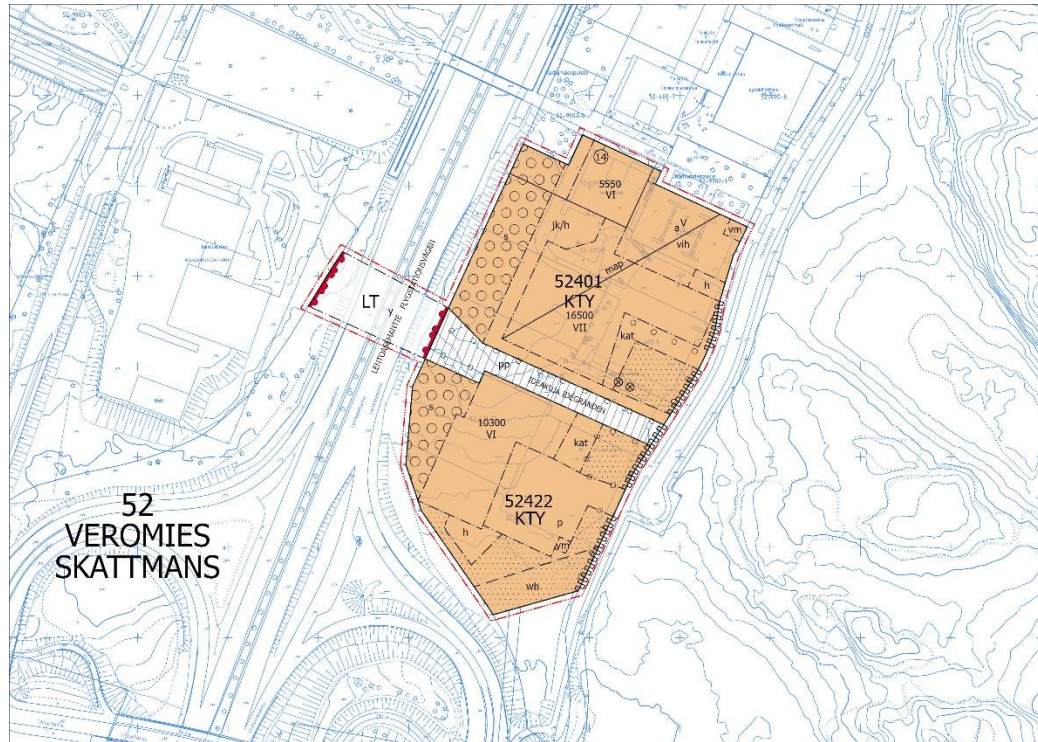
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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

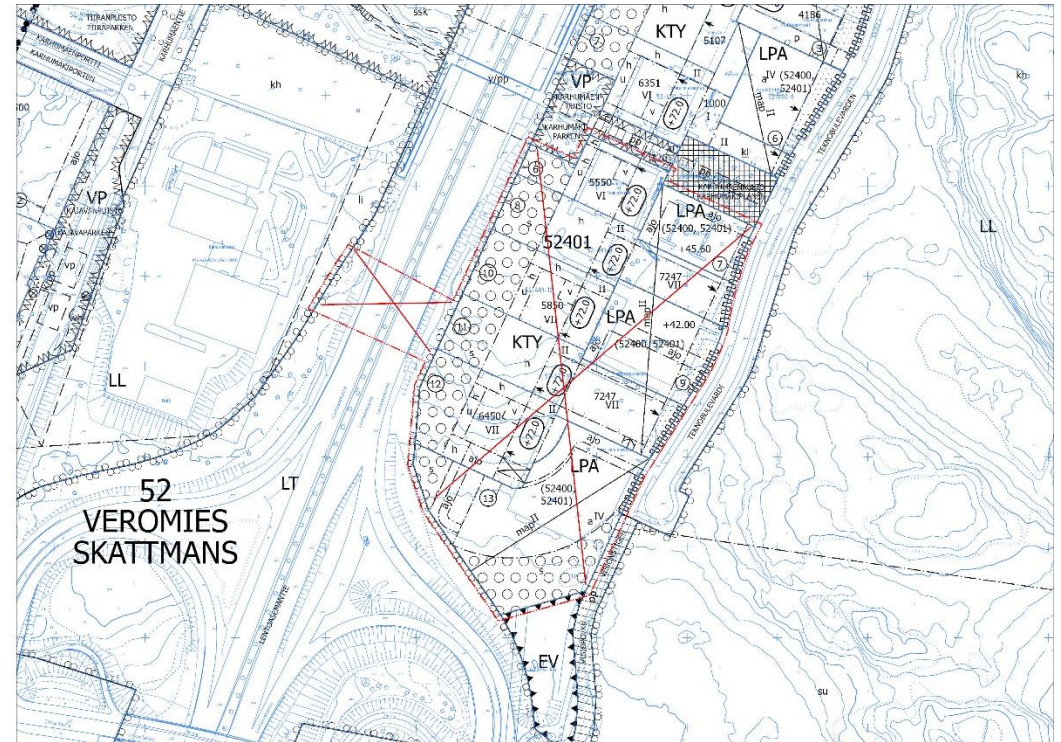
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
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
Planområdets nummer

002565

Päiväys
Datum

9.12.2025

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.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 52401

1:2000

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 52401 och 52422 samt gatu- och trafikområden.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvartaret 52401

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

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 kat-merkityn alueen suuntaan.

Jokaiselle korttelialueelle tulee varata tila muuntamolle. Alueelle tulevat muuntamot tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen tai integroida osaksi rakennettavaa ympäristöä, myös värityksensä 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 mitoiteta polkupyöräpaikkoja, autopaikkoja tai väestönsuojia.

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 iaktas 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.

Korttelit

Korttelin ensimmäisen rakentamisluvan yhteydessä tulee laatia koko korttelin laajuinen suunnitelma rakentamisen vaiheistuksesta ja tarvittaessa alueen väliaikaisesta käytöstä sekä alustavasti esitelty kiviätkatoimintojen sijoittuminen, pihasuunnitelma sekä valaistussuunnitelma. Suunnitelmaa päivitetään tarvittaessa seuraavien 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 vihreästi toteutettavalle alueelle.

Jäte- ja huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen. Ulkovarastointia ei sallita.

Rakennusten pääsisäänkäyntien yhteydessä tulee huomioida jalankulkijan säänsuojat.

Ideakujan varrella olevien rakennusten arkkitehtuurin tulee muodostaa kaupunkikuvan kohokohta.

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.

Valmistumisen yhteydessä kiviäkaliketoista on toteutettava vähintään 50 prosenttia. Loput 50 prosenttia liiketoista tulee suunnitella ja sijoittaa siten, että ne voidaan ottaa käyttöön myöhemmin.

Rakennukset

Korttelin rakennusten kerrosluvussa tulee olla vaihtelua.

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

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

Rakennuksen kaupunkikuvalleisesti tärkeissä, kadun puoleisissa ja kadulle näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumojen muutoin kuin arkkitehtonisena tehokeinona. Muilla julkisivuilla 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 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.

Kortteleiden 52401 ja 52422 kat-alueiden ja Ideakujan puoleisille julkisivuille tulee muodostaa avoin ja toiminnallinen kiviäkalikerros, jota tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin; runsaalla aukotuksella, materiaaleilla, väreillä, rakennusosilla ja valaistuksella.

Kat-merkityn alueen äärellä kiviäkalikerroksen tulee olla vähintään 5 metriä korkea.

Kiviäkalikerros tulee toteuttaa muuntojoustavana siten, että liiketiloja voidaan yhdistää ja jakaa useampaan osaan, joihin jokaiseen on suora kulkuyhteys.

Kat-merkityn alueen äärelle sijoittuvien kiviäkaliketoilujen tulee soveltua myös ravintola- tai kahvilaikäyttöön, mikä tulee ottaa huomioon talotekniikan toteutuksessa.

Piharakennusten ja -rakenteiden tulee sopia korttelin rakennusten arkkitehtuuriin.

Kvarter

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.

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 Idégrändens 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.

I samband med färdigställandet ska minst 50 procent av affärslokaler 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 effektnedel. 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 Idégrändens 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 lämna sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i hustekniken.

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

Kylmät rakennukset ja rakennelmat tulee toteuttaa kasvikkatoisena.

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 sijoittaa 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 kiinnostaviksi arkkitehtuurin keinoin sisäänvedoilla, katoksilla, väreillä, rakennusmateriaaleilla ja/tai valaistuksella.

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan näyttävä.

Pysäköintilaitoksen julkisivumateriaalien ja -väriytyksen 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 tontti- ja riippumatta. Tonttien välisille rajoille ei saa rakentaa aita.

Piha-alueelle tulee istuttaa myös suuriksi kasvavia puulajeja, joiden elinmahdollisuudet tulee varmistaa riittävällä kasvualustoilla ja lajivalinnoilla. Näiden istutettavien puiden taimien rungonympäryksen tulee olla vähintään 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.

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 läjittää louhetta tai rakennusarvioita, eikä siellä saa olla työmaa- aikaisia rakennelmia tai kulkureittejä.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa säilytettävään maisemaan.

Hulevesien hallinta voidaan järjestää tontti- ja riippumatta.

Tontteja ei saa aidata lukuun ottamatta Lentoasemantietä vasten olevaa tontin rajaa.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisen on liitettävä hulevesien hallintaan teknisesti 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 pinnoituksessa tulee käyttää vaihtelevasti kiveystä ja muita korkeatasoisia materiaaleja.

Pysäköintialue tulee jakaa osiin puu- ja pensasistutuksiin.

Melu ja ilmanlaatu

Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 07-22) 45 dB (A).

Kalla byggnader och konstruktioner ska förses med gröna tak.

I anslutning till entréerna ska ett högljussigt och trivsamt uterum planeras.

Stenfotsväningen ska utformas så att gångmiljön blir visuellt varierande och högljussigt.

Ventilationsmaskinrum och övriga hustekniska 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 framhåvas med en färg och/eller form som avviker från resten av byggnaden.

Byggnadernas takvåning ska bilda en intresseväckande silhuett i stadslandskapet.

Byggnadernas huvudentréer ska framhåvas som visuellt intressanta med arkitektoniska medel, såsom indragna partier, takkonstruktioner, färger, byggnadsmaterial och/eller belysning.

Parkeringsanläggningen ska vara arkitektoniskt framträdande.

Parkeringsanläggningens fasadmateriäl och färger ska huvudsakligen följa områdets materiäl- och färgprinciper.

Gården

Gröneffektiviteten i kvartersområdet för verksamhetsbyggnader ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetskalkylen 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. Stammans 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.

Servicegården ska anläggas så att den inte framhåvs 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 högljussigt 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 byggnadsmateriäl och där får inte finnas konstruktioner eller färdutrust 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 grönyttande ska tekniskt och funktionellt anknytas till dagvattenhanteringen.

Liftplatser som behövs för räddning får i regel inte placeras på gatan. Eventuella liftplatser ska förhandlas om med räddningsverket.

Gårdsområdenas körvägar ska separeras från områdena för gångtrafik genom materiäl, planteringar och konstruktioner. Vid gårdsområdenas ytbeläggning ska stenläggning och andra materiäl av hög kvalitet användas.

Parkeringsområdet ska indelas och avgränsas med träd- och buskplanteringar.

Buller och luftkvalitet

Bullernivån i affärs- och kontorsrum får inte överskrida dagsriktvärdet för den A-vägdä ekvivalentnivån (L_{Aeq}) (kl. 07–22) 45 dB (A).

Tieliikenteen melutaso ei saa kokous- ja kokoontumistiloissa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 07-22) 35 dB (A).

Rakennusten äänitasoeron lentomelua vastaan on oltava kokoontumistiloissa vähintään ΔL 32 dB sekä toimisto- ja liiketiloissa vähintään ΔL 28 dB.

Rakennusten tuloilmanotto tulee varustaa tilojen käyttötarkoitusten mukaisella suodatuksella.

Hiiliineutraalisuus ja resurssiviisaus

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 sijoituessaan 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.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: 1 pp/ 40 k-m².

Toimistotilat: 1 pp/ 50 k-m².

Muut tilat erillisen, rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Polkupyöräpaikoista kaikki tulee sijoittaa sateelta suojattuun ja/tai lukittuun tilaan. Niiden tulee olla helposti käytettäviä.

Autopaikkoja tulee varata vähintään:

Liiketilat: vähintään 1 ap/180 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m².

Toimistotilat: vähintään 1 ap/ 100 k-m², enintään 1 ap/ 50 k-m².

Muut tilat erillisen rakentamislupaan liitettävän selvityksen perusteella.

Maantien alue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Vägtrafikens bullernivå i mötes- och samlingslokaler får inte överskrida dagsriktnivåen för den A-vägda ekvivalentnivån (L_{Aeq}) (kl. 07–22) 35 dB (A).

Byggnadernas ljudnivåskillnad i fråga om flygtrafikbuller ska i möteslokaler vara minst ΔL 32 dB och i kontors- och affärslokaler minst ΔL 28 dB.

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 elbilsaddstationer 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 byggnadens fasad.

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.

Alla cykelplatser ska placeras i ett regnskyddat och läst utrymme. De ska vara lättillgängliga.

Bilplatser ska reserveras till ett antal av minst:

Affärslokaler: minst 1 bp/180 m²-vy, högst 1 bp/50 m²-vy.

Kontorslokaler: minst 1 bp/ 100 m²-vy, högst 1 bp/ 50 m²-vy.

Övriga utrymmen på grundval av en separat utredning som bifogas till bygglovet.

Område för landsväg.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.



52

VERO

52401

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.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras/planteras.
	Viher- tai kasvikatto.	Grön- eller växttak.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Avokalliot tulee säilyttää. Aluetta tulee kehittää valtaosin luonnontilaisena alueena. 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. Berghällarna ska bevaras. Området ska i huvudsak utvecklas som ett område i naturligt tillstånd. 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.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue 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.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Området ska byggas som ett offentligt eller halvoffentligt parklikt rum, dvs. som en fickpark. Där ska det planteras blommande träd, buskar, bänkar och blommor. Det ska avgränsas från gatuområdet med stensättning. Det ska planeras helt och hållet med genomsläppliga ytbeläggningar. Det ska vara allmänt tillgängligt.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.	För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	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
	TONTTIAJKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	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.	
{Allekirjoitus aluearkkitehti}		{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}			
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__		Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__			

Allekirjoitettu sähköisesti

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Kuva 42. Vihertehokkuuslaskennan tulokortti. (Studio Terra Oy)



Kuva 43. Pihasuunnitelma perustuen 7.3.2025 päivättyyn viitesuunnitelmaan. (Studio Terra Oy)



10 **Asemakaavan muutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 -
Ehdotus nähtäville / SP**

VD/6172/10.02.04.00/2023

SP/KK-I/THU/VIK

Jehovan todistajien maille osoitteeseen Puutarhatie 47 kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Valtaosa autopaikoista sijoittuu pysäköintilaitokseen. Rakennukset sovitetaan rinnemaastoon ja arvokasta puustoa säilytetään. Alueen pohjoisosaan kaavoitetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatie Tikkurilan keskuspuistoon. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 ha ja korttelitehokkuus $e = 0,75$. Koko kaava-alueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus $e = 0,69$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68115 ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68 Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68114.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68115.

Alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston laidalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja etelässä rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin tonttiin. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkillä Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

Hakija

Jehovan todistajat.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat. Kaupunki aikoo lunastaa VL-alueeksi kaavoitettavan osan.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy maanomistajan konsulttina.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys.

Asemakaavamuutos

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa ja asettuu kaupunkirakenteessa Tikkurilan keskuspuiston laidalle, pientaloalueen ja työpaikkarakentamisen rajapintaan. Alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista.



Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista, monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Rakentumaton vanha KTY-tontti saadaan rakentumaan työpaikkapainotteisena ja lisäksi saadaan siihen liittyvä asumista luontoarvot huomioiden.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotit. Länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali ovat kaupungin museon arvottamia rakennusperintökohteita. Tikkurilan keskuspuistossa kaava-alueen itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti, jonka takana sijaitsevat kaupungin varikko ja lumenjättöpaikka. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireitinä toimiva avo-oja.

Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toimistorakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan täydentämään rakennusperintökohteiden muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Asuinrakennukset porrastuvat rinnemaastoon ja muodostavat puoliavoimen sisäpihan korttelin eteläosaan. Valtaosa autopaikoista on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu korttelin itäosaan ja suojaa asuntoja lumenjättöpaikan melulta. Rakennukset on sovitettava hienovaraisesti maastoon ja arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakentamisen kerrosluku ja rakeisuus pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Toimistorakennuksen kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempaan. Pysäköintilaitoksessa on neljä kerrosta ja asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Kaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta työpaikka-alueesta säilyttämällä kaava-alueen yhtenä korttelialueena, jolta edellytetään toimitilapainotusta: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,9. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelin laidoille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Korttelin itälaidalla säilytetään maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireitti.

Toimitilan ja asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina voi käyttää puuta tai punatiiltä. Materiaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiileltä sekä betonirunkoisten rakennusten rungolta edellytetään vähähiilisyyttä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Korttelitehokkuus $e = 0,75$. Puistoalueen (VL) pinta-ala on 0,26 ha. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus $e = 0,69$. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m², mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.11.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.



Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu korttelialueen eteläosaan ja toimitilarakennus työpaikka-alueen jatkoksi. Asuinrakennuksiin on määrätty harjakatto. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai punasävyistä tiiltä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väritykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan pysäköintilaitoksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Pientalojen ja kaavamuuotosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkodi. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsuuntainen kävely- ja pyöräilyreitti. Rakennusperintökohteet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa edellytetään, että uusi toimistorakennus luontevasti täydentää näiden rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Toimistorakennukseen on osoitettu tilavaraus muuntamolle.

Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija Jehovan todistajat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (42 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Jehovan todistajat maksaa muutostkustannukset (42 000 €), lisätyt tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025



- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025
- Mielenpääteiden koonti 9.12.2025

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
([etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi))



Vantaa

002552 Puutarhatie 47

KOIVUHAHA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002552. Kaavoitus on tullut vireille 6.11.2024.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
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.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5. Asemakaavan toteutus	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	31

SELOSTUKSEN LIITTEET

- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-
TERIAALISTA**

- Ympäristömeluselvitys 13.12.2023, Promethor
- Hiilijalanjälkiselvitys 5.6.2024, WSP Finland Oy
- Luontoselvitys 15.11.2024, Luontoselvitys Metsänen

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa ja asettuu kaupunkirakenteessa Tikku-
rilan keskuspuiston laidalle, pientaloalueen ja työpaikkarakentamisen rajapintaan. Alueen
omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutar-
hatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alu-
eelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoi-
tettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotia. Länsi- ja pohjoispuoliset naapuriraken-
nukset Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali ovat kaupunginmuseon
arvottamia rakennusperintökohteita. Tikkurilan keskuspuistossa kaava-alueen itäpuolella kul-
kee pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti, jonka takana sijaitsevat kaupungin varikko ja lumen-
jättöpaikka.

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsuuntainen virkistysalueyhteys. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireitinä toimiva avo-oja.

Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toimistorakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan täydentämään rakennusperintökohteiden muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Asuinrakennukset porrastuvat rinnemaastoon ja muodostavat puoliavoimen sisäpihan korttelin eteläosaan. Valtaosa autopaikoista on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu korttelin itäosaan ja suojaa asuntoja lumenjättöpaikan melulta. Rakennukset on sovitettava hienovaraisesti maastoon ja arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakentamisen kerrosluku ja rakeisuus pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Toimistorakennuksen kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempaan. Pysäköintilaitoksessa on neljä kerrosta ja asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Kaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta työpaikka-alueesta säilyttämällä kaava-alueen yhtenä korttelialueena, jolta edellytetään toimitilapainotusta: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,9. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelin laiduille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Korttelin itälaidalla säilytetään maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireitti.

Toimitilan ja asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina voi käyttää puuta tai punatiiltä. Materiaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiileltä sekä betonirunkoisten rakennusten rungolta edellytetään vähähiilisyttä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Korttelitehokkuus $e = 0,75$. Puistoalueen (VL) pinta-ala on 0,26 ha. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus $e = 0,69$. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m², mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m².



Ilmakuva etelän suunnasta, kaavamuutosalueen uudisrakentaminen on esitetty valkoisina rakennusmassoina. Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Kannen kuva: Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Kehä III:n, Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien ja Kylmäoan rajaamalla alueella. Väylien varsilla painottuu työpaikkarakentaminen, Kylmäoan varren puistovyöhykkeen tuntumassa pientalovaltainen asuntorakentaminen. Palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu pääosin viereisiin Viertolan ja Tikkurilan kaupunginosiin. Keskeinen itälänsisuuntainen yhteys alueen halki on Tikkurilantie, jota jatkossa kehitetään osana Vantaan ratikan reittiä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskuspuiston laitaan, lähelle Koivuhaan lumenvastaanottoa paikkaa ja kaupungin varikkoa. Sekä Tikkurilan asemalle että lentokentälle on noin 2,5 kilometriä. Alue on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvitys, johon sisältyivät liito-orava-, pesimälinnusto- ja lepakkokartoitukset. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, ettei selvitysalueella esiinny erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat suoraan maankäytön toimenpiteitä.

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Nykytilassaan alue on pääosin lehtipuuvaltaista metsittynyttä peltoa. Puutarhatien laidassa on osittain

kallioinen mäki, jolla kasvaa arvokkaita mäntyjä. Kaava-alueen lounaisosassa on avoimempi niittymäinen alue. Alueen itäosassa on Tikkurilan keskuspuistoon johtava hulevesireitti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on rakentamaton ja metsittynyt. Alueen itäosan läpi kulkee avo-oja, joka johtaa hulevesiä Tikkurilan keskuspuistoon. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaavatyön aikana on laadittu perustamistapalausunto. Toteutettujen pohjatutkimusten perusteella rakennukset tulee perustaa pääosin paaluperusteisesti. Rakennusten korkeusasemat on suositeltavaa sovittaa mahdollisuuksien mukaan lähelle nykyisiä maanpinnan korkeusasemia, jotta vältetään löyhää perusmaata tarpeettomasti kuormittavilta paksuilta täytöiltä.

Alueen etelä- ja pohjoispäässä on mahdollisesti maanvaraisia rakennuksia. Etelässä alin sallittu kuivatustaso on +16,0 ja pohjoisessa alin sallittu kuivatustaso on +16,1.

Topografia

Alue on rinnemaastoa, joka laskee luoteesta kaakon suuntaan. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 25,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralue on väestömäärältään Vantaan toiseksi suurin. Vuoden 2024 lopussa suuralueella oli lähes 50 000 asukasta, ja määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Koivuhaassa asui vuoden 2024 lopussa noin 3 800 henkilöä. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti. Asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 17 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 11 % (koko Vantaa 16 %).¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Alueen eteläpuolella on pientalokortteileita ja Puutarhatien länsipuolella Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, joka sisältää sekä toimitilaa että asuntolatyypistä asumista.

Sosiaalinen ympäristö

Koivuhaassa asuntokuntien keskikoko (vuoden 2024 lopussa) on 2,0 henkilöä eli sama kuin koko Vantaalla. Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.¹

Palvelut ja työpaikat

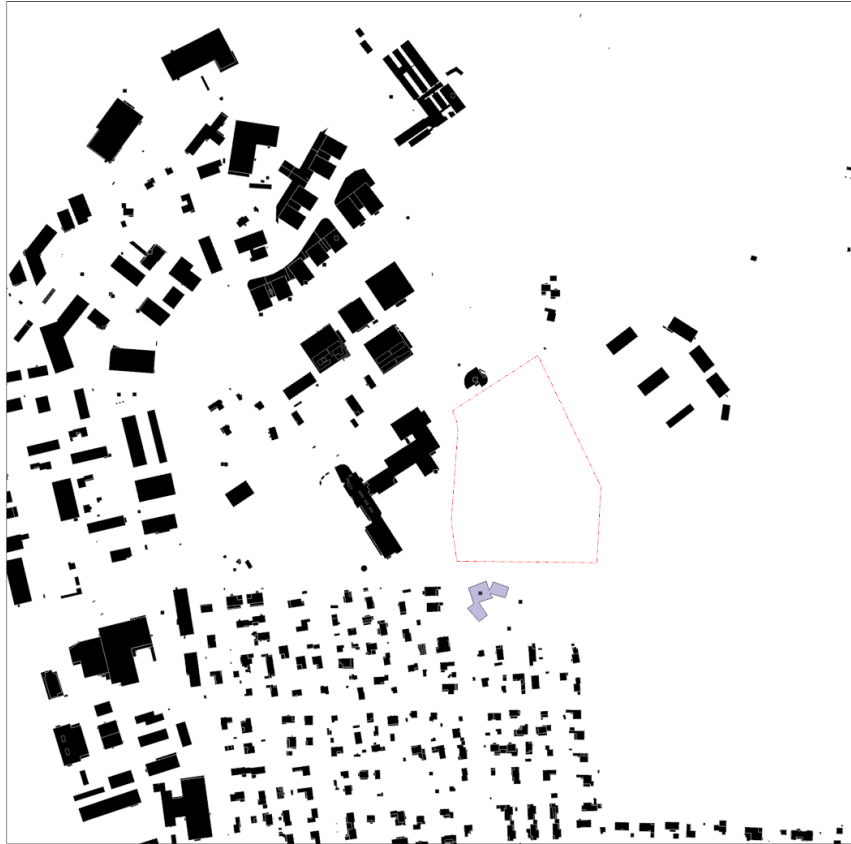
Koivuhaka sijaitsee Vantaan merkittävimpien työpaikka-alueiden Aviapoliksen ja Tikkurilan välissä, matkaa molempiin on vain muutama kilometri. Koivuhaassa on noin 5 300 työpaikkaa (vuosi 2023), jotka painottuvat etenkin tukku- ja vähittäiskaupan alalle. Sekä julkisten että yksityisten palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu itäpuolisiin kaupunginosiin Viertolaan ja Tikkurilaan.¹

Koivuhaassa Mesikukantiellä noin puolen kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta on yksityinen päiväkotitoiminta. Lähimmät kaupungin päiväkodit ja koulut sijaitsevat Viertolassa ja Simonkylässä. Kaava-alueen eteläiselle naapuritontille on rakenteilla Puutarhatien päiväkotitoiminta.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa koostuu eriluonteisista osa-alueista. Selkeää kaupunginosan keskusta ei ole. Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen pohjoispuolelle, Tikkurilan keskuspuiston laitaan. Alueen pohjoispuolella painottuu työpaikkarakentaminen.



Rakeisuuskartta lähtötilanteesta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Pientaloalue muodostuu ajallisesti kerrostuneista, vehreistä ja suorakulmaisista kortteleista. Työpaikkarakentamiseen painottuvalla alueella korttelirakenne on hajanaisempi ja mittakaava suurempi. Tikkurilan keskuspuistossa on laajoja nurmialueita ja pitkiä näkymiä, joita suunnittelualueen tuntumassa hallitsevat Koivuhaan lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen naapurina on kaksi kaupunginmuseon arvottamaa kohdetta. Rakennukset on luokiteltu Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa paikallisesti arvokkaiksi rakennusperintökohteiksi. Rakennuksiin kohdistuva mahdollinen suojelu tapahtuu ko. tonttien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Jehovan todistajien toimintakeskus vuodelta 1962 osoitteessa Puutarhatie 60 on inventoitu vuonna 2002 selvityksessä *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979*. Rakennusta kutsutaan myös Jehovan todistajien Suomen haaratoimistoksi.

Jehovan todistajien valtakunnansali vuodelta 1985 osoitteessa Koisoitie 20 on inventoitu vuonna 2021 selvityksessä *Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi*.

Virkistys

Suunnittelualue rajoittuu Tikkurilan keskuspuiston laajaan viheraluekokonaisuuteen. Kylmäojan vartta seurailevien reittien kautta pääsee sekä etelään Keravanjoen rantaan että pohjoisen suuntaan. Etäisyys Tikkurilan urheilupuistoon keskuspuiston itälaidalle on alle kilometri.

Kaavamuutosalueen naapurissa Puutarhatien päiväkodin kaavassa (2024) on Puutarhatieltä keskuspuistoon osoitettu uusi puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Liikenne

Puutarhatie on pohjoiseteläsuuntainen tonttikatu. Pohjoisessa Puutarhatie johtaa Meiramitien kokoojakadulle ja etelässä Tikkurilantien pääkadulle. Meiramitien nykyiset liikennemäärät ovat noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puutarhatien liikennemäärät ovat noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin kadun länsireunalla. Puutarhatielle on toteutettu ajonopeutta hidastavia kavennuksia suunnittelualueesta etelään.

Bussilinjan 576 reitti Tikkurilasta Kivistöön kulkee Puutarhatietä pitkin. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhatiellä Kaunokkitien kohdalla noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Toinen pysäkkipari on Meiramitiellä Koivuhaantien kohdalla noin 250 m etäisyydellä. Tikkurilantiellä noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kulkee useita bussilinjoja. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu Puutarhatien ja Tikkurilantien risteykseen.

Puutarhatien itäreunassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Keskuspuistossa kaavamuutosalueen itäpuolella mutkittellee ulkoilureitti pohjoisesta etelän suuntaan. Alueen eteläpuolelle on kaavoitettu uusi itälänsisuuntainen puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemäriässä etelän suuntaan Puutarhatien ja Bäckbypuiston kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen kuivatus perustuu avo-ojiin, jotka johtavat vedet Tikkurilan keskuspuiston hulevesialtaiden kautta Kylmäojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Puutarhatiellä ei ole kaukolämpöverkkoa. Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston (Puutarhatie 60) kaukolämpöjohto tulee lännen suunnasta Meiramitieltä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on viereisellä katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijoittuu lentomeluviyöhykkeelle 3, jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Promethor Oy laati kaavatyön tueksi meluselvityksen (13.12.2023), jossa tutkittiin tieliikennemelun ja Tikkurilan keskuspuistossa sijaitsevan lumenvastaanottoaikan melun vaikutukset kaavaratkaisuun. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista rakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

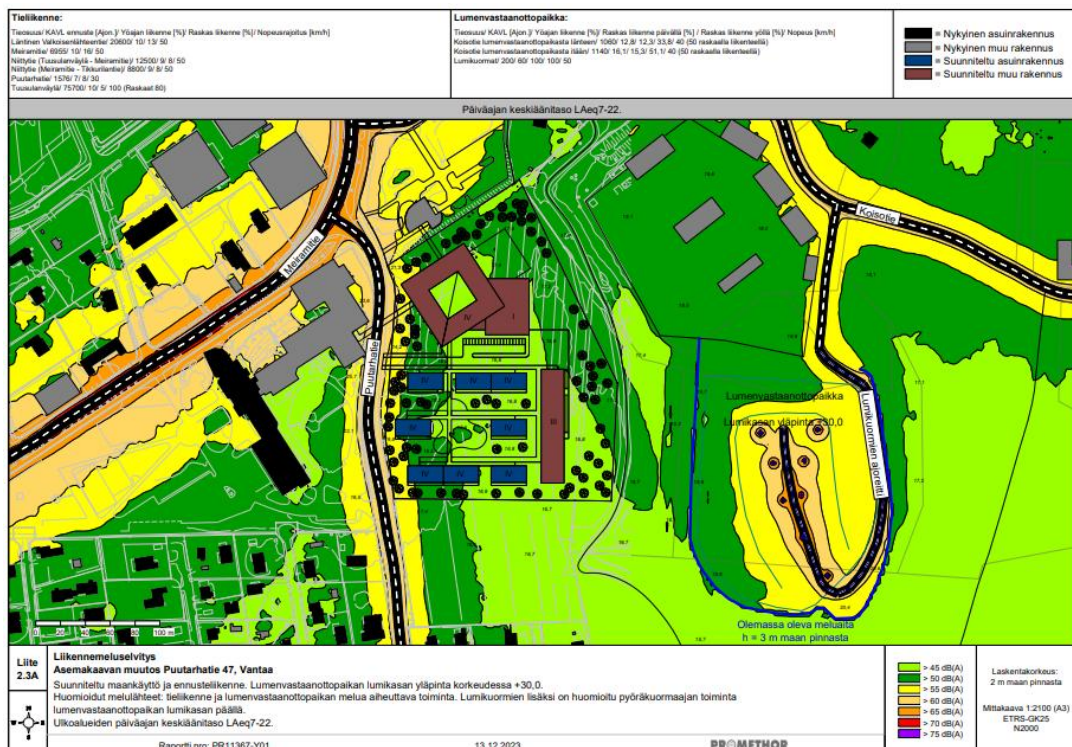
Melutaso alittaa nykyisellä maankäytöllä päivä- ja yöajan ohjearvot pääosalla kaava-aluetta. Melutaso ylittää ohjearvot ainoastaan Puutarhatien välittömässä läheisyydessä noin 35 metrin etäisyydelle asti. Merkittävin melulähde tarkastelualan melutason kannalta on Puutarhatien tieliikenne. Myös suunnitellulla maankäytöllä tieliikenteen aiheuttama melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot kaava-alueella kaikkialla muualla paitsi Puutarhatien läheisyydessä.

Lumen vastaanottoaikan toiminnan vaikutuksesta yhteismelutilanteessa päiväajan keskiäänitaso on noin yhden desibelin suurempi kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kaava-alueen itäosassa. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon tästä huolimatta käytännössä kaikilla samoilla alueilla kuin pelkästään tieliikenteelläkin. Lumenvastaanottoaikan toiminnan kanssa yöajan keskiäänitaso on kaava-alueen itäosassa keskimäärin 3–6 desibeliä suurempi, kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso. Tämän vaikutuksesta yöajan keskiäänitaso on yli yöajan ohjearvon 45 dB(A) kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa (Puutarhatien ympäristön lisäksi). Lumenvastaanottoaikan toiminnasta huolimatta asuinrakennusten ympäristössä yöajan keskiäänitaso alittaa yöajan ohjearvon ja näin ollen leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa vapaasti ohjearvot alittaville alueille. Lisäksi kaava-alueen itäosaan suunniteltu pysäköintirakennus estää omalta osaltaan melun leviämistä asuinrakennusten ulkoalueille.

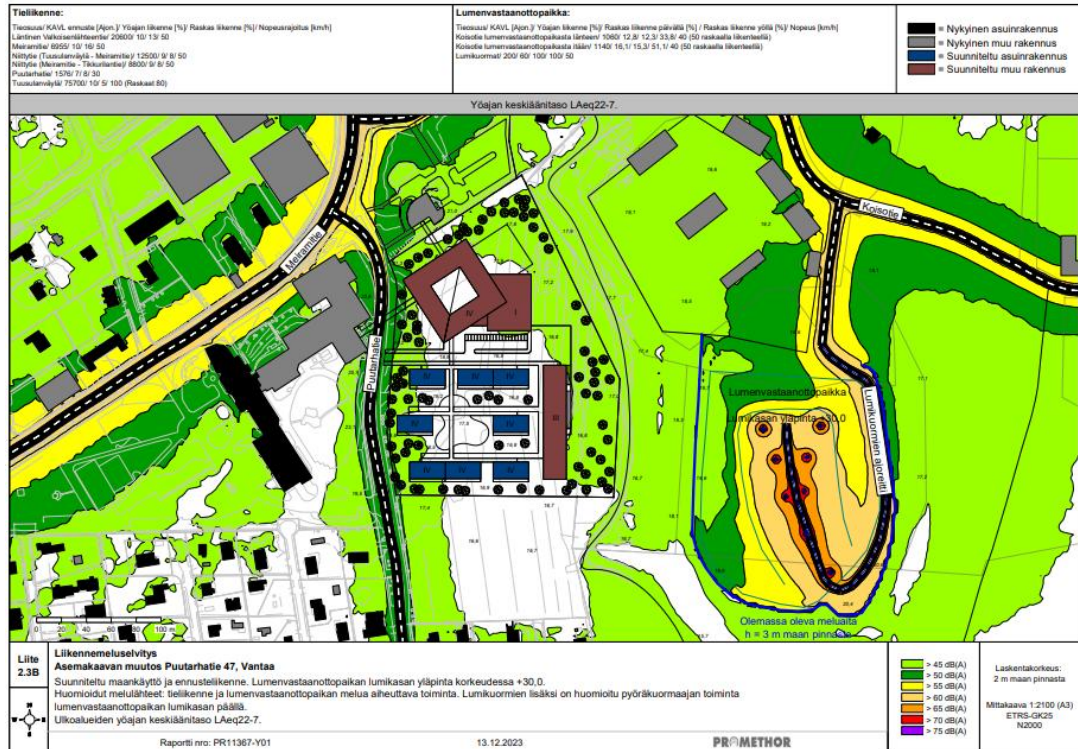
Laskennan perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimus määräytyy kaikilla rakennusten (pl. pysäköintirakennus) julkisivuilla lentomelusta ja on suuruudeltaan 32 dB(A). Yhteenkään julkisivuun ei kohdistu yli 65 dB(A):n päivämelutaso tai yli 55 dB(A):n yömelutaso, joten parvekkeita voidaan melun näkökulmasta toteuttaa kaikille julkisivuille. Laskennan perusteella parvekkeet tulee lasittaa käytännössä kaikilla julkisivuilla. Äänitasoeroluku on suurimmillaan 3–4 dB(A) Puutarhatien viereisten rakennusten Puutarhatien puoleisilla julkisivuilla.

Koska liikennemelun ja lumenkaatoalueen aiheuttamat julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat matalat, suositus ulkovaipan ääneneristävyydelle muodostuu lentomeluvyöhykkeen määrittämän vaatimuksen ΔL 32 dB perusteella. Liikenteen ja lumenkaatoalueen aiheuttama yhteismelu huomioiden ennustetilanteessa tontille voidaan sijoittaa ulko-oleskelu- ja leikkialueet vapaasti alueille, joilla päiväaikainen ohjearvo alle 55 dB täyttyy. Ohjearvo ylittyy ainoastaan aivan lähellä Puutarhatietä.

Meluselvityksen laadinnan jälkeen asuinrakennusten sijainti on muuttunut ja korttelipiha on vielä aikaisempaa paremmin suojassa liikenteen melulta.



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikaan melua aiheuttava toiminta yöaikaan

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueella olevat 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 vähähiiliseen ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Maakuntakaava



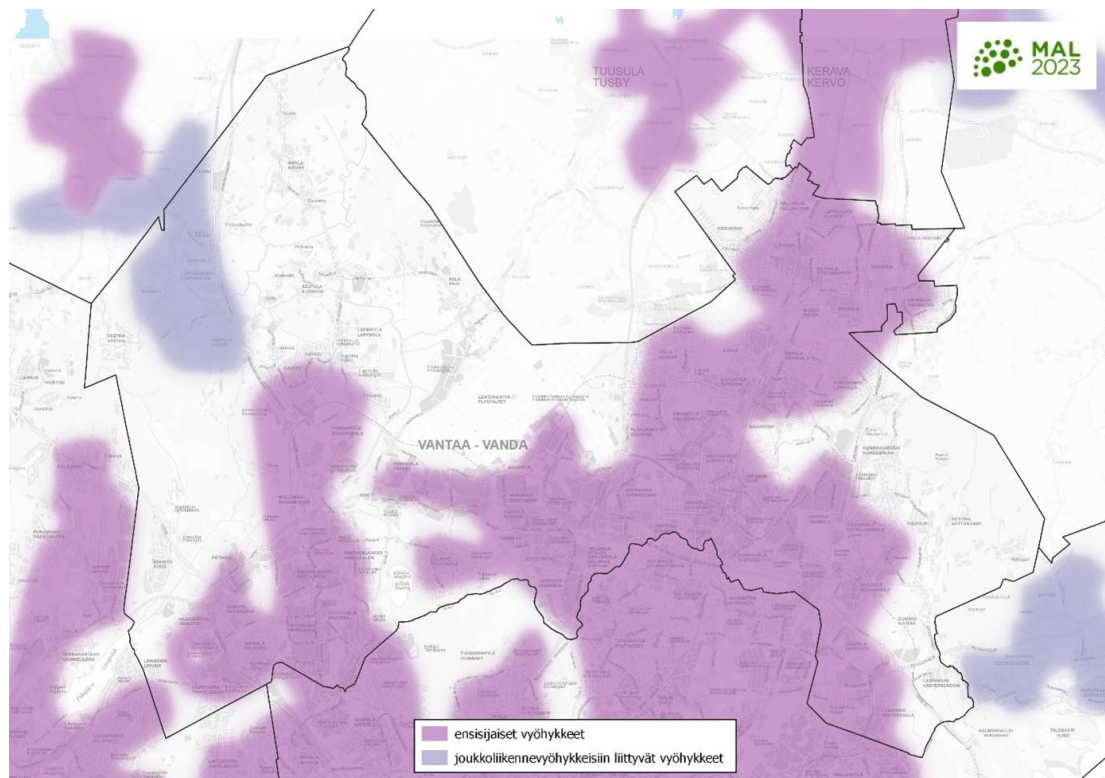
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asema-kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivoitus).

Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Tarkastelu-alue on merkitty keltaisella ympyrällä.

MAL 2023 -suunnitelma

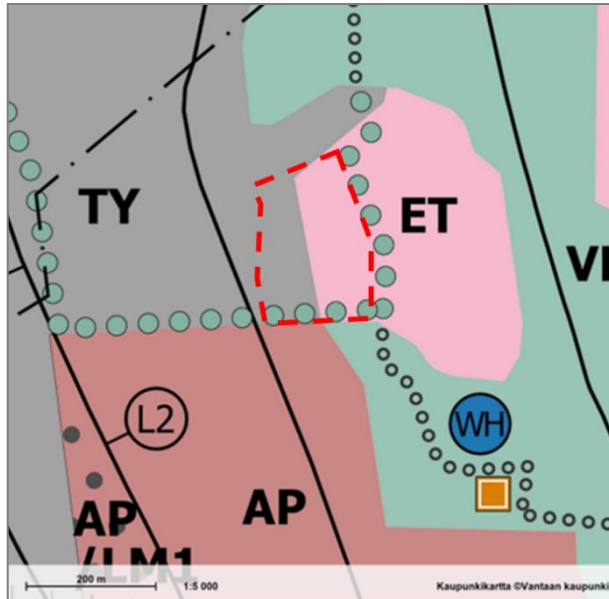
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti 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 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.

Kaavamuuotos sijoittuu oheisen kartan ensisijaiselle vyöhykkeelle.

Yleiskaava

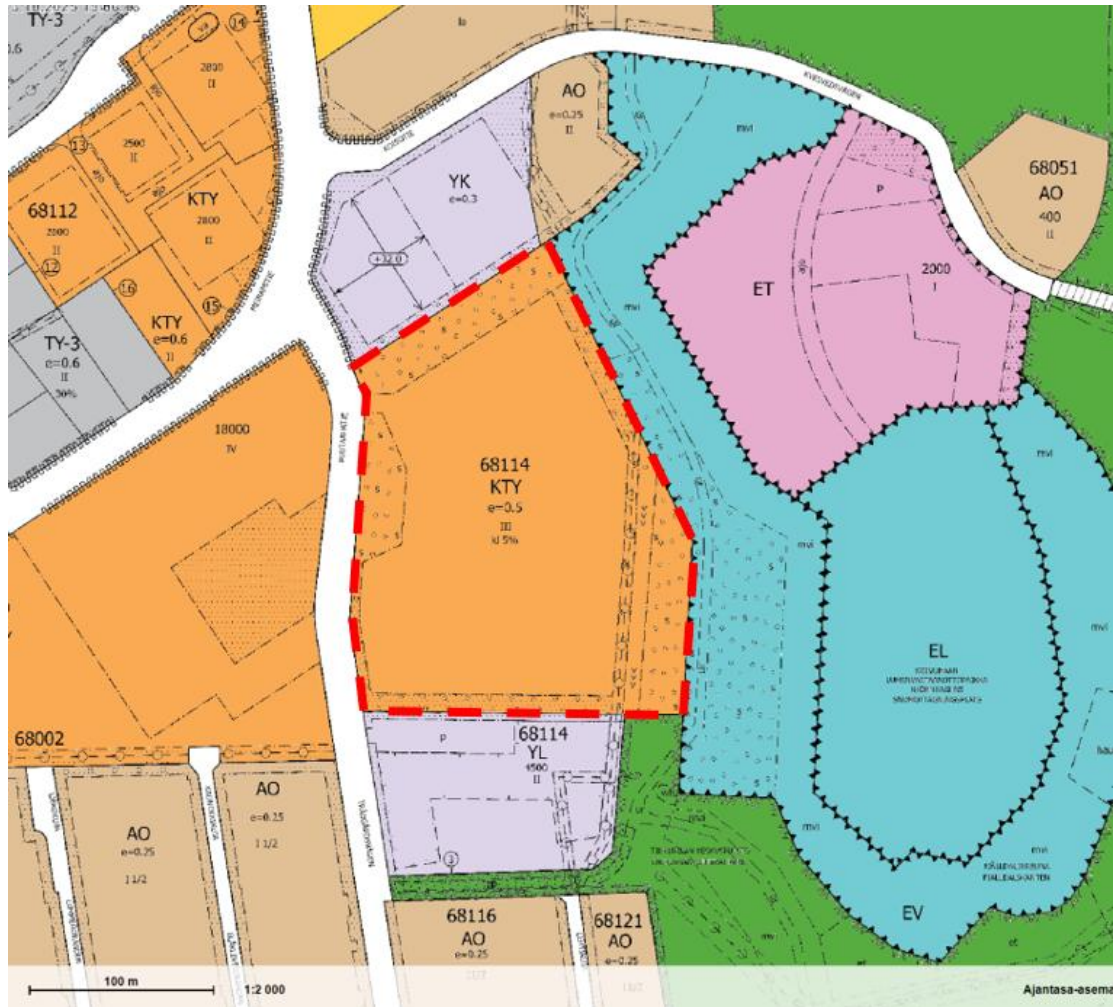


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Se varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tarkastelualueen itäosa on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Koko alue on lentomeluvyöhykkeellä 3. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tarkastelualueen etelä- ja itälaidoilla on virkeystysalueyhteys (vihreä palloviiva). Yhteyden tulee olla jatkuva, ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on strateginen ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus, alueiden sisällä voi olla muutakin ympäristöönsä soveltuvaa maankäyttöä. Alueen maankäyttö ja eri maankäyttömuotojen välinen raja tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutoksessa.

Asemakaava



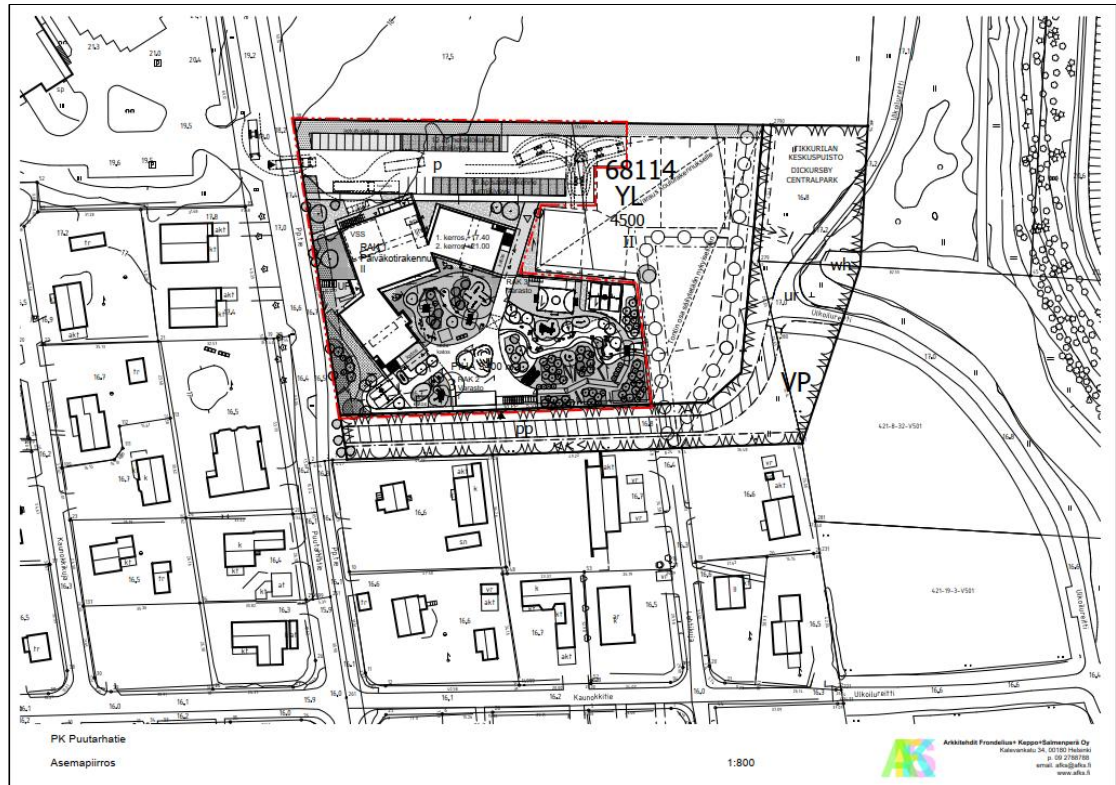
Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Korttelin länsi-, pohjois- ja itälaidoilla on alueen osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin etelä- ja länsiosassa on suojavihervyöhyke. Rakennusalan itäpuolella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja avo-oja.

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.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeella SAAVU (Kala 5.9.2023) mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla hyödynnetään mitoitusohjeita.

Kaavamuutosalue rajautuu eteläosastaan YL-korttelialueeseen, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotitoiminta. Ensimmäisessä vaiheessa rakentaminen sijoittuu korttelin länsiosaan.



Puutarhatien päiväkodin asemapiirustus, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä



Aluejulkisivu Puutarhatielle, kaavamuutosalue Puutarhatien päiväkodin vasemmalla puolella, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Jehovan todistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 25.9.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002552 ja kaavoitus tuli vireille 6.11.2024.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- kaupunginosan tai lähialueen 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, kaupunginmuseo)

- muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oyj ja Finavia.

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. OAS julkaistiin 6.11.2024 ja mielipiteet pyydettiin 9.12.2024 mennessä. Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Yksityisiä mielipiteitä tuli 5 kpl, joista yhden lähettäjällä ei ollut mitään asemakaavan muutosta ja uudisrakentamista vastaan. Huolta herättivät tulevan rakentamisen vaikutus Puutarhatien liikenteeseen sekä Puutarhatien ja keskuspuiston välisen kevyen liikenteen yhteyden sijainti kaukana pientaloalueesta. Tulevan rakentamisen määrää ja kerroslukuja pidettiin liian suurina. Pysäköintialoa ja tehokasta asumista pidettiin alueelle vieraana ratkaisuna.

Kaava-alueella ei sijaitse **Fingridin** voimajohtoja tai muita toimintoja eikä **Caruna Oy:n** sähköjakeluverkkoa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja osoitetaan tilavaraus muuntamolle. Tuleva kiinteistö voidaan liittää **Vantaan Energia Oy:n** kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueen viereisillä tonteilla sijaitsee Vantaan rakennusperintökohteita: Jehovan todistajien valtakunnansali (Koistie 20) ja Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto. Yhteensovittaminen tulee huomioida uudisrakentamisessa ja havainnollistaa asemakaavaselostukseen. Jos kaavamuutos ulottuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman koko tarkastelualueelle, tulee selvittää Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston rakennusten ja pihapiirin suojeluperusteet. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

HSY toteaa, että johtokuja kaavamuutosalueen itäreunalla tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tukeutuu lähtökohtaisesti Puutarhatien rakennettuun vesihuoltoon.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

Rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu korttelialueen eteläosaan ja toimitilarakennus työpaikka-alueen jatkoksi. Asuinrakennuksiin on määrätty harjakatto. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai punasävyistä tiiltä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väriyteen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan pysäköintilaitoksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Pientalojen ja kaavamuutosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkotikoti. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsisuuntainen kävely- ja pyöräilyreitti. Rakennusperintökohteet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa edellytetään, että uusi toimistorakennus luontevasti täydentää näiden rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Toimistorakennukseen on osoitettu tilavaraus muuntamolle.

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 kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

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 kestävä liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.
- 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 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan 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 lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan vihreiden alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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.

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 ilmastomuutokseen 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.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Kaavamuuotosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa Koivuhaassa sijaitsevan Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston toimintaa rakentamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhdyskunnan omaan käyttöön. Tiloja käytävää yhteisöä kutsutaan Betel-perheeksi. Se koostuu aikuisista, jotka lähtökohtaisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Yhteisön toiminnassa on erityispiirteitä, jotka osittain heijastuvat myös fyysiseen ympäristöön.

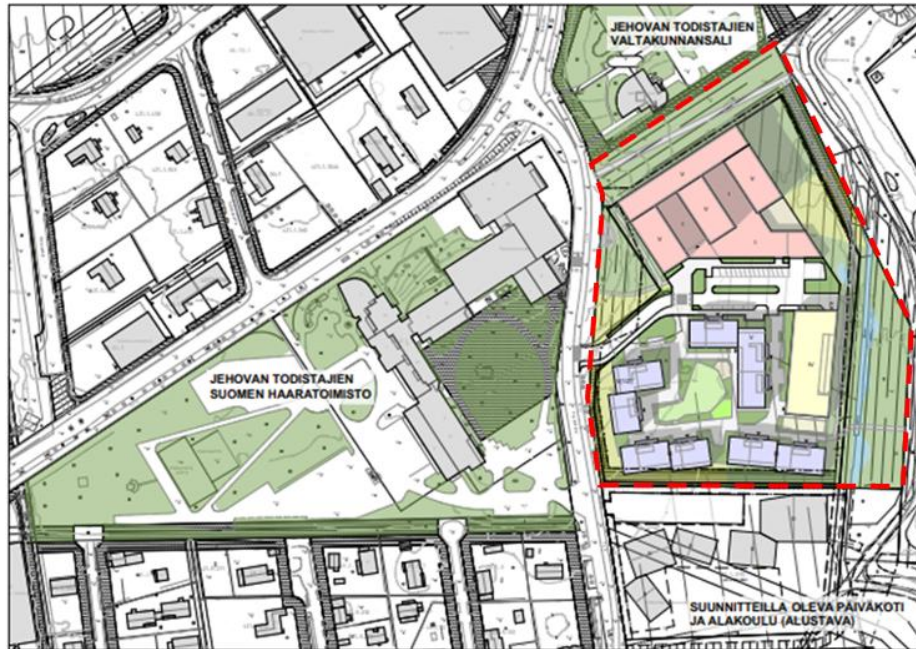
Asukkaat eivät omista eivätkä vuokraa asuntojaan, vaan asumismuoto on hallintamuodoltaan asuntolamainen. Huoneistotyyppitoiveena ovat kaksiot ja kolmiot. Yhteisö on määritellyt autopaikkatarpeensa, joka on pienempi kuin perinteisessä asumista ja toimistotilaa yhdistävässä korttelissa. Autojen päivittäinen käyttö on vähäistä.

Yhteisöllä on jonkin verran omia palveluita (esim. iäkkäiden tukipalveluita, yhteisruokailuja, keskitettyjä hankintoja), joten se tukeutuu tavallista vähemmän ympäristön palveluihin.

Kortteliin ei ole muuttamassa lapsia, eli uudisrakentaminen ei aiheuta päiväkotitai koulupaikkatarpeita.

Yhteisöllä on tarve rajoittaa ulkopuolisten vapaata pääsyä pihapiiriin.

Maanomistajan arvion mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.



Kaavamuuutosalue (rajattu punaisella) ja sitä ympäröivien korttelien toiminnot, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja maanomistajan toiminnan laajentamiseksi alueella. Tarkastelualueeseen sisältyi aluksi myös Puutarhatien länsipuolella sijaitseva Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, jossa on sekä toimitilaa että asumista.

Alkuvaiheessa esillä oli ratkaisu, joissa nykyistä rakennusta ja sen tonttia olisi kehitetty toimitalopainotteisemmiksi ja Puutarhatien itäpuolelle olisi rakennettu asuntoja. Uutta pelkästään asumiseen osoitettua korttelia ei nähty yleiskaavan mukaisena ratkaisuna. Asumisen lisäämistä nykyisen haaratoimiston tontille puolestaan rajoittavat lentomelu (Puutarhatien länsipuoli on lentomeluvyöhykettä 2) ja nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Päädyttiin ratkaisuun, jossa uudisrakentaminen on yhdistelmä yhteisön toimintaa tukevaa asumista ja toimitilaa.

Viitesuunnittelua ohjattiin suuntaan, jossa toimitila sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan täydentämään haaratoimiston ja valtakunnansalin muodostamaa kokonaisuutta. Pienimittakaa-
vaisempi asuminen haluttiin lähemmäs Koivuhaan pientalokortteleita. Asuinrakennuksista muodostettiin puoliavoin ja maastoon porrastuva pihapiiri, jonka kerrosluku on matalimmillaan pientaloalueen tuntumassa.

Kansipihaa pidettiin alueelle vieraana ja rinnemaastoon hankalasti sovitettavana ratkaisuna. Pysäköinti päätettiin keskittää paikoitustaloon, joka sijoitettiin suojaamaan asuinrakennuksia lumenjätöpaikan ympäristöhäiriöiltä. Tontin ajoliittymä ohjattiin sijaintiin, jossa se mahdollisimman vähän uhkaa alueen arvokasta puustoa.

Viitesuunnitelmissa tarkasteltiin myös mahdollisuuksia rakentaa nykyisen ja tulevan toimistorakennuksen välinen sisäyhteys joko Puutarhatien ylittävänä kulkuputkena tai alittavana tunnelina. Molemmista vaihtoehdoista luovuttiin, koska ne osoittautuivat haastaviksi sekä toiminnallisesti että teknisesti, kulkuputki myös kaupunkikuvan kannalta. Muutos olisi edellyttänyt rakennusperintökohteen muokkaamista näkyvällä paikalla lähimpänä Puutarhatietä.

Kaavatyön aikana päädyttiin osittamaan alueen pohjoisreunan ulkoilureittiä varten kaistale lähivirkistysaluetta, jotta tärkeän virkistysalueyhteyden suunnittelu, toteutus ja ylläpito jatkossa kuuluu kaupungille.



Kaavatyön aikana tutkittuja vaihtoehtoisia ratkaisuja, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kohdassa 3.4 selostetun viitesuunnitelmien kehittämisen kautta alueen toiminnot ovat löytäneet paikkansa. Kaavaratkaisussa korttelialue tiivistyy ympäristön ehdoilla ja kokonaisuus muodostuu eriluonteisista osa-alueista. Rakentaminen porrastuu maastoon ja nykyistä puustoa säilyy laajoina vyöhykkeinä rakennettavan alueen ympärillä.



Asemapiirros/pihasuunnitelma kaavamutoksen pohjaksi valitusta ratkaisusta, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy ja WE3 Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan rakentamaton toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

4.1.1 Mitoitus

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL: pinta-ala 3,40 hehtaaria, rakennusoikeus yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m², tehokkuusluku e = 0,75. Viitesuunnitelmissa on 145 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 55 m². Maanomistajan arvon mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.

Kaavassa on määritelty maksimimäärät maantasoon ja pysäköintilaitokseen sijoittuville autopaikoille. Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin tarve tulee määrittellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella, koska maanomistajan toiminta perustuu asumiseen ja työskentelyyn samassa korttelissa. Mikäli alue toteutuisi hallintamuodoltaan tavanomaisina asuintoina ja niistä riippumattomana työpaikkarakentamisena, tulisi autopaikkamitoituksen perustua kaupungin voimassa oleviin linjauksiin.

Lähivirkistysalue VL: pinta-ala 0,26 hehtaaria.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset on sovitettu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu kattomuotoa, julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään rakennusten hienovaraista sovittamista maastoon.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Nykyistä puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan laajoina vyöhykkeinä. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaava tukee ja säilyttää maiseman ja luonnon arvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisulla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta mahdollistamalla uuden viheryhteyden lännen suunnasta Tikkurilan keskuspuistoon. Kaava-alueen pohjoisosaan varattu viheryhteys ulkoilureitteineen parantaa viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Pääosa alueesta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen pohjoisosassa on lähivirkistysaluetta.

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavakartalla kukin rakennusala on kohdistettu tietylle toiminnolle. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon. Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista. Julkisivumateriaaleja koskevissa määräyksissä tavoitellaan laatua, luontevaa liittymistä ympäristöön sekä vähähiilisyttä: Toimisto- ja asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyllään punaista poltettua savitiiltä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia.

Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee liike- ja toimistotilojen rakennusala (k), jonka suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempaan. Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Sisäänkäyntikerrokselta edellytetään vähintään 5,5 m kerroskorkeutta.

Korttelialueen eteläosassa on neljä asuinrakennuksen rakennusala (as), joiden kerrosluvut vaihtelevat kolmesta viiteen. Asuinrakennukset muodostavat puoliavoimen pihapiirin oleskelupihan ympärille. Rakennusten lämpimän rungon syvyys on rajoitettu enintään 13,5 metriin. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, ja kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelialueen itäosassa on rakennusala koko korttelia palvelevalle neljäkerroksiselle pysäköintilaitokselle (a). Sen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värikyseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Pysäköintilaitos tulee kattaa, ja kattopinta-alasta vähintään 50 % on oltava kasvikattoa.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelialueen laidoilla on leveydeltään vaihtelevia alueen osia, joilla olemassa olevaa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa. Alueen itäosassa säilyvät maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireittinä toimiva avo-oja. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelialueen aitaaminen ilmeeltään kevyellä aidalla tarpeellisin osin on mahdollistettu.

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä määritellään rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella. Kaavassa on rajoitettu maantasopaikkojen määrää ja sijaintia sekä osoitettu muut paikat pysäköintilaitokseen, jonka autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueelle on merkitty uusi itälänsisuuntainen ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon.

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 nykyisen korttelirakenteen jatkoksi alueelle, joka on jo aiemmin kaavoitettu rakennettavaksi. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on ollut maanomistajan antama tieto tulevasta toiminnasta (selostuksen kohta 3.3.2). Korttelin toteutuminen muiden toimijoiden käyttöön heijastuisi osittain myös kaavan vaikutuksiin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 145 kappaletta arviolta noin 290 uudelle asukkaalle. Asunnot on tarkoitus toteuttaa aikuisista koostuvan yhteisön käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista, tiivistää kaupunkirakennetta ja tuottaa sekä työpaikkoja että asumista. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen



Rakeisuuskartta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Toiminnot on sijoitettu siten, että uudisrakentamisen liittyminen ympäristöön on luontevaa: toimistorakennus nykyisen työpaikkarakentamisen naapuriksi ja asuminen pientaloalueen tuntumaan. Sekä nykyisen että tulevan rakentamisen mittakaava pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Uudisrakentaminen rajaa väljästi Puutarhatietä. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalivaihtoehtoiksi on valittu puu tai punatiili, joita on käytetty myös ympäristön rakennuksissa.

Korttelista saadaan vehreä mm. edellyttämällä vihertehokkuutta ja säilyttämällä alueen arvokasta puustoa, kuten maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä mäntyjä.



Katunäkymä Puutarhatieltä pohjoisen suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 145 kerrostaloasuntoa maanomistajan (Jehovan todistajat uskonnollinen yhteisö) käyttöön. Uudisrakentaminen mahdollistaa yhteisön jäsenten asumisen keskitämisen nykyisen toiminnan yhteyteen, mikä vapauttaa ympäröiviltä alueilta asuntoja yleiseen käyttöön. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa alueen asuntokantaa. Kaavan määräys asuinrakennusten lämpimän rungon maksimisyvyydestä tukee hyviä pohjaratkaisuja ja valoisia asuntoja.



Näkymä puistoreitiltä kaavamuutosalueen eteläosaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkarakentamisen kerrosala vähenee noin 2500 k-m², mutta uudella kaavaratkaisulla myötävaikutetaan alueen rakentumiseen ja uusien työpaikkojen syntymiseen. Maanomistajan arvion mukaan kaava tuottaa noin 370 uutta työpaikkaa, joista valtaosa on toimistotyöpaikkoja. Ne eivät tuota ympäristöhäiriöitä ja siten sopivat hyvin alueelle.



Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa hankkeesta tuloja maankäyttömaksuina. Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä: Uudisrakentaminen sijoittuu valmiin infran äärelle ja korttelialueen itäosassa sijaitseva johtovaraus säilyy paikallaan. Kaupunki lunastaa kaava-alueen pohjoisosaan muodostettavan lähivirkistysaluekaistaleen ja toteuttaa sille uuden ulkoilureitin. Reitin toteutuksen aikataulu ei ole sidoksissa AL-korttelialueen rakentamiseen. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella jo toimiva uskonnollinen yhteisö laajentaa kaavamuutoksen myötä toimintaansa. Yhteisö koostuu aikuisista ja tulevat asukkaat lähtökohtaisesti myös työskentelevät alueella.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston ulkoilureittien äärellä. Hanke uusine asukkaineen lisää puiston käyttöä ja parantaa sen saavutettavuutta, kun uudisrakentamisen pohjoispuolelle kaavoitetaan uusi viheralueyhteys Puutarhatieltä puistoon.



Näkymä Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon johtavalta ulkoilureitiltä, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Liikenne

Maanomistajana on yhteisö, jonka jäsenet pääsääntöisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Uudisrakentaminen vaikuttaa ympäristön liikennemääriin vähemmän kuin vastaava määrä asuntoja ja työpaikkoja, joilla ei ole samankaltaista sidosta. Suurin osa alueen tuottamasta liikenteestä ohjautunee pohjoisen suuntaan Meiramitielle. Uuden rakentamisen tuottama liikennemäärä jää maltilliseksi, eikä se vaikuta merkittävästi liikenteen toimivuuteen alueella.

Kaavalla itsessään ei ole vaikutuksia olemassa olevaan joukkoliikenteeseen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen tuo alueelle kuitenkin lisää potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä.

Kaava mahdollistaa uuden ulkoilureitin rakentamisen alueen pohjoisosaan Puutarhatieltä Keskuspuistoon. Uusi ulkoilureitti tiivistää alueen nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa, ja parantaa siten liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavalla edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Vesihuoltoverkostoa varten kaava-alueelle on määritelty johtorasitealue, jonka vaikutusalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennuksia tai rakenteiden perustuksia eikä isokokoisia puita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Pysäköintilaitos on osoitettu sijaintiin, jossa se suo-
jaa asuntorakentamista lumenjättöpaikan melulta ja valoilta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu alueelle, joka on jo kaavoitettu rakentamiselle. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida.

Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja puustoista ekologista yhteyttä säilyttämällä nykyistä puustoa leveinä vyöhykkeinä korttelialueen reunoilla. Kaavaratkaisussa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

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

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. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. 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. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen piiriin. Kaavatyön aikana laaditussa hiilijalanjälkiselvityksessä vertailtiin asuinrakennusten osalta kolmea runkotyyppiä ja toimisto- ja palvelurakennuksen osalta neljää eri runkotyyppiä. Kaikissa eri skenaariossa rakennuksissa oli oletuksena tiiliverhoilu. Asuinrakennusten runkotyypit olivat betonirunko (business as usual -skenaario), hybridi (vähähiilinen betoni ja CLTL) ja CLT. CLT-runkorakennuksen hiilijalanjälki oli 15 prosenttia pienempi kuin BAU-skenaariion asuinrakennuksella. Toimistorakennuksessa vertailtiin paikalla valettua, elementtirakenteista sekä vähähiilistä elementtirakenteista betonirunkoa ja liimapuurunkoa. Vähähiilisen elementtirakenteisen pilari-palkkirungon hiilijalanjälki oli 10 prosenttia pienempi kuin elementtirakenteisen pilari-palkkirungon BAU-skenaariolla. Vertailtavista vaihtoehdoista puurunkoisella rakennuksella oli pienin hiilijalanjälki. Hiilijalanjälkiselvitysten tulokset kattoivat sekä materiaali- että energialaskennan näkökulmat. Myös hiilikädenjälki arvioitiin.

Asemakaavassa rajataan runko- ja julkisivumateriaalit vaihtoehtoihin, joiden hiilijalanjälki on tavanomaista alhaisempi. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Asuin- ja toimistorakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään pu-naista poltettua savitiiltä. Tiilivalmistajilta saadun tiedon perusteella tiilen vähähiilisyys voi perustua prosessissa käytettävään uusiutuvaan energiaan tai tiilimassassa käytettävään kierrätysmateriaaliin.

Selvityksessä tutkittiin myös energiantuotantoa. Asemakaava ei sido energiaratkaisua, mutta sallii aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroimisen rakennuksiin.

Kaava-alueella sovelletaan 0,9 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Alueen olemassa olevaa puustoa säilytetään laajoina vyöhykkeinä. Pysäköintilaitoksen kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee toteuttaa kasvikattona. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu, pienhiukkaset ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asemakaavassa edellytetään, että vaiheittain rakennettaessa kortteli toteutetaan kaikissa vaiheissa toimitilapainotteisena.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Tapio Niemi	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta	
Harri Palosaari	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta	
Jukka Kauto	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy	
Julius Peltonen	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy	
Emilia Weckman	WE3 Oy	
Mikko Tuunanen	WSP Finland Oy / Liikennesuunnittelu Kutoset Oy	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavas suunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Kaupunginmuseum:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:		
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
	Jouni Kahila	maankäyttöinsinööri
Mittaus- ja geopalvelut:		
	Ismo Kaarnasaari	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2025
Kaavan nimi	002586 Puutarhatie 47		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002552
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6632	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6632

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	3,6632	100,00	25350	0,69	0,0000	7034
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

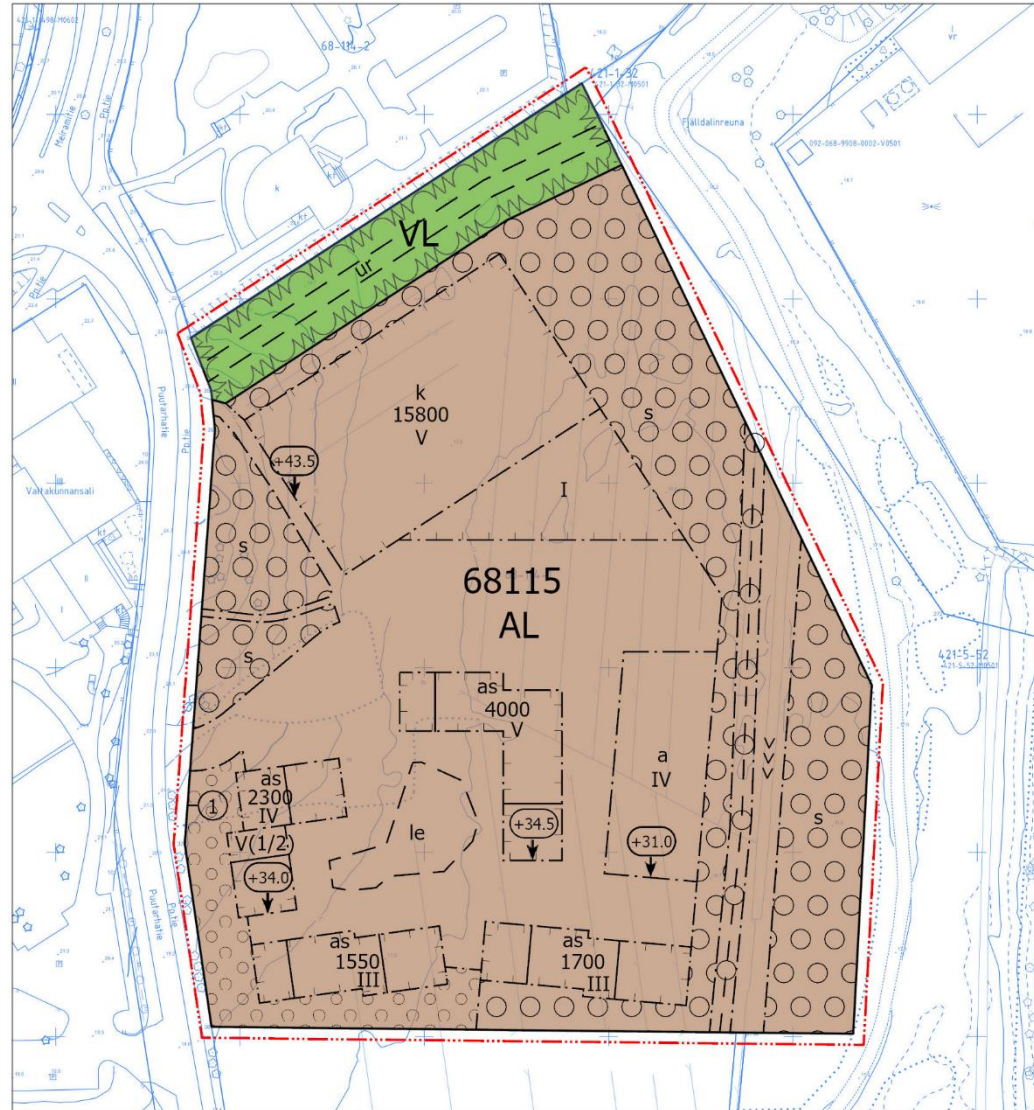
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

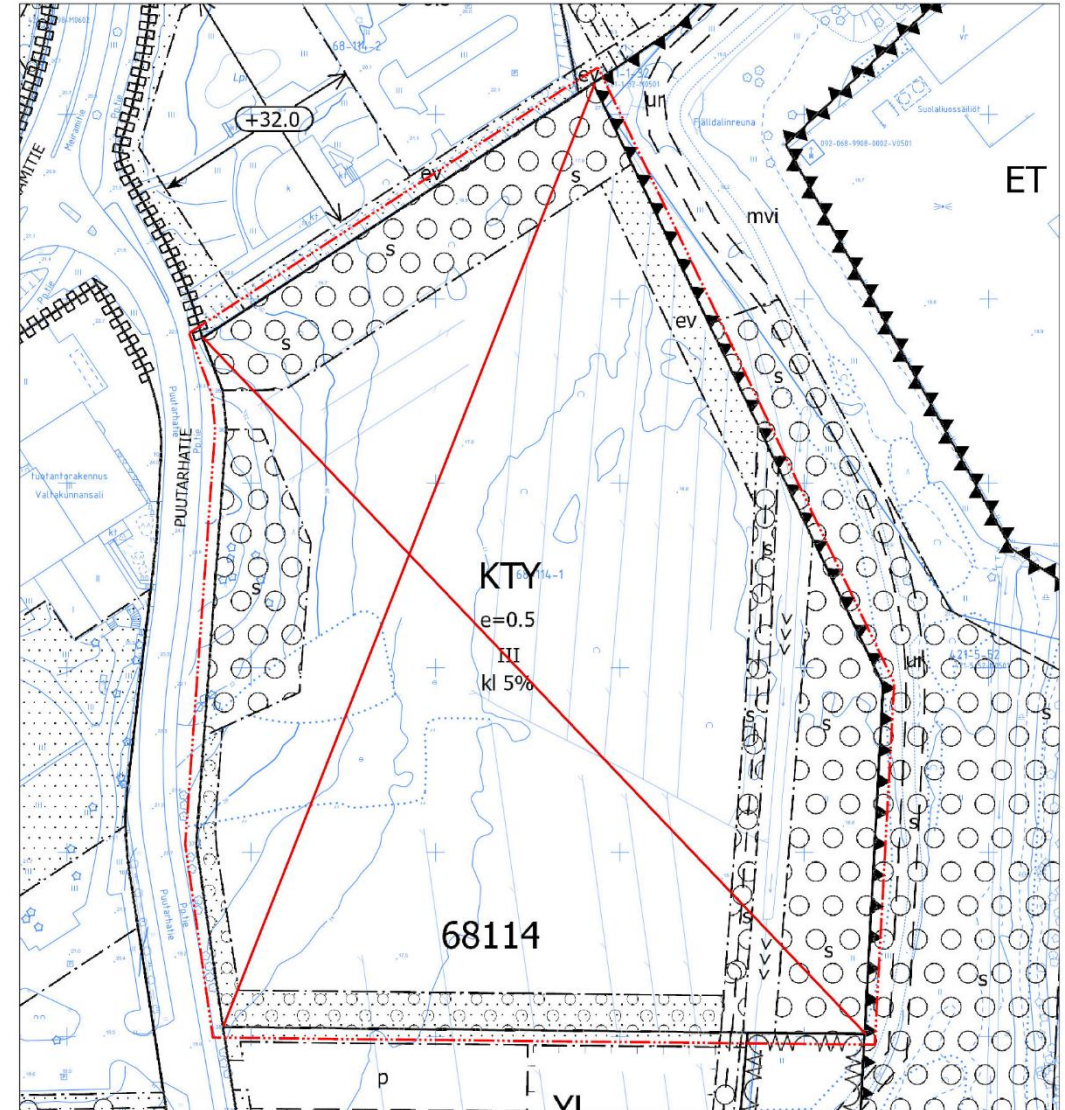
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,6632	100,00	25350	0,69	0,0000	7034
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
A	3,4009	100,0	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
KTY	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
VL	0,2623	100,0	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002552

Vantaan kaupunki

PUUTARHATIE 47

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

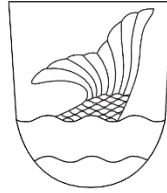
Asemakaavan muutos

Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 68115.

1:2000



Päiväys

Datum

9.12.2025

Vanda stad

TRÄDGÅRDSVÄGEN 47

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 68115 och rekreatiomsområden.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 68115.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.

Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Toimistorakennus

Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyiltään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää.

Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.

Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

Av våningsytan får högst 500 m²-vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centrumriktade specialaffärsenheter får inte placeras i området.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Kontorsbyggnaden

Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida.

Som huvudsakligt fasadmateriäl ska trä eller platsbyggat, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas. Glas- och metallytor kan användas.

Entréväningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä sekä materiaaaliltaan ja väriytkseltään muusta julkisivusta poikkeavana.

Rakennukseen tulee varata tila muuntamolle.

Asuinrakennukset

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. 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. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puutarhatien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Pysäköintilaitos

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väriytykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metallilevyä tai -säleikköä, lasia, graafista tai reliefibetonia, puuta tai paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumat tulee suunnitella osana pinnan kuviointia tai profilointia.

Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriöitä.

Pysäköintilaitos tulee kattaa.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutumisen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pä taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning.

I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator.

Bostadhus

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen 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/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrädsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsbytt, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska förses med sadeltak. Takformerna ska framhäva byggnadernas terrassering i slutningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertak.

Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Invid Trädgårdsvägen skall genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

I området iaktas räddning på egen hand.

Parkeringsanläggning

En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmaterial ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsbytt, bränt lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen.

Fasaderna ska vara tillräckligt slutna så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar.

Parkeringsanläggningen skall förses med tak.

Av byggnadens totala takyta ska minst 50 % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.

Gården

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittua maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeeltään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivityksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuus pintaisia ratkaisuja.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Liikenne ja pysäköinti

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.

Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasa-autopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla.

Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin.

Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palvelemaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

Lähivirkistysalue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Gärdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Trafik och parkering

Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.

Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsarmeringssten som ytskikt. Området ska struktureras med planteringar.

Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar.

Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret.

Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.

Område för närrekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

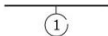
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



68

KOIVU

68115

4000

IV

(1/2)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.



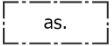
Rakennusala.

Byggnadsyta.



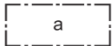
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.



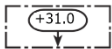
Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil



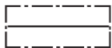
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

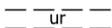


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.

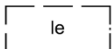
Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.

Markeringen är bindande men platsen riktgivande.



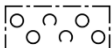
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



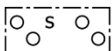
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.



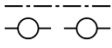
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Ohjeellinen avo-oja.

Riktgivande öppet dike.

Avo-ojaa voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivytykseen.

Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

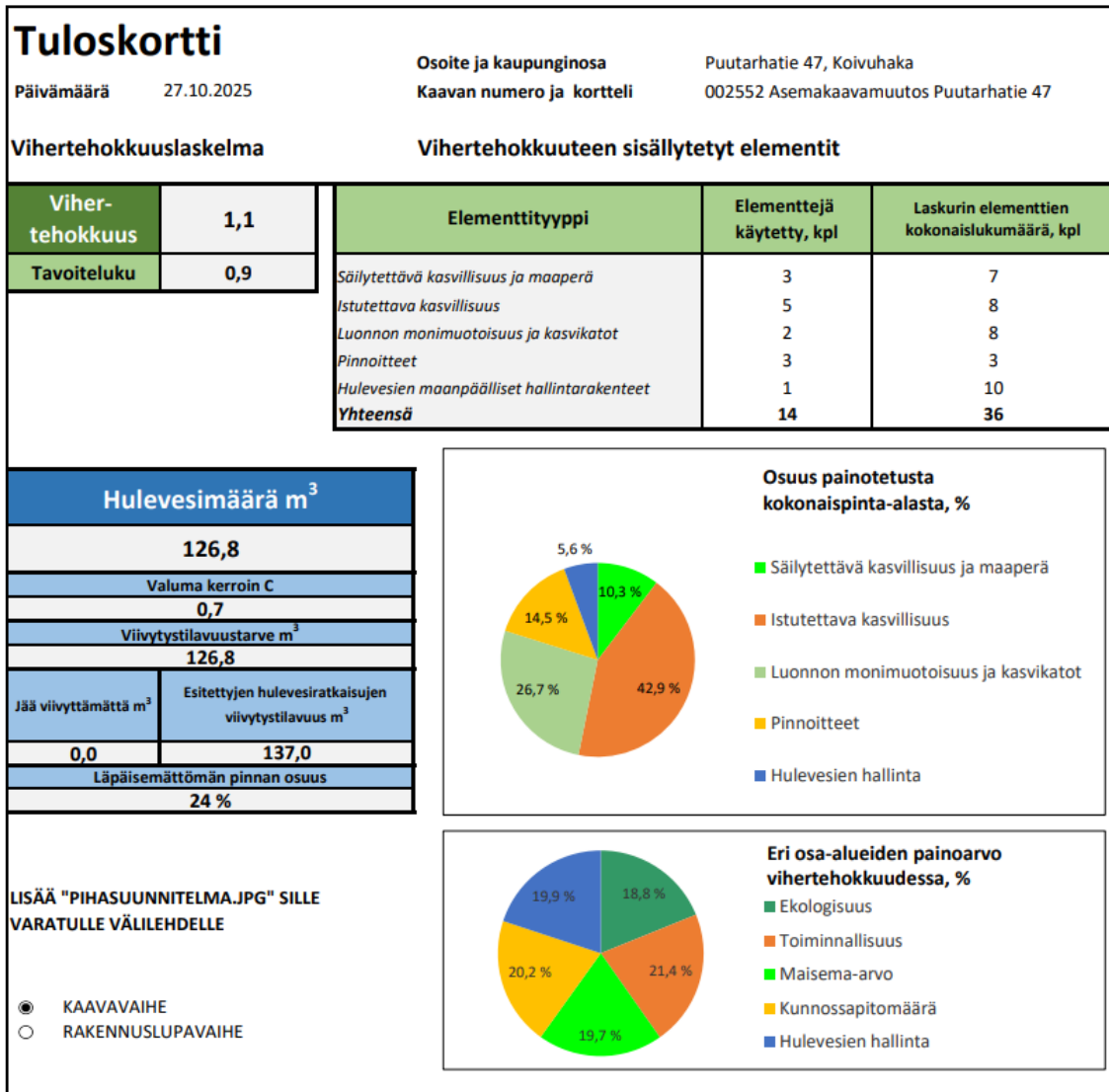
{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Alustava pihasuunnitelma (WE3 Oy) ja vihertehokkuuslaskelman tulokortti. Laskelmaan ei ole laskettu säilyvää metsää ja puustoa, vihertehokkuus on laskettu vain muokattavalta alueelta.



Asemakaavoitus / Tikkurila

Mielipiteiden luettelo 6.11. - 9.12.2024 / Asemakaavamuutos nro 002552, 68. Koivuhaka, Puutarhatie 47

Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta asemakaava-arkkitehti Tuuli Huhtalalle.

Suulliset mielipiteet vastaanotti Tuuli Huhtala.

Mielipiteitä saatiin 8 kpl kuulemisaikana, 1 kpl sovittun lisäajan puitteissa ja 1 kpl kuulemisajan jälkeen, yhteensä 10 kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide	Vastine
NRO 1 yksityinen 13.11. kaavakävely	Yhteys Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon on tärkeä. Yhteyden sijainti Valtakunnansalin ja uudisrakentamisen välissä on liian pohjoinen pientaloasukkaiden näkökulmasta.	Uusi yhteys on tulossa myös rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin eteläpuolelta. Päiväkotikaava on tullut voimaan 2024.
NRO 2 Caruna Oy 6.11.2024	Ei lausuttavaa. Kaavoitettavalla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole Carunan sähköjakeluverkkoa.	-
NRO 3 Fingrid Oy 7.11.2024	Ei lausuttavaa. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	-
NRO 4 yksityinen 28.11.2024	Ei mitään asemakaavan muutosta ja uudisrakentamista vastaan.	-
NRO 5 Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy 4.12.2024	Sähköverkko: Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Puutarhatien laitaan tulee varata tilaa puistomuuntamolle. Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan	Kaavatyössä otetaan huomioon nykyinen infra. Kaavamääräyksissä edellytetään, että toimistotaloon varataan tila muuntamolle. Sijainnista on sovittu yhdessä kaavatyön aikana.



	kaukolämpöputkien sijainti. Tuleva kiinteistö voidaan liittää kaukolämpöverkkoon. Siirtokustannukset: Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.	
NRO 6 yksityinen 8.12.2024	Tontin rakennusoikeus ja kerroslukumäärät ovat liian suuria. Asukasviihtyisyys ja luontoarvot ovat tärkeitä kriteereitä. Kaavamuutos pysäköintitaloineen sekä tuleva päiväkotijärjestelmä ja mahdollinen alakoulu lisäävät Puutarhatien liikennettä kohtuuttomasti. Puutarhatien läpiajo on kiellettävä. Kaupungin velvollisuuksiin kuulunee selvittää hankkeen rahoituslähteet kuten esimerkiksi pakotteiden alainen rahoitus. Esitän rakennushankkeen hylkäämistä.	Alue on jo lähtötilanteessa asemakaavoitettu rakentamiseen (toimitilarakennusten korttelialueeksi), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Asemakaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Kaava-alueesta on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida. Korttelin laidoille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Kaavan vaikutukset



		Puutarhatien liikenteeseen on arvioitu maltillisiksi.
NRO 7 Vantaan kaupunginmuseo 9.12.2024	Kaupunginmuseo lausuu asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueen viereisillä tonteilla sijaitsee Vantaan rakennusperintökohteita. Jehovan todistajien valtakunnansali (Koiso tie 20) on todettu merkittäväksi rakennusperintökohteeksi Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventoinnin yhteydessä. Uusi rakentaminen tulee luomaan uudenlaisen taustan tälle rakennukselle. Yhteensovittaminen tulee huomioida uudisrakentamisessa ja havainnollistaa asemakaavaselostukseen. Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto on inventoitu Vantaan modernin rakennusperinnön 1930–1979 inventoinnissa. Jos kaavamuutos ulottuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman koko tarkastelualueelle, tulee selvittää Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston rakennusten ja pihapiirin suojeluperusteet. Mahdollisesti suojeltaville rakennuksille ja pihapiirille tulee merkitä asianmukaiset suojelumerkinnot ja	Rakennusperintökohteet on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Niiden tuntumaan sijoittuvan toimistorakennuksen tulee kaavamääräysten mukaan luontevasti täydentää nykyisten rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Myös materiaalipaletti yhdistää uudisrakennusta rakennusperintökohteisiin: toimistorakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai punatiiltä.



	määräykset asemakaavakartalle. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.	
NRO 8 yksityinen 9.12.2024	Vastustamme alueelle suunniteltua asemakaavan muutosta. Mahdollisen uudisrakentamisen tulisi tapahtua nykyisen asemakaavan mukaisesti. Viheralue/metsikkö tulisi säilyttää. Massiiviset pysäköintitalot ja asuintilat eivät sovi pientaloalueelle.	Alue on jo lähtötilanteessa asemakaavoitettu rakentamiseen (toimitilarakennusten korttelialueeksi), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Asemakaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Asuminen on sijoitettu nykyisen asuinalueen tuntumaan ja toimitila nykyisen työpaikkarakentamisen jatkoksi. Pysäköintilaitos suojaa korttelipihaa lumenjättöpaikan aiheuttamilta häiriöiltä. Kaava-alueesta on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida. Korttelin laidoille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä



		laajalle kuin aiemmin.
NRO 9 HSY 19.12.2024	Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoa. Voimassa olevaan asemakaavaan merkitty johtokuja kaavamuutosalueen itäreunalla tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tukeutuu lähtökohtaisesti Puutarhatien rakennettuun vesihuoltoon.	Johtokuja kaava-alueen itäreunalla säilyy.
NRO 10 yksityinen 30.1.2025	Hanke on mittakaavaltaan suuri suhteessa olemassa olevaan ympäristöön ja poikkeaa alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta. Viisikerroksiset rakennukset muuttaisivat merkittävästi alueen maisemakuvaa alueella, joka sijaitsee lähellä Tikkurilan keskuspuistoa ja matalampaa asuinrakennuskantaa. Monikerroksinen pysäköintilaitos voi olla visuaalisesti häiritsevä ja heikentää alueen kaupunkikuvaa. Myös Puutarhatien yli ehdotettu silta voi heikentää alueen kokonaisilmettä. Hanke lisäisi sekä ajoneuvo- että jalankulkuliikennettä Puutarhatiellä, Meiramitellä ja Koisoitiellä. Tarvitaan perusteellinen liikennevaikutusten arviointi ruuhkien ja turvallisuusriskien tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi. Rakennusten peittämä pinta-ala kasvaisi ja luonnon monimuotoisuus heikkenisi.	Alue on jo lähtötilanteessa asemakaavoitettu rakentamiseen (toimitilarakennusten korttelialueeksi), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Asemakaavaehdotuksessa rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Asuminen on sijoitettu nykyisen asuinalueen tuntumaan ja toimitila nykyisen työpaikkarakentamisen jatkoksi. Pysäköintilaitos suojaa korttelipihaa lumenjätöpaikan aiheuttamilta häiriöiltä. Puutarhatien ylittävästä rakennusten välisestä sisäyhteydestä on kaavatyön aikana luovuttu. Kaava-alueesta on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyyppejä, jotka tulisi kompensoida. Korttelin laiduille on osoitettu leveydeltään vaihteleva



	Tikkurilan keskuspuiston läheisyydessä on tarve säilyttää alueen luonnonympäristö. Pienennetään mittakaavaa sekä vähennetään rakennuskorkeutta ja kokonaisneliömäärää, jotta hanke sopii paremmin ympäröivään alueeseen. Tehdään kattava liikennevaikutusten arviointi liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden varmistamiseksi. Esitetään tarkempia tietoja ympäristönsuojelutoimista ja varmistetaan viheralueiden säilyttäminen. Arvioidaan uudelleen kadun ylityksen toteutus, jotta se sulautuu paremmin alueen kaupunkikuvaan.	vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Kaavan vaikutukset Puutarhatien liikenteeseen on arvioitu maltillisiksi.
--	---	---



11 **Asemakaavan muutos 002632 ja tonttijako, 65 Simonkylä / Salkolan talo - Ehdotus
nähtäville / SP**

VD/6423/10.02.04.00/2024

SP/KK-I/KS/VIK

Simonkylän kaupunginosassa Hiiriharjun puistoalueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus, joka suojellaan asemakaavalla. Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan säilytettävän pihapiirin. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennus ja sen pihapiirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot ja mahdollistaa rakennuksen myynti muodostamalla sille oma tontti. Lähivirkistysalueyhteys Hiiriharjunpuistoon säilyy alueen asukkaille. Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on arvopuita, jotka suojellaan. Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Hiirilammet rantoineen tulee säilyttää.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Olemassa oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas asuinrakennus saadaan tontin myynnin avulla kunnostettua jälleen asuinkäyttöön ja kaavaratkaisu on tehty luontoarvot huomioiden.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueita kaupunginosassa 65 Simonkylä.

Muutos koskee osittain kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 65003, lähivirkistys- sekä katualuetta kaupunginosassa 65 Simonkylä.

Tonttijako koskee muodostettavaa uutta korttelia 65004.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Simonkylän kaupunginosassa. Alueeseen kuuluu kiinteistö Dalsvik, lähivirkistysaluetta, vesialuetta sekä niihin rajautuvia katualueita. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee v.1938 valmistunut asuinrakennus Salkolan talo. Alueelta on matkaa noin 3 km Tikkurilan keskustaan ja Hiekkaharjun juna-asemalle noin 1,5 km.

Hakija

Vantaan kaupunki / Kiinteistöt ja tilat

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi VL.

Asemakaavamuutos



Kaavamuutoksella muutetaan Simonkylän asemakaavaa nro 65003 Hiiriharjun puistoalueen osalta. Puistoalueella sijaitsee asuinrakennus, jolla on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan säilytettävän pihapiirin. Kaavatyössä suojellaan asuinrakennuksen ja sen pihapiirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Alueella olevat piharakennukset ovat huonokuntoisia, niiden rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot on todettu selvityksissä vaatimattomiksi ja ne rajataan alueen ulkopuolelle ja puretaan kaupungin toimesta. Suojeltavan asuinrakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille talousrakennuksille rakennuspaikat. Tontille ajo säilyy Hiiripolkua pitkin, jota levennetään hieman ja varataan tilaa kuivatusrakenteille. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on arvopuita, jotka suojellaan. Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää puustoisena. Hiirilammet rantoineen tulee säilyttää. Muodostettavan asuinkorttelin koko on n. 0,1 ha. Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 0,5 ha.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty pvm. 18.6.2025

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä 7 kpl: viranomaiset 6 kpl ja yksityiset 1 kpl.

- Naapureiden mielestä kaavamuutos tulisi toteuttaa siten, että ensisijaisesti otetaan huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena.
- Kaupunginmuseo toteaa, että tehdyt selvitykset ovat riittäviä asemakaavan laadintaa ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arviointia varten ja niiden pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

- Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
- Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.
- Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty raja ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi.
- Puistoalueella olevat arvopuut suojellaan.

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 asuntokerrosalaa (187 k-m², n. 1–2 asuntoa) sekä pientalojen rakennuspaikkoja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002632 sekä tonttijakoehdotus, 65 Simonkylä / Salkolan talo,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:

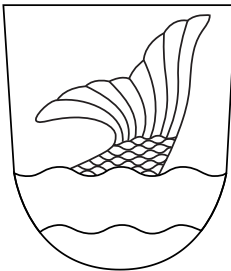
- Asemakaavamuutosehdotus 9.12.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 9.12.2025
- Mieli pidekoonti 9.12.2025

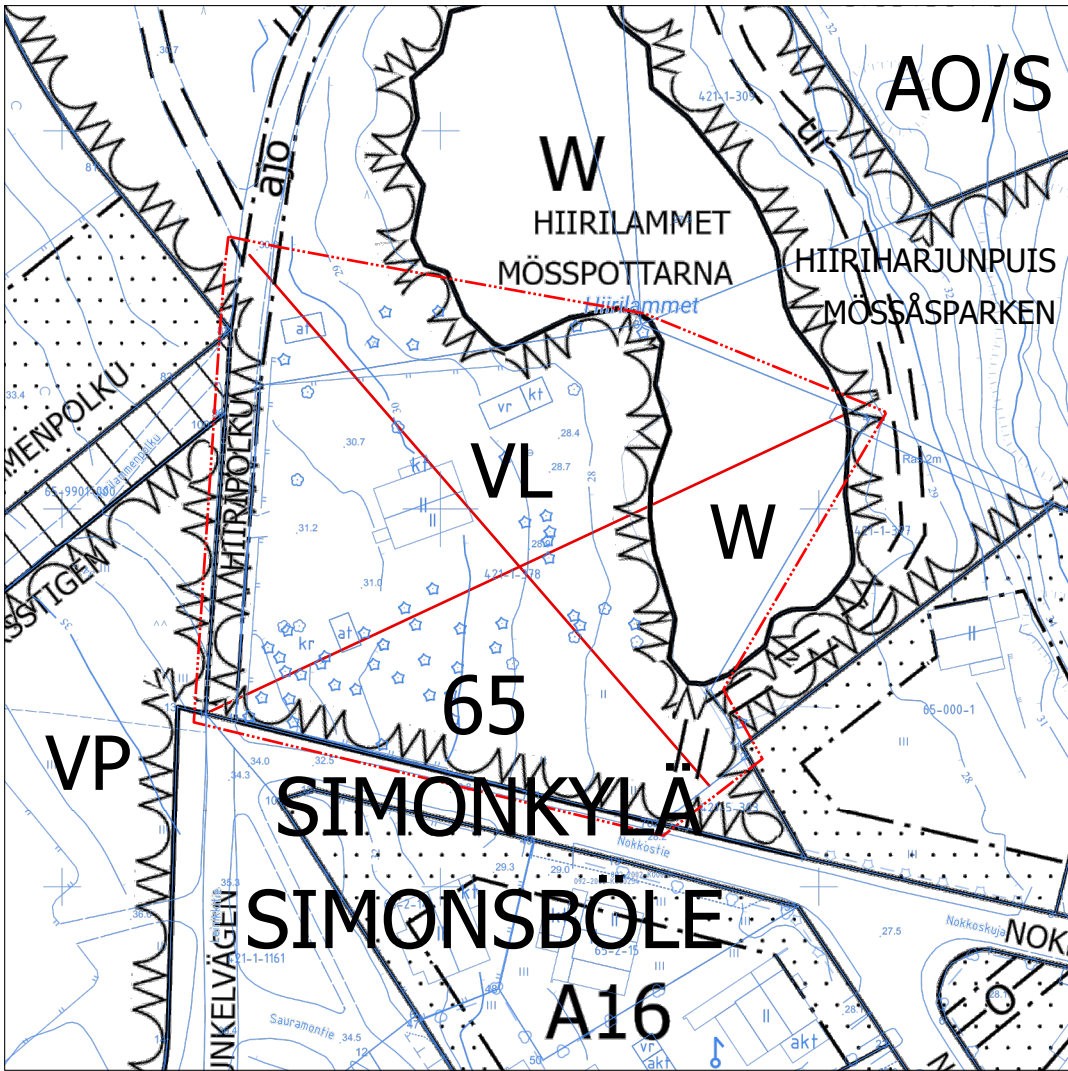
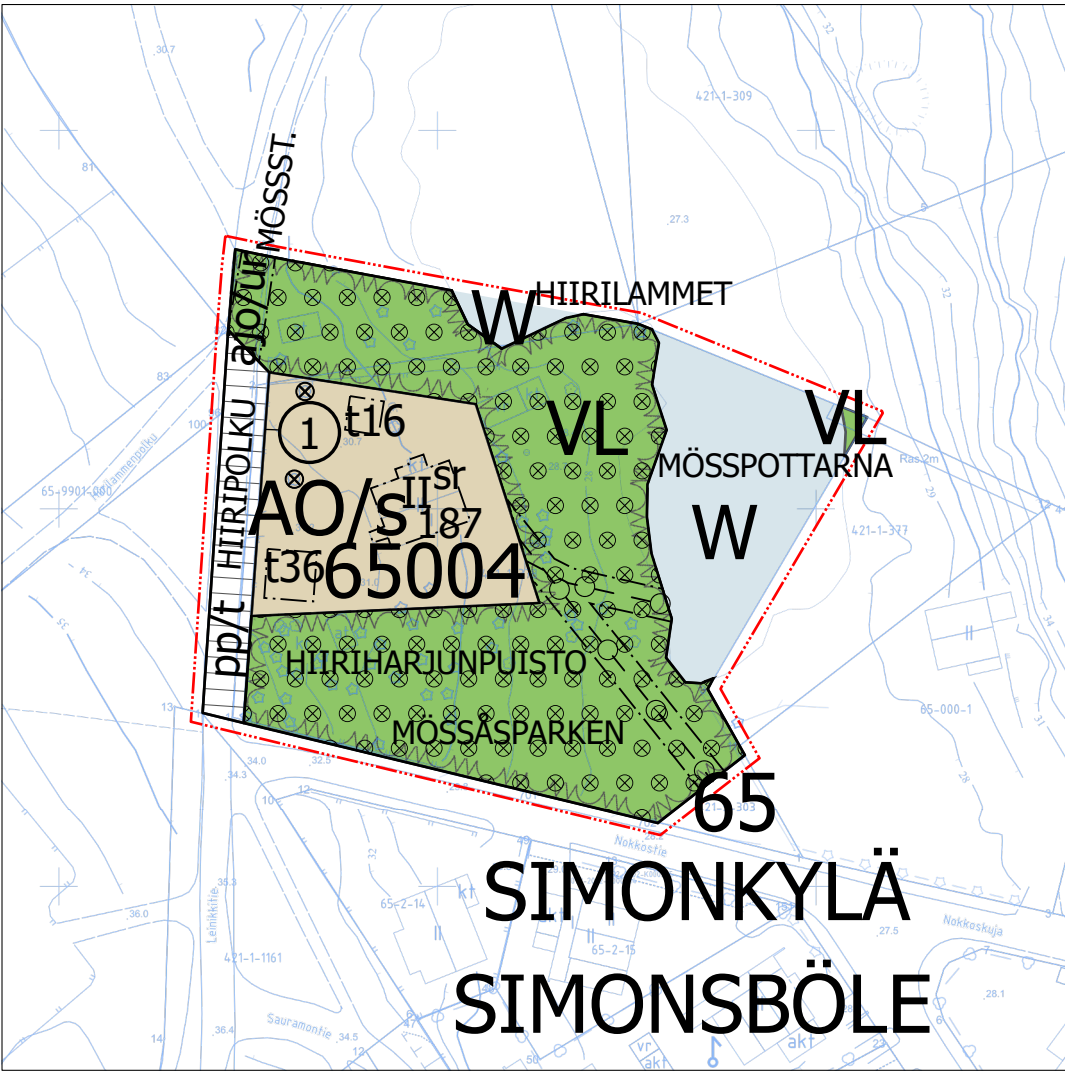
Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. +358 50 302 9334,
Asemakaava-arkkitehti Katariina Sewón, p. +358 50 310 4267
(katariina.sewon[at]vantaa.fi)

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002632	Päiväys Datum 9.12.2025
Vantaan kaupunki SALKOLAN TALO Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ Asemakaavan muutos Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet. Tonttijako Kortteli 65004. 1:1000	 Vanda stad SALKOLAN TALO Stadsdel 65, SIMONSBÖLE Ändring av detaljplanen Kvarteret 65004 samt rekreations- och vattenområdana. Tomtindelning Kvarteret 65004. 1:1000



Asemakaavamerkintöjä JA -MÄÄRÄYKSIÄ	DETALPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Eriillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla myös osittain päällekkäin. Kaupungimuseolta on pyydetty rakennuslupa-an liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöidenpiteistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istutamisperiaatteista ja pintamateriaaleista. Asemakaavaan merkittyjen rakennusluokien ulkopuolelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia. Alueella olevaa luonnontilasta puustoa on säilytettävä. Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopuisoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä materiaaleja tulee suosia, eikä piha-alueita saa asfaltoida. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöönsä sopeutuvalle läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon soviittaen. Hiiripulun varrella sallitaan matala pensasistutus. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aikoin eik rakentein. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pahasuunnitelma ja vihertehokkuuskalkemalla. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuskalkemalla yhteydessä. Alue on luonnonsuojelun mukaan suojeltavien lepakkosten elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tontille saa sijoittaa enintään 3 ap. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m2.	Kvarterområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras. I en bostadsbyggnad får högst två bostäder inrymmas, och de kan också delvis ligga ovanpå varandra. Utlåtande ska begäras av stadsmuseet och bifogas bygglovsansökan avseende reparations- och ändringsåtgärder, material- och färgmallar för fasader samt principer för plantering och användning av ytmaterial i gårdsområdet. Inga andra konstruktioner får uppföras utanför de byggnadsstyr som anges i detaljplanen. Naturligt trädbestånd på området ska bevaras. Den växtlighet som planteras samt ytbeläggningar ska väljas så att de harmonierar med områdets särdrag. Naturenliga och vattengenomsläppliga material ska prioriteras, och gårdsområden får inte asfalteras. Tomten får avgränsas med ett transparent och lågt mörkt tretrådigt stängsel av metallnät som passar in i miljön. Stängslet får ha en maximal höjd på 1,2 meter. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Stängslet ska placeras med hänsyn till träd som bevaras och deras rotsystem, och noggrant anpassas till terrängen. Längs Mösstigen tillås låg buskplantering. Gårdsområdet ska bevaras enhetligt och får inte delas upp med staket eller konstruktioner. Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl. På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvatten systemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras. På kvarteret får placeras högst 3 bilplatser. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställ för elbilar. Minimiantalet cykelplatser är 1 st / 30 m2-vy

[illegible]

002632 SALKOLAN TALO

SIMONKYLÄ



Näkymä Hiiripolulta. Valokuva Afry Oy / korjattavuusselvitys.

KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002632. Kaavoitus on tullut vireille 18.6.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet kaupunginosassa 65, Simonkylä

Tonttijako:

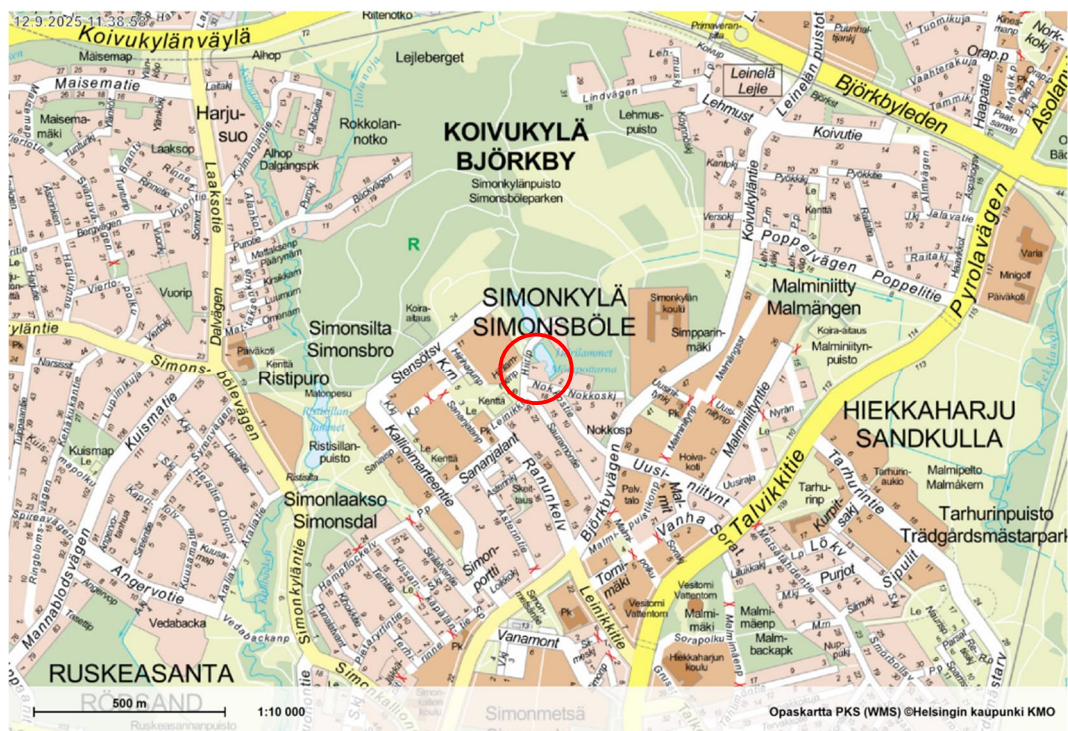
kortteli 65004 kaupunginosassa 65, Simonkylä

Hiiriharjun puistoalueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus, joka suojellaan asemakaavalla. Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, joka sisältää suojeltavan asuinrakennuksen ja lähinnä olevan pihapiirin. Rakennuksen myynti mahdollistetaan muodostamalla sille oma tontti. Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena.

Kaavan laatija: Sewón Katariina (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 50 310 4267

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaavamuutosalue sijaitsee Simonkylän kaupunginosassa, Hiiriharjunpuistossa eteläisen Hiirilammen lounaispuolella. Kaavamuutoksen tarkastelualueeseen kuuluu Nokkostien ja Hiiripolun risteyksessä sijaitsevaa puistoaluetta, siellä sijaitseva v.1938 valmistunut asuinrakennus ja piharakennuksia sekä niihin rajautuvat katu- ja puistoalueet.



KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.09.2024.
- Kaavoitus tuli vireille 18.6.2025 ja sai numeron 002632.
- Mielipiteet pyydettiin 18.08.2025 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	12
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	14
4. Asemakaavan kuvaus	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.3 Aluevaraukset	17
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät	20
5. Asemakaavan toteutus	20
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	20
7. Asemakaavan seurantalomake	21
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	23
9. Muu suunnitelma-aineisto	27

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Korjattavuusselvitys; Salkolan talo Rakennushistoriaselvitys ja rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, Afry Oy, 2025.
- Salkolan talon talvehtivien lepakoiden inventointi, Afry Oy, 2025.
- Vantaan Salkolantalon lepakkoselvitys vuonna 2025

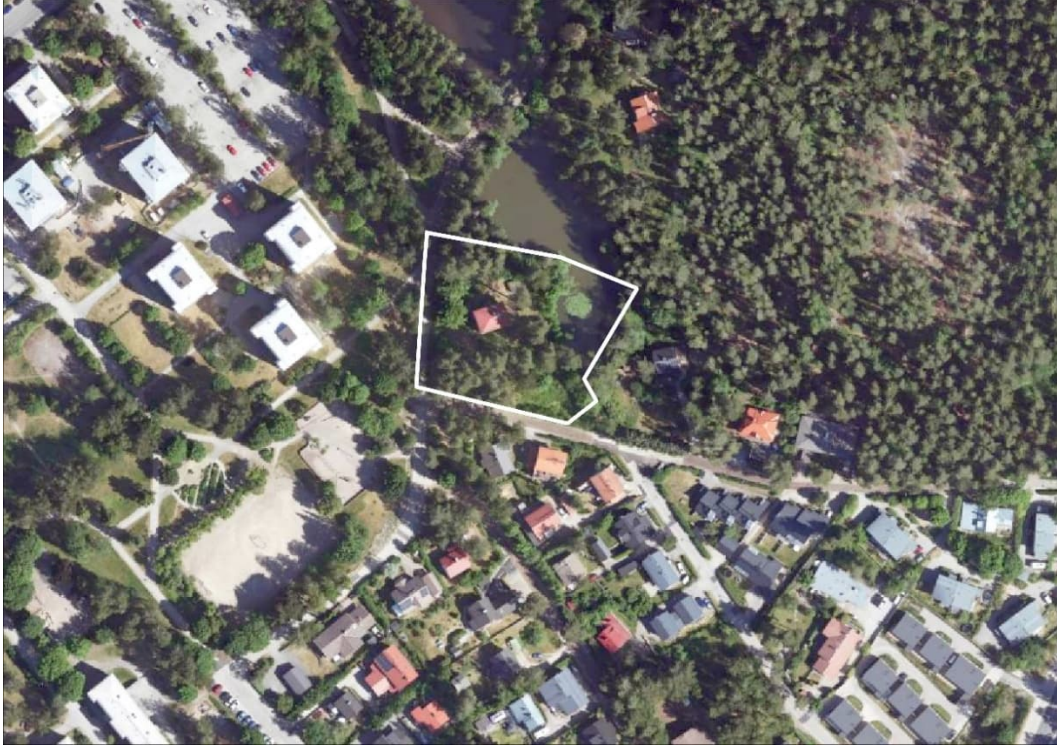
LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan Simonkylän asemakaavaa nro 65003 Hiiriharjun puistoalueen osalta. Puistoalueella sijaitsee asuinrakennus, jolla on todettu inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavatyön tavoitteena on suojella asuinrakennuksen ja sen piha-piirin kulttuurihistoriaan ja luontoon liittyvät arvot. Alueella olevat piharakennukset ovat huo-nokuntoisia ja niiden rakennus- tai kulttuurihistorialliset arvot on todettu selvityksissä vaati-mattomiksi. Suojeltavan rakennuksen lisäksi korttelialueelle osoitetaan uusille

talousrakennuksille rakennuspaikat. Tontille ajo säilyy Hiiripolkua pitkin, jota levennetään hie-
man ja varataan tilaa kuivatusrakenteille. Alueella oleva luonnontilainen puusto säilytetään.
Rakennuksen pihapiirissä ja puistoalueella on suojeltavia arvopuita, jotka ovat lähinnä män-
tyjä. Puisto ja vesistö ranta-alueen osalta ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepak-
kojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Asuinrakennuksen
ympäristö merkitään erillispientalojen korttelialueeksi. Pääosa alueesta säilyy puistona.



Ilmakuva kohteesta ja lähiympäristöstä, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella viivalla, Vantaan karttapalvelu.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan Simonkylässä, Hiiriharjunpuiston alueella eteläisen Hiirilammen rannalla. Aluetta rajaa etelässä omakotitaloalue ja lännessä Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja lähivirkistysalue alueen asukkaille.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Hiiriharjunpuiston alue on osa Vantaan ekologista verkostoa. Alueen maasto viettää Hiirilammen rantaa kohti. Hiirilampia reunustava puustoinen vyöhyke on myös maisemallisesti merkittävä. Hiirilammet tulee säilyttää. Kaupunki on kartoittanut alueen arvopuut, jotka ovat pääosin mäntyjä ja lisäksi pihapiirissä kasvaa kaksi pyökkiä. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.



Puistonpuolella rajaavat männyt tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityksien mukaan alue on lepakoiden III-alue. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Hiirilammet rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää. Kaavoitushankkeessa sovelletaan Vantaan purokäytävien mitoituseriaatteet (2019) -raporttia; rakentaminen vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy.

Alue ei ole pohjavesialuetta.



Hiirilammet tulee säilyttää. Valokuva Eeva Eitsi.

Maaperä

Maalajikartan (kuva 1) mukaan kaava-alueen itäpuoli on savea. Länsipuoli on hiekkaa. Kaupungin tietokannassa ei ole tietoa kaava-alueella mahdollisesti tehdyistä pohjatutkimuksista.

Lähialueen pohjatutkimukset on esitetty kuvassa 1. Kaava-alueen eteläpuolella syvimät kai-
raukset ovat ulottuneet yli 15 m syvyyteen.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Alustavan arvion mukaan rakennukset tulee perustaa paaluttamalla.

Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa
maanvaraisesti. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä pohjatutkimus. Rakentamiskäytöt
tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



Pohjatutkimuskartta, Vantaan karttapalvelu.

Topografia

Alue sijaitsee rinteessä. Maasto viettää asuinrakennuksesta eteläisen Hiirilammen rantaa koh-
den ja rakennuksen pihapiirissä korot vaihtelevat n. +28 ja +31 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Simonkylässä asui vuonna 2024 yhteensä 8164 henkeä. Vuodesta 1980 lähtien väkiluku on
kasvanut tasaisesti. Vuonna 2015 syntyvyys on vähentynyt voimakkaasti, jonka jälkeen kau-
punginosassa on ollut muuttotappiota väestön muuttaessa Vantaan muihin kaupunginosiin.

Alueella asuu eniten keski-ikäisiä ja perheiden osuus on suurehko, mutta vähentynyt hieman
viime vuosina. Asutokunnista yksinasuvien osuus on noin puolet.

Ruotsinkielisten määrä on vähäinen ja jatkanut tasaista laskuaan. Vieraskielisten osuus on
noin kolmasosa ja on kasvanut voimakkaasti verrattuna vuoteen 2000.

Työttömiä on 7 % ja eläkeläisiä noin viidesosa. Työssä käyvien osuus on noin puolet.

Asuminen

Alueen lähiympäristössä on monipuolista asumista ja olemassa olevat asuinrakennukset ovat
lähinnä pien- ja kerrostaloja. Alueen eteläpuolella on uudempaa pientaloasumista ja lännessä
1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue. Hiiriharjupuiston alueelle sijoittuu

asemakaavassa suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3. Nokkostien varrelle sijoittuu hieman väljempää pientaloasumista. Uusia asuntoja ei ole viime vuosina paljoa rakennettu.

Palvelut ja työpaikat

Alueen asukkaista noin puolet on työssäkäyviä, joista yli puolet työllistyy Vantaalla.

Yhdyskuntarakenne

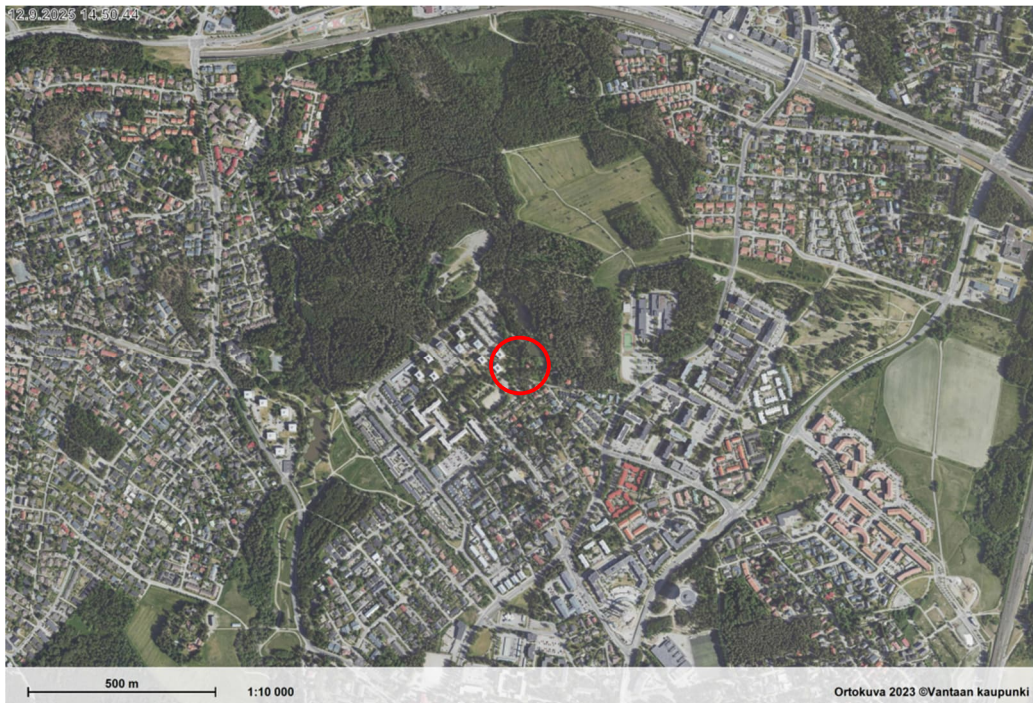
Alueella on monipuolista asumista ja se tarjoaa erilaisia palveluita asukkailleen. Peruspalvelut sijaitsevat kävelymatkan etäisyydellä. Simonkylän koululle on matkaa alle puoli kilometriä, Hiekkaharjun koulu ja päiväkoti sekä Malmiiniityn päiväkoti sijaitsevat noin kilometrin päässä. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat noin kilometrin säteellä lähinnä Leinikkien varrella. Tikkurilan keskustaan on matkaa noin 3 km. Alue on hyvin saavutettavissa jalan ja eri liikenne-
muodoilla.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvallisesti alue sijoittuu rakennetun ympäristön ja puistoalueen rajalle. Hiiriharjunpuisto on osa Vantaan laajaa viherverkostoa ja ekologista runkoyhteyttä sekä tärkeä virkistysalue alueen asukkaille.

Nykyisin puistoalueella sijaitseva huvilamainen asuinrakennus liittyy Nokkostien varren pientaloalueen väljään ja matalaan mittakaavaan. Hiirilammen itäpuolella olevalla puistoalueella sijaitsee asemakaavassa jo suojeltu huvilamainen asuinrakennus Hiiripolku 3, jonka maat ovat aikaisemmin kuuluneet samaan vanhaan Bäckbyn tilaan kuten myös Salkolan talon.

Alueen eteläpuolella on uudempaa tiiviimmin rakennettua pientaloaluetta ja länsipuolella 1970-luvulla rakentunut Kallioimarteen kerrostaloalue, jota on myöhemmin täydennysrakennettu.



Ilmakuva, jossa kohteen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Urheilutie-Talkootie-Leinikkitie on Tikkurilan kylään johtava vanha historiallinen tieyhteys, jonka kaupunginmuseo on määritellyt rakennusperintökohteeksi. Tien varrelle sijoittuu myös muita yksittäisiä rakennusperintökohteita, jotka ovat lähinnä asuintaloja ja liikerakennuksia.

Rakennusaikana 1930-luvulla alue on tunnettu nimellä Mösskärr, joka on ollut Bäckbyn tilasta lohkaistu torppa. Emil ja Olga Sirenus ostivat paikan ja tekivät siitä kukoistavan maatilaa, jonka pinta-ala oli 100 ha. Jatkajaa tilalle ei ollut ja he myivät Mösskärrin tilan ja muitakin tontteja alueelta ja rakennuttivat itselleen uuden talon Villa Sireniuksen.

Alueella on toiminut myös vanha tiilitehdas, johon savi saatiin Salkolan talon itäpuolella olevista savenottokuopista, jotka ovat sittemmin täyttyneet vedellä ja nimetty Hiirilammiksi.

Hiirilammen ympäristöön rakennettiin kaksi muutakin omakotitaloa 1940–50-lukujen vaihteessa. Hiiripolku 3:ssa metsäisellä tontilla Hiirilammen rannalla sijaitseva rakennus valmistui vuonna 1949. Sen suunnitteli itselleen asuinrakennukseksi Tikkurilan Silkin rakennuspäällikkö ja värjäämön esimies saksalainen insinööri Hermann Kues, joka vastasi myös Tikkurilan Silkin ensimmäisten tehdasrakennusten suunnittelusta. Rakennukset liittyvät toisiinsa siten, että Kues oli ollut Sireniuksen vuokralaisena Villa Sireniuksen yläkerrassa. Emil Sireniuksen vaimo Olga kuoli vuonna 1948, jonka jälkeen Villa Sirenius myytiin Helsingin maalaiskunnalle ja Emil Sirenus rakennutti uuden talon Hiirilammen rannalle vuonna 1950.



Rakennus alkuperäisessä asussaan. Kuva artikkelista: Mitä tapahtuu Salkolan talolle? (Eskola, 2022) Kuva Harry Ingbergin kokoelma.



Rakennuksen julkisivupintaan on asennettu mineriittilevyt ja kattomuoto muutettu. Klaus Salkolan kokoelma.

Virkistys

Keravan joen ja Kylmäojan varteen sijoittuvat Tikkurilan suuralueen tärkeimmät virkistysalueet. Kylmäojan varren kokonaisuuteen kuuluvat Tikkurilan keskuspuisto ja Simonkylän puisto.

Tämä laaja viheraluevyöhyke on tärkeä ekologinen yhteys Vantaalla, joka mahdollistaa myös tulevaisuudessa monenlaisten virkistyspalvelujen kehittämisen laajenevia asukasjoukkoja palvelemaan. Hiiriharjunpuisto on tärkeä lähivirkistysalue alueen asukkaille.

Liikenne

Paikka on hyvin saavutettavissa eri liikennemuodoilla. Tikkurilan keskusta on matkaa noin 3 km. Seudulliset yhteydet ovat hyvät ja juna-asemalle on matkaa noin 1,5 km sekä Tuusulan väylälle noin 3,5 km. Lähimmät bussipysäkit sijoittuvat alle 0,5 km kävelyetäisyydelle. Alueella on laaja ulkoilureiteistä koostuva jalankulun ja pyöräilyn verkosto.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Simonkylän ja Hiekkaharjun läpi Keravanjoen varren runkoviemäriin ja sieltä Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin yksityisellä hulevesiviemärillä Hiirilampeen. Hiirilammesta vedet johtuvat yleisessä hulevesiverkostossa Krakanojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon johdot kulkevat Sauramontien ja Koivukyläntien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Nokkostien ja Hiiripolun varressa.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu, liikennemelu, pienhiukkaset, saastunut maaperä ja Seveso-laitokset:

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen VL-alueella olevan kiinteistön Nokkostien varressa omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

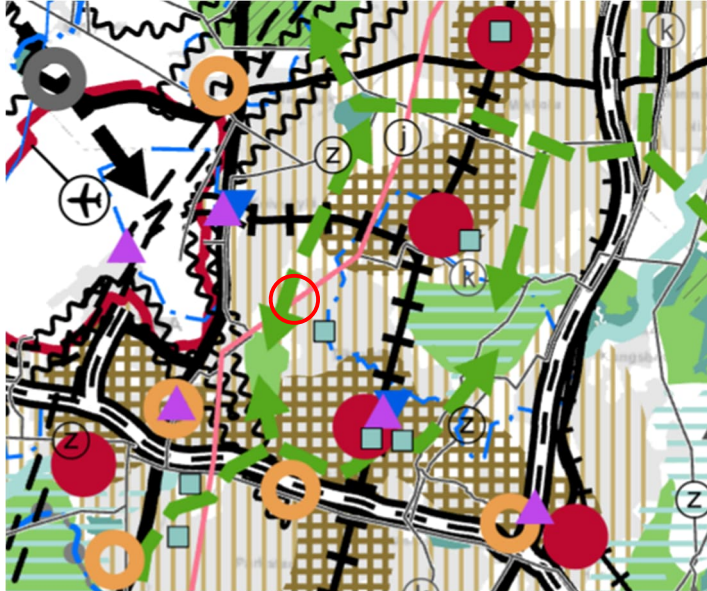
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

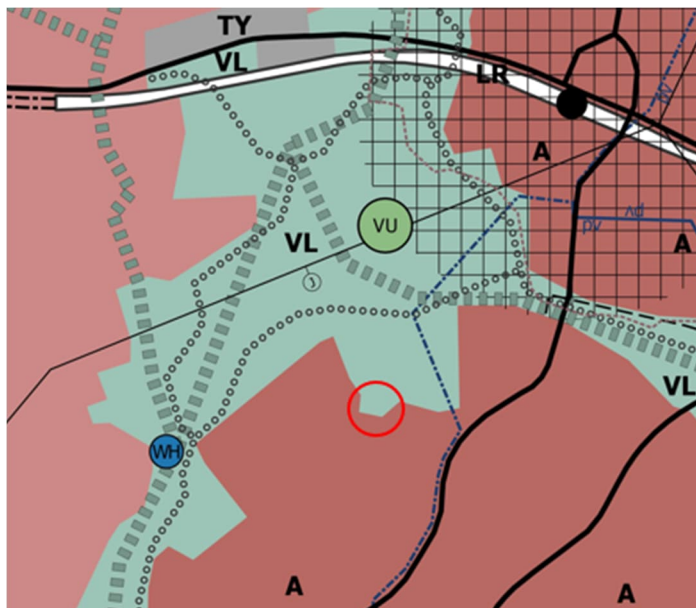


Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudu vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Karttaote vaihemaakuntakaavasta, jossa sijainti on merkitty punaisella ympyrällä, Vantaan karttapalvelu.

Yleiskaava



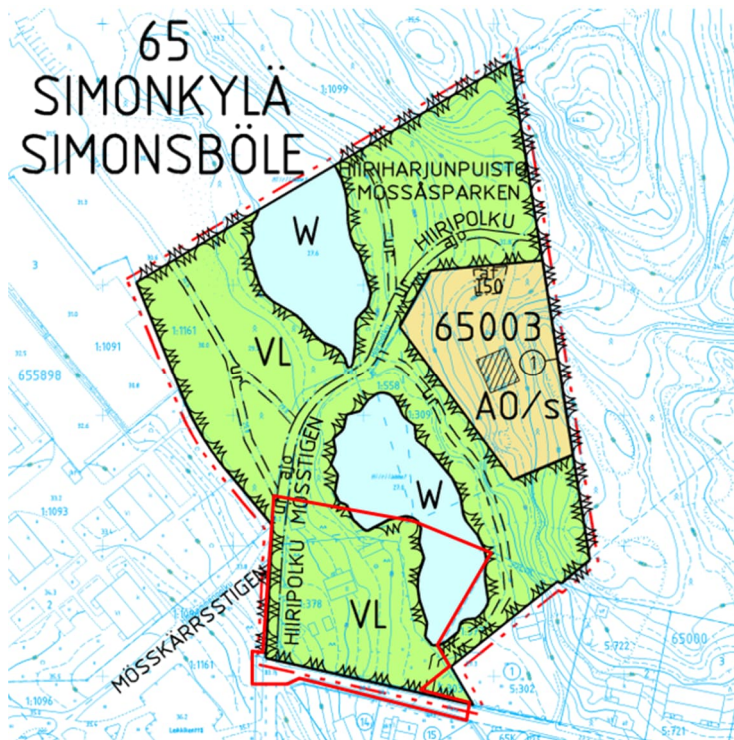
Yleiskaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL. Kaavamuutosaluetta rajaa etelässä ja lännessä asuinalue A.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Vantaan yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11. 1.2023.

Karttaote yleiskaavasta, jossa kohde on merkitty karttaan valkoisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro: 001773, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.01.2004. Asemakaavassa kiinteistö Dalsvig sijaitsee lähivirkistysalueella VL.



Karttaote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa asemakaavan muutosalue on merkitty karttaan punaisella ehjällä viivalla, Vantaan karttapalvelu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.09.2024. Kaavamuutos sai vuosia 2025–2027 koskevassa kaavoitusohjelmassa numeron 002632 ja kaavoitus tuli vireille 18.6.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä tai Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pvm. 18.6.2025 ja nähtävillä oloaika 18.6-22.8.2025.

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Yksityiset:

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena.

Viranomaiset:

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

- Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
- Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.
- Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty rajausta ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi.
- Puistoalueella olevat arvopuut suojellaan, jotka ovat pääasiallisesti mäntyjä.
- Rakennuksen pihapiirissä olevat pyökit 2 kpl suojellaan ja Mantšurian jalopähkinä voi säilyä tai sen voi tarvittaessa siirtää.

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 kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

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

- 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, kestäväan 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 resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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

Vantaan kaupunki on teettänyt rakennuksen RHS- ja korjattavuusselvityksen, jossa rakennus on todettu olevan pääosin hyväkuntoinen ja korjauskelpoinen sekä siinä on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Vantaan kaupungin tavoitteena on myydä asemakaavassa suojeltu rakennus omalla tontilla.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteitä saapui määräaikaan mennessä yhteensä 7 kpl.

Ensisijaisesti tulee ottaa huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena alueen asukkaille.

Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on tavoitteena laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.

Vihertehokkuus

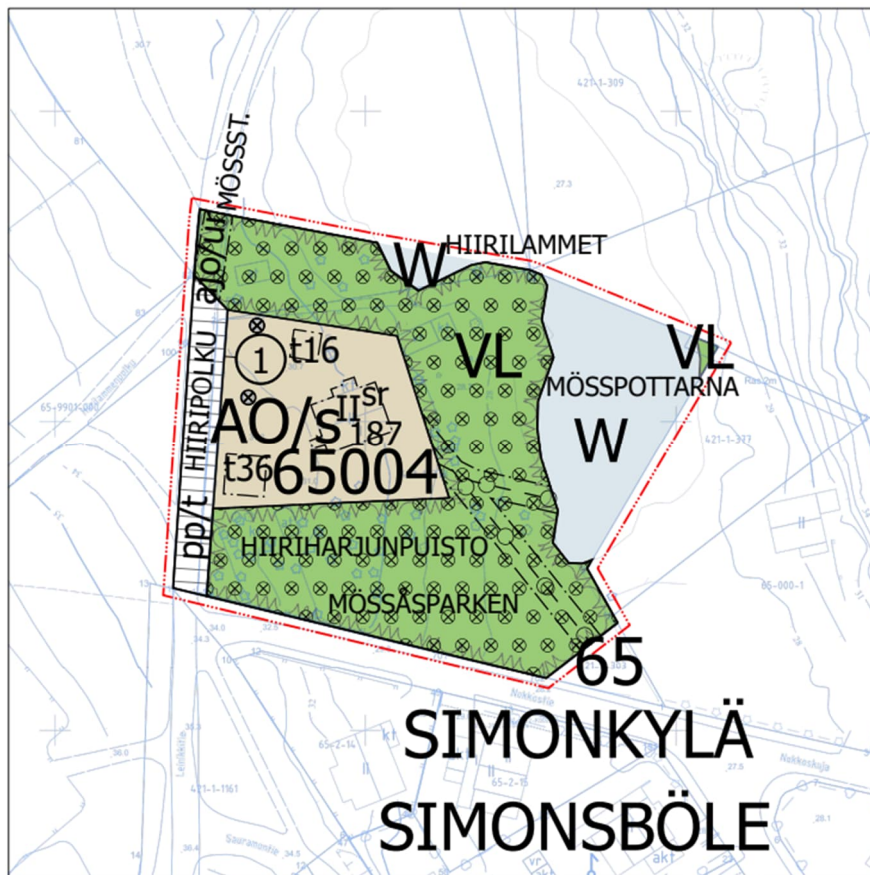
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä 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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Asemakaavassa alue rajataan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue sisältää suojellun asuinrakennuksen ja siihen liittyvän lähinnä olevan pihapiirin. Asemakaavatyön aikana tutkittiin vaihtoehtoisia tontinrajauksia ja sijaintipaikkoja uusille piharakennuksille.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Inventoinnissa asuinrakennuksella on todettu olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaati-mattomiksi. Päädyttiin suojelemaan päärakennus merkinnällä sr ja rajaamaan tontti siten, että säilytettävät arvopuut ja huonokuntoiset piharakennukset jäävät tontin ulkopuolelle ja sa-malla osa nykyisen pihapiirin alueesta vapautuu yleiseen puistokäyttöön.

Arvopuiden sijoittuminen kaupungin puistoalueelle ja niiden suojeleminen asemakaavassa varmistaa niiden säilymisen myös tulevaisuudessa. Virkistyskäytön ja maiseman kannalta on parempi ra-jaus, ettei tontti rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julki-nen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Vantaan purokäytävien mi-toitusperiaatteet ohjeen mukaisesti on rakentamisen etäisyys vähintään 10 m rantaviivasta vanhoilla kaava-alueilla, jolloin puustoinen rantavyöhyke säilyy. Etäisyys tontin rajalta rantaan koilliskulmassa on noin 8 m ja muualla enemmän. Kaavaratkaisu rajoittaa rakennelmien teke-misen kaavan osoitettujen rakennusalojen ulkopuolelle. Tontin saa rajata ainoastaan ympäris-töön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla verkkoaidalla. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityk-sien mukaan alue on lepakoiden III-alue. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Tiukka raja ei yksityistä puistoa ja Hii-ripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä.

Kiinteistön ostaja sitoutuu korjaamaan myytävän suojellun asuinrakennuksen. Huonokuntois-ten piharakennusten arvo on tehtyjen selvitysten mukaan vaatimaton ja kaupunki purkaa puistoalueelle jäävät huonokuntoiset rakennukset.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Suojeltavasta asuinrakennuksesta ja sitä ympäröivästä säilytettävästä lähiympäristöstä muo-dostetaan rakennuskortteli 65004. Korttelin käyttötarkoitus on AO/s erillispientalojen kortteli-alue, jolla ympäristö säilytetään. Nykyinen asuinrakennus merkitään suojelluksi merkinnällä sr ja sen lähiympäristö säilytetään merkinnällä /s. Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Asemakaavalla taa-taan ympäristön säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa. Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesi-katto. Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi. Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit. Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden al-kuperäistä ilmettä ja puutejakoa. Suojelumerkintä ei koske rakennuksen sisäosia. Kaupungin-museolta on pyydetty rakentamislupa liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöimenpi-teistä, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istuttamisperiaatteista ja pin-tamateriaaleista.

Suojeltavaan rakennukseen (187 k-m²) saa sijoittaa 1-2 asuntoa, joiden lisäksi osoitetaan uu-sille talousrakennuksille rakennuspaikat (36 k-m² + 16 k-m²) ja muuta lisärakennusoikeutta ei tontille sallita. Talousrakennukset saa sijoittaa ainoastaan asemakaavassa erikseen osoitetuille määrääville alueille selvästi erilleen päärakennuksesta sisäänajotien varteen ja tontin pohjois-reunalle, eikä niiden ulkopuolelle saa sijoittaa muita rakennelmia. Uudet talousrakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Uudisrakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta ja niiden katot tu-lee olla Hiirilammen suuntaan viettäviä loivia lapekattoja, jotka on mahdollista toteuttaa myös

viherkattaina. Rakennusluvassa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttäväksi kaupunginmuseolla.

Tontille ajo tapahtuu puiston huoltoreittiä Hiiripolkua pitkin. Hiiripolun merkintä muutetaan osittain ajo/ur (ajoyhteys ja ulkoilureitti) merkinnästä pp/t (jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie), jolla tontille ajo on sallittu. Hiiripolkua levennetään tontin osuudelta 1.5 m ja varaudutaan Hiiripolun varrella kuivatusrakenteisiin. Valaistusrakenteet sijaitsevat Hiiripolun länsipuolella.

Alueelle saa asemakaavan mukaan sijoittaa enintään 3 pysyvää autopaikkaa. Autopaikat voi sijoittaa myös talousrakennukseen. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m².

Ympäristö tulee hahmottua nykyisen kaltaisena vehreänä kokonaisuutena. Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen. Hiiripolun varrella sallitaan aidan lisäksi matala pensasistutus. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

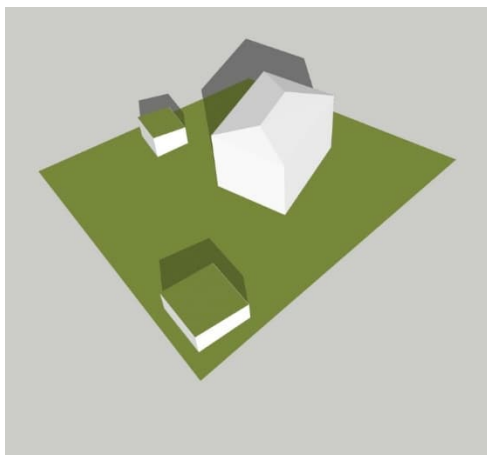
Rakennuksen pihapiirissä on kaksi säilytettävää arvopuuta, jotka ovat pyökkejä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopuissa alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön kanssa. Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Hiirilammen ranta säilyy luonnonmukaisena lähivirkistysalueena, jossa on säilytettävää arvopuita (mäntyjä) ja lehtipuustoa. Arvopuut puistoalueella suojellaan.

Rakennuksen pihapiiri, puisto ja vesistö ranta-alueineen ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää. Tehtyjen luontoselvityksien mukaan alue on lepakoiden III-alue. Puustoa on pyrittävä säilyttämään pihapiirissä ja erityisesti rannassa sekä vältetään turhaa valaistusta. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa kaupungin toimesta lepakonpönttöjä ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Hiirilammen rantoineen on määritelty Vantaan ekologisen verkoston selvityksessä siniverkoston lammiksi ja arvioitu luonnontilaisen tai sen kaltaisen ympäristön lammiksi (luokka I), joiden rantavyöhyke tulee säilyttää.

Kiinteistö on liittynyt kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.



Uusien talousrakennusten sijoitteluluonnos tontille, Vantaan asemakaavoitus.

4.4.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue AO/s

Tontin pinta-ala	n. 0,1 ha
Rakennusoikeus / suojeltu rakennus	n. 187 k-m ² (Vantaan karttapalvelu)
Rakennusoikeus / talousrakennukset	36 k-m ² ja 16 k-m ²
Pysäköinti	enintään 3 ap / tontti
Polkupyörät	1 pp / 30 k-m ² (7 pp)

Tontille osoitetaan kaksi uutta talousrakennuksen rakennusoikeutta, joihin voi sijoittaa asu-
mista tukevia toimintoja. Muuta lisärakennusoikeutta tontille ei sallita.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Asemakaava ei vaikuta olennaisesti nykytilanteeseen. Asemakaavalla suojellaan nykyinen asuinrakennus ja taataan sen säilyminen ja korjaaminen tavalla, joka ei vaaranna sen suojelulista arvoa. Asemakaavalla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu.

Funktionalistisen tyylisuuntauksen mukaisesti ns. rakennusmestarifunkkis-tyyliin suunnitellulla rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyysarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Kaavan mukaiset uudet talousrakennukset sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kaupunginmuseolta on pyydettävä rakennuslupa- ja liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöimenpiteistä, julkisivujen materiaali- tai värimalleista sekä piha-alueen istutamisperiaatteista ja pintamateriaaleista. Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa. Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttävä kaupunginmuseolla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Asuinrakennuksen pihapiirissä varataan kahdelle pienehkölle talousrakennukselle määräävät rakennusten paikat. Paikat ovat sitovia, eikä niistä saa poiketa. Piha-alue on määritetty säilytettäväksi, eikä alueelle saa sijoittaa muita uudisrakennuksia tai -rakennelmia.

4.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialue AO/s, jonka ympäristö säilytetään. Alueella on kaksikerroksinen asuinrakennus, joka suojellaan merkinnällä sr.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Asuinrakennuksella on todettu inventoinneissa olevan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavassa suojellaan olemassa oleva asuinrakennus ja turvataan sen säilyminen alueella. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaati-mattomiksi ja ne rajataan korttelin ulkopuolelle ja ne voidaan huonon kuntosu vuoksi pur-kaa.

Hanke sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen jo rakennetulle alueelle ja on yhdys-kuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakenta-misen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Rakennuksen ja sen pihapiirin kaavoittaminen AO/s alueeksi edesauttaa sitä, että historiallinen rakennus voidaan myydä ja säilyttää alkuperäisessä käyttötarkoituksessa asuintalona ja sen tuleva käyttäjä korjaa rakennuksen. Historiallinen rakennus monipuolistaa alueen asuintarjontaa.

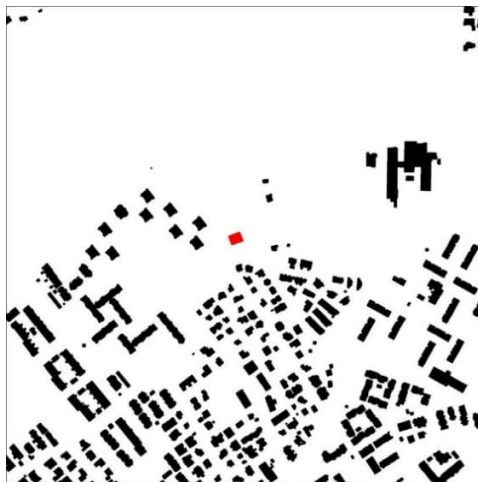
Erillispientalon asuinalue AO/s rajataan siten, että puistoalue säilyy alueen asukkaille avoimena ja helposti saavutettavana. Säilytetään yhtenäinen puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Vaikutukset väestöön ovat vähäiset. Kaavamuutos täydentää Simonkylän pohjoisosan pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Simonkylän kaupunginosaan. Se sijaitsee kaupunginosan pohjoislaidalla Hiiripuiston reuna-alueella ja Kylmäojan viheryhteyden lähistöllä. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista.

Alue sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit ovat noin 3 km etäisyydellä. Leinelän ja Hiekkaharjun juna-asemat ovat n. 1.5 km etäisyydellä.

Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä. Salkolan talo merkitty karttaan punaisella.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Erillispientalojen alueen rajausta ei rajoita lähivirkistysalueen käyttöä. Hiiriharjun puistoalue säilyy visuaalisesti ympäristöön avoimena ja asukkaille helposti saavutettavana virkistysalueena. Sekä puistoalueen että uuden tontin vehreyttä ja arvopuita edellytetään säilytettäväksi.

Asuinrakennus omaa tehtyjen selvitysten mukaan merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja ja on kunnostettavissa asuinkäyttöön. Olemassa olevan rakennusperintökohteen ja alueen suojelu parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset julkisivuineen sovitetaan suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus. Kortteli muodostaa myös jatkossa yhden vehreän pihapiirin, joka lomittuu ympäröivään puistoalueeseen. Tontin saa rajata ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla aitarakenteella. Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.

Asuminen

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus, johon sallitaan korkeintaan kaksi asuntoa. Kaavamuutos ei lisää olennaisesti asumisen määrää alueella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy olemassa oleva rakennus. Kaavamuutos ei lisää alueelle palveluja tai työpaikkoja. Työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen ei liity huomattavia taloudellisia vaikutuksia. Rakennettu infrastruktuuri on lähellä, eikä aiheuta suuria kustannuksia kaupungille.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos sopeutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Alueen kaupunkirakenne on monipuolista; lähiympäristössä on pientaloja ja kerrostaloasumista. Pientaloasukkaat ovat usein hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke ei lisää eikä myöskään rajoita lähivirkistysalueiden, kuten Hiiriharjunpuiston käyttöä. Asumiseen varattu tontti on suppeampi kuin aiemmin rakennuksen pihapiirin käytössä ollut alue mikä lisää yleisen virkistysalueen käytössä olevaa aluetta.

Liikenne

Hiiripolun alku muuttuu kaavan myötä puiston ulkoilureitistä yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jossa tontille ajo on sallittu. Hiiripolun nykyinen ajoyhteys tonteille säilyy. Tontin kohdalla Hiiripolun varteen varataan tilaa 1,5 m kuivatusrakenteita varten.

Kaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn eikä pyöräilyn olosuhteisiin alueella. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät ennallaan. Kaavamuutosalue sijaitsee kävelyetäisyydellä joukkoliikenteen yhteyksistä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen joukkoliikenteeseen. Yhteydet Tikkurilan keskusta ja Tikkurilantien kautta Tuusulan väylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Volyymiltään pienellä asuntokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon eikä aiheuta vesihuollolle muutostarpeita. Tontilta lähtevä jäte- sekä hulevesiviemäri kulkevat yleisen puistoalueen kautta ja niiden reitti ja tarvitsema tila on huomioitava jatkossa puiston suunnittelussa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Hanke hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria ja yhdyskuntatekniikkaa.

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

Erillispientalokorttelin tiukka raja-alue säilyttää luontoa puistoalueella ja Hiirilammen rantavyöhyke säilytetään. Erillispientalojenkorttelin pihapiiri on merkitty säilytettäväksi ja asettaa vaatimuksia sen käsittelylle. Kaupungin mittaamat arvopuut suojellaan sekä pihapiirissä että lähivirkistysalueella. Alueella otetaan huomioon lepakoiden elinympäristön edellytykset ja reunaehdot. Taloa kunnostettaessa tulee ranta-alueelle asentaa pönttöjä lepakoille ennen toimenpiteitä. Pöntöt tulee asentaa kesän aikana.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on pääosin hyvin vettä läpäisevää kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen. Piha tulee säilyttää vettä läpäisevinä pintamateriaaleina, puoliläpäisevät

kiveykset (liuskekiveykset tms.) sallitaan esim. oleskelualueilla. Hiirilammet ja niiden rantavyöhyke säilytetään.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa oleva rakennus. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Vaikutukset, ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuuotosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentumista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on myydä kiinteistö omalla tontilla välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Katariina Sewón	asemakaava-arkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaava:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:	Marika Haukula	kiinteistötalousasiantuntija
Kaupunginmuseumuseo:	Anne Silanto	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri
	Janne Karppinen	geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Marja Vuorinen	ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025

Katariina Sewón
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2025
Kaavan nimi	002632 Salkolan talo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002632
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4610	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4610

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4610	100,00	239	0,05	0,0000	239
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

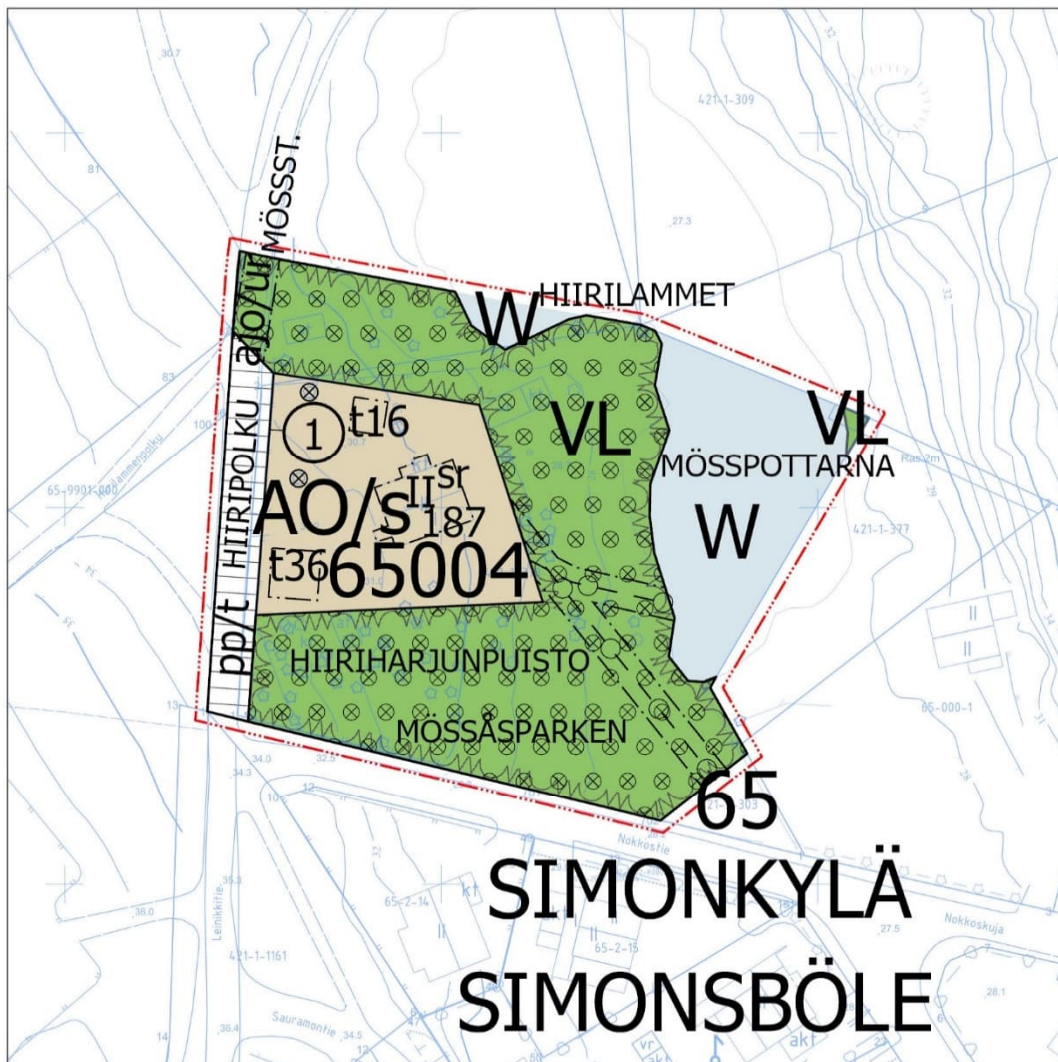
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	187	1	187

Alamääräykset tai -merkinnät

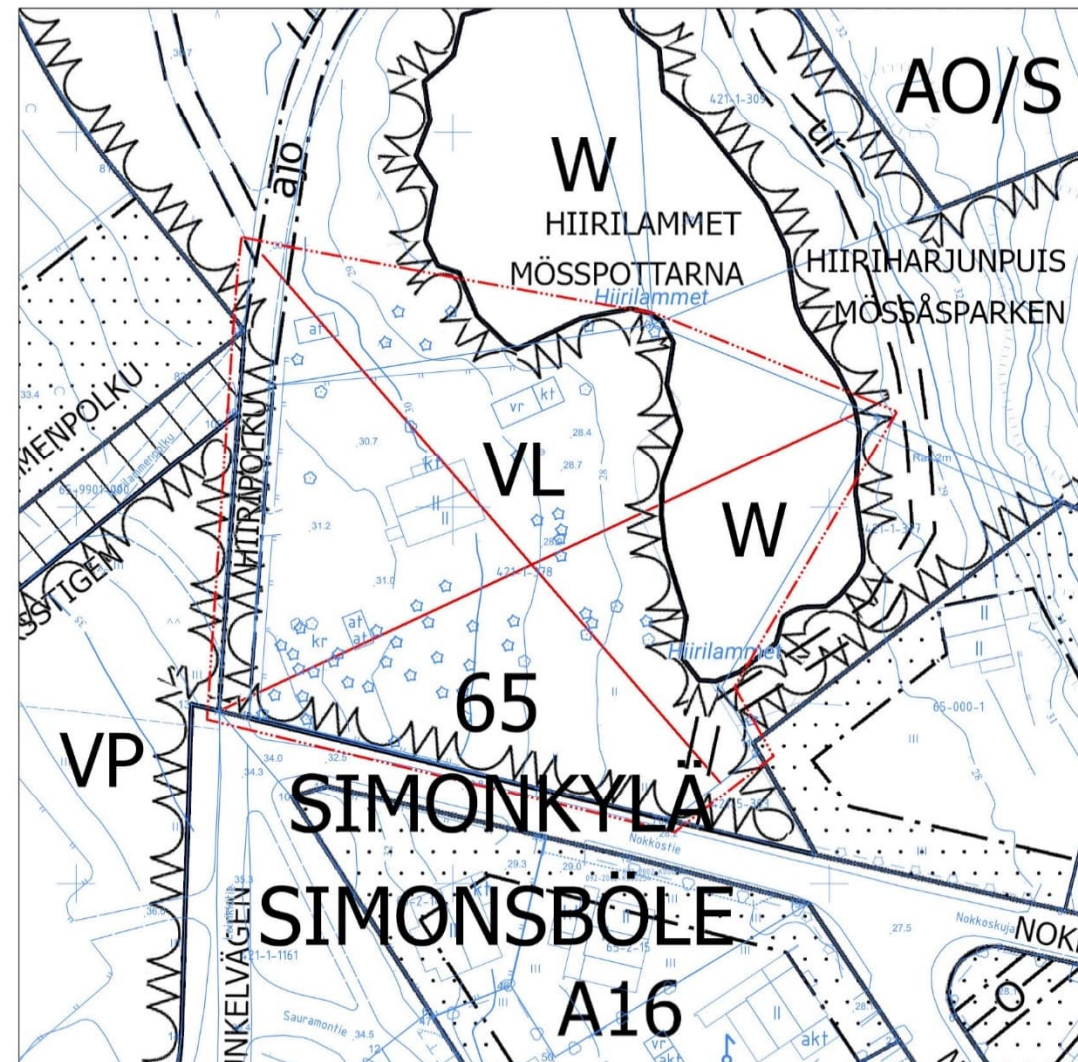
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4610	100,00	239	0,05	0,0000	239
A yhteensä	0,0955	20,7	239	0,25	0,0955	239
AO/S	0,0955	100,0	239	0,25	0,0955	239
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2571	55,8	0	0,00	-0,1230	0
VL	0,2571	100,0	0	0,00	-0,1230	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0275	6,0	0	0,00	0,0275	0
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,0275	100,0	0	0,00	0,0275	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0809	17,5			0,0000	
W	0,0809	100,0			0,0000	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	187	1	187
Asemakaava	1	187	1	187

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



1/3 002632

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002632	Päiväys Datum 9.12.2025
Vantaan kaupunki SALKOLAN TALO Kaupunginosa 65, SIMONKYLÄ Asemakaavan muutos Kortteli 65004 sekä katu- virkistys- ja vesialueet. Tonttijako Kortteli 65004. 1:1000	Vanda stad SALKOLAN TALO Stadsdel 65, SIMONSBÖLE Ändring av detaljplanen Kvarteret 65004 samt rekreations- och vattenområdena. Tomtindelning Kvarteret 65004. 1:1000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**AO/s****Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.**

Asuinrakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, jotka voivat olla myös osittain päällekkäin.

Kaupunginmuseolta on pyydetty rakennuslupaan liitettävä lausunto korjaus- ja muutostöiden toteutusta, julkisivujen materiaali- ja värimalleista sekä piha-alueen istutamisperiaatteista ja pintamateriaaleista.

Asemakaavaan merkittyjen rakennusalojen ulkopuolelle ei saa sijoittaa muita rakennelmia.

Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.

Istutettava kasvillisuus sekä pinnoitteet on valittava siten, että ne ovat sopusoinnussa alueen ominaispiirteiden kanssa.

Luonnonmukaisia ja vettä läpäiseviä materiaaleja tulee suosia, eikä piha-alueita saa asfaltoida.

Tontin saa rajata ainoastaan ympäristöön sopeutuvalla läpinäkyvällä ja matalalla kolmilankaisella tummalla metallisella verkkoaidalla. Aidan korkeus enintään 1,2 m. Mahdollinen portti tulee toteuttaa metallisena ja aitarakenteeseen sopivana. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovitettuna. Hiiripolun varrella sallitaan matala pensasistutus.

Piha-alue tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa jakaa aidoin eikä rakentein.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.**

I en bostadsbyggnad får högst två bostäder inrymmas, och de kan också delvis ligga ovanpå varandra.

Utlåtande ska begäras av stadsmuseet och bifogas bygglovsansökan avseende reparations- och ändringsåtgärder, material- och färgmallar för fasader samt principer för plantering och användning av ytmaterial i gårdsområdet.

Inga andra konstruktioner får uppföras utanför de byggnadsytter som anges i detaljplanen.

Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.

Den växtlighet som planteras samt ytbeläggningar ska väljas så att de harmonierar med områdets särdrag.

Naturenliga och vattengenomsläppliga material ska prioriteras, och gårdsområden får inte asfalteras.

Tomten får avgränsas med ett transparent och lågt mörkt tretrådigt stängsel av metallnät som passar in i miljön. Stängslet får ha en maximal höjd på 1,2 meter. Porten ska vara av metall och passa ihop med stängslet. Stängslet ska placeras med hänsyn till träd som bevaras och deras rotsystem, och noggrant anpassas till terrängen. Längs Mösttigen tillåts låg buskplantering.

Gårdsområdet ska bevaras enhetligt och får inte delas upp med staket eller konstruktioner.

2/3 002632

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.

Tontille saa sijoittaa enintään 3 ap. Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Tontille tulee varata 1 pp / 30 k-m².



Lähivirkistysalue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.



Vesialue.

Alue on luonnonsuojelulain mukaan suojeltavien lepakkojen elinaluetta, jota ei saa heikentää ja jonka ympäristö tulee säilyttää.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

65

Kaupunginosan numero.

SIMON

Kaupunginosan nimi.

65004

Korttelin numero.

HIIRIP

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

187

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää erillinen selvitys talousrakennusten sopeutumisesta alueella ja se tulee hyväksyttävä kaupunginmuseolla.

Rakennukset julkisivuineen tulee sovittaa suojeltavaan rakennukseen siten, että syntyy eheä kokonaisuus.

Rakennusten katot tulee olla loivia Hiirilammen suuntaan viettäviä lapekattoja.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan puuta.



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



Ajoyhteys ja ulkoilureitti.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

På kvarteret får placeras högst 3 bilplatser. Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar. Minimiantalet cykelplatser är 1 st / 30 m²-vy.

Område för närrekreation.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

Vattenområde.

Området är en livsmiljö för fladdermöss som är skyddade enligt naturvårdslagen. Livsmiljön får inte försämrats och den omgivande miljön ska bevaras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

I bygglovsskedet ska en separat utredning om ekonomibyggnadernas anpassning till området lämnas in och godkännas av stadsmuseet.

Byggnaderna, inklusive fasaderna, ska anpassas till byggnaden som ska skyddas så att helheten ger ett enhetligt intryck.

Byggnaderna ska ha flacka pulpettak som sluttar mot Mösspotten.

Byggnaders bärande konstruktioner och fasader måste vara tillverkade av trä.

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

Körförbindelse och friluftsled.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

3/3 002632

**Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa.**

Rakennuksella on harvinaisuus, tyypillisuus, edustavuus- ja alkuperäisyyssarvoa sekä historiallista todistusvoimaisuutta. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutos- tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä.

Rakennuksesta suojellaan julkisivut yksityiskohtineen ja vesikatto.

Rakennukseen tehtävissä korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niiltä vastaavia materiaaleja.

Rakennuksen ikkunat tulee kunnostaa tai mikäli ne todetaan korjauskelvottomiksi, niin ne voidaan vaihtaa uusiin puuikkunoihin noudattaen ikkunoiden alkuperäistä ilmettä ja puitejakoa.

Julkisivut saa korjata tai palauttaa rapatuiksi. Julkisivuihin ei saa tehdä laajennuksia tai niihin liittyviä rakennelmia kuten esim. kuistit, parvekkeet tai terassit.

Vesikaton saa korjata tai palauttaa alkuperäiseksi.

Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa.

Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Alueen osa, jolla sijaitsee arvokkaita, suojeltavia puita. Ainoastaan maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat alueella sallittuja.

Byggnad som ska skyddas

Byggnaden har värden som sällsynthet, typiskhet, representativitet och ursprunglighet samt historisk beviskraft. Inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder som äventyrar bevarandet av ovan nämnda värden får vidtas i byggnaden.

Byggnadens tak och fasad med detaljer skyddas.

Vid renovering av den skyddade byggnaden skall ursprungliga eller motsvarande material användas.

Byggnadens fönster ska renoveras. Om de efter bedömning anses vara odugliga för reparation, kan de bytas ut till nya fönster med träbågar och med iakttagande av fönstrens ursprungliga karaktär och rutindelning.

Fasaderna får repareras eller återställas till putsade. Fasaderna får inte byggas ut eller föras med tillhörande konstruktioner såsom exempelvis verandor, balkonger eller terrasser.

Yttertak får repareras eller återställas till sin ursprungliga form.

En yrkeskunnig planerare som är insatt i det historiska byggnadsbeståndet ska användas i planeringsarbetet.

Träd som skall skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

Områdesdel där det finns värdefulla träd som ska skyddas. Endast landskapsvårdande åtgärder tillåts i området.



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.

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

(Allekirjoitus kaupungeingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Tuloskortti		Osoite ja kaupunginosa	Hiiripolku 1, Simonkylä
Päivämäärä	7.11.2025	Kaavan numero ja kortteli	002632 Salkolantalo
Vihertehokkuuslaskelma		Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit	
Vihertehokkuus	2,3	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl
Tavoiteluku	1,2	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl	
		Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1
		Istutettava kasvillisuus	6
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	3
		Pinnoitteet	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1
		Yhteensä	14
			7
			8
			8
			3
			10
			36

Hulevesimäärä m ³	
2,2	
Valuma kerroin C	
0,4	
Viivytystilavuustarve m ³	
2,2	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	2,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
1 %	

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %

- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava kasvillisuus
- Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot
- Pinnoitteet
- Hulevesien hallinta

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %

- Ekologisuus
- Toiminnallisuus
- Maisema-arvo
- Kunnossapitomäärä
- Hulevesien hallinta

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

☒ KAAVAVAIHE
☐ RAKENNUSLUPAVAIHE

**Asemakaavoitus / 002632 Salkolan talo****Tikkurila / Simonkylä****Kirjeenä saapuvat mielipiteet toimitetaan kirjaamosta Katariina Sewón (Asemakaava-arkkitehti)**

Kirjallisia mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Mielipiteen antaja	Mielipide	
NRO 1 Caruna Oy 23.6.2025	Asemakaavan alue ei kuulu Caruna Oy:n jakeluverkon vastuualueeseen, eikä Carunalla ole kaava-alueella tai sen lähistöllä sähköverkkoa. Carunalla ei siten ole lausuttavaa asemakaavasta.	
NRO 2 Fingrid Oy 18.6.2025	Fingrid ei lausu asemakaavasta 002632 Hiiripolku 1/Nokkостie 11, 65. Simonkylä. Kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.	
NRO 3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY 18.8.2025	Aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.	
NRO 4 Yksityinen mielipide 25.7.2025	Kaavamuutos tulisi toteuttaa niin, että ensisijaisesti otetaan huomioon alueen luonto ja sen käyttö virkistysalueena. Salkolan taloa ei kannata korjata, jos sen korjaaminen maksaa enemmän kuin uuden rakentaminen. Jos talo päädytään purkamaan, niin uusia asuinrakennuksia ei tulisi kaavoittaa montaa, koska alueen luonto on jo nyt	Mielipide on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: Virkistyskäytön ja maiseman kannalta erillispientalojen korttelialue ei rajaudu eteläiseen Hiirilampeen ja säilytetään yhtenäinen



	kovalla koetuksella; Nokkostielle ja Sauramontielle on noussut ja nousee uusia taloja, liikenne on lisääntynyt. Alueen luonto on ehdottomasti säilyttämisen arvoinen ja sitä tulee vaalia, että saamme jatkossakin seurata esim. lintujen elämää. Nk. alemmalla lammella viihtyy mm. haikara. Mielestäni arvopuihin tulee lukea myös Salkolan talon pihalle istutettu Mantsurian jalopähkinäpuu.	puustoinen ja julkinen lähivirkistysalue, joka reunustaa lampea myös maisemallisesti. Tehty rajausta ei yksityistä puistoa nykytilanteeseen verrattuna ja Hiiripuiston luonne säilyy asuinalueen suuntaan avoimena ja helposti lähestyttävänä. Osa aiemmin pihapiiriin laskettavista alueista muuttuu selkeämmin kaikkien käytössä olevaksi puistoksi. Puistoalueella ovat arvopuut suojellaan, jotka ovat pääasiallisesti mäntyjä. Rakennuksen pihapiirissä olevat pyökit 2 kpl suojellaan ja Mantsurian jalopähkinä voi säilyä tai sen voi tarvittaessa siirtää. Rakennuksen kunto ja kulttuurihistorialliset arvot on tutkittu ja se on todettu sekä arvokkaaksi että korjauskelpoiseksi. Kaavaratkaisun tavoite on säilyttää nykyinen rakennus.
NRO 5 Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes) 16.7.2025	Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ole lausuttavaa asiassa.	
NRO 6 Vantaan Energia Sähköverkot Oy ja Vantaan Energia 13.8.2025	Sähköverkko Ei huomautettavaa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1–2 mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että	Maakaapeleiden sijainti huomioitu.



	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. Kaukolämpöverkko Ei huomautettavaa. Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia.	
NRO 7 Vantaan kaupunginmuseo 15.8.2025	Kaupunginmuseo antoi mielipiteen, jossa todettiin asuinrakennuksella olevan inventoinneissa merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Pihapiirin talousrakennusten kulttuurihistoriallisten arvojen on todettu jäävän vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo pitää tehtyjä selvityksiä riittävinä asemakaavan laatimiseksi ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten arvioimiseksi. Tehtyjen selvitysten pohjalta on mahdollista laatia Salkolan talolle asianmukaiset suojelumääräykset.	Nykyinen asuinrakennus ja pihapiiri suojellaan. Asemakaavalla taataan ympäristön keskeisten ominaisuuksien säilyminen ja rakennuksen korjaaminen ja ylläpito tavalla, joka ei vaaranna sen rakennushistoriallista arvoa.



12 Ladaunmetsän, Syväoanmetsän, sekä Lamminsuon ja Palokallion laajennusten luonnonsuojelulain mukaiset rauhoitushakemukset / SP

VD/7701/11.01.05.04/2025

SP/JV/JH/AO/AV

Vantaan ympäristökeskus on kartoittanut vaihtoehtoja uusiksi luonnonsuojelualueiksi. Esitetään, että Ladaunmetsälle, Syväoanmetsälle, Lamminsuon laajennukselle ja Palokallion laajennukselle haetaan luonnonsuojelulain 47 §:n mukaista rauhoitusta Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Vantaan ympäristökeskuksessa on valmisteltu neljän alueen luonnonsuojelulain 47 §:n mukaista rauhoittamista. Rauhoitettavat alueet ovat Ladaunmetsä, Syväoanmetsä, Lamminsuon laajennus ja Palokallion laajennus. Rauhoitettavien alueiden yhteispinta-ala on noin 80,9 hehtaaria. Luonnonsuojelualueiden rajausehdotukset on esitetty suojeluhakemusten liitekartoissa (liitteet 1–4).

Luonnonsuojelualueiden perustamisedellytyksistä LSL 43 §:n 2 momentin mukaisesti

Luonnonsuojelulain mukaan luonnonsuojelualueen perustamisen yleisenä edellytyksenä on, että

- 1) alueella elää tai on uhanalainen, harvinainen tai harvinaistuva eliölaji, eliöyhteisö, luontotyyppi tai ekosysteemi;
- 2) alueella on 78 §:ssä tarkoitetun tiukkaa suojelua edellyttävän eläinlajin yksilön lisääntymis- tai levähdyspaikkoja;
- 3) alueella on erikoinen tai harvinainen luonnonmuodostuma;
- 4) alueella on erityistä maisemallista arvoa;
- 5) luontotyyppin tai eliölajin suotuisan suojelutason säilyttäminen tai saavuttaminen sitä vaatii;
- 6) alueella on erityistä merkitystä luontotyyppien tai eliölajien mahdollisuuksille sopeutua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin;
- 7) alue on muutoin kuin 1–6 kohdassa tarkoitetuilla tavalla niin edustava, tyypillinen tai arvokas, että sen suojelu voidaan katsoa luonnon monimuotoisuuden tai kauneuden säilyttämisen kannalta tarpeelliseksi.

Ladaunmetsä

Kaavoitustilanne

Ladaunmetsän luonnonsuojelualue on osoitettu yleiskaavassa SL-alueeksi (luonnonsuojelualue) ja VR-alueeksi (retkeily- ja ulkoilualue). Ladaunmetsän alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen omistusolot ja rajaus

Ladaunmetsän luonnonsuojelualueeseen sisältyy kiinteistön 92-495-8-51 aluetta. Suojeltavaksi esitettävä alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa ja sen pinta-ala on 28,8 ha. Yleiskaavan SL-rajauksista on täydennetty luonnonoloiltaan täysin SL-aluetta vastaavalla viereisellä ulkoiluretkelyalueella (VR) niin, että suojelurajauksesta saadaan ehyempi ja maastossa paremmin erottuva kokonaisuus.



Ladaunmetsän luontoarvoista

Ladaunmetsä on maaston muodoiltaan ja luontotyypeiltään monipuolinen metsäalue, josta löytyy erilaisia kangasmetsiä, lehtoja ja korpisoita. Suuri osa alueesta on järeäpuustoista kuusivaltaista kangasmetsää ja lehtoa. Maaston alimmissa kohdissa on reheviä korpityyppejä, kuten ruoho- ja heinäkorpea, lehtokorpea sekä saniaiskorpea. Järeää kuusilahopuuta on monin paikoin erittäin paljon. Alueella virtaavat norot ovat pääosin luonnontilaisia.

Etenkin Ladaunmetsän linnusto on Vantaan oloissa merkittävä. Pesimälajistoon kuuluvat muun muassa puukiipijä, viirupöllö, sekä uhanalaiset hömötiainen, töyhtötiainen ja pyy. Kosteiden lehtojen kasvilajistosta löytyy Vantaalla harvinaisia lajeja, kuten imikkä, lehtopalsami ja lehtotähtimö. Lahottalajistossa on useita vanhan metsän indikaattorilajeja, kuten aarnikäpä ja oravuotikka. Ladaunmetsä täyttää METSO I -luokan kriteerit muun muassa lajistonsa, puustorakenteensa ja lahoppuuston määrän perusteella.

Ladaunmetsän luonnonsuojelualue sijaitsee useasta erillisalueesta koostuvan Natura 2000 -alueen Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät keskellä. Se parantaa metsäistä yhteyttä Natura-alueen eri osien välillä ja vahvistaa koko läntisen Vantaan ekologista verkostoa.

Syväojanmetsä

Kaavoitustilanne

Syväojanmetsän alue on osoitettu yleiskaavassa SL-alueeksi (luonnonsuojelualue) ja M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Alueella ei ole asemakaavaa.

Alueen omistusolot ja raja

Syväojan metsän luonnonsuojelualue muodostuu kiinteistöjen 092-416-0005-0046, 092-416-0006-0024, 092-416-0006-0042 ja 092-416-0001-013 alueesta. Syväojan metsän suojeltavaksi esitettävä alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa ja sen pinta-ala on 45,7 ha. Yleiskaavan SL-varaukseen sisältyy myös pieneltä osin yksityisomistuksessa olevaa aluetta, jota ei tässä yhteydessä esitetä rauhoitettavaksi.

Syväojanmetsän luontoarvoista

Syväojan metsä on osa Luoteis-Vantaan maakunnallisesti arvokasta luontokokonaisuutta ja muodostaa yhdessä Lamminsuon ja Riipilänmetsän luonnonsuojelualueiden kanssa laajan metsäisen ydinalueen. Alue sijaitsee tärkeän itä-länsisuuntaisen ekologisen käytävän läheisyydessä ja toimii paikallisen ekologisen runkoyhteyden osana.

Syväojan metsässä esiintyy monipuolisesti arvokkaita metsäelinympäristöjä, kuten tuoreita ja kosteita lehtoja, lehtomaisen kankaan ja tuoreen kankaan metsiä sekä kalliometsiä. Alueella esiintyy useita uhanalaisia luontotyyppejä, kuten tervaleppäluhta, ruohokorpi ja runsasravinteinen lehto. Alueella on myös arvokkaita pienvesikohteita, kuten kaksi luonnontilaisen kaltaista puroa ja kaksi luonnontilaista noroa.



Syväojan metsä on linnustollisesti arvokas ja sen huomionarvoisiin lajeihin kuuluvat mm. viherpeippo, pyy ja töyhtötiainen, kanahaukka, närhi, pensaskerttu palokärki ja harmaapäätikka. Syväojan metsässä esiintyy runsaasti erittäin uhanalaista lahkaviosammalta.

Syväojan metsä täyttää maakunnallisesti arvokkaan kohteen kriteerit sekä lajiston että luontotyyppien perusteella.

Lamminsuon laajennus

Kaavoitustilanne

Lamminsuon laajennus on osoitettu yleiskaavassa SL-alueeksi (luonnonsuojelualue). Pieni osa alueesta on asemakaavoitettua aluetta, ja asemakaavassa se on suojaviheraluetta (EV).

Alueen omistukset ja raja

Lamminsuon laajennus muodostuu kiinteistöjen 92-416-3-96 ja 92-416-3-105 kuuluvista alueista. Suojeltavaksi esitettävä alue on kaupungin omistuksessa ja pinta-alaltaan 3,0 hehtaaria. Lamminsuon laajennuksen rajauksesta on jätetty pois yleiskaavan SL-alueen osa, joka on vanhan autopurkaamon aluetta ja paljon roskaa sisältävää täyttömaata.

Lamminsuon laajennuksen luontoarvoista

Lamminsuon luonnonsuojelualueen laajennusosa on enimmäkseen tiheäpuustoista tuoreen ja lehtomaisen kangasmaan metsää ja tuoretta lehtoa. Lahopuuta on paikoin runsaasti, Alueen länsiosassa on noro, jonka ympärillä on kosteaa lehtoa. Laajennusalueen keskellä virtaa vuosikymmeniä sitten perattu ja suoritettu puro, Lamminsuonoja.

Laajennusosan arvokkaaseen lajistoon kuuluu useita Vantaalla harvinaisia ja vähälukuisia lajeja, kuten liito-orava, pikkusieppo, idänuunilintu ja lehtopähkämö. Alue täyttää muun muassa puustorakenteensa ja lahoppuuston määrällä mitaten METSO I -luokan kriteerit.

Laajennusosa kasvattaa Lamminsuon luonnonsuojelualueen pinta-alan lähes 32 hehtaariin ja vahvistaa ekologista yhteyttä Syväojanmetsän ja Riipilänmetsän luonnonsuojelualueen välissä.

Palokallion laajennus

Kaavoitustilanne

Palokallion laajennus on osoitettu yleiskaavassa kokonaan SL-alueeksi (luonnonsuojelualue), eikä alueella ole asemakaavaa.

Alueen omistukset ja raja

Palokallion laajennus muodostuu kiinteistöön 92-420-8-46. Suojeltavaksi esitettävä alue on kokonaan kaupungin omistuksessa ja pinta-alaltaan se on noin 3,1 ha. Rajausehdotus on yleiskaavan SL-alueen mukainen.



Palokallion laajennuksen luontoarvoista

Palokallion laajennus on monimuotoinen noin kolmen hehtaarin kokoinen metsäalue. Kohteella on luonnontilaisen kaltaista, iäkästä puustoa sisältävää mäntyvaltaista kalliometsää sekä varttunutta kuivahkon kankaan metsää. Alueella on myös varttunutta kuusivaltaista tuoretta kangasta sekä luonnon monimuotoisuutta lisääviä kosteampia korpi- ja rämealueita. Ylispuustossa on järeitä kilpikaarnamäntyjä ja koivuja. Alueella on myös arvokkaita pienvesikohteita kuten vesilain mukainen luonnontilainen noro. Lahopuuta on kohtalaisesti maa- ja pystypuina, ja paikoin löytyy esimerkiksi järeää kuusi- ja koivulahopuuta. Alue sisältää myös Vantaalla merkittävää lahokaviosammalen ydinaluetta. Palokallion laajennusalue on metsälinnustoaluetta, jossa esiintyvät mm. kanahaukka, palokärki ja metso. Palokallion laajennus onkin hyvin kytkeytynyt ympäristön muihin samankaltaisia luontotyypppejä sisältäviin luontoalueisiin. Se on osa Sipoonkorven laajaa ekologista verkostoaluetta ja Itä-Vantaan merkittäviä luontoarvoja sisältävää metsäydinaluetta ja ekologista yhteyttä.

Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueille on tarpeen laatia valtion luonnonsuojeluviranomaisella hyväksyttävä hoito- ja käyttösuunnitelma. Erityisen tärkeää on ulkoilureittien suunnittelu, kunnostaminen ja maastoon merkitseminen, sekä haitallisten vieraslajien torjunta.

Mielipiteet ja kommentit

Suojelualueiden rajausehdotuksesta ja rauhoitusmääräyksistä pyydettiin sähköpostitse mielipiteet seuraavilta Vantaan kaupungin tahoilta: asemakaavoitus, yleiskaavoitus, viheralueiden suunnittelu, viheralueiden kunnossapito, liikuntapalvelut, museopalvelut (kaupunginmuseo) sekä kiinteistöhallinta ja asuminen.

Kommenttipyyntö lähetettiin seuraaville kaupungin ulkopuolisille tahoille: Mountain Bike Club Finland, Vantaan riistanhoitoyhdistys, Vantaan Latu ja Polku ry, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Metsähallitus ja Suomen luonnonsuojeluliiton Vantaan yhdistys ry.

Kaupungin sisällä mielipiteensä lähettivät yleiskaavoitus, viheralueiden kunnossapito, liikuntapalvelut ja kaupunginmuseo. Ulkoisiin kommenttipyyntöihin vastasivat Mountain Bike Club Finland, Vantaan riistanhoitoyhdistys ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskus. Lisäksi kommenttinsa esittivät Suomen riistakeskus ja Tikkurilan Eräkerho ry.

Mountain Bike Club Finland esitti lausunnossaan pyöräilyn sallimista kaikilla poluilla pyöräilylle osoitettujen reittien sijaan. Tiheä polkuverkosto ja muu maaston kuluminen on iso ongelma lähes kaikilla Vantaan metsäalueilla mukaan luettuna luonnonsuojelualueet. Luonnonsuojelun tavoitteina on mm. maaston kulumisen estäminen ja pikemminkin nykyisen polkuverkon vähentäminen, joten rauhoitusmääräysten Liikkumisrajoitukset-kohdassa säilytettiin määräys, jossa kielletään pyöräily sille osoitettujen reittien ulkopuolella.

Vantaan riistanhoitoyhdistyksen ja Suomen riistakeskuksen kommentteissa perusteltiin riistaeläinten kannanhoidollisen metsästyksen tärkeyttä. Sallituissa toimenpiteissä ollut "hirvieläinten ajo" korvattiin kommenttien perusteella niin, että rauhoitettavilla alueilla sallitaan "lain mukainen metsästys".



Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kannatti suojeluesityksiä ja piti Nurmijärven rajalla sijaitsevan Syväojan rauhoittamista erittäin hyvänä asiana.

Kaupunginmuseo täydensi Palokallion laajennusalueen rauhoitushakemuksen tekstiluonnokseen tiedot alueella olevasta muinaisjäännöstiestä.

Viheralueiden kunnossapidon ehdotuksen mukaisesti Syväojan rauhoitusmääräyksiä täsmennettiin niin, että ne huonokuntoiset puut, jotka pituutensa puolesta kaatuessaan yltaisivat tontille, kadulle tai hoidetulle reitille, voidaan kaataa sen sijaan, että olisi määrätty tietty metrimäärä hoidettavalle reuna-alueelle.

Yleiskaavoituksen kommentin perusteella rauhoitusmääräyksiä tarkennettiin ulkoilureittien ja luontopolkujen rakentamisen osalta muotoon "hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisen ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen".

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle Ladaunmetsän, Syväojanmetsän, Lamminsuon laajennuksen ja Palokallion laajennuksen luonnonsuojelulain 47 § mukaisen rauhoituksen hakemista Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Liitteet:

- Liite 1. Ladaunmetsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat
- Liite 2. Syväojanmetsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat
- Liite 3. Lamminsuon laajennuksen rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat
- Liite 4. Palokallion laajennuksen rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

ympäristösuunnittelija Jarmo Honkanen, puh. 040 841 9962

ympäristösuunnittelija Anna Ojala, puh. 040 484 0738

ympäristösuunnittelija Annina Vuorsalo, puh. 040 595 4212

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

HAKEMUS

Luonnonsuojelualueen perustamiseksi
(LSL 47 §/2023)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	Kiinteistötunnus: 92-405-8-51 PETIKONMÄKI
Pinta-ala:	28,8 ha
Suojelukohde:	Yleiskaavan SL-alue

2. KOHDEKUVAUS

Ladaunmetsä on maaston muodoiltaan ja luontotyypeiltään monipuolinen metsäalue, josta löytyy erilaisia kangasmetsiä, lehtoja ja korpisoita. Suuri osa alueesta on järeäpuustoista kuusivaltaista kangasmetsää ja lehtoa. Lehtoaloilta löytyy paikoin lehtipuuvaltaista metsää. Kallioisia mäenhuippuja peittävät männiköt. Varsinkin järeää kuusilahopuuta on monin paikoin erittäin paljon. Alueella virtaavat norot ovat pääosin luonnontilaisia. Paikoin löytyy myös lähteisyyttä.

Kuusivaltaisilla aloilla sekapuina on koivuja sekä erittäin järeitä haapoja. Varsinkin norojen varsien ja pellonreunojen lehdoissa kasvaa harmaaleppiä, tuomia ja yksittäisiä vaahteroita, kosteimmissa korpipainanteissa on tervaleppiä. Eri puolilla metsää kasvaa metsälehmuksia yksittäispuina ja pieninä puuryhminä.

Maaston alimmissa kohdissa on reheviä korpityyppejä, kuten ruoho- ja heinäkorpea, lehtokorpea sekä saniaiskorpea. Niissä kasvaa mm. hiirenporrasta, isoalvejuurta, suo- ja huopaohdaketta sekä lehtopalsamia. Koillisosan ojitetulla korpialueella suoaluetta on osin kuivunut turvelehdoksi. Kosteita lehtoja reunustavat erilaiset tuoreet lehdot. Ladaunmetsän tuoreiden lehtojen lajeja ovat mm. sinivuokko, imikkä, lehtotähtimö ja lehtokorte.

Lahopuuta on paljon ja varsinkin kuusilahopuun jatkumo on erittäin hyvä. Ladaunmetsästä on havaintoja yli neljästäkymmenestä kääpälajista. Joukossa on useita vanhan metsän indikaattorilajeja, kuten korokääpä, riukukääpä ja aarnikääpä, sekä muista lahottajasienistä oravuotikka.

Ladaunmetsä sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen metsälinnustoalueeseen ja on linnustoltaan Vantaan oloissa erityisen huomionarvoinen. Pesimälajistoon kuuluvat muun muassa hömö- ja tøyhtötiainen, puukiipijä, peukaloinen, punatulkku, pyy ja viirupöllö.

Ladaunmetsä täyttää METSO I -luokan kriteerit muun muassa lajistonsa, puustorakenteensa ja lahoppuuston määrän perusteella. Ladaunmetsä on useasta erillisalueesta koostuvan Natura 2000 -alueen Vestran suot, lehdot ja vanhat metsät keskellä parantaen metsäistä yhteyttä Natura-alueen eri osien välillä ja vahvistaen koko läntisen Vantaan ekologista verkostoa.

Ladaunmetsän luontoarvojen suojeleminen ja tilan säilyttäminen suotuisalla tasolla edellyttää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä (kulunohjaus ja pyöräily vain sallituilla reiteillä), jotta voidaan ehkäistä maaston kulumista, lahoppuun ja pienvesien vaurioitumista sekä häiriötä alueen uhanalaiselle lajistolle.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

3.1 Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- lemmikkien irti pitäminen;
- tulenteko, telttailu ja muu leiriytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

3.2 Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- pyöräily sille osoitettujen reittien ulkopuolella.

3.3. Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- alueen käyttö luonto-opetukseen;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon;
- reittien varsien puuston hoito niin, että huonokuntoiset, kaatuessaan hoidetulle reitille yltävät puut voidaan kaataa. Kaadetut puut jätetään luonnonsuojelualueelle maapuiksi;
- haitallisten vieraslajien poistaminen maanomistajan luvalla;
- lain mukainen metsästys;
- hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisen ulkoilureitin tai luontopolun

- rakentaminen;
- luonnonsuojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;
- alueella sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten tutkiminen ja kunnostus sekä muut muinaisjäännösten suojelun ja hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet museoviraston ja valtion luonnonsuojeluviranomaisen suostumuksella.
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- valtion luonnonsuojeluviranomaisen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman tai toimenpidesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

3.3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

Valtion luonnonsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueita koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

3.4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Valtion luonnonsuojeluviranomainen hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Vantaan kaupunki ei vaadi luonnonsuojelulain mukaista korvausta rauhoituksen mahdollisesti aiheuttamasta taloudellisesta haitasta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Ladaunmetsä, Ladauskogen

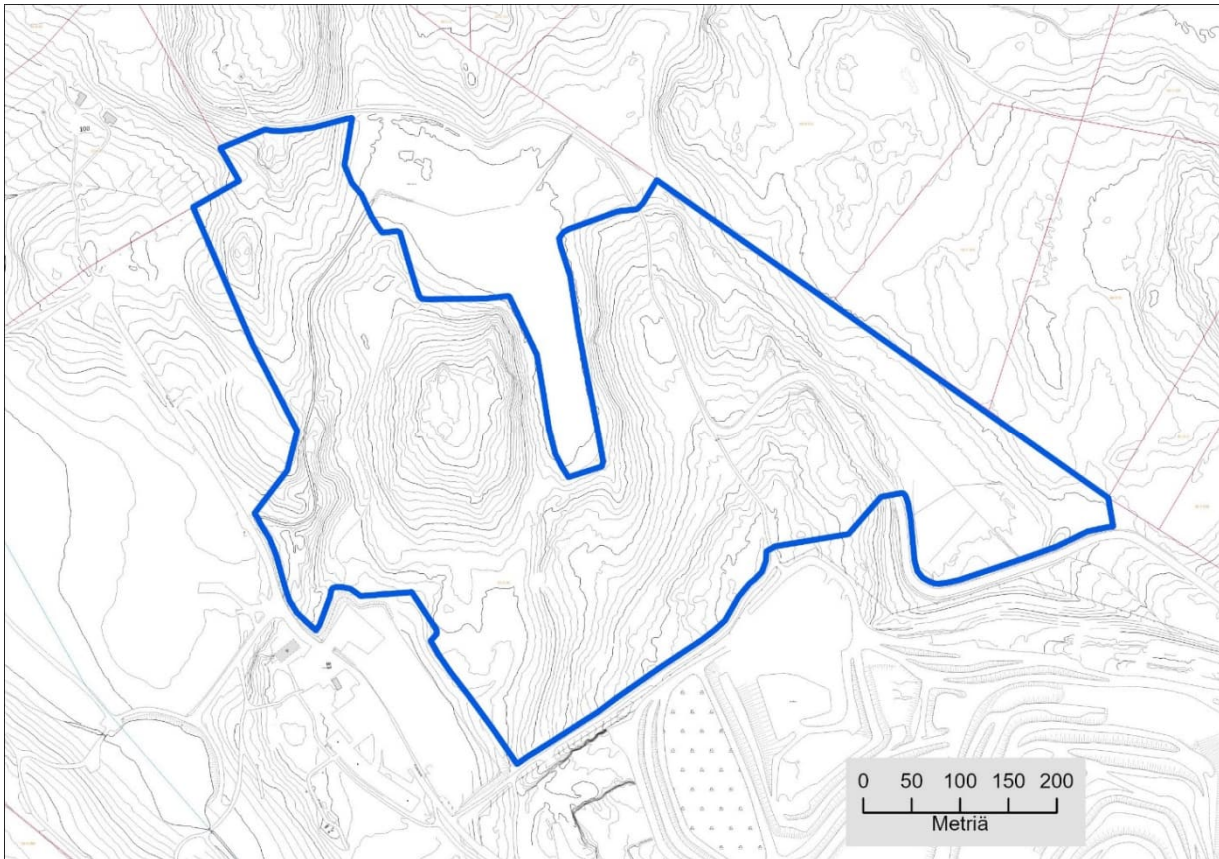
6. ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

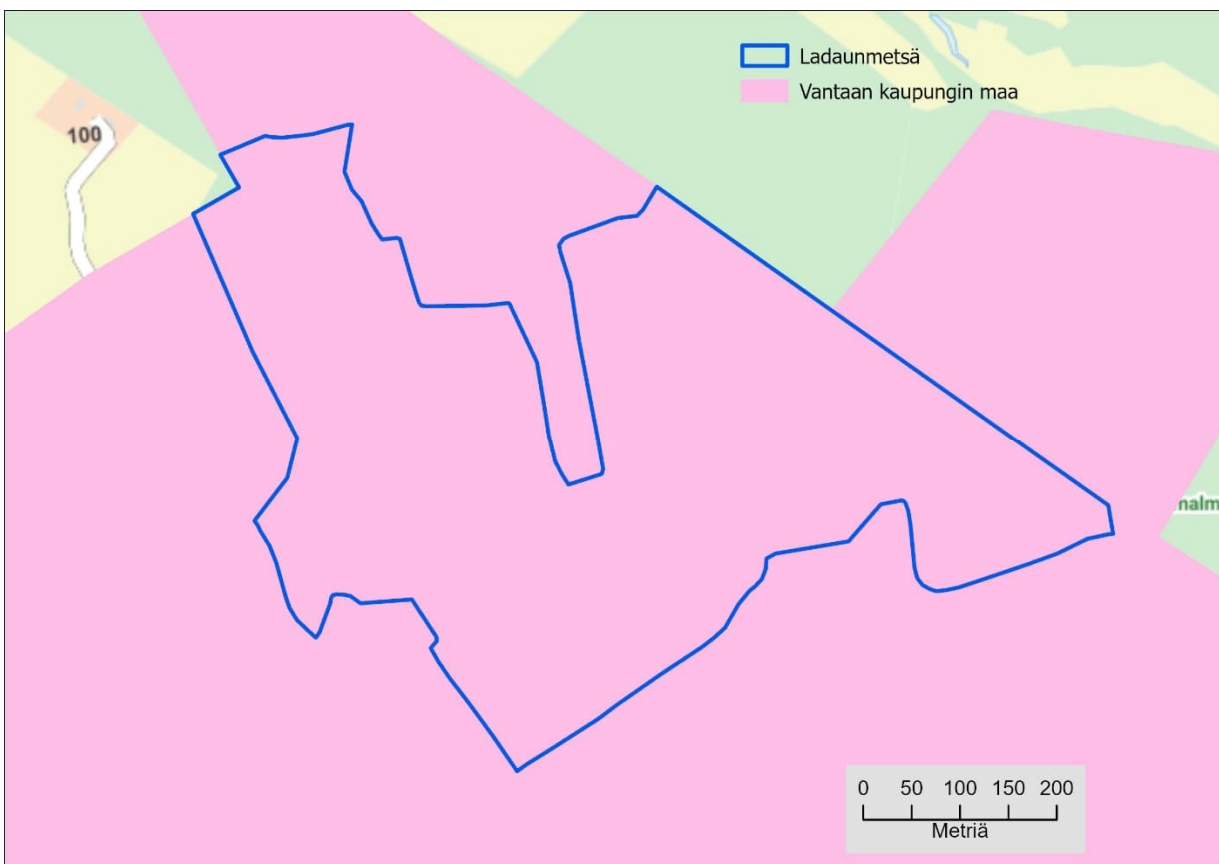
Allekirjoitukset

7. LIITEKARTAT

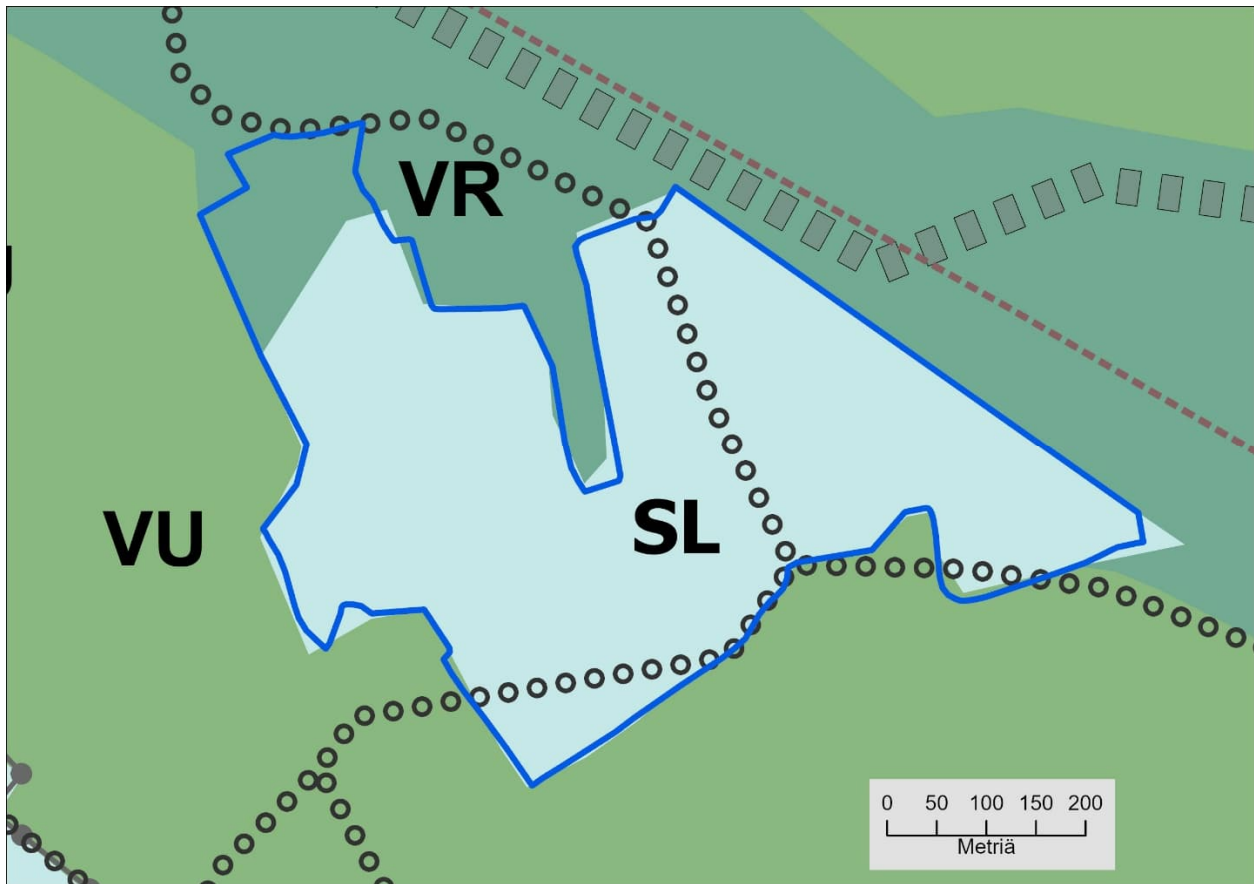
Liite 1. Ladaunmetsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat



Kuva 1. Luonnonsuojelualueen rajausehdotus



Kuva 2. Vantaan kaupungin maaomistus



Kuva 3. Yleiskaavaote.

Ladaunmetsän alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

HAKEMUS

luonnonsuojelualueen perustamiseksi (lsl
§ 43)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	092-416-0005-0046, 092-416-0006-0024, 092-416-0006-0042, 092-416-0001-0130
Omistaja:	Vantaan kaupunki
Pinta-ala:	45,7 ha
Suojelukohde:	Yleiskaavan SL-alue

2. KOHDEKUVAUS

Syväojanmetsä kuuluu Luoteis-Vantaan maakunnallisesti arvokkaaseen luontokokonaisuuteen ja muodostaa yhdessä Lamminsuon ja Riipilänmetsän kanssa laajan metsäisen ydinalueen. Alue sijaitsee Uudenmaan tärkeän itä-länsisuuntaisen ekologisen käytävän läheisyydessä ja toimii paikallisen ekologisen runkoyhteyden osana. Selvitysalueen arvokkaat luontotyyppikohteet muodostavat yhdessä merkittävän luonnon monimuotoisuuskeskittymän, jonka suojelu on tärkeää monen lajiryhmän kannalta.

Alue on osoitettu pääosin kaavamerkinnällä SL (luonnonsuojelualue) Vantaan yleiskaava 2020:ssa. Eteläisin osa on osoitettu kaavamerkinnällä M (Maa- ja metsätalousvaltainen alue) ja sen poikki on osoitettu ekologinen runkoyhteys. Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Alueella esiintyy monipuolisesti arvokkaita metsäelinympäristöjä, kuten tuoreita ja kosteita lehtoja, lehtomaisen kankaan ja tuoreen kankaan metsiä sekä kalliometsiä. Useat kohteet täyttävät METSO-ohjelman I-luokan kriteerit. Lahopuun määrä on monin paikoin erittäin suuri (yli 50 m³/ha). Alueella esiintyy useita uhanalaisia luontotyyppiejä kuten tervaleppäluhta (EN), ruohokorpi (VU) ja runsasravinteinen lehto (EN). Alueella on useita metsälain (10 §) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Näitä ovat rehevät lehtolaikut, ruohokorvet sekä kalliometsät. Alueella on liito-oravalle soveltuvia metsäkuvioita. Syväojanmetsässä esiintyy runsaasti erittäin uhanalaista ja EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin kuuluvaa lahokaviosammalta, jonka elinympäristöjen säilyttäminen on tärkeää lajin suojelun kannalta.

Syväojanmetsän alueella esiintyy pienvesikohteita, jotka ovat vesilain (2 luku 11 §) nojalla suojeltavia. Näihin kuuluvat kaksi luonnontilaisen kaltaista puroa, jotka virtaavat alueen läpi ja kaksi luonnontilaista noroa. Nämä pienvesikohteet ylläpitävät alueen kosteutta vaativia luontotyyppiejä kuten saniaisiskoria ja

ruohokorpia.

Syväojanmetsä on linnustollisesti arvokasta aluetta. Vuonna 2023 alueella havaittiin 41 pesivää lintulajia, joista 21 ovat huomionarvoisia. Näihin kuuluvat mm. erittäin uhanalainen viherpeippo (EN), vaarantuneet pyy ja töyhtötiainen (VU), sekä silmälläpidettävät kanahaukka, närhi ja pensaskerttu (NT). EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja ovat palokärki, harmaapäätikka ja pyy.

Syväojanmetsä täyttää maakunnallisesti arvokkaan kohteen kriteerit sekä lajiston että luontotyyppien perusteella. Arvottaminen on tehty LAKU-kriteeristön ja valtakunnallisen ohjeistuksen mukaisesti.

Alueen luontoarvojen suojeleminen ja tilan säilyttäminen suotuisalla tasolla edellyttää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä (kulunohjaus ja pyöräily vain sallituilla reiteillä), jotta voidaan ehkäistä maaston kulumista, lahopuun ja pienvesien vaurioitumista sekä häiriötä alueen uhanalaiselle lajistolle.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen;
- tulenteko merkityn paikan ulkopuolella, telttailu ja muu leiriytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- o liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- pyöräily niille merkittyjen reittien ulkopuolella;
- ratsastaminen sekä
- lemmikkieläinten irti pitäminen.

2. Sallitut toimenpiteet

Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- marjojen ja ruokasienten poiminta;
- tulenteko merkityllä paikalla
- alueen kunnossapitoon ja hoitoon liittyvä moottoriajoneuvolla ajo;

Liite 2. Syväojan metsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat

- haitallisten vieraslajien poistaminen maanomistajan luvalla;
- reittien ja tonttien varsien puuston hoito niin, että huonokuntoiset, kaatuessaan hoidetulle reitille tai rakennetulle tontille yltävät puut voidaan kaataa. Kaadetut puut jätetään luonnonsuojelualueelle maapuiksi.
- tonttien, teiden, ulkoilureittien ja polkujen ylläpitoon ja turvallisuuteen liittyvät toimet;
- kunnallistekniikan kunnossapito ja huolto;
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä;
- muiden valtion luonnonsuojeluviranomaisen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen;
- lain mukainen metsästys;
- hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisen ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen.

3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

Valtion luonnonsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualueetta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Alueelle on laadittu suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi 2026-2035, joka päivitetään tarpeen mukaan.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Syväojanmetsä/Syväojaskogen

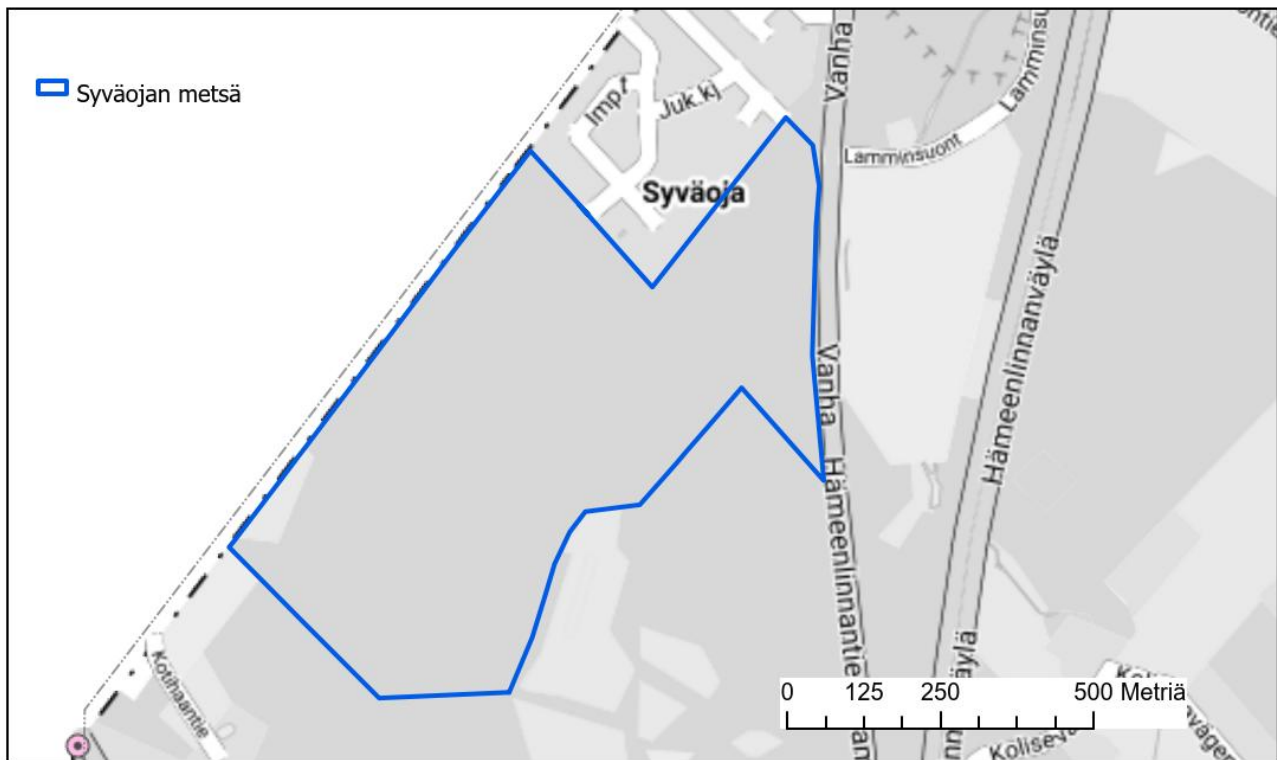
6. ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

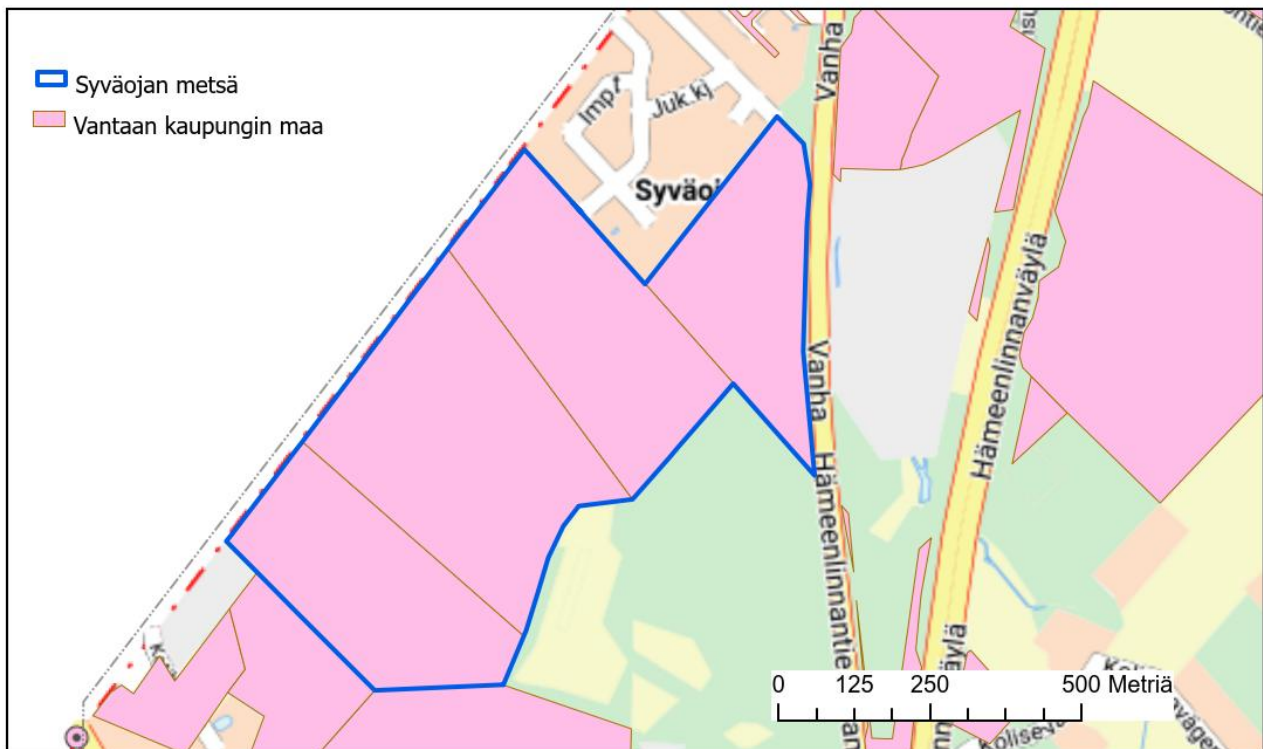
Allekirjoitukset

7. LIITEKARTAT

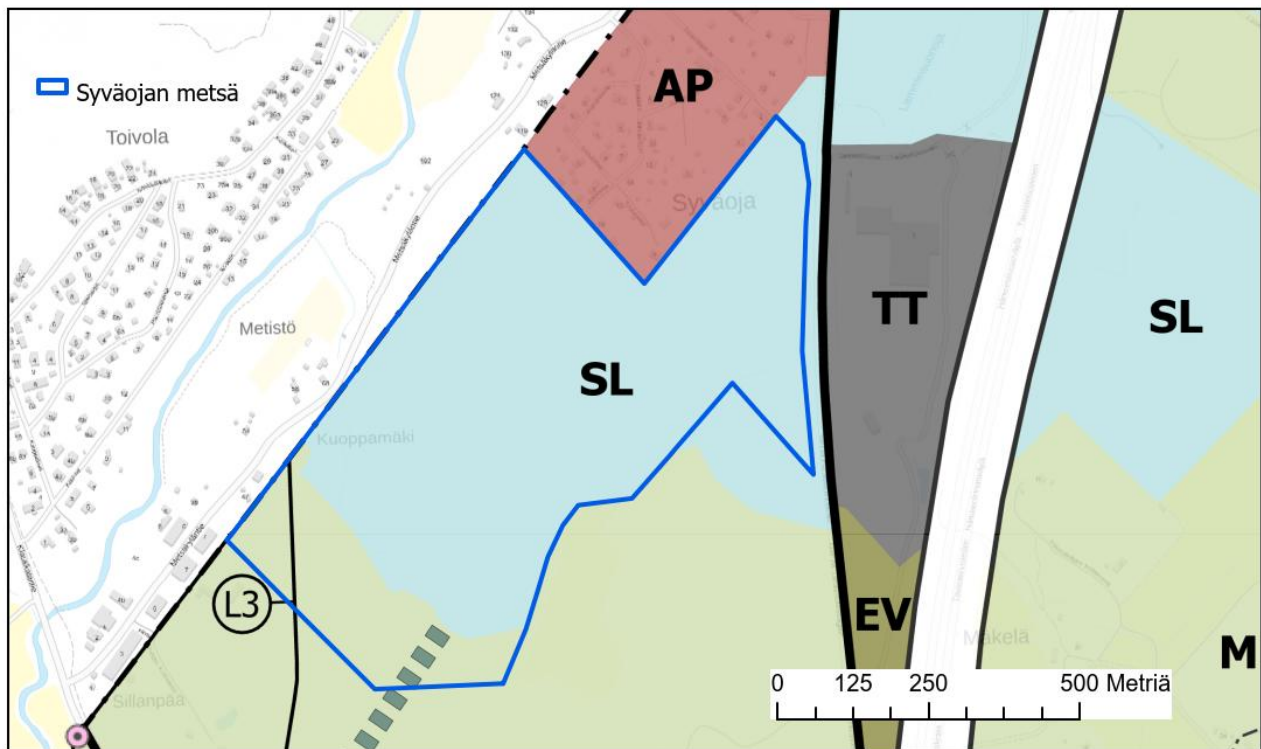
Liite 2. Syväojan metsän rauhoitushakemuksen luonnos ja liitekartat



Kuva 1. Luonnonsuojelualan rajausehdotus



Kuva.2 Vantaan kaupungin maanomistus



Kuva 3. Yleiskaavaote. Syväojanmetsän alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

HAKEMUS

Luonnonsuojelualueen perustamiseksi
(LSL 47 §/2023)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	Kiinteistötunnukset: 92-416-3-96 KISTILÄ 92-416-3-105 MANSIKKAMÄKI
Pinta-ala:	3,0 ha
Suojelukohde:	Yleiskaavan sl-alue

2. KOHDEKUVAUS

Lamminsuon luonnonsuojelualueen laajennusosa on enimmäkseen tiheäpuustoista kangasmaata ja tuoretta lehtoa. Alueen länsiosassa on noro, jonka ympärillä on kosteaa lehtoa. Laajennusalueen keskellä virtaa vuosikymmeniä sitten perattu ja suoristettu puro, Lamminsuonoja.

Laajennusosan länsiosassa on kaakkoon viettävä laakso, jonka pohjalla virtaa noro. Noron ympärillä on laaja kostean lehdon alue. Kuusi ja hieskoivu, paikoin myös harmaaleppä, muodostavat kostean lehdon harvahkon ja aukkoisen puuston. Kenttäkerroksen valtalajeja ovat hiirenporras, metsäkorte ja mesiangervo. Noron varrella lehdon länsiosassa kasvaa Vantaalla harvinaista lehtopähkämöä. Kosteaa lehtoa löytyy myös suojelualue-rajauksen itäreunasta, jossa on kapea hiirenporrasvaltainen ja tervaleppiä kasvava lehtujuotti.

Kostean lehdon ympärillä on tiheää kuusimetsää sekä kuusi-koivusekametsää. Sekapuustoa muodostavat järeät haavat. Lahopuuta on paikoin runsaasti. Tiheäpuustoinen alue on laajalti tuoretta lehtoa, joka vaihtuu maaston kohotessa lehtomaiseksi ja tuoreeksi kankaaksi. Aukkoisen kenttäkerroksen lajeja ovat muun muassa sini- ja valkovuokko, kielo, käenkaali ja mustikka. Lamminsuonojan itäpuolella kohoaa jyrkkäpiirteinen kallioinen kukkula, jonka laella on mustikka- ja puolukkavarvikkoa.

Kahden suuren tien rajaama suojelualue on liikenteen melusta huolimatta eläimille mieluinen elinympäristö. Siellä liikkuu muun muassa hirviä. Laajennusosa on liito-oravan elinympäristöä, ja sen pesimälinnustoon kuuluvat esimerkiksi pyrstötiainen, pikkusieppo ja idänuunilintu.

Lamminsuon luonnonsuojelualueen laajennusalue täyttää muun muassa puustorakenteensa ja lahoppuuston määrällä mitaten METSO I-luokan kriteerit.

Samalla laajennusosa kasvattaa yhtenäisen suojelualueen pinta-alan 31,8 hehtaariin Hämeenlinnanväylän ja Vanhan Hämeenlinnantien rajaamalla metsäalueella ja vahvistaa ekologista yhteyttä Syväojan metsäalueen ja Riipilänmetsän luonnonsuojelualueen välissä.

Lamminsuon suojelualueen laajennusosan luontoarvojen suojeleminen ja tilan säilyttäminen suotuisalla tasolla edellyttää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä (kulunohjaus ja pyöräily vain sallituilla reiteillä), jotta voidaan ehkäistä maaston kulumista, lahoppuun ja pienvesien vaurioitumista sekä häiriötä alueen uhanalaiselle lajistolle.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

3.1 Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- lemmikkien irti pitäminen;
- tulenteke, telttailu ja muu leiriytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläimien pyydystäminen tai kerääminen sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

3.2 Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- pyöräily sille osoitettujen reittien ulkopuolella.

3.3. Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- marjojen ja hyötysienien poiminta;
- alueen käyttö luonto-opetukseen;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon;
- reittien varsien puuston hoito niin, että huonokuntoiset, kaatuessaan hoidetulle reitille yltävät puut voidaan kaataa. Kaadetut puut jätetään luonnonsuojelualueelle maapuiksi;

- haitallisten vieraslajien poistaminen maanomistajan luvalla;
- lain mukainen metsästys;
- hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisen ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- luonnonsuojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;
- alueella sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten tutkiminen ja kunnostus sekä muut muinaisjäännösten suojelun ja hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet museoviraston ja valtion luonnonsuojeluviranomaisen suostumuksella.
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen sekä
- Valtion luonnonsuojeluviranomaisen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman tai toimenpidesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

3.3. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

Valtion luonnonsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää luvan poiketa yksityistä luonnonsuojelualueutta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai olemassa olevien yhdyskuntateknisten rakenteiden tai niihin liittyvien laitteiden kunnostamisen taikka tutkimuksen kannalta.

3.4. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Valtion luonnonsuojeluviranomainen hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Vantaan kaupunki ei vaadi luonnonsuojelulain mukaista korvausta rauhoituksen mahdollisesti aiheuttamasta taloudellisesta haitasta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

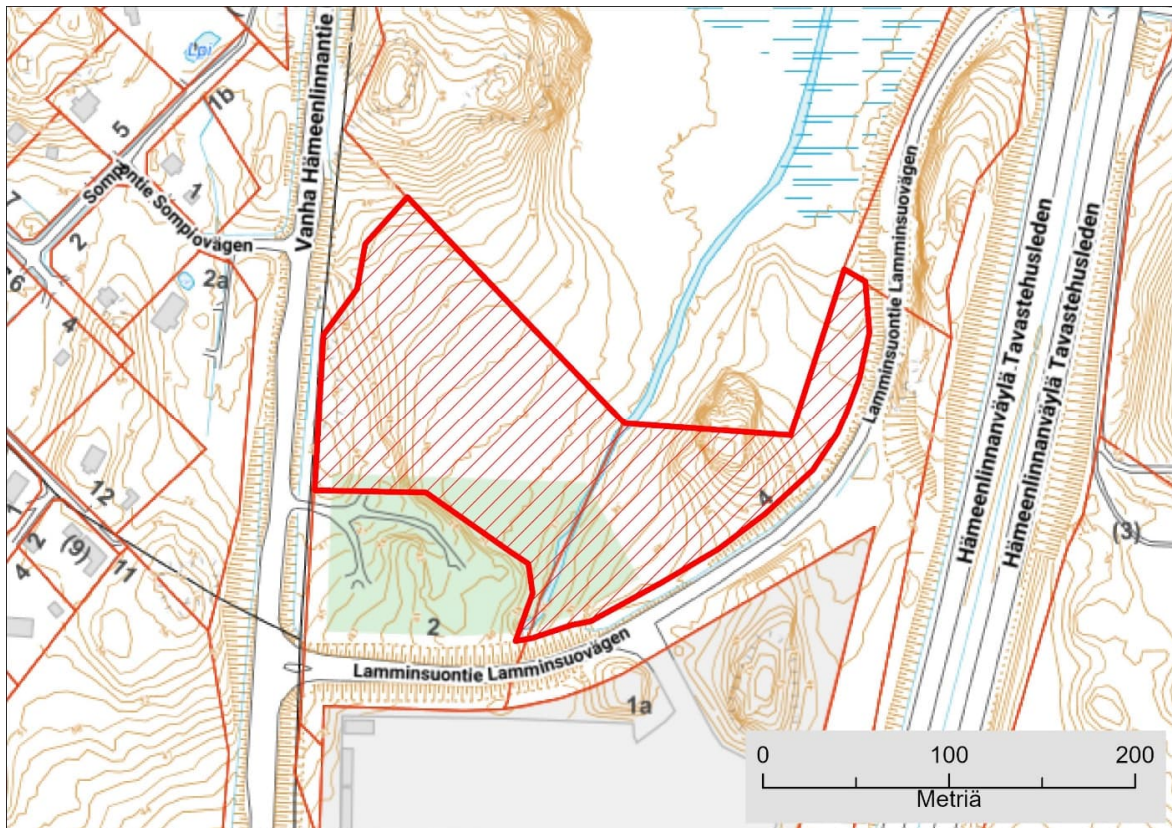
Lamminsuo

6. ALLEKIRJOITUKSET

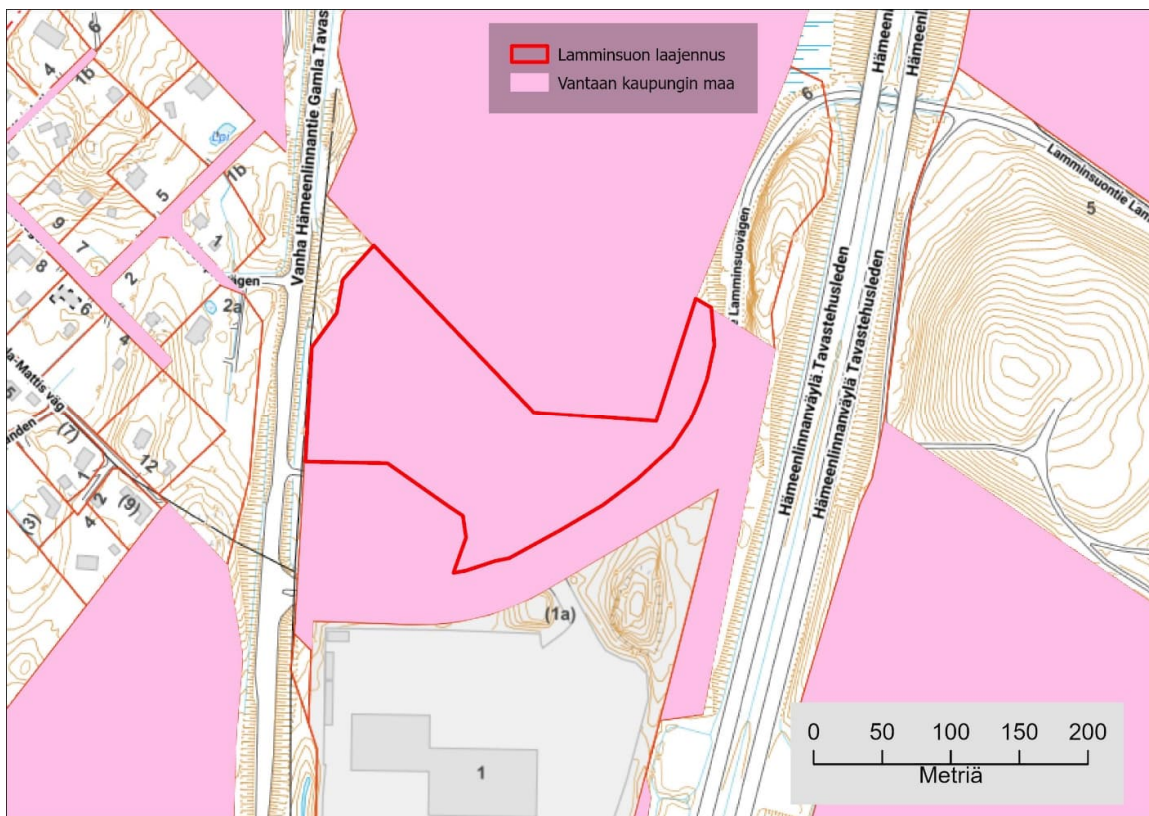
Aika ja paikka

Allekirjoitukset

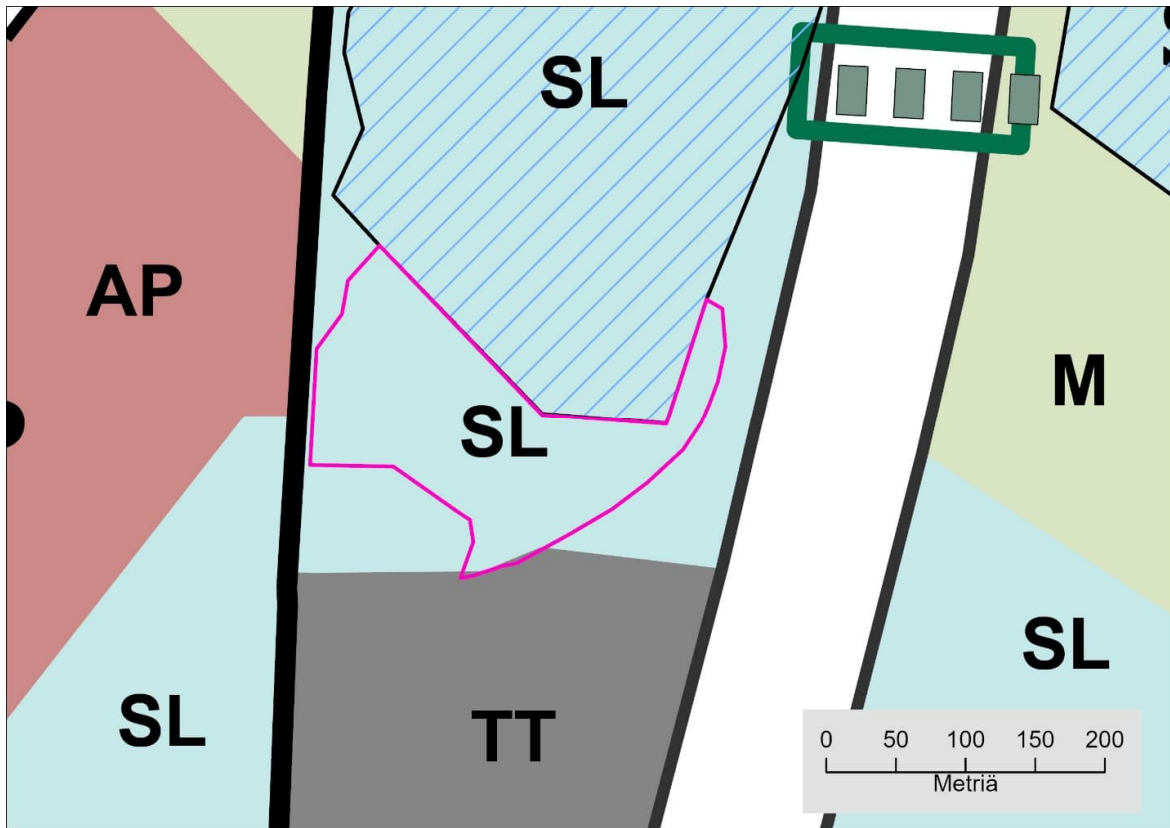
7. LIITEKARTAT



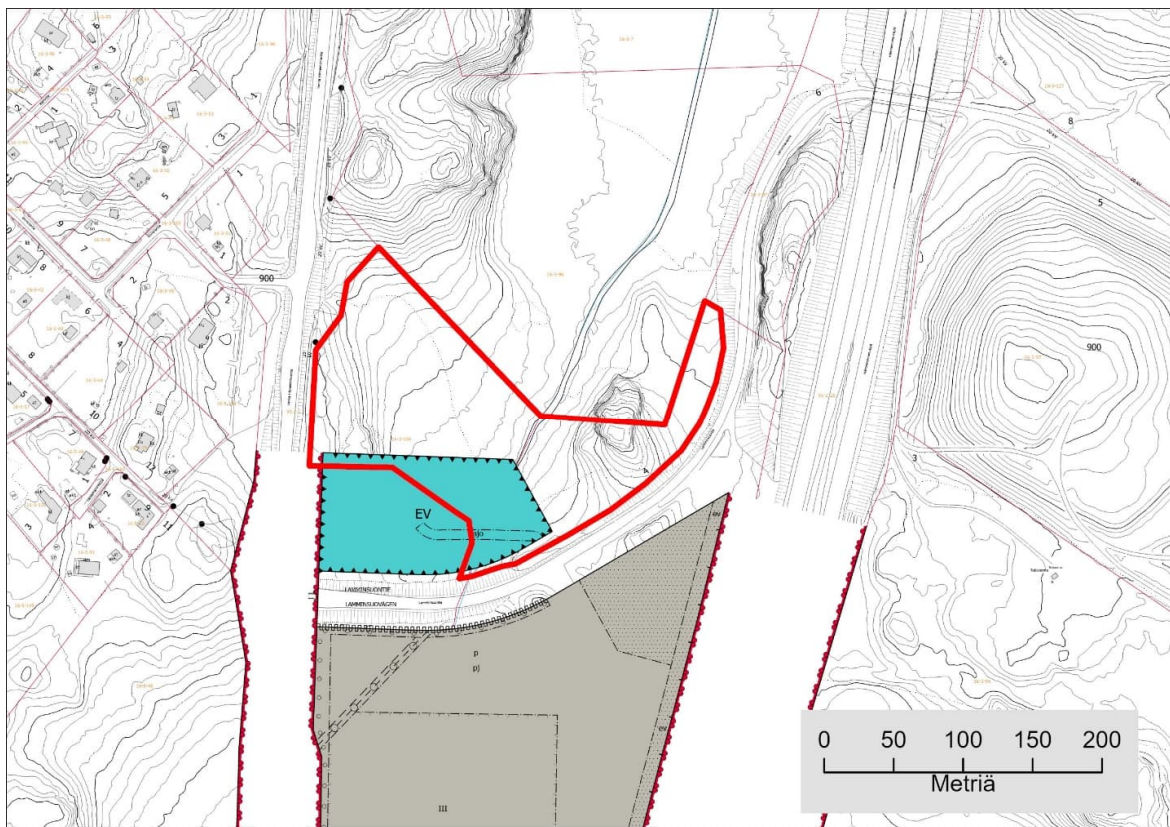
Kuva 1. Lamminsuon luonnonsuojelualueen laajennuksen rajausehdotus



Kuva 2. Vantaan kaupungin maanomistus



Kuva 3. Yleiskaavaote



Kuva 4. Asemakaavaote.

HAKEMUS

Luonnonsuojelualueen perustamiseksi
(LsL 47 §/2023)

1. SUOJELTAVAA ALUETTA KOSKEVAT KIINTEISTÖTIEDOT

Kunta:	Vantaa
Tila:	Kiinteistötunnus 92-420-8-46 HENRIKSBERG
Pinta-ala:	3,06 ha
Omistaja:	Vantaan kaupunki
Suojelukohde:	Yleiskaavan SL-alue

2. KOHDEKUVAUS

Palokallion laajennusalue sijaitsee Koillis-Vantaalla Kuninkaanmäessä Vantaan ja Sipoon rajalla. Se rajautuu itä- ja eteläosastaan aiemmin rauhoitettuun Palokallion luonnonsuojelualueeseen. Vantaan yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu luonnonsuojelualueena (SL) ja sen luoteisosaan on osoitettu ekologinen runkoyhteys. Alueelle on myös merkitty ohjeellinen ulkoilureitti ja ratsastusreitti. Ulkoilureitti on osa muinaismuistolailla rauhoitettua tielinjausta (kiinteä muinaisjäännös Suuri Rantatie, Brudbrinkenin haaran linjaus, muinaisjäännösrekisterin tunnus 1000032355). Kyse on historiallisen Suuren Rantatien vuonna 1780 käytöstä pois jääneestä linjauksesta.

Palokallion laajennus on monimuotoinen noin kolmen hehtaarin kokoinen metsäalue. Kohteella on luonnontilaisen kaltaista, iäkästä puustoa sisältävää mäntyvaltaista kalliometsää sekä varttunutta kuivahkon kankaan metsää. Alueella on myös varttunutta kuusivaltaista tuoretta kangasta sekä luonnon monimuotoisuutta lisääviä kosteampia korpi- ja rämealueita. Ylispuustossa on järeitä kilpikaarnamäntyjä ja koivuja. Alueella on myös arvokkaita pienvesikohteita kuten vesilain mukainen luonnontilainen noro. Lahopuuta on kohtalaisesti maa- ja pystypuina, ja paikoin löytyy esimerkiksi järeää kuusi- ja koivulahopuuta. Alue sisältää myös Vantaalla merkittävää lahokaviosammalen ydinaluetta.

Palokallion laajennusalue on metsälinnustoaluetta, jossa esiintyvät mm. kanahaukka, palokärki ja metso. Palokallion laajennus on hyvin kytkeytynyt ympäristön muihin samankaltaisia luontotyyppisiä sisältäviin luontoalueisiin. Se on osa Sipoonkorven laajaa ekologista verkostoaluetta ja Itä-Vantaan merkittäviä luontoarvoja sisältävää metsäydinaluetta ja ekologista yhteyttä.

Palokallion laajennusalueen luontoarvojen suojeleminen ja tilan säilyttäminen suotuisalla tasolla edellyttää ennaltaehkäiseviä toimenpiteitä (kulunohjaus ja pyöräily vain sallituilla reiteillä), jotta voidaan ehkäistä kasvillisuuden ja maaperän kulumista ja huomioida alueen herkäät kallio-, suo- ja pienvesiympäristöt.

3. ESITYS RAUHOITUSMÄÄRÄYKSIKSI

3.1. Yleiset rajoitukset

Alueella on kielletty:

- metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
- elävien ja kuolleiden kasvien, kasvinosien ja sienien ottaminen tai vahingoittaminen;
- rakennusten, rakennelmien, teiden tai polkujen rakentaminen;
- maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen;
- ojien kaivaminen, vesien perkaaminen ja patoaminen;
- lemmikkieläinten irti pitäminen;
- tulenteke, telttailu ja muu leiriytyminen;
- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen ja selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen sekä;
- kaikenlainen muu toiminta, joka muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti luonnonoloihin tai eliölajien säilymiseen.

3.2. Liikkumisrajoitukset

Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:

- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
- pyöräily sille merkittyjen reittien ulkopuolella.

3.3. Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:

- marjojen ja hyötysienien poimiminen;
- alueen käyttö luonto-opetukseen;
- moottoriajoneuvolla ajo, kun ajo liittyy alueen hoitoon;
- ratsastus sille osoitetulla reitillä;
- reittien varsien puuston hoito niin, että huonokuntoiset, kaatuessaan hoidetulle reitille yltävät puut voidaan kaataa. Kaadetut puut jätetään luonnonsuojelualueelle maapuiksi;
- haitallisten vieraslajien poistaminen maanomistajan luvalla;
- lain mukainen metsästys;
- hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisen ulkoilureitin tai luontopolun rakentaminen;
- luonnonsuojelualueella olevien teiden ja teknisen huollon johtojen, kuten viemärien, kaasuputkien ja kaapeleiden ym. ylläpitäminen;
- alueella sijaitsevien kiinteiden muinaisjäännösten tutkiminen ja kunnostus sekä muut muinaisjäännösten suojelun ja hoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet museoviraston ja valtion luonnonsuojeluviranomaisen suostumuksella;
- luonnonsuojelualueen rakennepiirteiden ja lajiston kartoittaminen;
- energiayhtiöille vuokrattujen maa-alueiden (sähkölinjat) käyttäminen entiseen tapaan ja lisärakenteiden rakentaminen tarvittaessa. Voimalinjoihin tehtävät muutokset hyväksyy maanomistaja;
- valtion luonnonsuojeluviranomaisen hyväksymän hoito- ja käyttösuunnitelman tai toimenpidesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen.

3.4. Poikkeaminen rauhoitusmääräyksistä

Valtion luonnonsuojeluviranomainen voi yksittäistapauksessa myöntää poikkeuksen luonnonsuojelualueelta koskevista rauhoitusmääräyksistä, jos poikkeaminen ei vaaranna alueen perustamistarkoitusta ja on tarpeen alueen hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta.

3.5. Hoito- ja käyttösuunnitelma

Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelma luontoarvojen säilyttämiseksi ja parantamiseksi sekä käytön ohjaamiseksi. Valtion luonnonsuojeluviranomainen hyväksyy suunnitelman.

4. KORVAUS

Maanomistaja ei vaadi korvausta suojelualueen perustamisesta.

5. HAKIJAN EHDOTUS LUONNONSUOJELUALUEEN NIMEKSI

Palokallion luonnonsuojelualue

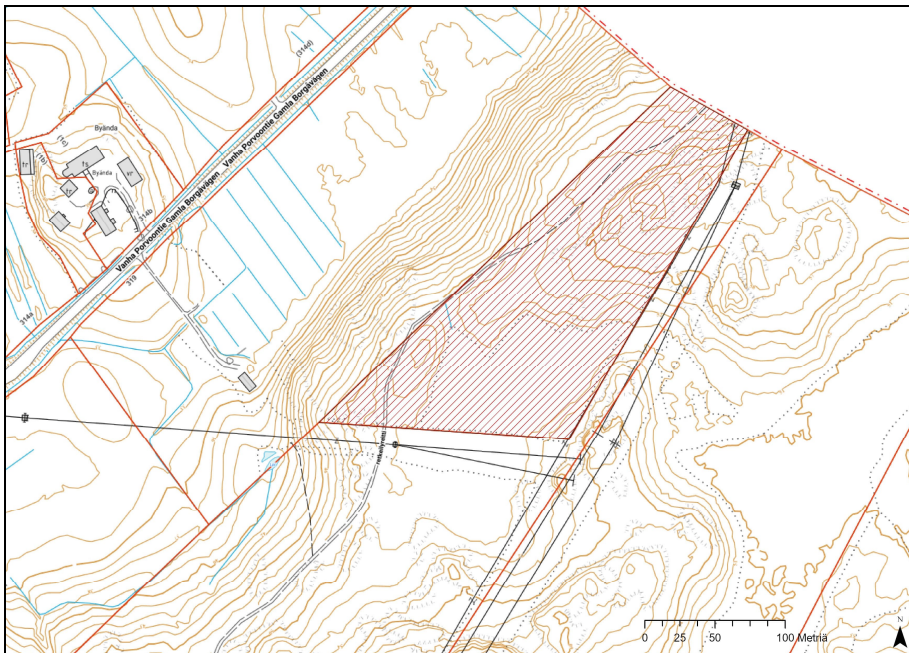
6. ALLEKIRJOITUKSET

Aika ja paikka

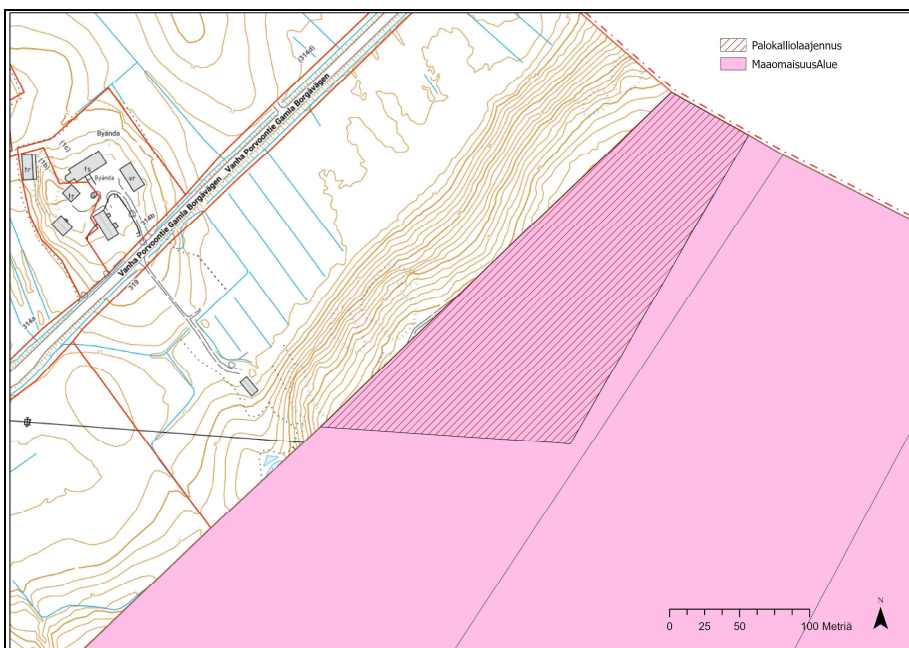
Allekirjoitukset

7. LIITEKARTAT

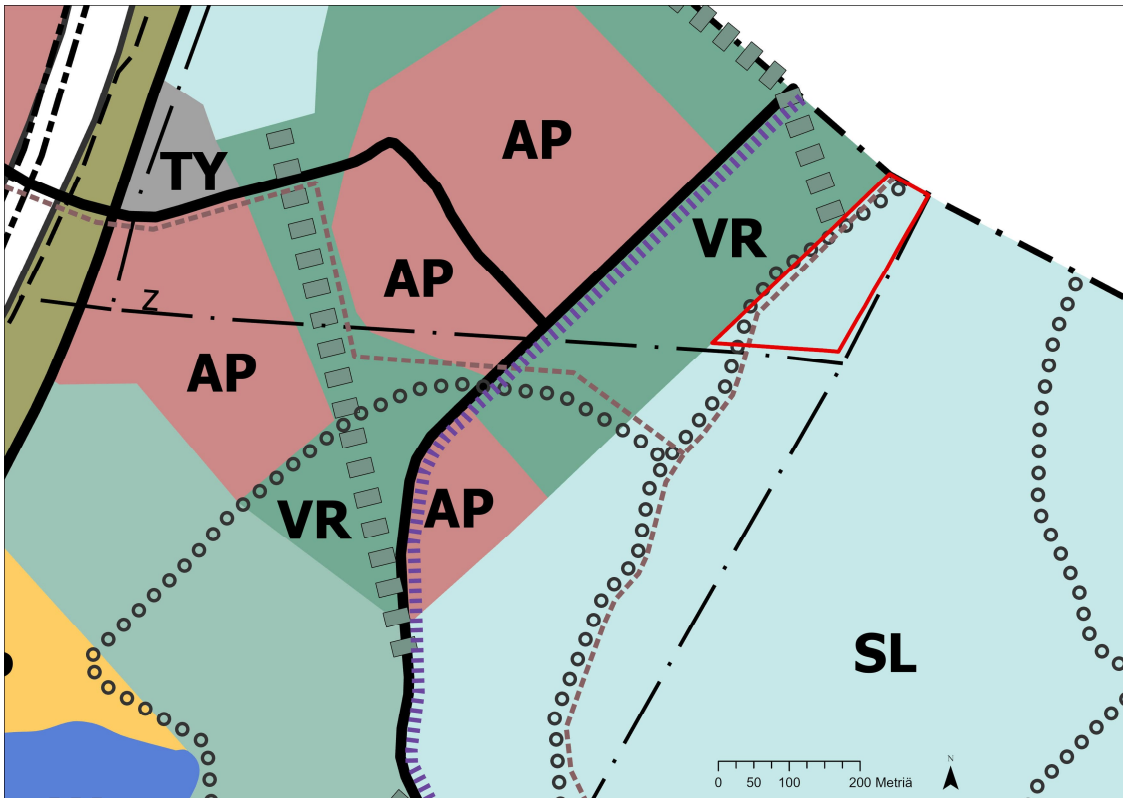
Palokallion luonnonsuojelualueen laajennusosan rajausehdotus, maanomistus ja yleiskaavaote



Kuva 1. Palokallion luonnonsuojelualueen laajennuksen rajausehdotus



Kuva 2. Vantaan kaupungin maanomistus. Palokallion laajennus on kokonaan Vantaan kaupungin omistamalla maalla.



Kuva 3. Yleiskaavaote ja Palokallion laajennusalue.

Laajennusalueella ei ole asemakaavaa.