002640 - RAAPPAVUORENTIE 38

VARISTO



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002640. Selostusta on tarkistettu 10.11.2026. Kaavoitus on tullut vireille 21.10.2025.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelista 14213 kaupunginosassa 14 Varisto ja katualuetta kaupunginosassa 17 Martinlaakso (kumoutuvassa kaavassa osa korttelista 14213 kaupunginosassa 14 Varisto).

Tonttijaon muutos:

Osa korttelista 14213 kaupunginosassa 14, Varisto.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Panu-Petteri Kujala (asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. +35850 312 4370

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Varistossa Raappavuorentien, Matkatien, Kehä III:n ja korttelin 14213 tontin nuemero 3 väliin jäävällä alueella, osoitteessa Raappavuorentie 38. Alue rajautuu lännessä Raappavuorentiehen ja Matkatiehen, idässä korttelin 14213 tonttiin numero 3, pohjoisessa Raappavuorentiehen ja Kehä III:een ja etelässä Matkatiehen ja Pärispruunpuistoon. Kaavoitettavalla alueella sijaitsee nykyisin muun muassa erilaisia voimalaitosrakenteita sekä hiilivarastoalue.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaava kaavoitussuunnitelmassa 2026–2028
- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 29.8.2025.
- Kaavoitus tuli vireille 21.10.2025 ja sai numeron 002640.
- Mielipiteet pyydettiin 30.11.2025 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.
- Hankeen valmistelija oli tavattavissa Kaupunkisuunnittelun avoimet yleisötilaisuudessa 12.11.2025.
- Asemakaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 9.6.2026.
- Kaupunginhallitus 22.6.2026 päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville, valtuuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot sekä vahvisti asemakaavatyön maksuluokan
- Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 § mukaan nähtävillä 8.7.-31.8.2026. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.
- Lausunnot asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 31.8.2026 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 18 kappaletta ja saatiin 11 kappaletta.
- Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkiympäristön käsittelyssä 10.11.2026.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä 4
2. Lähtökohdat 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
2.2 Suunnittelutilanne 9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo 12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
3.3. Asemakaavan tavoitteet 15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 17
4. Asemakaavan kuvaus 17
4.1 Kaavan rakenne 17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 18
4.3 Aluevaraukset 18
4.4 Kaavan vaikutukset 18
4.5 Ympäristön häiriötekijät 22
4.6 Nimistö 23
5. Asemakaavan toteutus 23
6. Kaavatyöhön osallistuneet 23
7. Asemakaavan seurantalomake 24
8. Asemakaavakartta ja –määräykset 26
9. Muu suunnitelma-aineisto 30

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Tontinkäyttösuunnitelma, Vantaan Energia Oy

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan Ekologiset Verkostot. Metsä- ja puustoinen verkosto, avointen biotooppien verkosto ja siniverkosto. (Huttunen, J. 2023)
- Vantaan liito-oravan suojelusuunnitelma (Ramboll 2022)
- Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma (Faunatica 2020)
- Suuri Rantatie, Historialliset vaiheet ja suunnitteluohjeet vantaalla (Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy, 2025)

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaukolämmön tuotantoon ja sen turvaamiseen liittyviä laitteistoja ja koneistoja sekä niiden käyttöön liittyvää varastoaluetta.

Asemakaavan muutoksessa korttelin 14213 käyttötarkoitus säilyy nykyisenä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (ET). Alueen rakennusoikeudeksi osoitetaan 10 000 k-m2, joka mahdollistaa suunniteltujen toimintojen toteuttamisen. Asemakaavasta poistetaan uuden käytön kannalta epäolennaiset kaavamerkinnät, kuten hiilenvarastointialue ja ajoyhteys. Alueen eteläreunalla olevat avo-oja sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa -merkinnät säilyvät kaavakartalla ja päivitetään vastaamaan nykyisiä tarpeita. Alueelle merkitään olemassa olevan ja suunnitellun voimajohdon varoalue vaara-alue –merkinnällä. Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueen koillisreunalta noin 150 m2 kokoinen alue liitetään osaksi Raappavuorentien katualuetta. Katualuemuutoksella asemakaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos. Kaava-alueelle muodostetaan yksi tontti, joka saa tonttinumeron 4.



Tontinkäyttösuunnitelma kaava-alueelle. Mia Roslund/Vantaan Energia Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa Varistossa Raappavuorentien lounaispuolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu korttelin 14213 tontti numero 2, joka on rakennettua energiantuotantoon liittyvää aluetta. Alueen etelä-, länsi- ja pohjoislaidalla on istutettua aluetta, jonka leveys vaihtelee noin 5–30 metrin välillä. Alueen etelälaidan puustoisella alueen osalla kulkee Pärispruunoja.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alueen maisemarakennetta hallitsevat liikenneväylät, voimalaitos- ja voimalinjarakenteet sekä suojakasvillisuus. Puustoisen istutusvyöhykkeen katkaisevat Raappavuorentien katualueen ylittävät voimalinjat ja hiilikuljettimet, sekä leveä tonttiliittymä. Alue on aidattu verkkoaidalla ja yleisiltä alueilta näkyvyyttä alueen sisäosiin estävät kasvillisuus ja suojavallit. Alueen etelälaidalla sijaitsee arvopuita.



Alueen etelälaidalla Pärispruunpuiston vastaisella tontin reunalla on arvopuita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on nykytilanteessa pääosin läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueen reunoille sijoittuu vettä läpäiseviä, puustoisia istutusalueita. Kaavoitettavan alueen reunalla kulkee myös Pärispruunoja, joka laskee Myllymäenojaan.

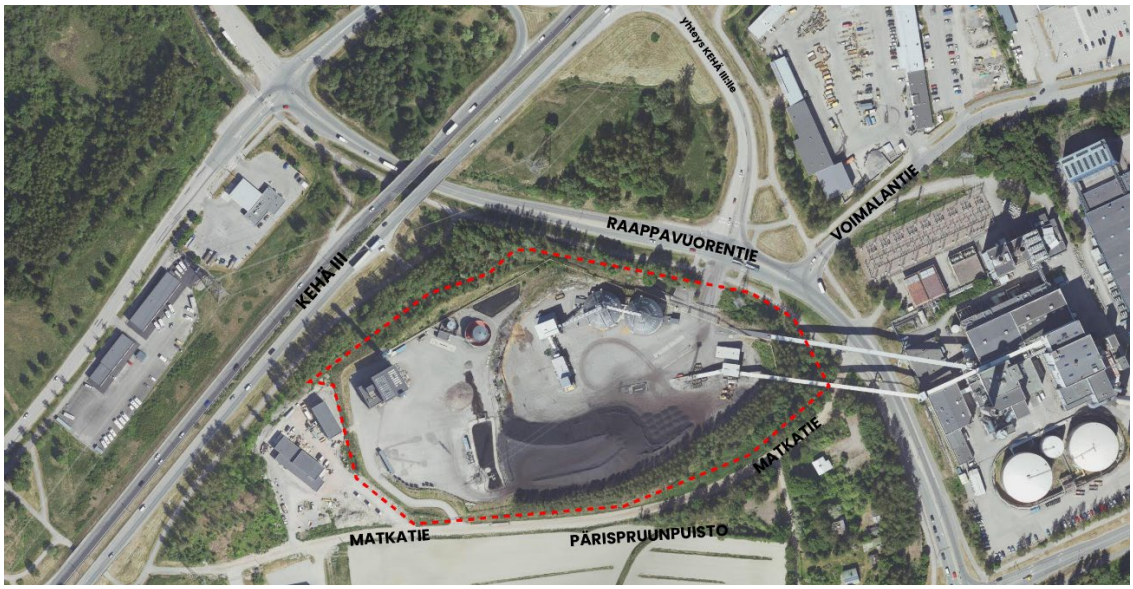
Kaavamuutosalue ei sijaitse pohjavesialueella. Alueen hulevedet päätyvät tulvaherkän Pitkäjärven valuma-alueelle.

Maaperä

Alueen maaperä on Vantaan maaperäkartan mukaan pääosin savea, silttiä ja täytemaata/rakennettua aluetta. Alueen keskivaiheilla on hiekkaa ja kallioista aluetta. Alue on pääosin rakennettu.

Topografia

Alue jakautuu maanpinnan korkojen mukaan kahteen tasaisena hahmottuvaan osaan. Maaston korot vaihtelevat koko alueella noin +25,4 ja 35,3 metrin välillä. Alueen itäosassa maanpinnan korot vaihtelevat noin +25,4 ja +26,6 välillä. Raappavuorentien tonttiliittymän kohdalla katualueen korko on noin +25,4. Alueen länsiosassa korkoerot vaihtelevat noin +34,7 ja +35,3 välillä. Alueen eteläpuolella Pärispruunpuistosta on luiskattu ajoyhteys tontille. Ajoyhteyden kohdalla alueen rajalla Pärispruunpuiston maanpinnan korko on +31,3. Korttelialueen reunoilla olevien istutettavien alueiden osilla maanpinnassa on pengerryksiä, joiden kautta maanpinnan korot liittyvät ympäröivien alueiden korkotasoihin. Eteläosan istutettavalla alueen osalla on lisäksi maavallimaisia rakenteita, jotka erottavat alueen käyttötarkoituksen mukaisen toiminnan alueet eteläosassa virtaavasta Pärispruunojasta.



Ilmakuva alueelta vuodelta 2023. Suunnittelualue rajattu punaisella katkoviivalla. Teiden nimiä ja alueen toimintoja merkitty mustalla tekstillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaava-alueen eteläpuolella Pärispruunpuiston (VP, puisto) alueella on kolme vuosina 1950–1952 rakennettua omakotitaloa, joista kaksi on yksityisessä omistuksessa. Omakotitalojen ja kaavamuutosalueen välissä on vuonna 1956 valmistunut Vantaan kaupungin omistama omakotitalotyyppinen toimistorakennus. Lähimmät suuremmat asuinrakennukset sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella noin 260 metriä suunnittelualueesta kaakkoon.

Palvelut ja työpaikat

Variston kaupunginosassa oli vuonna 2023 yhteensä 1692 työpaikkaa ja suurin toimiala oli tukku- ja vähittäiskauppa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen luoteispuolella on Kehä III:n liikennealue. Alueen länsipuolella ja itäpuolella Raappavuorentien katualueen takana on yhdyskuntateknisen huollon alueita, joissa on energiaan liittyvää toimintaa. Alueen eteläpuolella on Pärispruunpuisto. Raappavuorentie yhdistää alueen osaksi alueellista ja valtakunnallista katuverkkoa.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvaa hallitsevat Raappavuorentien puolella voimalaitosrakenteet ja voimalinjat. Raappavuorentietä reunustaa Pärispruunpuiston ja suunnittelualueen kohdilla korkeahko kasvillisuusvyöhyke, jonka rikkoo aika ajoin katu- ja tonttiliittymät sekä voimajohtokäytävät. Alueen eteläpuolella Pärispruunpuistossa kulkeva historiallinen tielinjaus, Suuri Rantatie, on suunnittelualueen kohdalla pääosin puuston reunustama. Suunnittelualueen rakennelmat näkyvät puuston taustalta etenkin talviaikaan, kun puissa ei ole lehtiä. Alueen luoteispuolella kaupunkikuvaa hallitsee Kehä III:n liikenneväylä, jolle osa alueella sijaitsevista voimalaitosrakenteista näkyy puuston lomasta.




Kuva vasemmalla: Matkatie on sorapintainen tie, jota vasten suunnittelualueella on kuvassa vasemmalla puolella näkyviä havu- ja lehtipuita. Kuva oikealla: Alueen länsi- ja eteläreunalla puustoisella alueella virtaa Pärispruunoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö



Rakennusperintökohde Matkatien kivisilta suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualueen eteläpuolella olevassa Pärispruunpuistossa Matkatiellä kulkee kulttuurihistoriallisesti arvokas tielinjaus Suuri Rantatie. Suunnittelualueen eteläpuolella on rakennusperintökohde Matkatien kivisilta.

Suunnittelualueella on muinaisjäännöksen löytöpaikka (Hämeenkylän kartano 1), josta on vuoden 1962 inventoinnin yhteydessä löytynyt oikokirves ja kourutaltta entisen Bergbron torpan pihapellosta. Alueelle tehdyn tarkastuksen (16.7.2018) aikaan alue on ollut Vantaan Energian työmaata. Alue on tutkittu, eikä muinaisjäännöksen löytöpaikalla ole vaikutusta suunnittelualueen toiminnan kehittämiselle.

Virkistys

Kaava-alueen eteläpuolella Pärispruunpuistossa oleva ulkoilureittimerkintä mukailee Suurien Rantatien kulttuurihistoriallista tielinjausta.

Liikenne

Kaava-alueen luoteispuolella kulkee valtakunnalliseen tieverkkoon kuuluva kantatie 50 eli Kehä III. Alueen pohjoispuolella kulkee pääkatu Raappavuorentie, jonka kautta on ajoyhteydet Kehä III:lle. Alueen eteläpuolella Pärispruunpuistossa kulkee tonttikatu Matkatie, joka on pääosiltaan ulkoilureitillä kulkeva ajoyhteys.

Raappavuorentiellä kulkee bussilinjat 522 (Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski) ja 566 Martinlaakso – Järvenperä – Espoon keskus). Suunnittelualueen kohdalla on pysäkkiparit Raappavuorentiellä ja Kehä III:lla. Kehäradan Vantaankosken juna-asema on noin 1 km päässä suunnittelualueelta itään.

Alueen luoteis- ja pohjoislaidalla Kehä III:n ja Raappavuorentien alueilla kulkee yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet.

Alueen koillisreunalla osa Raappavuorentien yhdistetystä jalankulku- ja pyörätiestä ja maanalaisista infrastruktuurirakenteista ulottuu korttelin 14213 alueelle.

Vesihuolto

Vedenjakelu ja jätevesiviemäröinti

Kaavoitettava alue on HSY:n vesihuollon toiminta-aluetta ja kuuluu olemassa olevan yleisen vesihuoltoverkoston piiriin. Verkoston painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalue ei kuulu huleveden viemäröintialueeseen.

Hulevedet ohjataan ojia pitkin ja Kehä III:n alikulun kautta Myllymäenojaan. Alikulussa esiintyy merkittävää tulvimista erityisesti rankkasadetilanteiden yhteydessä, minkä vuoksi hulevesien viivytyksen tärkeys kaavoitettavalla alueella korostuu.

Myllymäenojasta vedet johtuvat Pikkujärveen ja lopulta Espoon Pitkäjärveen. Pitkäjärvi purkaa vedet Espoonjoen kautta mereen Espoonlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Matkatiellä ja Raappavuorentiellä. Korttelialueella sijaitsee kaukolämmön tuotantoon liittyviä rakennuksia ja rakenteita.

Sähköverkko

Alueen läpi kulkee Vantaan Energialle kuuluva voimajohtolinja, jonka kaksi pylvästä sijoittuu suunnittelualueelle. Alueen pohjoislaidalle on suunnitteilla Vantaan Energia Oy:n voimajohto, jonka suunnitelluista pylväspaikoista kaksi sijoittuu suunnittelualueelle. Alueen pohjoispuolella kulkee Fingrid Oy:n voimajohto, jonka suoja-alue ei ulotu suunnittelualueelle. Raappavuorentiellä ja Matkatiellä kulkee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähkökaapeleita. Alue rajautuu lännessä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköasema-alueeseen, jossa sijaitsee voimalaitos ja sähköasema sekä muuntamorakennukset.

Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoispuolella kulkeva Kehä III ja itäpuolella oleva Raappavuorentie ovat merkittävimmät melunlähteet suunnittelualueella. Päiväaikainen liikennemelu suunnittelualueella on pääosin 55-70dB. Alueen pohjoislaidalla Kehä III:lta kantautuva tiemelu on 70-75 dB ja alueen eteläosassa ja keskivaiheilla on kohtia, joissa tiemelu on päiväaikaan alle 55 dB. Alue on lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60dB).

Suunnittelualueella sijaitsee voimalaitos, jolla on 0,5 km Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) konsultointivyöhyke. Alueen länsipuolella Myllykivenkujalla sijaitsevan laitoksen 0,2 km konsultointivyöhyke ulottuu osin suunnittelualueelle.

Alueella on varastoitu Kivihiiltä ja alueella toimii kaukolämmön tuotantoon liittyvä voimalaitos. Alueella harjoitetun toiminnan vuoksi alueen maaperä on todennäköisesti paikoin pilaantunut.

Erityistoiminnat

Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on vaara-merkintä, jolla on osoitettu Vantaan Energia Sähköverkko Oy:n voimajohtoalue.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on asemakaavanmuutoksen hakijan eli Vantaan Energia Oy:n omistuksessa.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

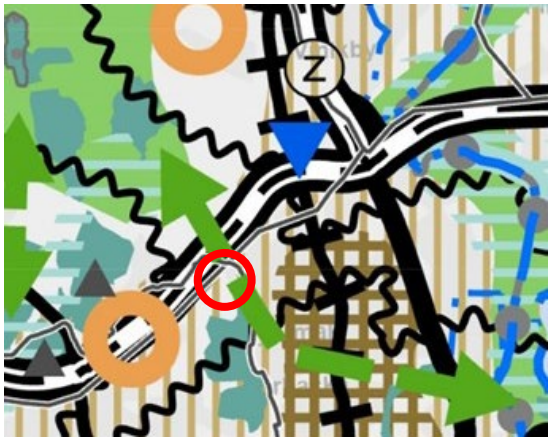
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava



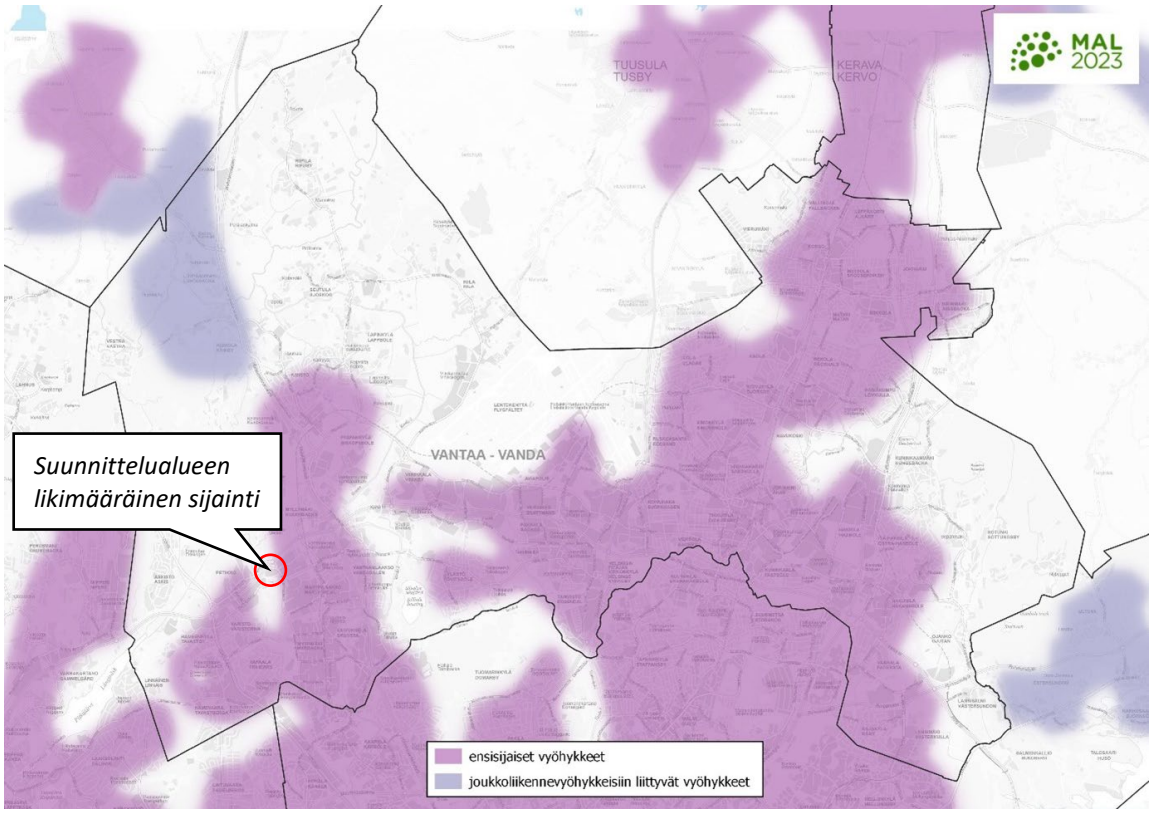
Ote Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

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

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Alueen pohjoispuolella kulkee Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie ja itäpuolella maakaasun runkoputki. Alueen itäpuolitse on viheryhteystarve ja eteläpuolella on suojelualue.

MAL 2023 -suunnitelma

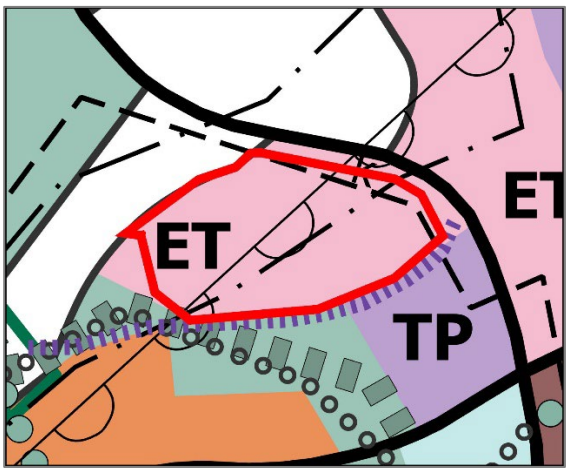
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



Ensisijaiset ja joukkoliikennevyöhykkeisiin liittyvät vyöhykkeet MAL-suunnitelman mukaan. Alue sijoittuu ensisijaisen vyöhykkeen rajalle. Likimääräinen suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella ympyrällä.

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 2023 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.

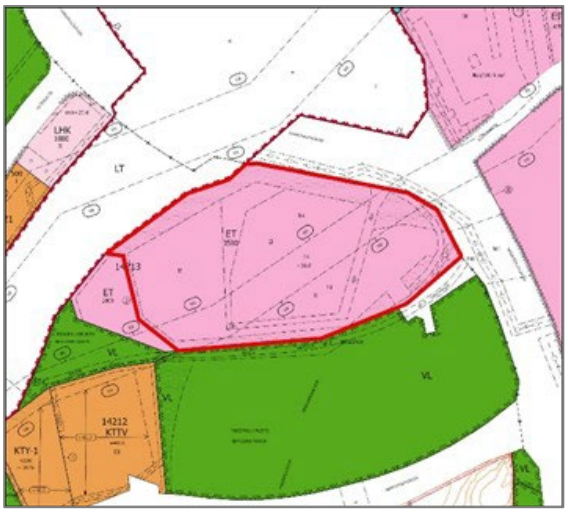
Yleiskaava



Vantaan yleiskaava 2020:ssä asemakaavan muutosalue on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Alue on lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB) ja laskeutumisvyöhykettä. Alueen läpi kulkee energiahuollon yhteyksiä. Alueen eteläpuolella kulkee Suuri rantatien tielinjaus, ekologinen runkoyhteys ja ohjeellinen ulkoilureitti. Asemakaavan muutosalue on rajattu kuvassa punaisella viivalla.

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

Asemakaava



Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 002030. Voimassa olevassa asemakaavassa asemakaavan muutosalue on Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Alueen asemakaavassa on mm. suojavihervyöhykkeenä kehitettäviä alueita, ajoyhteyksiä ja kunnallistekniikan suoja-alueita. Rakennusoikeus tontilla 2 on yhteensä 3500 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku on 2.

Asemakaavan muutosalue on rajattu kuvassa punaisella viivalla.

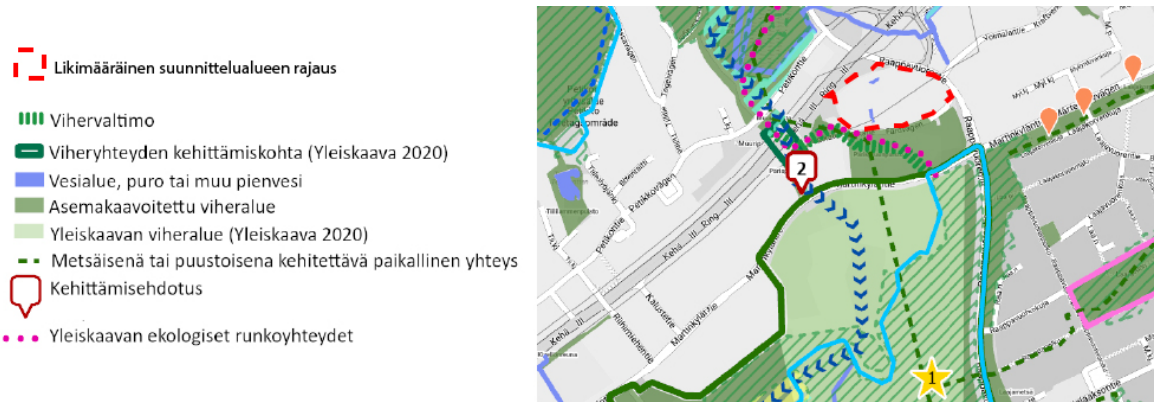
Asemakaavan muutos 002583

Alueen eteläpuolella on vireillä asemakaavan muutos, jonka alueeseen kuuluu osat Pärispruunpuistosta, korttelista 14212 ja Martinkyläntien katualueesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Sortti-aseman eli HSY:n jätteiden kierrätysaseman rakentaminen Varistoon. Sortti-aseman asiakas- ja huoltoliikenteelle järjestetään ajoliittymät yksinomaan Martinkyläntieltä. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan yleiskaavan mukaista ekologista yhteyttä Pärispruunpuistoon. Ekologinen yhteys on alustavasti kaavailtu kulkevan Pärispruunpuiston pohjoisreunalla.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Viherrakenteen kehityskuva VIVA

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.



Viherrakenteen kehityskuva VIVA karttaesitys suunnittelualueen ympäristöstä. Alueen eteläpuolella viheralueella kulkee viherrakenteen verkoston osia.

Vantaan hulevesiohjelma (Vantaan kaupunki, 2023)

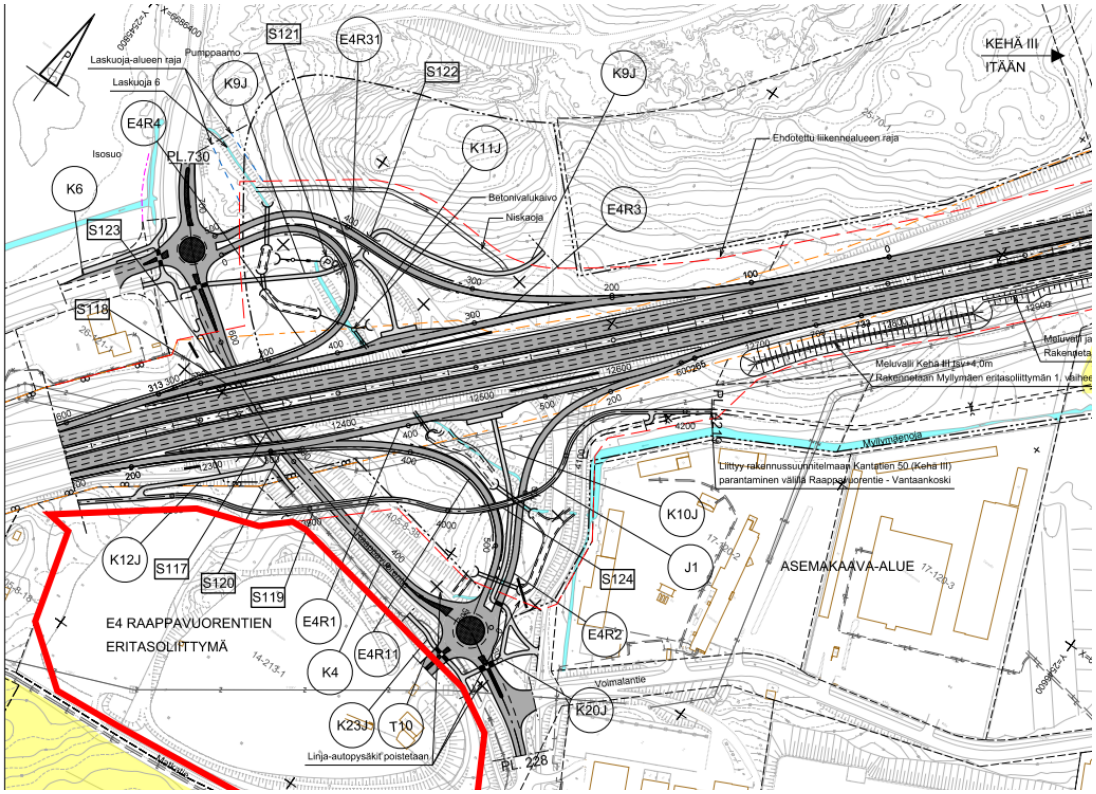
Hulevesiohjelman tavoitteena on vähentää kaupunkirakenteen tiivistymisen haitallisia vaikutuksia tulvariskien hallinnan ja ympäristönsuojelun näkökulmasta.

Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli (Vantaan kaupunki, 2014)

Vantaan hulevesiohjelmaa tukeva toimintamalli ohjaa suunnittelua hulevesien hajautettuun ja luonnonmukaiseen käsittelyyn.

Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Tiesuunnitelma (Uudenmaan ELY-keskus & Vantaan kaupunki, 2010)

Kehä III:lle Vanhakartanon ja Vantaankosken välille laaditun tiesuunnitelman tavoitteena on liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantaminen Kehä III:lla ja siihen liittyvillä väylillä. Tielle on suunniteltu kolmannet kaistat kummallekin ajoradalle välille Hämeenkylän eritasoliittymä - Myllymäen eritasoliittymä. Lisäkaistojen lisäksi hankkeeseen kuuluu mm. Raappavuorentien eritasoliittymän ramppijärjestelyiden parantaminen. Kävelyn ja pyöräilyn palvelutaso pysyy nykyisen kaltaisena, mutta esimerkiksi Raappavuorentien risteykseen toteutettavien eritasoratkaisujen myötä niiden turvallisuus paranee. Alueelle on tiesuunnitelmassa esitetty oma liittymähaaransa Raappavuorentielle rakennettavasta kiertoliittymästä.



Ote tiesuunnitelman suunnitelmakartasta. Asemakaavan muutosalue on rajattu kuvassa punaisella viivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan Energia Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.8.2025. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002640 ja kaavoitus tuli vireille 27.10.2025.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- 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: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Lupa- ja valvontavirasto, Elinvoimakeskus, Vantaan Energia Sähköverkko Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi (6) mielipidettä.

Fingrid Oyj nosti esiin mielipiteessään voimajohtonsa, joka kulkee alueen pohjoispuolella. Voimajohdon johtoalue on kokonaan suunnittelualueen ulkopuolella ja etäisyys johtoalueen reunasta rakennusalan rajaan on noin 38 metriä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) mainitsi mielipiteessään, että Raappavuorentiellä kaava-alueen tonttiliittymän läheisyydessä on HSL:n bussipysäkki V1449, jonka käytettävyys on huomioitava tulevassa rakentamisessa. Lisäksi HSL totesi, että pysäkin parantamista tulee kaavatyön yhteydessä tutkia, koska nykytilanteessa sen turvallisuus ei ole riittävällä tasolla.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymät (HSY) totesi mielipiteessään, että asemakaavassa on huomioitava riittävät tilavaraukset yleisen vesihuollon nykyisille putkille ja laitteille Matkatien laidalla. Nykyinen johtokuja-aluevaraus tulisi säilyttää tontin kaakkoiskulmalla. Mikäli todetaan tarve uudelle yleiselle vesihuollolle, tulee se olla toteutettavissa HSY:n Vesihuollon käytäntöjen mukaisesti, ja suunnitteluun ja toteutukseen tulee varata riittävästi aikaa.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei näe estettä asemakaavan muutokselle. Suunniteltu toiminta on luonteeltaan soveltuvaa Tukesin valvontakohteiden lähialueelle.

Vantaan Energia Sähköverkko Oy antoi tiedoksi suurjännitejohtojen ja maakaapeleiden sijainnit, jotka tulee huomioida kaavaratkaisussa. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavassa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

Vantaan kaupunginmuseo nosti esiin mielipiteessään, että kaava-alueen eteläreunalla kulkeva Matkatie on osa historiallisen Suuren Rantatien linjausta ja suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Museo pitää Matkatietä koskevia kaavatyön tavoitetta hyvänä.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunginhallitus 22.6.2026 päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja valtuuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosehdotus oli MRA 27 § mukaan nähtävillä 8.7.-31.8.2026. Nähtävilläolon aikana kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Lausunnot asemakaavaehdotuksesta pyydettiin 31.8.2026 mennessä. Lausuntoja pyydettiin 18 kappaletta ja saatiin 11 kappaletta.

Nähtävilläolo ja lausunnot

Suomen luonnonsuojeluliitto ry, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Lupa- ja valvontavirasto, Uudenmaan liitto ja Martinlaakson asukasyhdistys ry ilmoittivat lausunnoissaan, että heillä ei ole lausuttavaa tai huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta. Alla tiivistelmät muista saapuneista lausunnoista ja niiden vastineista.

Eltel:

Katu- ja muutoskaavojen suunnitelmat on hyvä saada nähtäväksi ajoissa uusien putkitustarpeiden ja olevien verkkojen siirtotarpeiden suunnittelua varten.

Vastine:

Korttelialueella kulkee korttelialuetta palvelevaa tietoliikenneverkkoa. Kaava-alueeseen kuuluvilla yleisillä alueilla ei kulje tietoliikennekaapeleita. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY):

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavaehdotus ei aiheuta tarpeita uudelle yleiselle vesihuollolle. Oleva vesihuolto on huomioitu kaavaratkaisussa.

Vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa

Vantaan kaupunginmuseo:

Kaava-alueen eteläpuolella kulkeva Matkatie on osa historiallista Suuren Rantatien linjausta ja suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Suuren Rantatien reunalle on suunniteltu istutettava reunavyöhyke, jossa on huomioitu alueella sijaitsevat arvopuut. Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että kasvillisuuden avulla pyritään säilyttämään historiallisen tien reuna vehreänä ja luomaan luonnollista näköestettä voimalaitosalueelle.

Vastine:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa

Fingrid Oyj:

Fingridin verkko ei ulotu asemakaava-alueelle, joten asemakaavaehdotuksesta ei ole kommentoivaa.

Kaukolämmöntuotantolaitos toimintoineen voidaan sijoittaa kiinteistölle 92-14-213-1.

Fingridin voimajohdon läheisyyteen ottamalla voimajohdon osalta huomioon risteämälausunnossa esitetyt asiat, jotka koskevat johtoaluetta, rakennusten sijaintia voimajohtoon nähden, vaarajännitetarkastelua ja maadoitusta, työskentelyä voimajohtoalueella sekä valmistumisilmoitusta.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamerkinnöissä alueelle ulottuvat olevat ja suunnitellut voimajohtoalueet on merkitty vaara-alue merkinnällä. Kaavaratkaisussa on annettu vaara-aluetta koskeva kaavamääräys: ”Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta alueella vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.”

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkko Oy:

Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnit tulee huomioida asemakaavaratkaisussa. Asemakaava-alueella sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n voimajohdon osa, jota varten on lunastettu käyttöoikeuden supistus. Alueella rakentamista suunniteltaessa tulee pyytää risteämälausunto.

Vastine:

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavamerkinnöissä alueelle ulottuvat olevat ja suunnitellut voimajohtoalueet on merkitty vaara-alue merkinnällä. Kaavaratkaisussa on annettu vaara-aluetta koskeva kaavamääräys: ”Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta alueella vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.”

Asemakaava-alue on Vantaan Energia Oy:n omistuksessa. Asemakaavan muutosehdotuksella mahdollistetaan maanomistajan tavoitteet kaukolämmön tuotannon ja sen turvaamisen liittyvien laitteistojen ja koneistojen sekä niiden käyttöön liittyvien varastoalueiden toteuttaminen. Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kaukolämpöverkon osat liittyvät alueella toimiviin kaukolämmön tuotantoon liittyvin laitoksiin ja rakenteisiin. Kaavaratkaisu ei aiheuta muutostarpeita kaukolämpöverkolle yleisillä alueilla.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja -määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle sähkökattilalaitoksen toteuttaminen. Kaavan tavoitteena on korttelin 14213 tontin numero 2 rakennusoikeuden lisääminen 3500 k-m2:stä 10 000 k-m2:iin suunniteltujen toimintojen toteuttamisen mahdollistamiseksi. Tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan tavoiteltavaa tilanne siten, että kestävän energiantuotannon kehittämiselle tarjoutuu joustavat mahdollisuudet alueella.

Liikennöinti korttelialueelle tapahtuu kaupungin tavoitteen mukaan ensisijaisesti nykyisen Raappavuorentien tonttiliittymän kautta. Suuren Rantatien historiallista tielinjausta ei muuteta ja kaavatyön aikana tarkastellaan mahdollisuuksia historiallisen tielinjauksen arvojen korostamiseksi. Alueen laidalla kulkevaa metsäistä tai puustoista yhteyttä pyritään tukemaan.

Vantaan valtuustokauden 2026 – 2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategian visiona on hyvän elämän Vantaa, tasapainoisen kasvun Vantaa sekä vetovoimainen Vantaa. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuin-, opiskelu- ja työpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Kaavatyöllä vastataan strategian tavoitteeseen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä. Kaava mahdollistaa polttamiseen perustuvan energiatuotannon vähentämisen

MAL-tavoitteet:

- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2025 (Kv 15.12.2025):

Vantaan arkkitehtuuriohjelma linjaa suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupunkia, jossa korostuu paikalliset tilat ja pitkäikäiset talot. Asemakaavan kannalta keskeisiä tavoitteita on:

- Suunnitellaan ilmastonmuutokseen sopeutuvaa luontoa ja kaupunkirakennetta.
- Alueen kasvillisuutta on säilytetty ja hyödynnetty.
- Suunnitelma sopeutuu osaksi päästötöntä energiajärjestelmää eli se parantaa energiatehokkuutta tai edistää uusiutuvan energian tuotantoa.

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 lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestävälle 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 eli Vantaan Energia Oy:n tavoitteena on toteuttaa alueelle sähkökattilalaitos.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden pohjalta tavoitteiksi on nostettu olemassa olevan kunnallistekniikan ja Raappavuorentiellä sijaitsevan bussipysäkki V1449 huomioiminen suunnitteluratkaisussa.

Vihertehokkuus

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden korttelialueelle (ET) ei ole määritelty erikseen maankäytön mukaista vihertehokkuustasoa. Kaavatyön aikana laadittavassa tarkastelussa lähtökohtana on alueen toiminnallinen luonne ja nykyinen viherrakenne. Tavoitteena on huomioida vihertehokkuus osana alueen kokonaisuutta ilman erillistä vihertehokkuustavoitetta.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

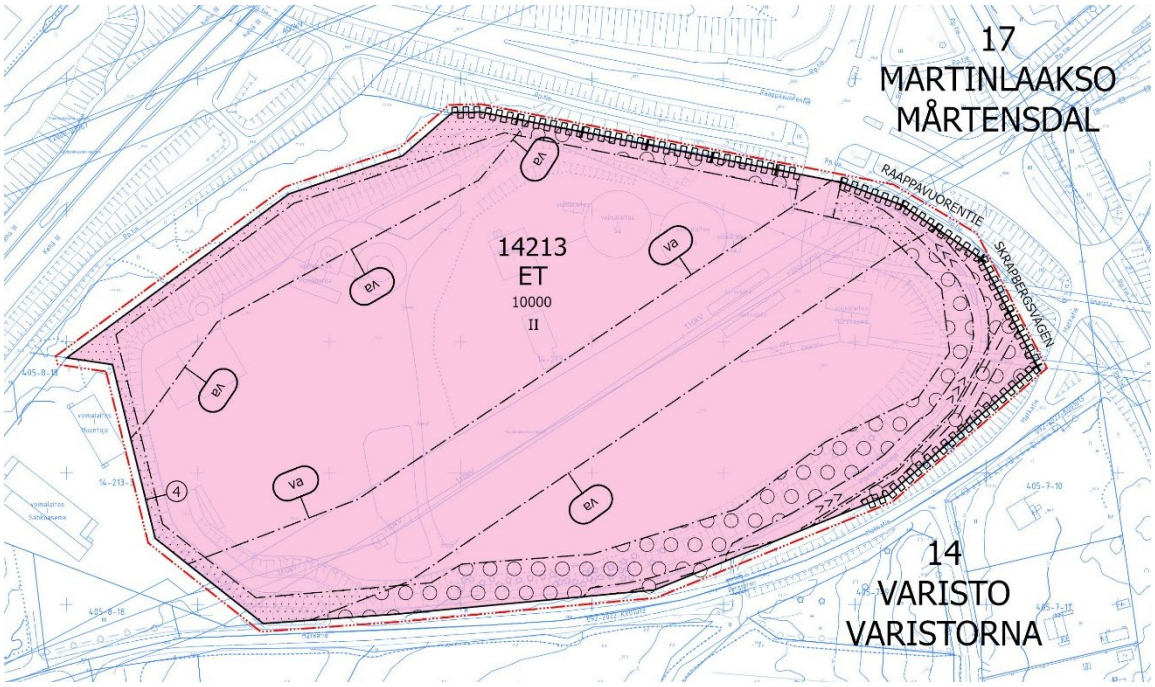
Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- 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.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISU



Asemakaavakartta.

Kaavaratkaisusta on laadittu vain yksi vaihtoehto. Kaavaratkaisulla vastataan kaavan tavoitteisiin eikä vaihtoehtoisia ratkaisuja katsottu valmistelun laatimisen yhteydessä tarpeelliseksi.

Alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), joka on tarkoitettu energiatuotantolaitoksia varten. Korttelialueelle laaditaan sitova tonttijako. Kaava-alueeseen sisältyvälle korttelin 14213 osalle muodostetaan yksi tontti, joka saa tonttinumeroksi 4.

Korttelialueen reunavyöhykkeiden istutettavat alueet muodostuvat luontevasti olevien istutettujen alueiden kohdille. Pohjoisreunalla kasvillisuutta poistuu suunnitellun voimalinjan alta, minkä vuoksi pohjoisreunalta on otettu alueita toiminta-alueeksi. Korttelialueen eteläreunalla istutettava alueen osa on leveämpi ja olevaa kasvillisuutta säilyy enemmän, jotta Pärispruunpuiston suuntaan muodostuu kasvillisuudesta muodostuva näkösuoja. Eteläreunan puilla ja pensailla istutettavan alueen rajauksessa on huomioitu alueella sijaitsevat arvopuut. Korttelialueen kaakkoisosassa kulkevat maanalaiset johdot ja Pärispruunoja määrittävät nykytilanteessa kaavaratkaisun niiden osalta. Alueen läpi kulkee olemassa oleva voimajohto ja pohjoisreunalle on suunniteltu voimajohto, jotka määrittävät vaara-alueiden sijainnit. Raappavuorentien katualueeksi otetaan pieni osa korttelialueesta toteutuneen tilanteen mukaisesti. Korttelialueen keskelle osoitetaan yhtenäinen rakennusalue. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta 10 000 k-m2:iä ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan kaksi kerrosta.

Nykyinen tonttiliittymä on sijainniltaan toimiva eikä liikenteellisesti ole mahdollista osoittaa Raappavuorentien tai Matkatien katualueilta uusia tonttiliittymiä. Lisäksi Kantatien 50 (Kehä III) tiesuunnitelmassa on huomioitu nykyinen Raappavuorentien tonttiliittymä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Pärispruunpuiston alueelle sijoittuvan ajoyhteyden kautta, mutta tekstimääräyksillä määrätään ensisijainen ajoyhteys Raappavuorentien kautta.

Tontin keskiosaan muodostuu yhtenäinen laaja rakennusala.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaava-alue on pääosin korttelialuetta. Alueen länsireunaan osoitetaan noin 150 m^2 kokoinen Raappavuorentiehen liittyvä katualueen osa. Asemakaavan muutoksella alueelle mahdollistetaan

sähkökattilaitoksen toteuttaminen. Kaava-alueen käyttötarkoitus säilyy yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueena (ET). Kaavaratkaisussa huomioidaan olemassa oleva infrastruktuuri ja kasvillisuus.

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 4,87 ha. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) osoitetaan 4,86 ha alue ja katualueeksi osoitetaan 0,02 ha alue. Rakennusoikeutta osoitetaan 10 000 k-m^2. Kaava-alueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu e=0,2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavassa osoitetaan tontin reunoilla oleville puustoisille kohdille puilla ja pensailla istutettavia alueita. Vaara-alueiden kohdalle ja korttelin länsireunaan tontin numero 3 vastaiselle sivulle osoitetaan istutettava alue. Istutettavien alueiden kasvillisuus muodostaa kaupunkikuvallisen julkisivun yleisten alueiden suuntaan, joiden taustalta etenkin lehdettömään aikaan alueen toiminnot näkyvät ympäröiville alueille. Istutetut reunavyöhykkeet säilyttävät ulkoilureittien kuten kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Suuren Rantatien (Matkatie) suuntiin vehreän reunan.

Kaavan toteuttamisen myötä alueella toiminut hiilen varastointitoiminta loppuu ja Raappavuorentien ylittävät hiilikuljettimet poistetaan. Hiilenkuljettimien poistaminen on kaavan toteuttamisesta aiheutuva suurin yleisille alueille näkyvä kaupunkikuvallinen muutos. Hiilen varastoinnin myötä alueelle nykytilanteessa suuntautuva raskas liikenne vähenee, millä on positiivinen vaikutus etenkin Raappavuorentien ympäristön äänimaailmaan, ilmanlaatuun ja turvallisuuteen.

Kaavaratkaisuilla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Kaavaratkaisu tukee alueen eteläpuolella Pärispruunpuistossa kulkevaa viheralueverkoston metsäisenä ja puustoisena kehitettävää ekologista yhteyttä.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaavaratkaisussa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Lisäksi osoitetaan alue katualueeksi.

4.3.1 Korttelialueet

ET, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue

Koko kaava-alue osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m^2, joka tarkoittaa 6500 k-m^2 uutta rakennusoikeutta.

4.3.2 Muut alueet

Katualue

Alueen koillisreunasta osoitetaan 150 m^2 kokoinen alue katualueeksi, joka liittyy osaksi Raappavuorentien katualuetta.

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. Se edistää Vantaan kaupungin tavoitetta hiilineutraalisuudesta mahdollistamalla uusiutuviin energiamuotoihin tukeutuvan kaukolämmöntuotannon alueella. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Variston kaupunginosaan, Pärispruunpuiston, Raappavuorentien ja Kehä III:n väliin. Se sijaitsee kaupunginosan pohjoislaidalla. Kaava-alueen käyttötarkoitusta ei muuteta, mutta rakennusoikeuden määrää lisätään. Lisäksi osoitetaan pieni alue katualueeksi Raappavuorentien katualueen toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle kaava-alueesta ja tulevan Kehäradan Vantaankosken asemasta on noin 1 kilometri.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksen myötä alueella nykytilanteessa mahdollistettu hiilen varastointi päättyy. Hiilen varastoinnin päättymisen myötä Raappavuorentien ylitse kulkevat hiilenkuljettimet poistetaan, mikä on kaupunkikuvallisesti suurin toimenpide.



Raappavuorentien ylittävien hiilenkuljettimien purkamisella on suurin asemakaavasta aiheutuva kaupunkikuvallinen vaikutus. Oikealla kaava-alueen reunan olemassa olevaa puustoa.

Puilla ja pensailla istutettavat alueen osat ja istutettavat alueen osat on osoitettu korttelialueen reunoilla sijaitsevien istutettujen alueiden kohdalle. Kaavamuutoksen myötä puustoiset istutettavat alueet säilyvät alueen etelä ja itäreunoilla. Pohjoislaidan puustoinen alue häviää suunnitellun voimajohdon tieltä. Lisäksi kaavalla määrätään istutusalueiden kehittämistä tiheäksi näkösuojaksi, mikä parantaa kasvillisuuden muodostamaa kaupunkikuvallista korttelijulkisivua.

Asemakaavan muutoksen myötä alueelle voidaan toteuttaa sähkökattilalaitos. Suunniteltu toiminta sisältää muun muassa sekä noin 10 metriä korkeita hallimaisia rakenteita, että noin 30 metriä korkeita säiliömäisiä rakenteita. Etenkin korkeammat säiliömäiset rakennelmat tulevat vaikuttamaan kaupunkikuvaan. Vaikutukset kaupunkikuvaan jäävät kuitenkin vähäisiksi, koska alueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee nykytilanteessa vastaavan tyylisiä korkeita rakenteita. Lisäksi reuna-alueiden kasvillisuusvyöhykkeet muodostavat näkösuojan alueen keskellä sijaitsevan rakennusalan suuntaan.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaava-alueen eteläpuolella Pärispruunpuiston alueella on kolme vuosien 1950-1952 rakennettua omakotitaloa, joista kaksi on yksityisessä omistuksessa. Omakotitalojen ja kaavamuutosalueen välissä on vuonna 1956 valmistunut Vantaan kaupungin omistama omakotitalotyyppinen toimistorakennus. Lähimmät suuremmat asuinrakennukset sijaitsevat asuinkerrostalojen korttelialueella noin 260 metriä suunnittelualueesta kaakkoon. Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia asumiseen.

Palvelut ja työpaikat

Alue säilyy Vantaan Energian kaukolämmön tuotannon käytössä. Kaava ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia palveluihin tai työpaikkoihin.

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen myötä tapahtuva rakentaminen ei aiheuta investointitarpeita kunnallistekniikkaan. Katualueeksi otettavalla alueen osalla kunnallistekniikkaa ei ole tarpeen muuttaa asemakaavan seurauksena. Kaavan toteuttamisen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus. Kaava on taloudellisesti toteutettavissa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen eteläpuolella Pärispruunpuistossa kulkee ulkoilureitti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan tielinjauksen kohdalla. Kaavassa osoitetaan puilla ja pensailla istutettavia alueita ja istutettavia alueita reunavyöhykkeille, joita tulee kehittää tiheäksi näkösuojaksi. Kaava ei aiheuta muutoksia ulkoilureitteihin, sosiaalisiin ympäristöihin tai muihin yleisiin alueisiin. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

Virkistys

Suunnittelualue sisältää pääosin korttelialuetta. Korttelialueen reunoille osoitetut puilla ja pensailla istutettavat alueet ja muut istutettaviksi merkityt alueet tulee kehittää tiheäksi näkösuojaksi. Täydennysistutuksia tehdään muun muassa siten, että ulkoilureittien ja muiden jalankulun ja pyöräilyn reittien vieressä on kukkivia pensaita. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Raappavuorentien varrella, josta on sujuva yhteys alueen luoteispuolella kulkevalle Kehä III:lle. Kaavamuutoksen myötä alueelle mahdollistetaan sähkökattilalaitoksen rakentaminen ja samalla hiilenvarastointi alueella lopetetaan. Hiilen varastointitoiminnan loppumisen myötä raskaan liikenteen määrä alueella vähenee, mikä vähentää liikenteestä aiheutuvaa kuormitusta alueen tie- ja katuverkolle.

Kaavassa määrätään ensisijaisen tonttiliittymän osoittamisesta Raappavuorentieltä ja tonttiliittymä rajataan nykyiseen sijaintiin katualueen vastainen tontin raja, jolta ei saa osoittaa ajoneuvoliittymää -merkinnällä. Nykyinen tonttiliittymä on huomioitu Valtatien 50 (Kehä III) kehittämissuunnitelmassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tonttiliittymän Pärispruunpuiston ajoyhteyden kautta myös tulevaisuudessa, mutta kaava ohjaa tonttiliikennettä kulkemaan ensisijaisesti Raappavuorentien kautta.

Raappavuorentiellä kulkee bussilinjat 522 (Leppävaara – Pähkinärinne – Vantaankoski) ja 566 Martinlaakso – Järvenperä – Espoon keskus). Suunnittelualueen kohdalla Raappavuorentiellä ja Kehä III:lla on pysäkkiparit. Kehäradan Vantaankosken juna-asema on noin 1 km päässä suunnittelualueelta itään. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta joukkoliikenteen käyttöön, koska kaavan mahdollistama muutos ei lisää merkittävästi alueen työpaikkoja.

Alueen luoteis- ja pohjoislaidalla Kehä III:n ja Raappavuorentien alueilla kulkee yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet. Alueen länsireunalta osoitetaan noin 150 m2 kokoinen alue Raappavuorentien katualueeksi toteutuneen tilanteen mukaisesti, mikä selkiyttää katualueiden kunnossapitoa. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia jalankulku- ja pyörätieverkostoon. Raskaan liikenteen väheneminen voi parantaa lähialueen kävely- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevan vesihuollon piirissä, joten kaava ei edellytä HSY:n vesihuoltoverkoston laajentamista.

Kaavoitettavan alueen reunalla kulkeva Pärispruunoja on merkitty asemakaavassa avo-oja –merkinnällä.

Kunnallistekniikka

Kaavassa osoitetaan kaksi vaara-aluetta. Kaikista vaara-alueella tapahtuvista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta alueella vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä turvataan olemassa olevan ja suunnitellun voimajohdon toiminta.

Kaava-alueen eteläosaan osoitetaan rasitealue maanlaisia johtoja varten. Rasitealueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita kuten rakennuksia, tukimuureja, autotalleja tai perustuksia. Rasitealueelle ei sallita myöskään täyttöjä, maanleikkauksia, puita tai syväjuurisia pensaita.

Johtorasitemerkinnällä varmistetaan, että rasitealueella sijaitsevat rakenteet voidaan tarvittaessa kaivaa esiin kunnossapitoa varten eikä niille aiheuteta rakentamistöillä haittaa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu. Kehä III:lta kantautuva tieliikennemelu on päiväaikaan enimmillään alueen pohjoisreunalla 65–70 dB. Pääosin alueelle kantautuvan tieliikennemelun äänitaso vaihtelee 55-65 dB:n välillä. Alueen keskivaiheilla tieliikennemelu on paikoin 45-55 dB. Suunnittelualue on lentomeluvyöhykettä 2 (LDEN 55-60 dB). Alueelle ei saa osoittaa melulle herkkiä toimintoja. Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Alueella on toimintaa, jolla on Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) 0,5 km konsultointivyöhyke. OAS-mielipiteen mukaan Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ei näe estettä asemakaavan muutokselle. Suunniteltu toiminta on luonteeltaan soveltuvaa Tukesin valvontakohteiden lähialueelle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Alueen pohjoislaidalle suunnitteilla oleva voimajohto hävittää alueelta puustoa ja se on huomioitu kaavaratkaisussa osoittamalla uuden voimajohdon suoja-aluetta pääkäyttötarkoituksen toimintaa tukevaksi alueeksi eteläisen osan puustoisen alueen sijaan. Korttelialueen reunoilla olevat istutetut vyöhykkeet merkitään asemakaavassa puilla ja pensailla istutettavaksi alueen osaksi sekä istutettavaksi alueen osaksi. Puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa tulee kehittää puu ja pensasistutuksin tiheäksi näkösuojaksi. Täydennysistutuksia tehdään muun muassa siten, että ulkoilureittien ja muiden jalankulun ja pyöräilyn reittien vieressä on kukkivia pensaita. Istutettavaa alueen osaa tulee kehittää matalin pensasistutuksin tiheäksi näkösuojaksi. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä toiminta-alueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa monikerroksisella kasvillisuudella. Määräyksillä varmistetaan olevan kasvillisuuden säilyttämistä ja täydennysistuttamista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja ekologista verkostoa säilyttämällä korttelin reunavyöhykkeen istutettuja alueita. Alueen eteläpuolella kulkee yleiskaavassa osoitettu ja viherrakenteen kehityskuvassa täsmennetty metsäisenä tai puustoisena kehitettävä ekologinen yhteys, jonka kehittämistä reunavyöhykkeiden säilyttäminen ja täydennysistuttaminen tukevat.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu korttelialueen vihertehokkuutta. Asemakaavassa osoitetun puilla ja pensailla istutettavan alueen osan olevan puuston ja maaperän säilyttäminen, sekä istutettavan alueen huomioiminen nurmi- tai niittyistutuksena tuottaa noin 0,8–1 vihertehokkuustason. Vastaavilla käyttötarkoitusalueilla vihertehokkuuden tavoitetasona on käytetty 0,8:aa. Asemakaavassa ei määrätä tavoitetasoa vihertehokkuudelle, koska 0,8 tavoitetason saavuttamisen ohjausvaikutus jää olemattomaksi. Viherrakennetta tukeva maankäyttötavoite saavutetaan asemakaavassa reuna-alueiden puilla ja pensailla istutettavilla alueilla ja istutettavilla alueilla säilytettävän ja täydennysistutettavan kasvillisuuden kautta.

Vesistöt ja vesitalous

Vantaalla hulevesien hallinnan keskeinen tavoite on, että rakentaminen ei lisää hulevesien virtaamahuippuja verrattuna alueen luonnontilaiseen virtaamahuippuun vaan hulevesien hallinnan nykytilanne parantuu rakentamisen myötä. Hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Kaavoitettavalla alueella syntyvien hulevesien viivyttäminen on tärkeää valuma-alueen tulvaherkkyyden vuoksi. Rakentamislupaa varten on laadittava tontti- tai korttelikohtainen ja Vantaan hulevesiohjelman mukainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Hulevesien hallintarakenteiden mitoitus tapahtuu vihertehokkuuslaskurin avulla.

Tontin tasauksessa tulee huomioida sadetilanne, jonka rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin vesien tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joilla ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua samansuuruinen virtaama kuin sieltä laskennallisesti poistuisi luonnontilassa. Tätä harvinaisemmissa sadetilanteissa vedet voidaan ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 6500 k-m2 lisärakentamista alueelle. Uudet rakenteet toteutetaan tavanomaisena maanpäällisenä rakentamisena. Laitoksen toteuttamisen yhteydessä käytöstä poistuvia rakenteita, kuten hiilen kuljettamiseen liittyvä laitteisto puretaan. Uudisrakentaminen ja rakenteiden purkaminen aiheuttavat ilmastopäästöjä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kaukolämmön tuotannon ilmastopäästöjen vähentäminen. Suunnitellun hankkeen toteuttaminen on osa Vantaan Energia Oy:n hiilineutraalisuustavoitetta, jonka saavuttamiseksi yhtenä keinona on muun muassa irrottautuminen polttoon perustuvasta lämmöntuotannosta. Sähkökattilalaitoksella varastoidaan ylijäämäsähköä lämpöenergiaksi silloin, kun sähkön tarjonta on suurta suhteessa kysyntään. Esimerkiksi tuulisina aikoina ylijäävää tuulisähköä voidaan hyödyntää sähkökattilalaitoksessa. Asemakaavan muutoksen mahdollistama hanke edistää toteutuessaan Vantaan kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta.

Asemakaavan muutoksessa määrätään hulevesien käsittelystä. Alueella tulee viivyttää hulevesiä. Kaavaratkaisussa osoitetaan korttelialueen reunoille puilla ja pensailla istutettavia alueita sekä istutettavia alueen osia. Merkinnät sijoittuvat pääosin olemassa olevien istutettujen alueiden kohdalle, jotka ovat laajalti puustoisia. Alueen pohjoislaidalle merkitään vaara-alue suunnitellun voimajohdon toteuttamiseksi. Voimajohdon rakentamisen yhteydessä johtoalueen puustoa kaadetaan, millä on negatiivinen vaikutus alueen hulevesiin ja samalla toimenpide hävittää hiilinieluja.

Kaavaratkaisulla tuetaan viherrakenteen säilymistä istutettujen alueiden säilyttämiseen ja täydennysistutuksiin ohjaavilla asemakaavamääräyksillä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä toiminta-alueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa monikerroksisella kasvillisuudella. Asemakaavan muutoksessa osoitettavien istutettavien alueiden säilyvän kasvillisuuden perusteella korttelialueella saavutetaan noin 0,8–1,0 vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudesta ei määrätä asemakaavassa erikseen, koska reuna-alueen istutusvyöhykkeiden vuoksi sen ohjausvaikutus jäisi vähäiseksi. Alueen reunoilla säilytettävällä ja täydennysistutettavalla viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekeilmiötä. Eteläreunan istutettava puustoinen reunavyöhyke tukee yleiskaavassa osoitettua ja viherrakenteen kehityskuvassa täsmennettyä metsäisenä tai puustoisena kehitettävää ekologista yhteyttä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Asemakaavan muutoksessa ei osoiteta uutta nimistöä.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Suunniteltu hanke on mahdollista toteuttaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutusaikataulu on riippuvainen Vantaan Energia Oy:n hankeaikatauluista. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta investointitarpeita kaupungille.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:n viitesuunnitelmaan.

Konsultit ja maanomistaja:

Rakennuttajatoimisto HTJ Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Tuomas Eskola	aluearkkitehti
	Panu-Petteri Kujala	asemakaava-arkkitehti
	Noora Laak	asemakaava-arkkitehti
	Ville Leppänen	asemakaava-arkkitehti
	Oona Länsisalmi	asemakaava-arkkitehti
	Riikka Mattila	kaavatekn. koordinaattori (3/2026 saakka)
	Leena Kaunismäki	kaavatekn. koordinaattori (4/2026 alkaen)
	Sari Simonen	kaavatekn. koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Jonna Kurittu	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Vesihuollon yleissuunnittelu:	
	Juuso Smolander	suunnitteluinsinööri (3/2026 sakka)
	Marja Kivelä	suunnitteluinsinööri (4/2026 alkaen)
Liikenteen aluesuunnittelu:		
	Teemu Vihervaara	liikenteen alueinsinööri
Rakennusvalvonta:	Petri Isokoski	lupa-arkkitehti
	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Maarit Rantataro	johtava ympäristötarkastaja
	Saija Ruponen	ympäristötarkastaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä marraskuuta 2026

Panu-Petteri Kujala	Tuomas Eskola
asemakaava-arkkitehti	aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	**Täyttämispvm**	18.5.2026
Kaavan nimi	002640 Raappavuorentie 38		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.11.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	092002640
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,8731	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,8731

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	**4,8731**	**100,00**	**10000**	**0,21**	**0,0000**	**6500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0150	0,3	0	0,00	0,0146	0
E yhteensä	4,8581	99,7	10000	0,21	-0,0146	6500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

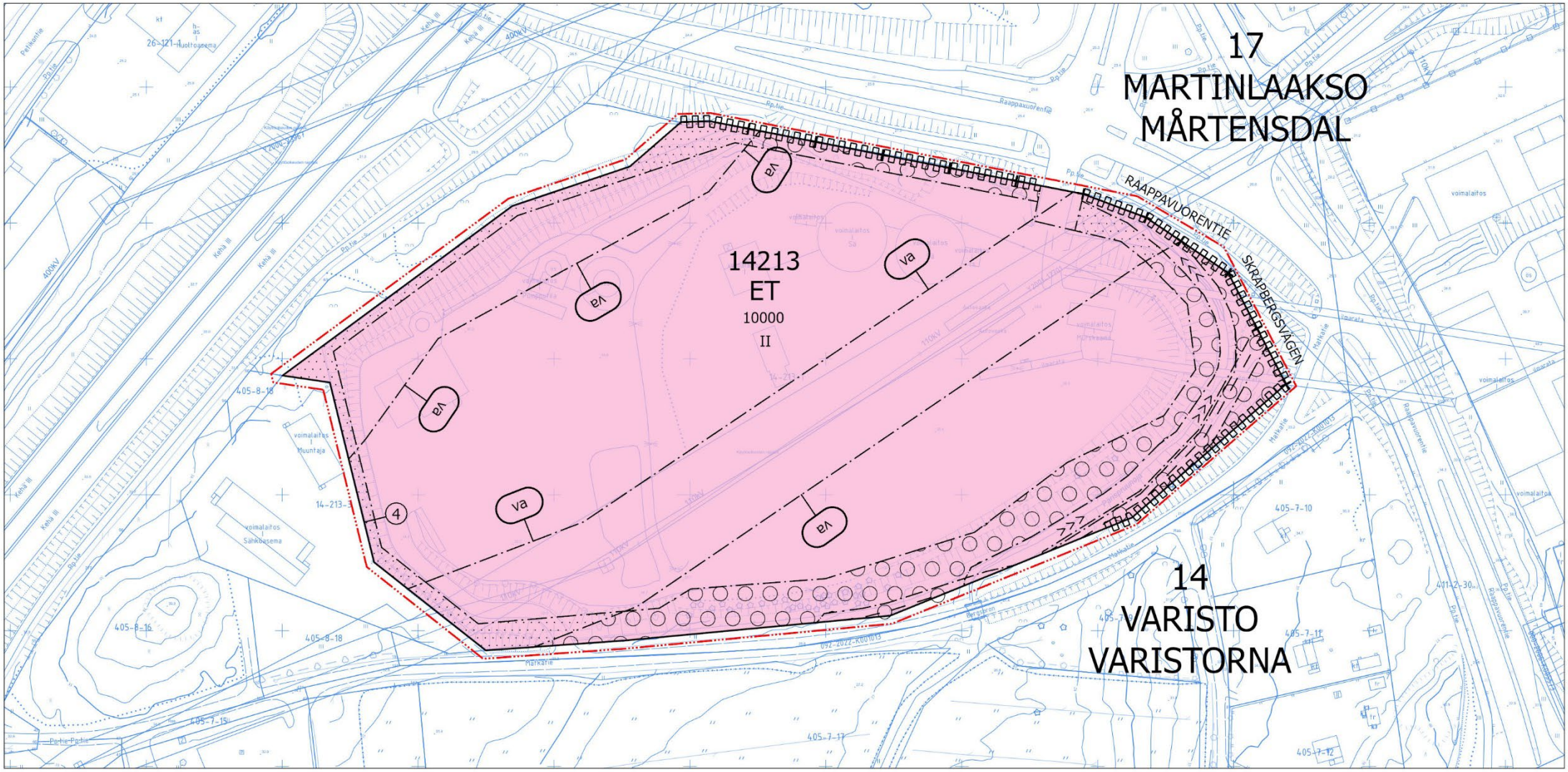
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,8731**	**100,00**	**10000**	**0,21**	**0,0000**	**6500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0150	0,3	0	0,00	0,0146	0
Kadut	0,0150	100,0	0	0,00	0,0146	0
E yhteensä	4,8581	99,7	10000	0,21	-0,0146	6500
ET	4,8581	100,0	10000	0,21	-0,0146	6500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum
002640	9.6.2026

Vantaan kaupunki

RAAPPAVUORENTIE 38

Kaupunginosa 14, VARISTO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 14213.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 14213.

Kaupunginosa 17, MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Katualuetta.

1:2000

Vanda stad

SKRAPBERGSVÄGEN 38

Stadsdel 14, VARISTORNA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 14213.

Ändring av tomtindelning
Del av kvarteret 14213.

Stadsdel 17, MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Gatuområden.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	**3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**	**Linje 3 m utanför planområdets gräns.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.**	**Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Korttelialue on tarkoitettu energiantuotantolaitoksia varten.	Kvartersområdet är avsett för energiproduktionsanläggningar.
	Alueelle saa sijoittaa laitoksen toiminnan kannalta välttämättömiä laitteita ja rakennuksia.	Anordningar och byggnader som är nödvändiga för anläggningens verksamhet får placeras i området.
	Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä toiminta-alueeksi tai liikenteelle, tulee istuttaa monikerroksisella kasvillisuudella.	De tomtdelar som förblir obebyggda och som inte används som område för verksamhet eller för trafik ska planteras med vegetation i många skikt.
	Pärispruunpuiston vastaiselle tontin reunalle tulee muodostaa tiheä ja kerroksellinen, puista ja osin kukkivista pensaista koostuva, etelään madaltuva reuna.	På tomtkanten mittemot Bergsbroparken ska det bildas en tät och skiktad brink som består av träd och delvis av blommande buskar och som sluttar mot söder.
	Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Rakentamislupaa varten on laadittava tonttikohtainen hulevesisuunnitelma voimassa olevien hulevesien käsittelyvaatimusten mukaan.	På tomterna ska man ordna så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. För bygglovet ska en tomtvis dagvattenplan utarbetas i enlighet med de gällande kraven för hantering av dagvatten.
	Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.	Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.
	Alue on aidattava.	Området ska inhägnas.
	Korttelialueen ensisijainen ajoyhteys tulee toteuttaa Raappavuorentieltä.	Kvartersområdets primära körförbindelse ska ordnas från Skrapbergsvägen.

	Auto- ja polkupyöräpaikkatarve määritellään rakentamisluvan yhteydessä.	Behovet av bil- och cykelplatser bestäms i samband med bygglovet.
	Pysyviä työpaikkoja palvelevista autopaikoista vähintään 15 % tulee toteuttaa heti käytettävissä olevina sähköauton latauspisteinä.	Minst 15 % av bilplatserna för permanenta arbetsplatser ska utrustas med omedelbart tillgängliga laddningspunkter för elbilar.
	Pysyviä työpaikkoja palvelevista polkupyöräpaikoista vähintään puolet tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.	Minst hälften av cykelplatserna för permanenta arbetsplatser ska vara väderskyddade och ha möjlighet till ramlåsning.
	Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoesteiden korkeusrajoituspintoja.	Ingen byggnadsdel, konstruktion, anordning eller växtlighet får penetrera höjdbegränsningsytorna för flyghinder på Helsingfors-Vanda flygplats.
	Ympäristömelu	Miljöbuller
	Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudnivåskillnaden ΔL mot flyg- och trafikbuller ska vara minst 35 dB mellan kontors och motsvarande tysta arbetslokalers ut- och insida.
-+-+-	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa-alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
④	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
14	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VARIS	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
14213	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
RAAPPAVUOR	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
10000	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**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.**
	Istutettava alueen osa.	**Del av område som skall planteras.**
	Aluetta tulee kehittää matalin pensasistutuksin tiheäksi näkösuojaksi. Täydennysistutuksia tehdään muun muassa siten, että ulkoilureittien ja muiden jalankulun ja pyöräilyn reittien vieressä on kukkivia pensaita.	Man ska utveckla området genom att plantera låga buskar som ett tätt insynsskydd. Kompletteringsplanteringar görs bland annat så att det finns blommande buskar utmed friluftsleder och andra gång- och cykelstråk.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	**Del av område där träd och buskar skall planteras.**
	Aluetta tulee kehittää puu ja pensasistutuksin tiheäksi näkösuojaksi. Täydennysistutuksia tehdään muun muassa siten, että ulkoilureittien ja muiden jalankulun ja pyöräilyn reittien vieressä on kukkivia pensaita.	Man ska utveckla området genom att plantera träd och buskar som ett tätt insynsskydd. Kompletteringsplanteringar görs bland annat så att det finns blommande buskar utmed friluftsleder och andra gång- och cykelstråk.
	Katu.	**Gata.**
>>>	**Avo-oja.**	**Öppet dike.**

002640 *3/3*



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden



Vaara-alue.

Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta alueella vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.

Faroområde.

För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i området. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.

TONTTIJAKO
Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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

{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	Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,	ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä	höjdsystemet
N2000.	N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tontinkäyttösuunnitelma, Vantaan Energia Oy

