



Asemakaavamuutos 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP

VD/5286/10.02.04.00/2024

SP/JOR/VMÄ/VIK

Osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9 alue kaavoitetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tavoitteena on yhtenäistää tonttien kaavamerkinnot ja yhdistää tontit toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m² ja rakennusten sallittu korkeus muuttuu II:ta III:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Tonttijaon muutos koskee tontteja 7 ja 10 korttelista 40105 kaupunginosassa 40 Ylästö.

Alue sijaitsee Aviapoliksen suuralueen länsiosassa, Ylästön kaupunginosassa Kehä III:n eteläpuolella Kalliosolantien ja Linkokujan risteyksessä osoitteessa Kalliosolantie 7 ja 9.

Hakija

Maarakennusliike Lehtonen Oy, hakemus saapunut 5.7.2024

Maanomistus

Maarakennusliike Lehtonen Oy

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto M.A.T. konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu tilaa vaativan tuotanto- ja varastotoiminnan alueeksi (TT).

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella muutetaan korttelin 40105 osan asemakaavaa Ylästön kaupunginosassa.

Alueen käyttötarkoitus yhtenäistetään kauttaaltaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jotta aluetta on mahdollista kehittää kokonaisuutena. Kaavamuutoksen yhteydessä tontit 7 ja 10 yhdistetään tontiksi 11. Tontin 7 pääkäyttötarkoitus muuttuu ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (TYV) teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT). Tonttitehokkuus muutetaan $e = 0,50$:een, jolloin rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 320 k-m² ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku muutetaan II:sta III:een. Alueen laajuus on yhteensä 5923 m² ja sen rakennusoikeudellinen kerrosala jatkossa 2962 k-m². Korotettu rakennusoikeus ja sallittu kerrosluku vastaavat alueen yleistä tehokkuutta ja mittakaavaa.

Kaava-alueita ympäröivä istutusalue mahdollistaa viherrakenteen kehittämisen alueella ja hulevesien ohjauksen järjestämisen kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Istutusalueen mitoituksen perustana on vihertehokkuuden alueellisen tavoiteluvun saavuttaminen ja tulevan toiminnan asettamat ehdot. Hiili-neutraalisuus selvityksen tuloksena on osoitettu päivitettyt asemakaavamääräykset, joiden myötä valittu asemakaavaratkaisu on hiilineutraalisuuden osalta kaupungin strategisten tavoitteiden ja



kaupunkisuunnittelun tavoitteiden mukainen. Asemakaavamuutoksella edistetään myös kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista. Asemakaavamuutos edistää alueen käyttöä yhtenäisenä ja toimivana tuotanto- ja varastotoiminnan kokonaisuutena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 22.5.2025.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2025 mennessä ja niitä saatiin 5 kappaletta. Mielipiteiden koonti löytyy listatekstin liitteestä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.1.2026 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002605 ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Maarakennusliike Lehtonen Oy maksaa muutuskustannukset (15 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 16 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.2.-6.3.2026. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13, ja niitä saatiin viideltä lausunnonantajalta. HSY:n, LVV:n, Uudenmaan elinvoimakeskusten, Uudenmaan liiton ja Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnoissa ei ilmennyt mitään, mitä ei olisi kaavassa jo otettu huomioon.

Kaavaselostuksen tarkistukset



Maininta Vantaan Energia Oy/Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n lausunnosta on lisätty asemakaavaehdotuksen selostukseen. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2026 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002605 ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / Kalliosolantie 7 ja 9.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 19.1.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2026 päivätty, 14.4.2026 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Johanna Rajala, p. +358 50 302 8975,
asemakaavainsinööri Ville Mäkelä, p. +358 40 355 3067
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)