

# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 4.9.2026

## KIVISTÖN MESTARINTIE

### ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002265

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kivistön suuralueella Piispankylän (21) ja Kivistön (23) kaupunginosissa. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu Piispankylän kaupunginosassa korttelit 21124 ja 21130, Taiturinpolku, osia Vantaankoskentie, Tikkurilantie ja Mestarintien katualueista sekä asemakaavoittamaton osa kiinteistöstä 92-413-7-2. Kivistön kaupunginosassa suunnittelualueeseen kuuluu osa korttelista 23196 sekä osia Korundikadun, Korundiportin ja Vantaankoskentie katualueista. Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa. Alustava kaavaraja on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1: Kaupunkikartta, johon on piirretty suunnittelualueen rajaus.

## MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN?

Vantaan kaupunki on jättänyt kaavatyöhön liitetyt asemakaavan muutoshakemukset 16.9.2025 ja 31.8.2026. Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on jättänyt tonttihakemuksen paloaseman tonttia varten 7.5.2026. Tavoitteena on tutkia tilaa vaativan kaupan hankkeiden, laajan tavaravalikoiman kaupan hankkeiden, polttonesteen jakeluaseman sekä paloaseman sijoittumista alueelle. Lisäksi tavoitteena on muodostaa tontti alueella sijaitsevalle kaasun jakeluasemalle.

Vantaan kaupunkistrategia 2026–2029 ohjaa kaupungin kehittymistä. Kaavatyön tavoitteena on vastata ainakin seuraaviin kaupunkistrategian tavoitteisiin:

- Parannamme kaupunkikeskusten elinvoimaa
- Työllistävien yritysten määrä kasvaa
- Olemme luontopositiivinen vuoteen 2030 mennessä

Vantaan kaupungin tavoitteet asemakaavatyölle:

- Kaavoittaa tilaa vaativan kaupan ja laajan tavaravalikoiman kaupan tontteja alueelle
- Liittää kaupan tontit luontevaksi osaksi Kivistön keskusta-alueen kokonaisuutta
- Kaavoittaa tontti polttonesteen jakeluasemalle ja kaasun jakeluasemalle
- Kaavoittaa tontti paloasemalle
- Varmistaa liito-oravayhteyden säilyminen
- Noudattaa Vantaan kaupungin luontoarvojen kokonaisheikentymättömyyden mallia
- Saavuttaa tonttikohtaisen vihertehokkuuden tavoitetaso korttelialueilla
- Varmistaa liikenteen toimivuus

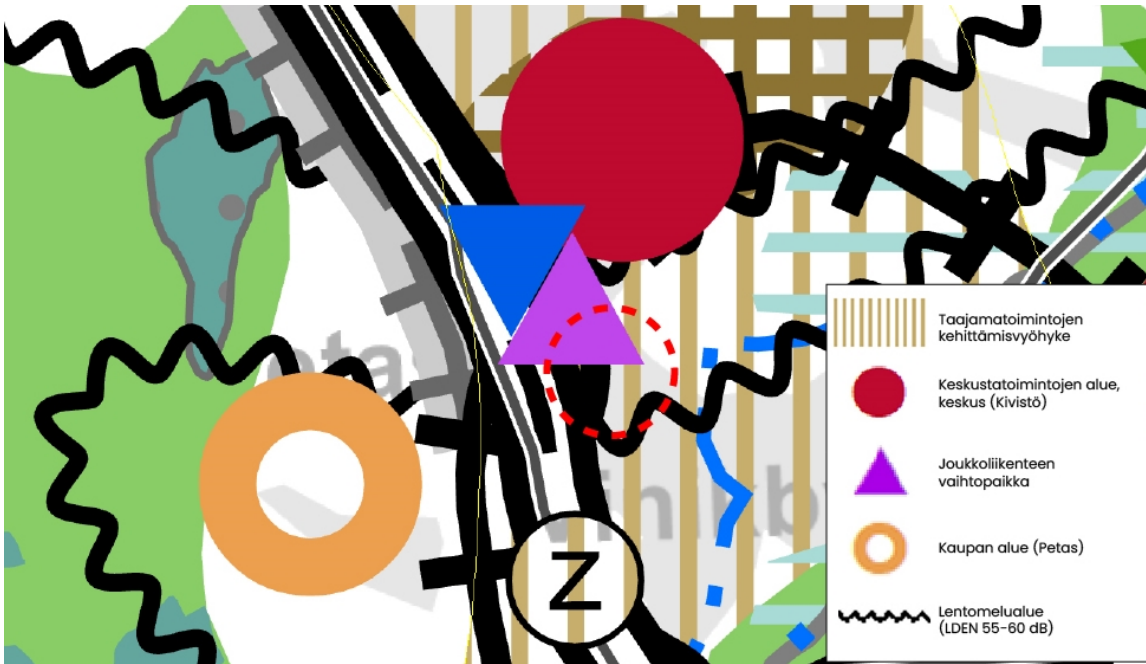
Kaavatyössä laaditaan osin sitova ja osin ohjeellinen tonttijako. Kaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

## LÄHTÖTIEDOT

Suunnittelualueeseen kuuluu asemakaavoitettuja kortteli- ja katualueita sekä asemakaavoittamaton osa kiinteistöstä 92-413-7-2. Tikkurilantien eteläpuolella sijaitsevat korttelialueet ja asemakaavoittamaton osa kiinteistöstä 92-413-7-2 ovat pääosin rakentamatonta sekametsää. Korttelin 21124 pohjoisosaan on rakenteilla kauppa ja pikaruokaravintola. Rakennushankkeen alueelta puusto on pääosin kaadettu. Tikkurilantien pohjoispuolelle sijoittuvien kortteleiden alueella puusto on kaadettu 2016-2017 välisenä aikana. Sittenmin alueelle on alkanut kasvamaan puustoa ja muuta kasvillisuutta. Katualueet on pääosin rakennettu. Kortteleiden 21124 ja 21130 välissä kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (Taiturinpolku) on rakentamatonta sekametsää. Vantaankoskentien katualueeseen kuuluvalla osalla Hämeenlinnanväylän (vt3) liikennealueen itäpuolella sijaitsee asfaltoitua aluetta, kaasun tankkausasema, kapea puustoinen yhteys ja hulevesiallas. Tikkurilantien, Vantaankoskentien ja Mestarintien ympäristössä kulkee liito-oravareitti, joka tukeutuu osin liito-oravan hyppypuihin.

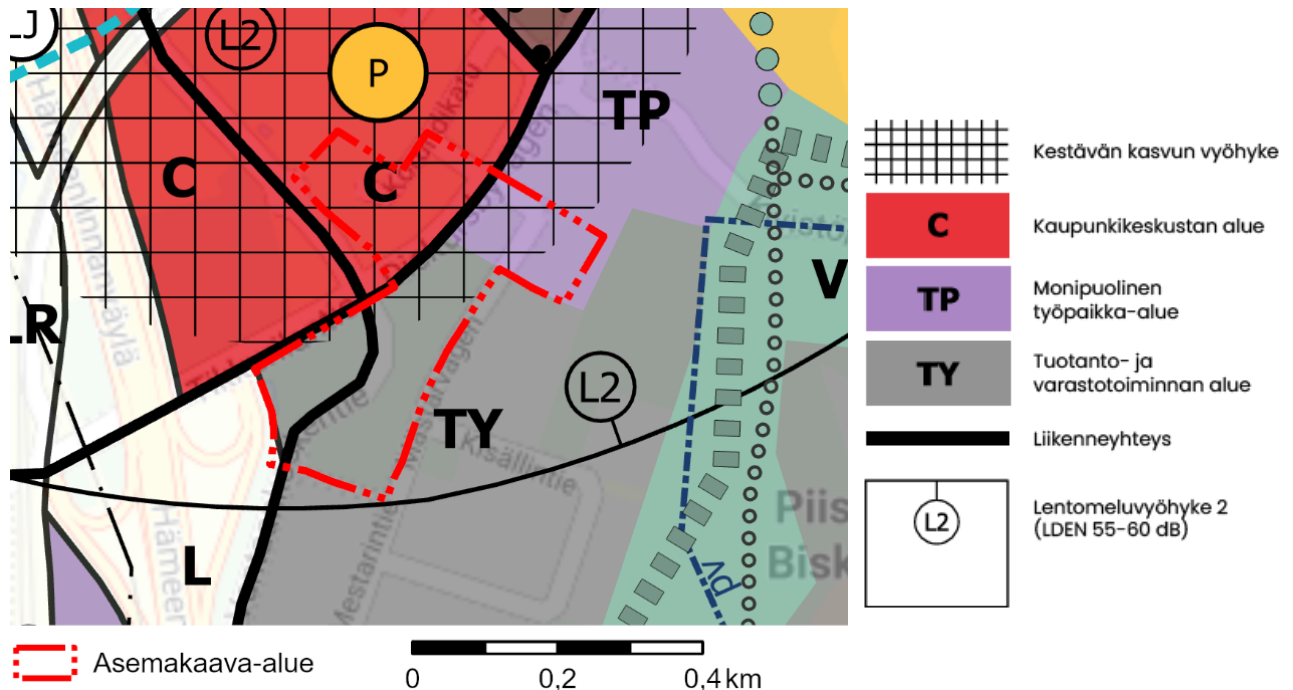
Alueen maaperä on pääosin helposti tai normaalisti rakennettavaa aluetta. Länsi ja pohjoisosissa on alueita, joiden rakennettavuusluokkana on vaikeasti rakennettava pehmeikkö. Alueen maaperä on pääosin moreenia, mutta alueella on myös pieniä hiekkaisia ja kallioisia alueita sekä länsi ja pohjoisosassa savea. Alueen maanpinnan korot vaihtelevat noin +44 ... +60 välillä. Matalin kohta sijaitsee alueen länsiosan hulevesialtaan pohjalla ja korkein kohta suunnittelualueen itäreunalla. Suunniteltavat korttelialueet ovat pääosin korkoasemiltaan suhteellisen lähellä ympäröiviä katukorkoja. Tikkurilantien ja Vantaankoskentien risteysalueella jalankulun ja pyöräilyn yhteys on toteutettu alikulkuna, minkä vuoksi se on selkeästi viereisiä korttelialueita matalammalla.

### Maakuntakaava: Uusimaa-kaava 2050



Kuva 2: Ote Uusimaa-kaava 2050:n epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella katkoviivalla.

### Yleiskaava: Vantaan yleiskaava 2020



Kuva 3: Ote Vantaan yleiskaava 2020:n yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella viivalla.

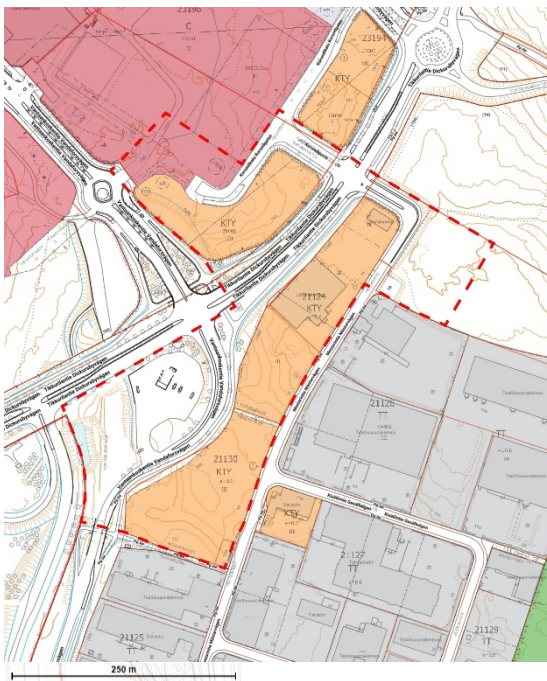
## Yleiskaava: vireillä oleva Petas-Piispankylän osayleiskaava



Kuva 4: Petas-Piispankylä osayleiskaavan aluerajaus suhteessa Kivistön Mestarintien suunnittelualueeseen.

Suunnittelualueen Tikkurilantien eteläpuoleiset osat kuuluvat vireillä olevan Petas-Piispankylä osayleiskaavan suunnittelualueeseen. Osa-yleiskaavan yhtenä tavoitteena on tarkastella kaupan sijoittumisen kokonaisuutta Hämeenlinnanväylän molemmilla puolilla.

## Asemakaavatilanne: voimassa oleva asemakaava



Alueella voimassa Kivistön kaupunkikeskus 1 (230800), Mestarintien siirto (211700), Piispankylä 9 (211600) ja Kehärata (701100) asemakaavat. Korttelit 21124 ja 21130 ovat voimassa olevassa asemakaavassa (211700) toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jossa suurin sallittu kerrosluku on 3 ja rakentamisen tehokkuus  $e=0,6$ . Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 23196 tontti numero 11, joka on voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), jolla suurin sallittu kerrosluku on 7, rakennusoikeutta on 29 000 k-m<sup>2</sup> ja alueella sallitaan yksi maanalainen pysäköintikerros. Alueeseen kuuluu osa korttelin 23196 keskustatoimintojen korttelialueesta (C), jolla suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta ja suunnittelualueeseen sisältyvän alueen laskennallinen osuus rakennusoikeudesta on noin 3000 k-m<sup>2</sup>. C-korttelialueella saa toteuttaa kaksi maanalaista pysäköintikerrosta ja suunnittelualueella on ohjeellinen maanalainen hulevesien viivytysrakenne -merkintä. Mestarintien itäpuolella on asemakaavoittamatonta aluetta.

*Kuva 5: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.*



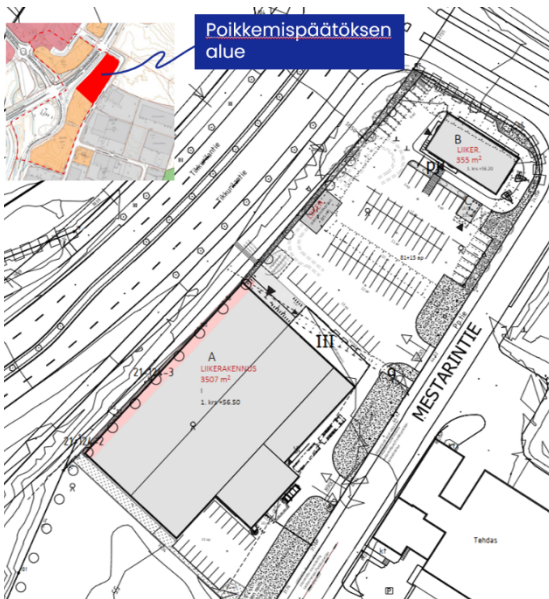
## Asemakaavatilanne: vireillä oleva asemakaava 233100



Kuva 6: Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu kuvaan punaisella katkoviivalla.

Tikkurilantien pohjoispuoleiset osat suunnittelualueesta sisältyvät vireillä olevaan Kivistön asemakorttelit (233100) asemakaavaan. Asemakortteleiden kaavatyön tavoitteena on laatia maankäyttöä ohjaava asemakaavaluonnos Kivistön aseman eteläpuoleiselle yleiskaavan C-alueelle. Kivistön asemakorttelit kaavatyö on tullut vireille 2021, mutta työ ei ole ollut aktiivinen vuoden 2024 jälkeen.

## Poikkeamispäätös: Mestarintie 14



Kuva 7: Tontinkäyttösuunnitelma osoitteeseen Mestarintie 14 rakenteilla olevasta hankkeesta. (Kuva: Arkkitehtiruutu Oy)

Osoitteeseen Mestarintie 14 on rakenteilla liikerakennuskokonaisuus poikkeamispäätöksellä. Ehdollinen poikkeamispäätös mahdollistaa alueelle myymälärakennuksen, pikaruokaravintolan ja autopesurakennuksen toteuttamisen. Poikkeamispäätöksen ehdoissa on maininta muun muassa asemakaavamuutoksen laatimisesta alueelle, sekä liito-oravayhteyden toteuttamisesta Mestarintien varteen.

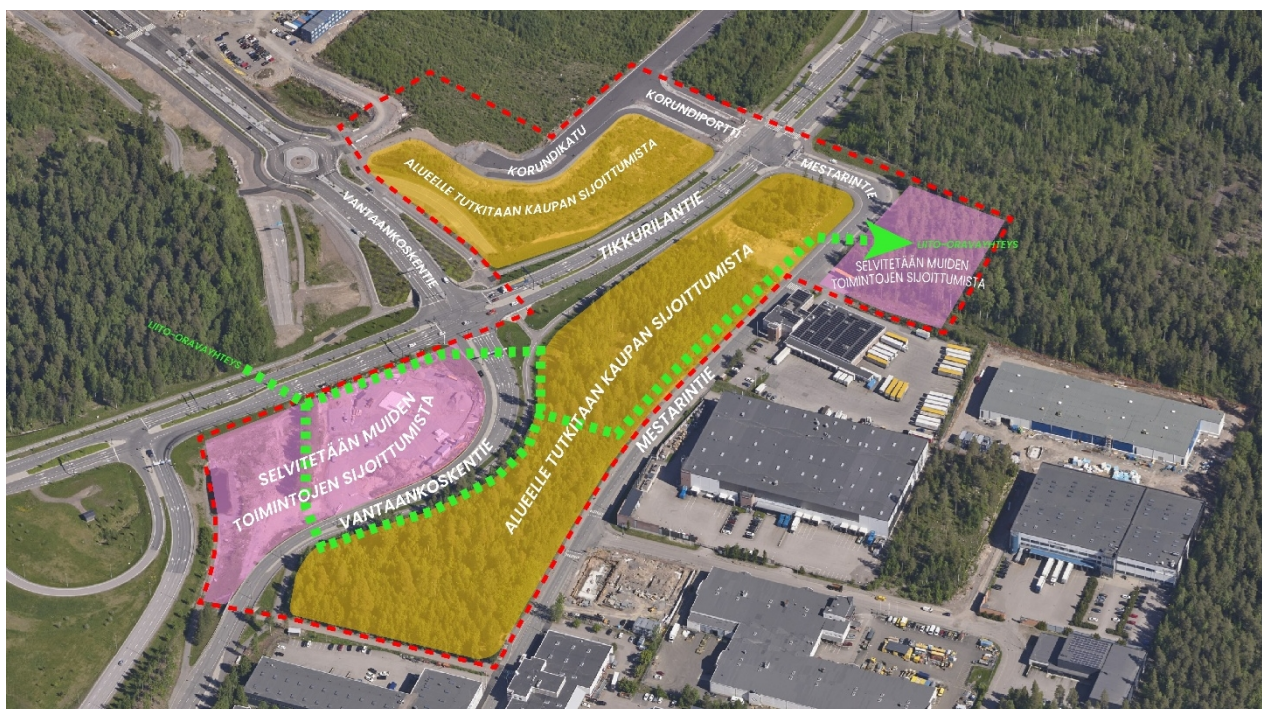
### Tikkurilantien liito-oravareitti



Uudenmaan Ely-keskus on velvoittanut myöntämässään liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan heikentämistä koskevassa poikkeamisluvassa Vantaan kaupunkia toteuttamaan Tikkurilantien, Vantaanlaaksontien ja Mestarintien ylittävän liito-oravareitin. Reitti kulkee kaava-alueen läpi ja muodostuu osin hyppytolpista ja osin olemassa olevaan puustoon tukeutuvasta reitistä. Alueen läpi kulkevan reitin sijainti tarkentuu asemakaavatyön aikana. Kuvassa vasemmalla esitetty liito-oravan ydinalue (punainen pienempi alue) ja elinympäristö (punainen suurempi alue). Liito-oravan tärkeä yhteys on esitetty punaisella viivalla ja kehitettävä yhteys violetilla viivalla.

Kuva 8: Ortoilmakuva (2023) ja liito-orava-alueet ja -reitit. Suunnittelualueen merkitty rajausta sinisellä katkoviivalla.

## KAAVAN VALMISTELUAINEISTO



Kuva 9: Alueelle suunnitellaan kaupan sijoittumista Mestarintien ja Korundikadun ympäristöön. Lisäksi Vantaankoskentien ja Tikkurilantien väliin sekä Mestarintien itäpuolelle tutkitaan polttonesteen jakeluaseman ja paloaseman sijoittumisen mahdollisuuksia. Suunnittelussa huomioidaan liito-oravayhteys alueen läpi Tikkurilantien pohjoispuolelta Piispankylän metsäisille alueille.

## MITEN KAAVAN VAIKUTUKSIA SELVITETÄÄN JA ARVIOIDAAN?

Vaikutusten arviointia tehdään kaavatyön yhteydessä ja se vaikuttaa kaavaratkaisun sisältöön. Kaavatyön yhteydessä laaditaan selvityksiä muun muassa liikenteen toimivuudesta, kaupan palveluista, kaavataloudesta, luontotyypeistä ja ilmastovaikutuksista.

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
- Kivistön elinvoimaan ja kaupan palveluihin
- kaavatalouteen
- liikenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- lentomeluun, tieliikennemeluun
- erityisselvityksiin

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan ekologisen kompensaation toteuttamisen tarve luontotyyppiselvitykseen perustuen alueilla, joilla on tunnistettu alueella mahdollisesti sijaitsevan luontotyypppejä.

Asemakaavaselostuksessa 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 suunnittelukokouksissa, viranomaisneuvottelussa sekä asettamalla suunnitelma nähtäville ja lausunnoille.



## KAAVAN ETENEMINEN, TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMISTAVAT

### VIREILLETULO

Kaavatyö on hyväksytty kaavoitussuunnitelmaan 2025. 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](http://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 4.10.2026 mennessä Kirjaamoon ([kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi) tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002265 sekä koodi VD/6273/10.02.04.00/2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

### VALMISTELU

Kaavatyön valmisteluun osallistuvat kaupungin omat suunnittelijat ja asiantuntijat, konsultit sekä sopimusvalmistelijat.

Asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala on tavoitettavissa virka-aikaan esisijaisesti sähköpostitse yhteystiedoissa mainituin tiedoin. +358 40 572 4799

### KAAVAHDOTUS

Kaupunkiympäristölautakunta käsittelee kaavaehdotuksen ja päättää kaavan asettamisesta nähtäville. Nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavan muutosehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa kesän 2027 aikana.

### Muistutukset ja lausunnot

Kaavamuutosehdotus on nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Kaupunkiympäristölautakunta antaa vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin. Vastineet lähetetään niille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Muistutukset tulee jättää kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana Kirjaamoon ([kirjaamo@vantaa.fi](mailto:kirjaamo@vantaa.fi) tai PL 1100, 01030 Vantaan kaupunki). Mainitkaa viestinne otsikossa kaavan numero 002265 sekä koodi VD/6273/10.02.04.00/2025.

### HYVÄKSYMINEN 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](http://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/asebakaavanseuranta>**

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

### Asiaa hoitaa

asemakaava-arkkitehti Panu-Petteri Kujala  
Kivistön asemakaavayksikkö  
puhelin +358 40 572 4799/ 050 312 4370  
sähköposti [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi)

### Suunnittelusta vastaa

aluearkkitehti Eskola Tuomas (Aluearkkitehti)  
Kivistön asemakaavayksikkö

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <h2>Hankkeen vaiheet ja aineisto</h2>  | <p><b>Kaupungin verkkosivusto</b><br/><a href="http://www.vantaa.fi/kaavoitus">www.vantaa.fi/kaavoitus</a></p> <p><b>Vantaan kartat, kaavat ja ilmakuvat</b><br/><a href="http://kartta.vantaa.fi">kartta.vantaa.fi</a></p> <p><b>Maankäytön asiakaspalvelu</b><br/>Vantaa-info, Dixi, Ratatie 11, 2. krs<br/>puhelin 09 8392 2133<br/>avoinna:<br/>ma-ke 8.45-16.30<br/>to 12-17<br/>pe 7.45-15.30</p> <p><b>Vantaa-infot</b><br/>Tikkurila, Korso, Myyrmäki</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|