



Asemakaavamuutos 002562 ja tonttijaon muutos, 73 Rekola / Joukontie 42 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / SP

VD/6046/10.02.04.00/2023
SP/MYL/MHA/JVH/EK/SE

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alueen (TY-3) muutos asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä erillispientalojen korttelialueeksi (AO). AP-alueella sallitaan pari- ja erillistalojen rakentaminen sekä AO-alueella yksi- tai kaksiasuntoisen erillispientalon rakentaminen. Asemakaavan muutoksella suojellaan samalla 1920-luvulla rakennettu Pihkalan talo merkinnällä sr (Suojeltava rakennus). Pinta -alaltaan noin 0,82 hehtaarin alueen tehokkuusluku on $e=0,32$, suojeltava rakennus mukaan lukien.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 73273, kaupunginosassa 73 Rekola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 73273.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 73273.

Alue sijaitsee Rekolan kaupunginosan pohjoisreunalla Joukontien varrella ja se rajautuu pohjoisessa Pirjonpuistoon, lännessä Pirjontiehen sekä idässä rakentamattomaan Pihkalan tiehen.

Hakija

Kaavan hakijana on Vivamus Kiinteistöt Oy. Kaavahakemuksen jättämispäivänä hakijan nimi oli VTK Kiinteistöt Oy.

Maanomistus

Alue on Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut arkkitehtitoimisto Inaro Oy konsulttina. Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat nähtävillä kaavahankkeen internet-sivuilla: Pihkalan talon rakennushistoriaselvitys, Saatsi arkkitehdit Oy (3.10.2023) sekä meluselvitys Akukon Oy (18.6.2025) ja ympäristötekniinen tutkimusraportti (24.10.2024) Envipro Oy.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Kaavanumerolle 002562 on yhdistetty 18.9.2023 saapunut kaavamuuotoshakemus.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 2020 suunnittelualaue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP). Suunnittelualaueen itäpuolella on yleiskaavan mukainen liikenneyhteys, toistaiseksi toteutumaton Pihkalan tie. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkevat ekologinen runkoyhteys sekä ulkoilureitti. Pientaloalueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppjejä ja lähipalveluita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta.

Yleiskaavan mukaan pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina. Alueella tulee säilyttää riittävästi virkistysalueita. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee



varmistaa palvelujen riittävyys ja niiden saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021.

Asemakaava

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisen Rekolan kaupunginosan pohjoisreunassa. Alueella sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. Pihkalan talo, jonka nykyisin teollisuusikäytössä olevaa pihapiiriä täydennetään II- ja I 2/3-kerroksisilla paritaloilla. Ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten alue (TY-3) muuttuu pääosin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä osin erillispientalojen (AO) korttelialueeksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle AP-korttelialueelle (2060 k-m²) sekä AO-korttelialueelle (160 k-m²). Suojeltu rakennus (sr) sijaitsee AP-korttelialueella. Suojeltavan Pihkalan talon laajuus on 346 k- m².

Koko korttelin aikaisempi ympäristöä häiritsemättömien teollisuuslaitosten rakennusoikeus (TY-3) oli noin 3300 k-m², ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus (AP ja AO) on yhteensä 2 566 k-m², ilman suojeltavaa rakennusta 2220 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha. Korttelitehokkuus on $e = 0,32$, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus. Aikaisempi korttelitehokkuus (TY-3) oli $e = 0,4$. Viitesuunnitelmassa uusia paritaloasuntoja on 18 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 115 huoneistoneliometriä. Kaavamuutos mahdollistaa asuinpienalojen korttelialueella myös erillisten pientaloasuntojen toteuttamisen paritalojen sijaan. Pysäköintipaikkoja edellytetään yksi autopaikka/ 80 m², kuitenkin 1,5 autopaikka/asunto. Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ asuinhuone. Vähintään puolet paikoista tulee olla katettuja.

AP-korttelialueelle muodostuu harjakattoisten pientalojen muodostama vehreä pihapiiri Pihkalan talon ympärille. Pihojen vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 1,0:n vihertehokkuusvaatimuksella AP-korttelialueella ja 1,2 vaatimuksella AO-korttelialueella. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti rakennusten väliin katoksiin ja osin yhteiselle piha-alueelle. Irmelintien varren AO-tontti kytkee alueen luontevasti omakotivaltaiseen ympäristöönsä muodostaen parin Joukontie 38:n omakotitalon kanssa.

Kaavoitusta varten laadittiin kaavan hakijan konsultin, arkkitehtitoimisto Inaro Oy:n toimesta useampi vaihtoehto, joista valittiin kaavamuutoksen pohjaksi vaihtoehto, jossa yhdeksän paritaloa ympäröi vehreää puutarhaa ja lisäksi kaavoitetaan yksi erillispientalotontti Pirjontien varteen. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.10.2024.

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

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu yksityisen omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2200 k-m², n. 20 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy maankäytösopimus.



Muutuskustannukset maksaa Vivamus Kiinteistöt Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (15 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €).

Kaupunkiympäristölautakunta 10.2.2026 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.2.2026 päivätty asemakaavaehdotus 002562 ja tonttijaon muutosehdotus, 73 Rekola / Joukontie 42,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Vivamus Kiinteistöt Oy maksaa muutuskustannukset (15 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 1100 €, yhteensä 16 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että vihreiden, vasemmiston, perussuomalaisen ja keskustan lautakuntaryhmä jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalauseuman:

”Kaupungin tulisi tarjota kahvipaahdimolle korvaavat tilat lähialueelta.”

Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 22

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.2.2026 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002562 ja tonttijaon muutosehdotus, 73 Rekola / Joukontie 42,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että Vivamus Kiinteistöt Oy maksaa muutuskustannukset (15 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 1100 €, yhteensä 16 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.3.-9.4.2026. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa vaaditaan, että kaupungin on ostettava Vivamus Kiinteistöiltä suojeltava rakennus ja muutettava se ns. kylätaloksi. Muistutuksessa vaaditaan myös, että kaavamuutoksen tehokkuus saisi olla enintään $e=0,2$ ja esitetään muitakin yksityiskohtaisia vaatimuksia kaavamuutoksen sisältöön.



Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.2.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 4 kpl (Lupa- ja valvontavirasto, Vantaan Energia ja Vantaan Sähköverkot Oy, Fingrid Oyj, Telia Towers Finland Oy).

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräysten sanamuotoja on tarkistettu.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostusta on tarkistettu Fingridin lausunnon johdosta siten, että selostuksen kohtaan 2.1.3 Rakennettu ympäristö (alaotsikko "Sähköverkot") on lisätty tieto siitä, että johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridiltä erillinen risteämälausunto.

Sopimus

Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 24.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.6.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,
- b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.6.2026 päivätty, asemakaavan muutosehdotus 002562 ja tonttijaon muutosehdotus, 73 Rekola / Joukontie 42.

Liitteet:

- Asemakaavaehdotus 9.6.2026
- Asemakaavaselostus 9.6.2026
- Muistutukset ja vastineet 9.6.2026
- Lausunnot ja vastineet 9.6.2026

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. +358 40 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli heikka, p. +358 40 825 2578
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)