

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

10.2.2026

OHTOLANKATU 17

ASEMAKAAVAN MUUTOS 002563

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Tikkurilan suuralueella Koivuhaassa osoitteissa Ohtolankatu 17 ja Niittyvillankuja 12 sijaitsevat tontit sekä katualuetta. Alue rajoittuu lännessä Ohtolankatuun, idässä Niittyvillankujaan ja yksityiseen yritysikiinteistöön, pohjoisessa yksityiseen yritysikiinteistöön ja etelässä yksityisiin asuinkiinteistöihin. Alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.



Viistoilmakuva kaavamuutosalueesta. Alueen raja on esitetty valkoisella.

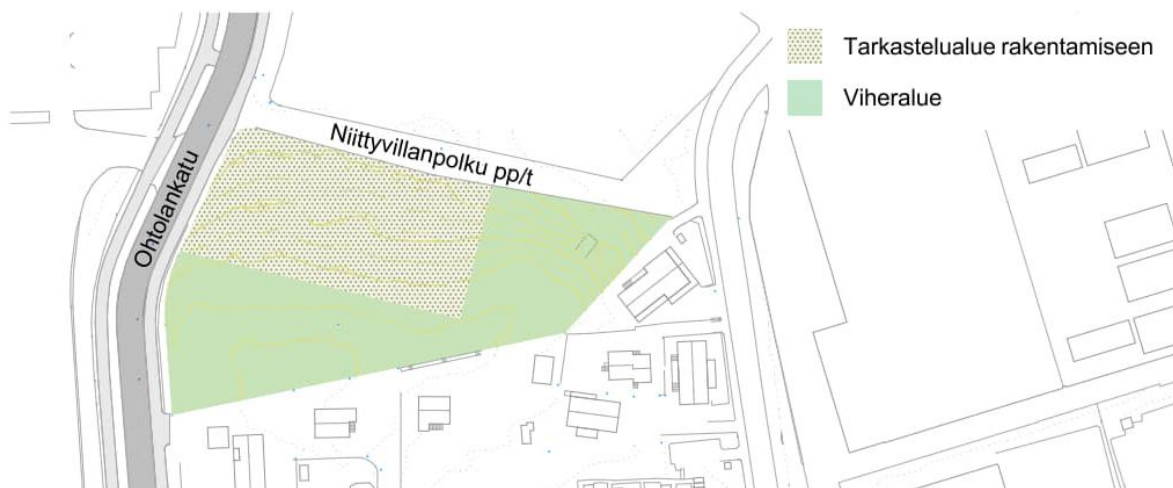
MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Vantaan kaupunki on hakenut 5.9.2025 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavamuutosta uutta toimitilarakennusta varten Koivuhaan kaupunginosassa osoitteissa Ohtolankatu 17 ja Niittyvillankuja 12. Rakennusoikeuden määräksi tavoitellaan noin 3000 k-m². Alue on Tukes:in määrittelemän konsultointivyöhykkeen sisäpuolella ja toimintojen sijoittamisessa on otettava huomioon kyseiseen vyöhykkeeseen liittyvät rajoitteet.

Alueen voimassa oleva asemakaava (hyväksytty sisäasiainministeriössä 13.6.1978) sallii sekä pientalojen että pienteollisuuden rakentamista, mutta alue on rakentamaton ja pääosin puustoista. Siellä on myös varastona toimiva kenttäalue. Kaavamuutoksessa halutaan kehittää aluetta yritystontiksi muuttamalla sen käyttötarkoitusta ja rakentamisen tehokkuutta vastaamaan nykypäivän toimitilar tarpeita. Korttelin osalta kaupunki tavoittelee laadukasta kaupunkikuvaa ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Kaavatyössä huomioidaan myös uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön sekä ilmastomuutokseen sopeutuminen. Pientaloalueen suuntaan pyritään säilyttämään puustoinen vihervyöhyke.

Kaavamuutoksessa varataan aluetta myös luonnonmukaiseksi lähivirkistysalueeksi. Osa alueesta on määritelty ratikan kaavarunkotyön luontoselvityksessä 2020–21 lehdoksi. Vuoden 2025 havaintojen mukaan lehdon arvot ovat heikentyneet. Alueella kasvaa joitakin arvopuita. Kaupungin luontopositiivisuuden tavoitteen mukaisesti pyritään kehittämään aluetta tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi tarkastellaan myös ekologisen kompensaation tarvetta. Vaikka kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kasvaa, korttelialue pienenee ja asutuksen viereen osoitetaan lähivirkistysaluetta. Kaavatyössä pyritään parantamaan yritystonttien tarjontaa Vantaalla ja siten edistämään elinkeinomahdollisuuksia. Kaavamuutos edistää kaupungin strategisia tavoitteita koskien muun muassa työpaikkoja, luontoa.

Hanke kuuluu Vantaan kaavoitussuunnitelmaan 2026. Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijaon muutos.



Kuvassa on esitetty alustavat aluerajat

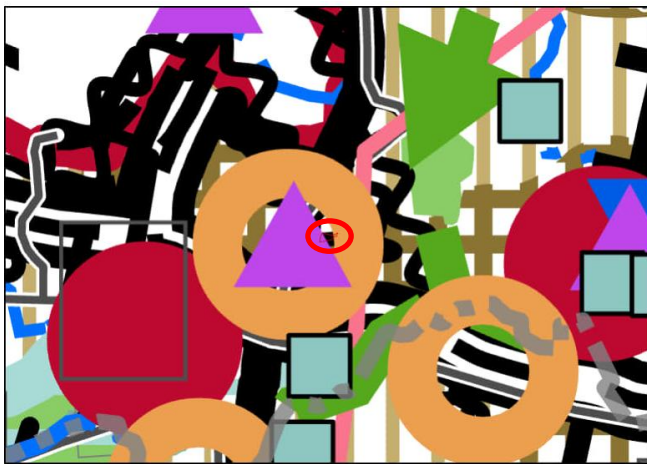
LÄHTÖTIEDOT



Ote ortokuvasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Sijainti

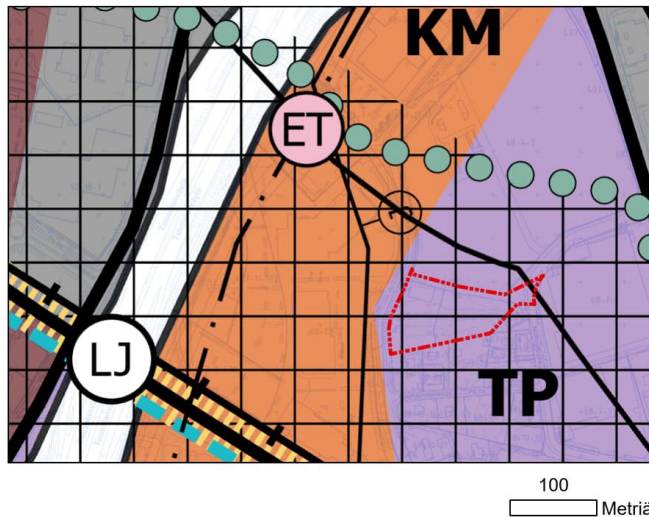
Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilantien pohjoispuolella ja Tuusulanväylän itäpuolella. Lähiympäristössä on teollisuusrakennuksia ja autokauppoja. Alueen pohjoispuolella sijaitsee liityntäpysäköinti Lentoparkki ja eteläpuolella sijaitsevat pientaloja.



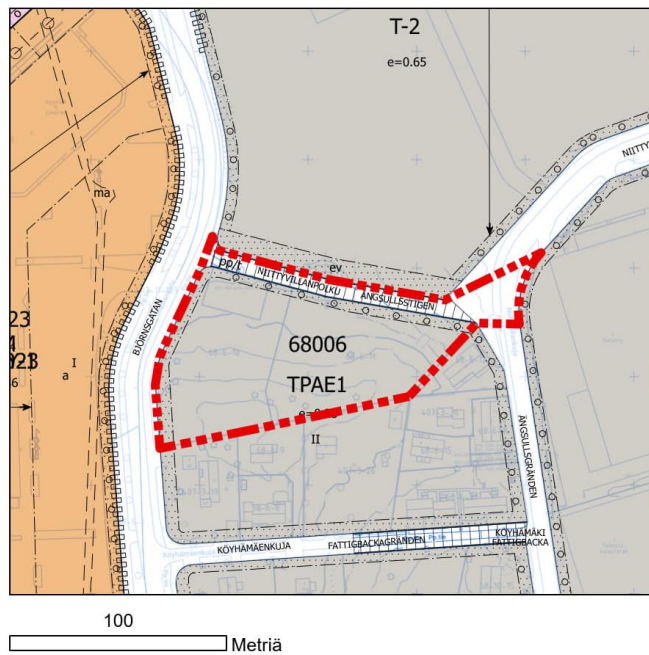
Ote maakuntakaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050)

alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jolle osoitetaan tehokasta maankäyttöä (ruskea ruuturasteri). Alue on kaavoitettu kaupan alueeksi (keltainen rengas) ja joukkoliikenteen vaihtopaikaksi (violetti kolmio). Alueen eteläpuolella kulkee valtakunnallisesti merkittävä kaksiajorata tie Kehä III, jonka varrella kulkee voimajohtolinjaa. Alueen koillispuolella on lentomelualuetta (Lden 55–60 dBA). Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



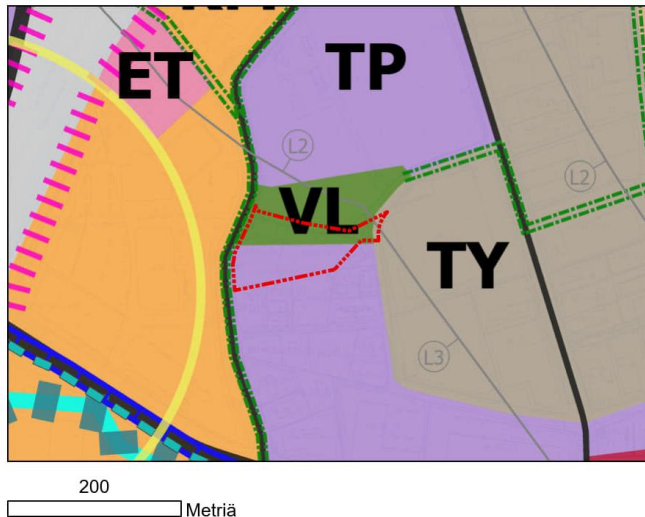
Ote yleiskaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Yleiskaavassa (KV 25.1.2021) alue on monipuolista työpaikka-aluetta TP (violetti alue). Kaavamuutosalue sijaitsee kestävän kasvun vyöhykkeellä, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alue rajautuu länsipuolella kaupallisten palveluiden alueeseen (KM). Alueen pohjoispuolella on virkistysalueyhteys. Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen 3 (LDEN 50-55 dB). Tikkurilantien ja Tuusulanväylän risteys on merkitty tärkeäksi joukkoliikenteen vaihtopaikaksi. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pienteollisuusrakennusten sekä pientalojen korttelialuetta (TPAE1). Alueella on voimassa 680200 Koivuhaka 1 (hyväksytty sisäasiainministeriössä 13.6.1978). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja sen tonttitehokkuus on 0,25. Kaavassa on osoitettu istutettavat alueet Ohtolankadun varteen ja istutettava puurivi Niittyvillanpolun varteen.



Ote ratikan kaavarungon kartasta, jossa kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Ratikan kaavarungossa alue on osittain monipuolista työpaikka-aluetta (TP) ja osittain lähivirkistysaluetta (VL). Se sijaitsee Tuusulanväylän pysäkinseudun läheisyydessä ja lentomeluvyöhykkeellä L3 (LDEN 50-55 dB).

MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön. Alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja palveluverkkoon.

Arviota tehdään mm. suhteesta

- ihmisen elinoloihin ja ympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen,
- yhdyskunta- ja energiatalouteen ja
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- lentomeluun, tieliikennemeluun

Kaavassa selvitetään vaikutukset sekä luonnon että rakennetun ympäristön luontotyypppeihin. Asemakaavan selostuksessa esitetään johtopäätökset ja tiivistelmät selvityksistä ja arvioidaan keskeisiä vaikutuksia.

KUINKA OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS JÄRJESTETÄÄN?

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistuminen järjestetään suunnittelun eri vaiheissa mm. suunnittelijatapaamisissa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.

KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitussuunnitelmaan 2026. Se julkaistaan myös kaavoituskatsauksessa Vantaan kaupungin asukaslehdessä, joka jaetaan jokaiseen vantaalaiseen kotiin. Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Kaavatyöstä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja aloituskokouksessa määritellään osallistujat. Kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä viranomaisille ilmoitetaan asiasta kirjeellä tai sähköpostilla.

Mielipiteet

Jos teillä on huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sisällöstä, voitte ilmoittaa mielipiteenne 12.3.2026 mennessä Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002563 sekä koodi VD/6272/10.02.04.00/2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaava-arkkitehti Sudar Oli Gunasekaran (+358 40 564 0039) ja Asemakaava-arkkitehti Katarina Sewon (+358 50 310 4267) ovat tavoitettavissa puhelimitse varmimmin tiistaina 3.3.2026 kello 13–14. Asemakaava-arkkitehdit ovat tavattavissa suunnittelualueella osoitteessa Ohtolankatu 17 tiistaina 10.3.2026 kello 16.30–17.30.

KAVAEHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa syksyn 2026 aikana.

Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan vastineet. Vastineet lähetetään niille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet. Muistutukset tulee jättää kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana Kirjaamoon (kirjaamo@vantaa.fi tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002563 sekä koodi VD/6272/10.02.04.00/2025.

HYVÄKSYMINEEN JA VOIMAANTULO

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa.

LISÄTIETOJA

Kaava-asiakirjat ovat luettavissa verkkosivuilla osoitteessa www.vantaa.fi/kaavoitus. Verkkosivun kautta voit seurata myös päätöksentekoa, nähtävillä olevia kaavoja ja yleisötilaisuuksia sekä saada tietoa asemakaavaprosessin etenemisestä.

Voit seurata kaavoituksen etenemistä sinua kiinnostavalta alueelta tilaamalla automaattiset sähköposti-ilmoitukset kaavanseurantapalvelusta osoitteesta

<https://gis.vantaa.fi/asemakaavanseuranta>

Aineistoon voit tutustua myös maankäytön asiakaspalvelussa, Tikkurilan Vantaa-infossa (Dixi, Ratatie 11, 2. krs), ja muissa Vantaa-infoissa (Myyrmäki, Korso).

Asiaa hoitavat

Gunasekaran Sudar (Asemakaava-arkkitehti) ja Katariina Sewon (Asemakaava-arkkitehti)

Tikkurilan asemakaavayksikkö

puhelin +358 40 564 0039 (Gunasekaran)/ +358 50 310 4267 (Sewon)

sähköpostit etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Suunnittelusta vastaa

Kurki-Issakainen Kerttu (Aluearkkitehti)

Tikkurilan asemakaavayksikkö

Hankkeen vaiheet ja aineisto



Kaupungin verkkosivusto
www.vantaa.fi/kaavoitus

Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat
kartta.vantaa.fi

Maankäytön asiakaspalvelu
Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs
puhelin 09 8392 2133
avoinna:
ma-ke 8.45-16.30
to 12-17
pe 7.45-15.30

Vantaa-infot
Tikkurila, Korso, Myyrmäki