Vantaa

Työpaikka-alueita koskevat linjaukset ja yleiskaavan työpaikka-alueselvitys (YK0053)

VD/7209/10.02.08.02/2025

TeA/SP/JN/AKa/E-MN

Yleiskaavan 2020 toteuttamisen ohjaamisen osana on laadittu työpaikka-alueselvitys, jossa kuvataan yleiskaavan työpaikka-alueiden toimitilarakentamisvaranto sekä sen toteuttamisen haasteita ja reunaehtoja. Näiden pohjalta on laadittu linjaukset toimitilavarannon ja työpaikkamäärien kehityksen turvaamiseksi.

Yleiskaavan työpaikka-alueselvitys (YK0053)

Yleiskaavan työpaikka-alueselvitys (YK0053) on tehty Vantaan yleiskaavan 2020 (YK0048) voimaantulon (11.1.2023) jälkeen osana yleiskaavan toteuttamisen ohjaamista. Yleiskaavan työpaikka-alueselvityksessä on tarkasteltu koko kaupungin tasolla sekä suuralueittain työpaikkamäärien ja työpaikkarakentamisen kehitystä sekä arvioitu jäljellä olevaa asemakaavallista ja yleiskaavallista toimitilarakentamisvarantoa. Tämän lisäksi on arvioitu tarkemmin kuuden työpaikka-aluekokonaisuuden varantotilannetta minimi- ja maksimiskenaarioiden kautta, joissa on huomioitu tarkemmin toteutuksen epävarmuuksia ja reunaehtoja.

Yleiskaavassa on varauduttu 185 000 työpaikkaan vuoteen 2050 mennessä, mikä tarkoittaa noin 60 000 uutta työpaikkaa vuoden 2023 tilanteeseen verrattuna. Taustaoletuksena on ollut työpaikka-alueiden maankäytön tiivistyminen esimerkiksi toimitilojen tilankäytön tehostuessa. Selvityksessä käsitellyt alueet ovat yleiskaavan 2020 työpaikka-alueita (TP, TY, TT, KM), keskustatoimintojen alueita (C) sekä asumisen ja työpaikkojen tai kaupan sekoittuneita alueita (A/TP, A/KM).

Vantaalla on toimitilarakentamisen varantoa noin 4 miljoonaa kerrosneliömetriä. Varannosta on vähennetty karkea arvio poistuvasta toimitilasta yleiskaavan asumiseen muuntuvilla alueilla. Määrä mahdollistaa laskennallisesti 60 000 työpaikan rakentumisen, mikäli keskimääräinen työpaikkaväljyys tehostuu nykyisestä ja kaikki varanto toteutuu. Mikäli uusien toimitilojen keskimääräinen työpaikkaväljyys olisi noin 60 k-m^2/työpaikka, mahtuisi työpaikka-alueille noin 65 000 uutta työpaikkaa. Työpaikkaväljyys vaihtelee suuresti toiminnan mukaan.

Ajallisesti toimitilarakentamisvaranto riittäisi yli 40 vuodesta yli 30 vuoteen, kun oletetaan rakentamisen määrän pysyvän keskimääräisellä rakentamistahdilla 100 000 k-m^2/v. Kaikki varanto ei kuitenkaan toteudu: nykyisin työpaikkatonttien keskimääräinen rakentamisaste on noin 70–85 %. Mikäli varantoa jää merkittävästi toteuttamatta, tai alueet toteutuvat väljempinä (eli joko suunniteltua matalammalla tonttitehokkuudella tai työpaikkaintensiivisyydellä), ei yleiskaavan työpaikkaennusteeseen päästä.

Työpaikka-alueselvitystä laatiessa havaittiin useita tekijöitä, jotka haastavat työpaikka-alueiden suunnitelmien mukaisen toteutuksen ja keskustojen työpaikkakehityksen. Selvitystä tehdessä on tullut toive linjauksista, joita voi käyttää jatkosuunnittelun tukena yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa yleiskaavan työpaikka- ja keskusta-alueilla.

Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset

Yleiskaavan työpaikka-alueselvityksen perusteella on valmisteltu yleiskaavan työpaikka-alueita koskevat linjaukset. Linjaukset on valmisteltu yleiskaavoituksessa yhteistyössä asemakaavoituksen, kiinteistöt

ja tilat -palvelualueen sekä elinvoimapalveluiden kanssa. Linjausten valmistelua työstettiin muun muassa yhteisessä työpajassa keväällä 2025. Linjaukset käsiteltiin kaupunkiympäristön toimialan johtoryhmässä 27.8.2025.

Toimitilarakentamisvarannon ja työpaikkamäärien kehityksen turvaamiseksi ehdotetaan yleiskaavan työpaikka-alueita ja keskustatoimintojen alueita koskien liitteen 1 mukaisia linjauksia, joiden otsikot ovat seuraavia:

1. Keskustoissa tavoitellaan mahdollisimman monipuolista toiminnallista sekoittuneisuutta. Keskusta-alueilla tulee olla kivijalkaliiketilojen lisäksi riittävän suuria ja erityyppisiä liike- ja toimitiloja.
2. Hankkeissa, jossa toimitilan määrää ehdotetaan hankkeessa vähennettävän nykytilanteesta, edellytetään yritysvaikutusten arviointia.
3. Työpaikka-alueita kehitetään riittävän laajoina kokonaisuuksina. Ehkäistään työpaikka-alueiden pirstoutumista.
4. Työpaikka-alueiden kehittämisessä on huomioitava erityyppisten alueiden kehittämistä ohjaavat tavoitteet, erityispiirteet ja reunaehdot.
5. Varmistetaan riittävät kokonaisuudet ja pinta-ala työpaikkatoiminnoille yleiskaavan asumisen ja työpaikkojen (A/TP) sekä asumisen ja kaupallisten palveluiden (A/KM) sekoittuneilla alueilla.
6. Muuntuvilla alueilla on edistettävä väliaikaiskäyttöjä ennen alueen kehittymistä yleiskaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.
7. Kaupunkitasolla kehitetään viestintää ja markkinointia työpaikka-alueista ja toimitiloista, myös muista kuin kaupungin omista tonteista.

Linjausten kuvaukset sekä perustelut on esitetty liitteessä 1. Linjauksia tulee tulkita yhdessä niiden kuvausten ja perusteluiden kanssa.

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8 luvun 6 §:n mukaan kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaosto vastaa kaupungin elinvoiman, kotoutumisen, työllisyyden ja yrittäjyyden edistämisestä.

Kaupunkiympäristölautakunta 18.11.2025 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle hyväksyttäväksi Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset liitteen 1 mukaisina suunnittelussa ohjeena noudatettaviksi, ja
b) esittää kaupunginhallituksen elinvoima- ja työllisyysjaostolle yleiskaavan työpaikka-alueselvitys YK0053 (liite 2) tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan yhteisen pöytäkirjalausuman:
”Korttelialueilla, jotka eivät ole rakentuneet merkittävin osin tiiviiksi keskusta-alueiksi (C-merkintä), voidaan poiketa perustelluista syistä linjauksista.”

———

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 9.12.2025 § 4

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään

a) Hyväksyä Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset liitteen 1 mukaisina suunnittelussa ohjeena noudatettaviksi, ja
b) merkitä tiedoksi yleiskaavan työpaikka-alueselvitys YK0053 (liite 2).

Päätös:
Hyväksyttiin päätös esityksen kohta b) merkitä tiedoksi yleiskaavan työpaikka-alueselvitys YK0053 (liite 2) ja jätettiin pöydälle päätös esityksen kohta a) hyväksyä Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset liitteen 1 mukaisina suunnittelussa ohjeena noudatettaviksi.

_____

Elinvoima- ja työllisyysjaosto 21.1.2026 § 4

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset liitteen 1 mukaisina suunnittelussa ohjeena noudatettaviksi.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle ja tuoda jaoston seuraavan kokoukseen sen jälkeen kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Vantaan kaupunkistrategian vuosille 2026-2029.

Liitteet:
- Liite 1 Vantaan kaupungin työpaikka-aluelinjaukset
- Liite 2 Yleiskaavan työpaikka-alueselvitys YK0053

Täytäntöönpano: Kaupunkiympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
yleiskaavasuunnittelija Anna-Mari Kangas, puh. 050 302 9224,
yleiskaavasuunnittelija Eeva-Maria Niemi, puh. 050 302 9412,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)