



Vantaa

002552 Puutarhatie 47

KOIVUHAKA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002552. Kaavoitus on tullut vireille 6.11.2024.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4. Asemakaavan kuvaus	20
4.1 Kaavan rakenne	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3 Aluevaraukset.....	21
4.4 Kaavan vaikutukset.....	22
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5. Asemakaavan toteutus	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	31

SELOSTUKSEN LIITTEET

- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

**LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-
TERIAALISTA**

- Ympäristömeluselvitys 13.12.2023, Promethor
- Hiilijalanjälkiselvitys 5.6.2024, WSP Finland Oy
- Luontoselvitys 15.11.2024, Luontoselvitys Metsänen

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa ja asettuu kaupunkirakenteessa Tikkurilan keskuspuiston laidalle, pientaloalueen ja työpaikkarakentamisen rajapintaan. Alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta, jonka tavoitteena on laajentaa Puutarhatien länsipuolella sijaitsevia toimintojaan tien itäpuolelle osoitteeseen Puutarhatie 47. Alueelle kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotia. Länsi- ja pohjoispuoliset naapurirakennukset Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto ja valtakunnansali ovat kaupunginmuseon arvottamia rakennusperintökohteita. Tikkurilan keskuspuistossa kaava-alueen itäpuolella kulkee pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti, jonka takana sijaitsevat kaupungin varikko ja lumenjättöpaikka.

Yleiskaavassa kaavamuutosalue on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsuuntainen virkistysalueyhteys. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireitinä toimiva avo-oja.

Kaavamuutoksessa alueen pohjoisosaan muodostetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Muilta osin kaavamuutosalue muuttuu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Toimistorakennus sijoittuu korttelin pohjoisosaan täydentämään rakennusperintökohteiden muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Asuinrakennukset porrastuvat rinnemaastoon ja muodostavat puoliavoimen sisäpihan korttelin eteläosaan. Valtaosa autopaikoista on keskitetty pysäköintilaitokseen, joka sijoittuu korttelin itäosaan ja suojaa asuntoja lumenjättöpaikan melulta. Rakennukset on sovittava hienovaraisesti maastoon ja arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakentamisen kerrosluku ja rakeisuus pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Toimistorakennuksen kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempaan. Pysäköintilaitoksessa on neljä kerrosta ja asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Kaava toteuttaa yleiskaavan tavoitetta työpaikka-alueesta säilyttämällä kaava-alueen yhtenä korttelialueena, jolta edellytetään toimitilapainotusta: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Vihertehokkuuden vaatimukseksi on asetettu 0,9. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelin laiduille on osoitettu leveydeltään vaihteleva vyöhyke, jolla arvokasta puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan. Korttelin itälaidalla säilytetään maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireitti.

Toimitilan ja asuinrakennusten pääjulkisivumateriaalina voi käyttää puuta tai punatiiltä. Materiaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiileltä sekä betonirunkoisten rakennusten rungolta edellytetään vähähiilisyttä.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Korttelitehokkuus $e = 0,75$. Puistoalueen (VL) pinta-ala on 0,26 ha. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus $e = 0,69$. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna työpaikkarakentamisen rakennusoikeus vähenee 2 516 k-m², mutta yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 7 034 k-m².



Ilmakuva etelän suunnasta, kaavamuutosalueen uudisrakentaminen on esitetty valkoisina rakennusmassoina. Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Kannen kuva: Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Kehä III:n, Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien ja Kylmäoan rajaamalla alueella. Väylien varsilla painottuu työpaikkarakentaminen, Kylmäoan varren puistovyöhykkeen tuntumassa pientalovaltainen asuntorakentaminen. Palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu pääosin viereisiin Viertolan ja Tikkurilan kaupunginosiin. Keskeinen itälänsuuntainen yhteys alueen halki on Tikkurilantie, jota jatkossa kehitetään osana Vantaan ratikan reittiä.

Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskuspuiston laitaan, lähelle Koivuhaan lumenvastaanottoa paikkaa ja kaupungin varikkoa. Sekä Tikkurilan asemalle että lentokentälle on noin 2,5 kilometriä. Alue on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueella on tehty luontoselvitys, johon sisältyivät liito-orava-, pesimälinnusto- ja lepakkokartoitukset. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, ettei selvitysalueella esiinny erityisiä luontoarvoja, jotka rajoittaisivat suoraan maankäytön toimenpiteitä.

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavoitettava alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Nykytilassaan alue on pääosin lehtipuuvaltaista metsittynyttä peltoa. Puutarhatien laidassa on osittain

kallioinen mäki, jolla kasvaa arvokkaita mäntyjä. Kaava-alueen lounaisosassa on avoimempi niittymäinen alue. Alueen itäosassa on Tikkurilan keskuspuistoon johtava hulevesireitti.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on rakentamaton ja metsittynyt. Alueen itäosan läpi kulkee avo-oja, joka johtaa hulevesiä Tikkurilan keskuspuistoon. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Kaavatyön aikana on laadittu perustamistapalausunto. Toteutettujen pohjatutkimusten perusteella rakennukset tulee perustaa pääosin paaluperusteisesti. Rakennusten korkeusasemat on suositeltavaa sovittaa mahdollisuuksien mukaan lähelle nykyisiä maanpinnan korkeusasemia, jotta vältetään löyhää perusmaata tarpeettomasti kuormittavilta paksuilta täytöiltä.

Alueen etelä- ja pohjoispäässä on mahdollisesti maanvaraisia rakennuksia. Etelässä alin sallittu kuivatustaso on +16,0 ja pohjoisessa alin sallittu kuivatustaso on +16,1.

Topografia

Alue on rinnemaastoa, joka laskee luoteesta kaakon suuntaan. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 25,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan suuralue on väestömäärältään Vantaan toiseksi suurin. Vuoden 2024 lopussa suuralueella oli lähes 50 000 asukasta, ja määrän ennustetaan jatkavan kasvuaan. Koivuhaassa asui vuoden 2024 lopussa noin 3 800 henkilöä. Alueen väkiluku on kasvanut tasaisesti. Asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 17 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 11 % (koko Vantaa 16 %).¹

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Alueen eteläpuolella on pientalokortteleita ja Puutarhatien länsipuolella Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, joka sisältää sekä toimitilaa että asuntolatyypistä asumista.

Sosiaalinen ympäristö

Koivuhaassa asuntokuntien keskikoko (vuoden 2024 lopussa) on 2,0 henkilöä eli sama kuin koko Vantaalla. Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.¹

Palvelut ja työpaikat

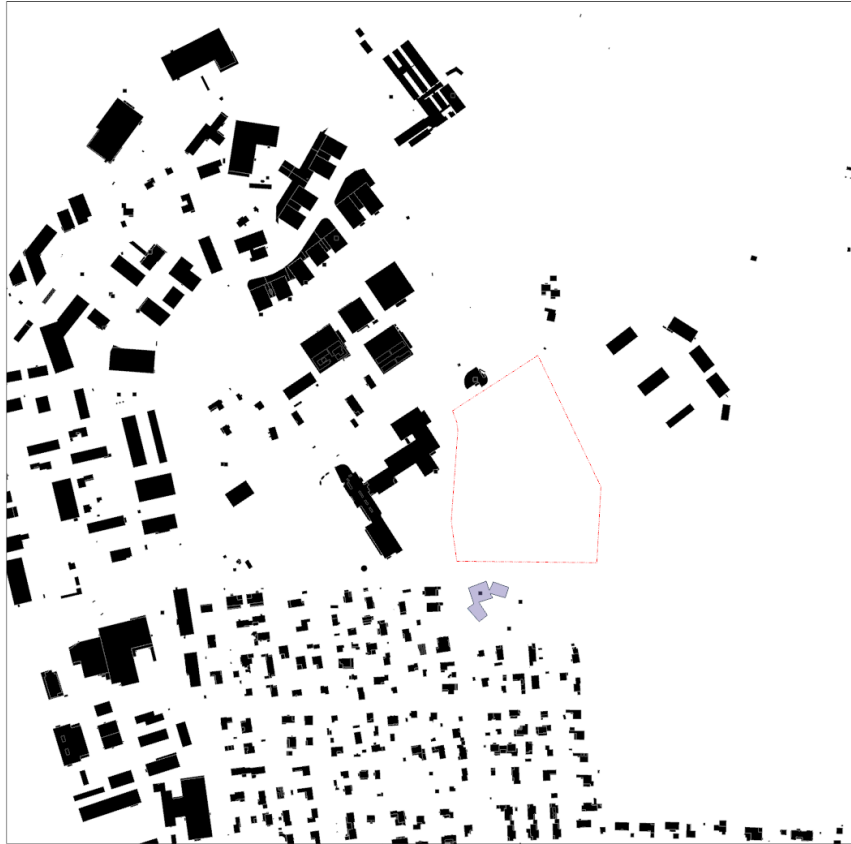
Koivuhaka sijaitsee Vantaan merkittävimpien työpaikka-alueiden Aviapoliksen ja Tikkurilan välissä, matkaa molempiin on vain muutama kilometri. Koivuhaassa on noin 5 300 työpaikkaa (vuosi 2023), jotka painottuvat etenkin tukku- ja vähittäiskaupan alalle. Sekä julkisten että yksityisten palveluiden osalta Koivuhaka tukeutuu itäpuolisiin kaupunginosiin Viertolaan ja Tikkurilaan.¹

Koivuhaassa Mesikukantiellä noin puolen kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta on yksityinen päiväkotikoti. Lähimmät kaupungin päiväkodit ja koulut sijaitsevat Viertolassa ja Simonkylässä. Kaava-alueen eteläiselle naapuritontille on rakenteilla Puutarhatien päiväkotikoti.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa koostuu eriluonteisista osa-alueista. Selkeää kaupunginosan keskusta ei ole. Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen pohjoispuolelle, Tikkurilan keskuspuiston laitaan. Alueen pohjoispuolella painottuu työpaikkarakentaminen.



Rakeisuuskartta lähtötilanteesta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Pientaloalue muodostuu ajallisesti kerrostuneista, vehreistä ja suorakulmaisista kortteleista. Työpaikkarakentamiseen painottuvalla alueella korttelirakenne on hajanaisempi ja mittakaava suurempi. Tikkurilan keskuspuistossa on laajoja nurmialueita ja pitkiä näkymiä, joita suunnittelualueen tuntumassa hallitsevat Koivuhaan lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueen naapurina on kaksi kaupunginmuseon arvottamaa kohdetta. Rakennukset on luokiteltu Vantaan kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannassa paikallisesti arvokkaiksi rakennusperintökohteiksi. Rakennuksiin kohdistuva mahdollinen suojelu tapahtuu kotonttien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Jehovan todistajien toimintakeskus vuodelta 1962 osoitteessa Puutarhatie 60 on inventoitu vuonna 2002 selvityksessä *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979*. Rakennusta kutsutaan myös Jehovan todistajien Suomen haaratoimistoksi.

Jehovan todistajien valtakunnansali vuodelta 1985 osoitteessa Koisoitie 20 on inventoitu vuonna 2021 selvityksessä *Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi*.

Virkistys

Suunnittelualue rajoittuu Tikkurilan keskuspuiston laajaan viheraluekokonaisuuteen. Kylmäojan vartta seurailevien reittien kautta pääsee sekä etelään Keravanjoen rantaan että pohjoisen suuntaan. Etäisyys Tikkurilan urheilupuistoon keskuspuiston itälaidalle on alle kilometri.

Kaavamuutosalueen naapurissa Puutarhatien päiväkodin kaavassa (2024) on Puutarhatieltä keskuspuistoon osoitettu uusi puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Liikenne

Puutarhatie on pohjoiseteläsuuntainen tonttikatu. Pohjoisessa Puutarhatie johtaa Meiramitien kokoojakadulle ja etelässä Tikkurilantien pääkadulle. Meiramitien nykyiset liikennemäärät ovat noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puutarhatien liikennemäärät ovat noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelualueen kohdalla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin kadun länsireunalla. Puutarhatielle on toteutettu ajonopeutta hidastavia kavennuksia suunnittelualueesta etelään.

Bussilinjan 576 reitti Tikkurilasta Kivistöön kulkee Puutarhatietä pitkin. Lähimmät bussipysäkit ovat Puutarhatiellä Kaunokkitien kohdalla noin 200 m etäisyydellä kaava-alueesta. Toinen pysäkkipari on Meiramitiellä Koivuhaantien kohdalla noin 250 m etäisyydellä. Tikkurilantiellä noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta kulkee useita bussilinjoja. Suunnitteilla olevan Vantaan ratikan lähin pysäkki sijoittuu Puutarhatien ja Tikkurilantien risteykseen.

Puutarhatien itäreunassa kulkee yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Keskuspuistossa kaavamuutosalueen itäpuolella mutkittlee ulkoilureitti pohjoisesta etelän suuntaan. Alueen eteläpuolelle on kaavoitettu uusi itälänsisuuntainen puistoyhteys, jota ei vielä ole toteutettu.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 76 ja ylin on noin + 80. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemäriissä etelän suuntaan Puutarhatien ja Bäckbynpuiston kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen kuivatus perustuu avo-ojiin, jotka johtavat vedet Tikkurilan keskuspuiston hulevesialtaiden kautta Kylmäojaan ja siitä edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Puutarhatiellä ei ole kaukolämpöverkkoa. Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston (Puutarhatie 60) kaukolämpöjohto tulee lännen suunnasta Meiramitieltä.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on viereisellä katualueella.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle 3, jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Promethor Oy laati kaavatyön tueksi meluselvityksen (13.12.2023), jossa tutkittiin tieliikennemelun ja Tikkurilan keskuspuistossa sijaitsevan lumenvastaanottoaikan melun vaikutukset kaavaratkaisuun. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista rakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

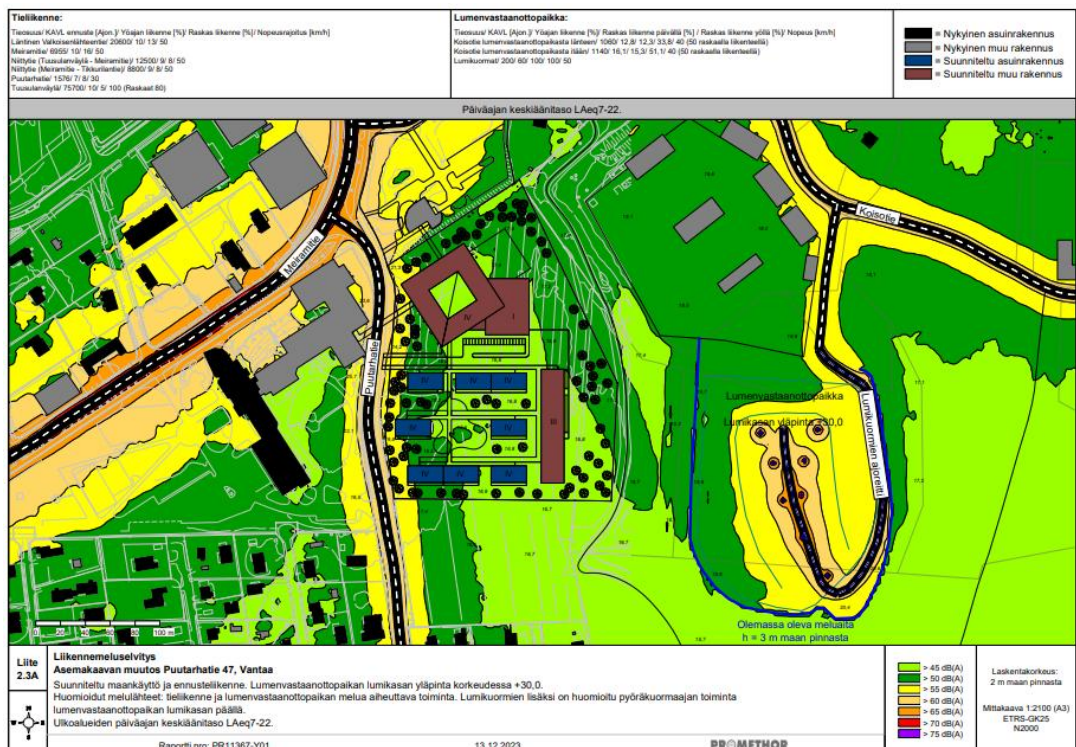
Melutaso alittaa nykyisellä maankäytöllä päivä- ja yöajan ohjearvot pääosalla kaava-aluetta. Melutaso ylittää ohjearvot ainoastaan Puutarhatien välittömässä läheisyydessä noin 35 metrin etäisyydelle asti. Merkittävin melulähde tarkastelualan melutason kannalta on Puutarhatien tieliikenne. Myös suunnitellulla maankäytöllä tieliikenteen aiheuttama melutaso alittaa päivä- ja yöajan ohjearvot kaava-alueella kaikkialla muualla paitsi Puutarhatien läheisyydessä.

Lumen vastaanottopaikan toiminnan vaikutuksesta yhteismelutilanteessa päiväajan keskiäänitaso on noin yhden desibelin suurempi kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kaava-alueen itäosassa. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon tästä huolimatta käytännössä kaikilla samoilla alueilla kuin pelkästään tieliikenteelläkin. Lumen vastaanottopaikan toiminnan kanssa yöajan keskiäänitaso on kaava-alueen itäosassa keskimäärin 3–6 desibeliä suurempi, kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso. Tämän vaikutuksesta yöajan keskiäänitaso on yli yöajan ohjearvon 45 dB(A) kaava-alueen itä- ja pohjoisosassa (Puutarhatien ympäristön lisäksi). Lumen vastaanottopaikan toiminnasta huolimatta asuinrakennusten ympäristössä yöajan keskiäänitaso alittaa yöajan ohjearvon ja näin ollen leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa vapaasti ohjearvot alittaville alueille. Lisäksi kaava-alueen itäosaan suunniteltu pysäköintirakennus estää omalta osaltaan melun leviämistä asuinrakennusten ulkoalueille.

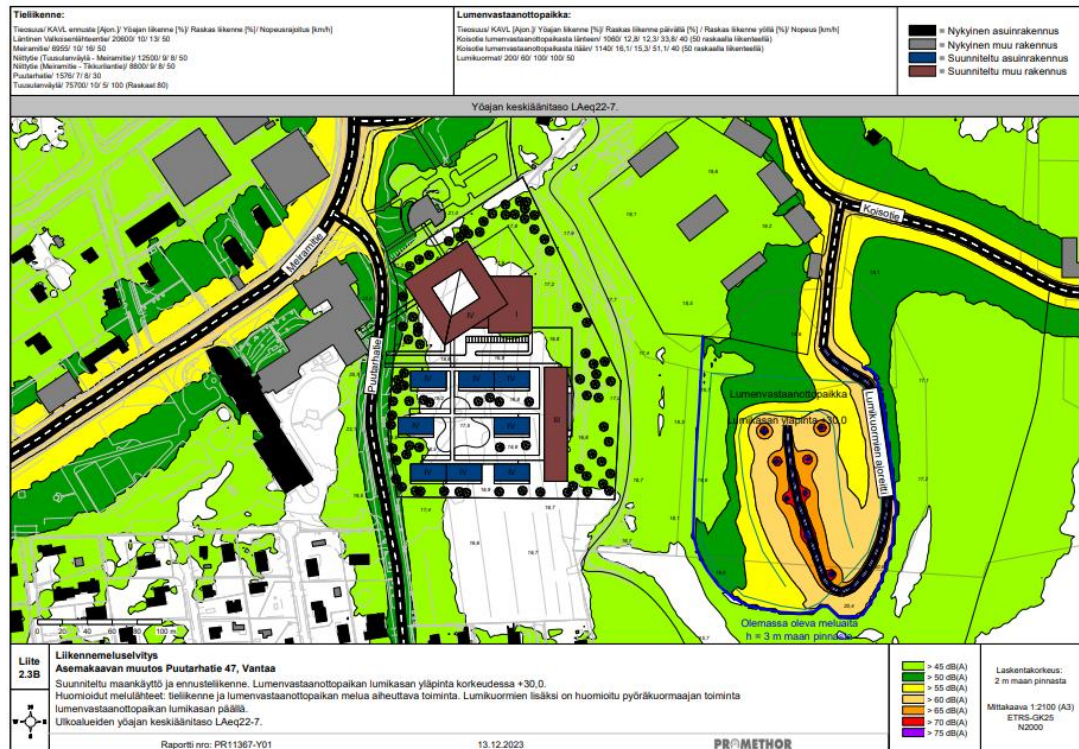
Laskennan perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimus määräytyy kaikilla rakennusten (pl. pysäköintirakennus) julkisivuilla lentomelusta ja on suuruudeltaan 32 dB(A). Yhteenkään julkisivuun ei kohdistu yli 65 dB(A):n päivämelutaso tai yli 55 dB(A):n yömelutaso, joten parvekkeita voidaan melun näkökulmasta toteuttaa kaikille julkisivuille. Laskennan perusteella parvekkeet tulee lasittaa käytännössä kaikilla julkisivuilla. Äänitasoeroluku on suurimmillaan 3–4 dB(A) Puutarhatien viereisten rakennusten Puutarhatien puoleisilla julkisivuilla.

Koska liikennemelun ja lumenkaatoalueen aiheuttamat julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat matalat, suositus ulkovaipan ääneneristävyydelle muodostuu lentomeluvyöhykkeen määrittämän vaatimuksen ΔL 32 dB perusteella. Liikenteen ja lumenkaatoalueen aiheuttama yhteismelu huomioiden ennustetilanteessa tontille voidaan sijoittaa ulko-oleskelu- ja leikkialueet vapaasti alueille, joilla päiväaikainen ohjearvo alle 55 dB täyttyy. Ohjearvo ylittyy ainoastaan aivan lähellä Puutarhatietä.

Meluselvityksen laadinnan jälkeen asuinrakennusten sijainti on muuttunut ja korttelipiha on vielä aikaisempaa paremmin suojassa liikenteen melulta.



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikaan melua aiheuttava toiminta yöaikaan

Pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia. Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueella olevat 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.

Maakuntakaava



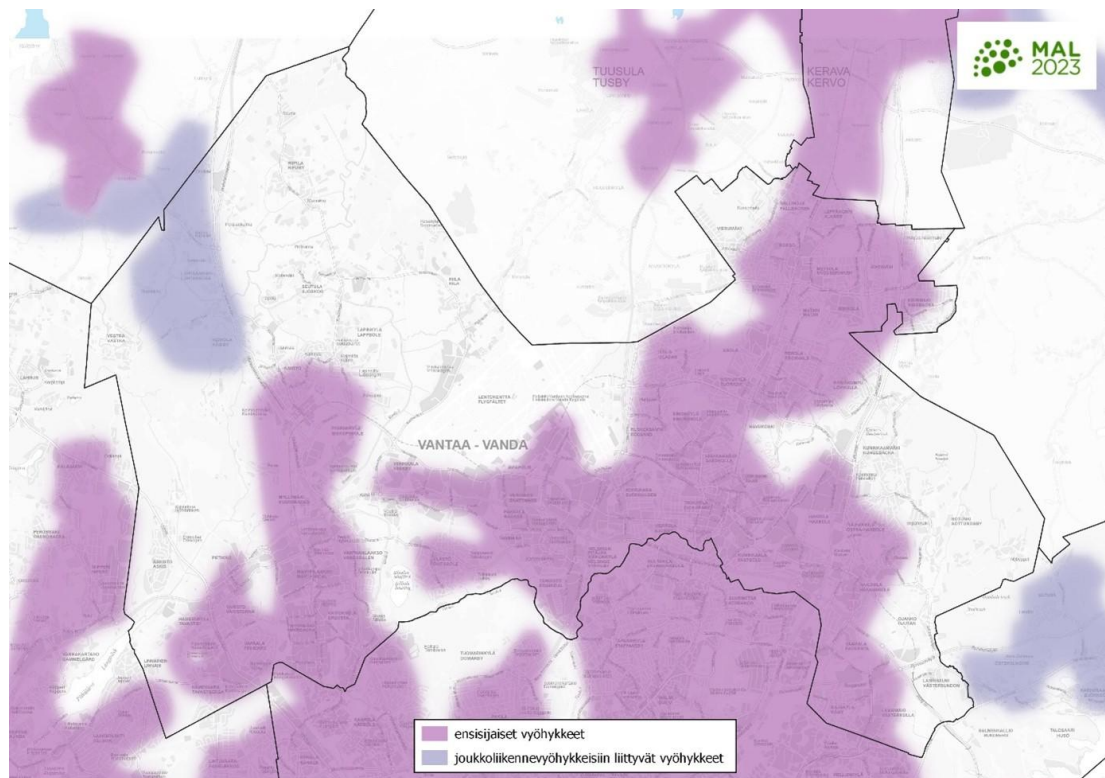
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asema-kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivoitus).

Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Tarkastelu-alue on merkitty keltaisella ympyrällä.

MAL 2023 -suunnitelma

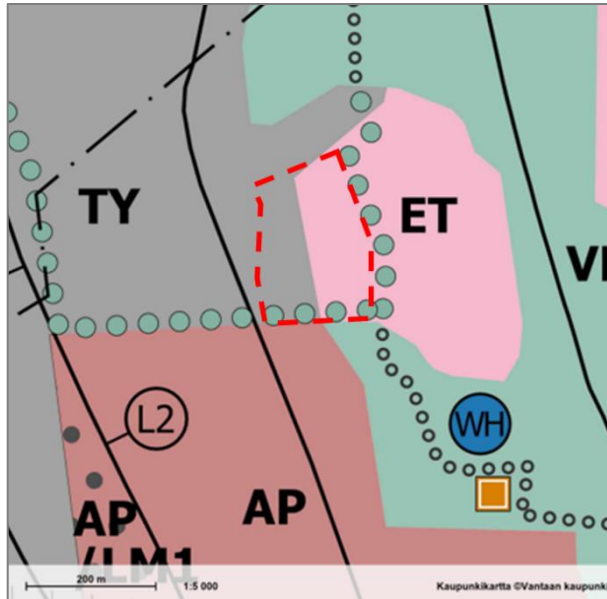
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



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 2030 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.

Kaavamuuotos sijoittuu oheisen kartan ensisijaiselle vyöhykkeelle.

Yleiskaava

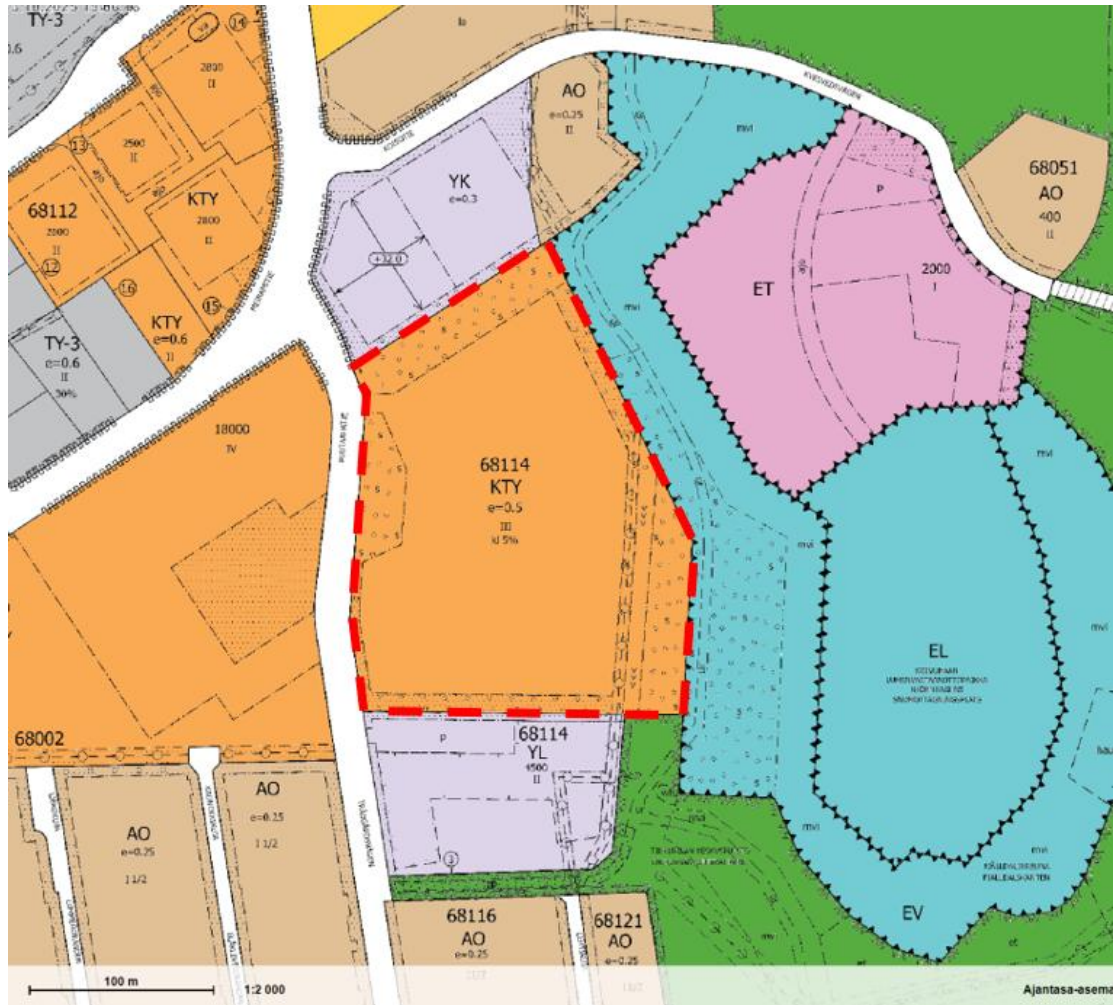


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY). Se varataan tuotanto- ja varastotoiminnoille, jotka eivät aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tarkastelualueen itäosa on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Koko alue on lentomeluviiväalueella 3. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemuuta vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tarkastelualueen etelä- ja itälaidoilla on virkeystoiminnan alue (vihreä palloviiva). Yhteyden tulee olla jatkuva, ja sen luonne voi vaihdella rakennetusta luonnonmukaiseen.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on strateginen ja yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Yleiskaavan maankäyttömerkinnällä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus, alueiden sisällä voi olla muutakin ympäristöönsä soveltuvaa maankäyttöä. Alueen maankäyttö ja eri maankäyttömuotojen välinen raja tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutoksessa.

Asemakaava



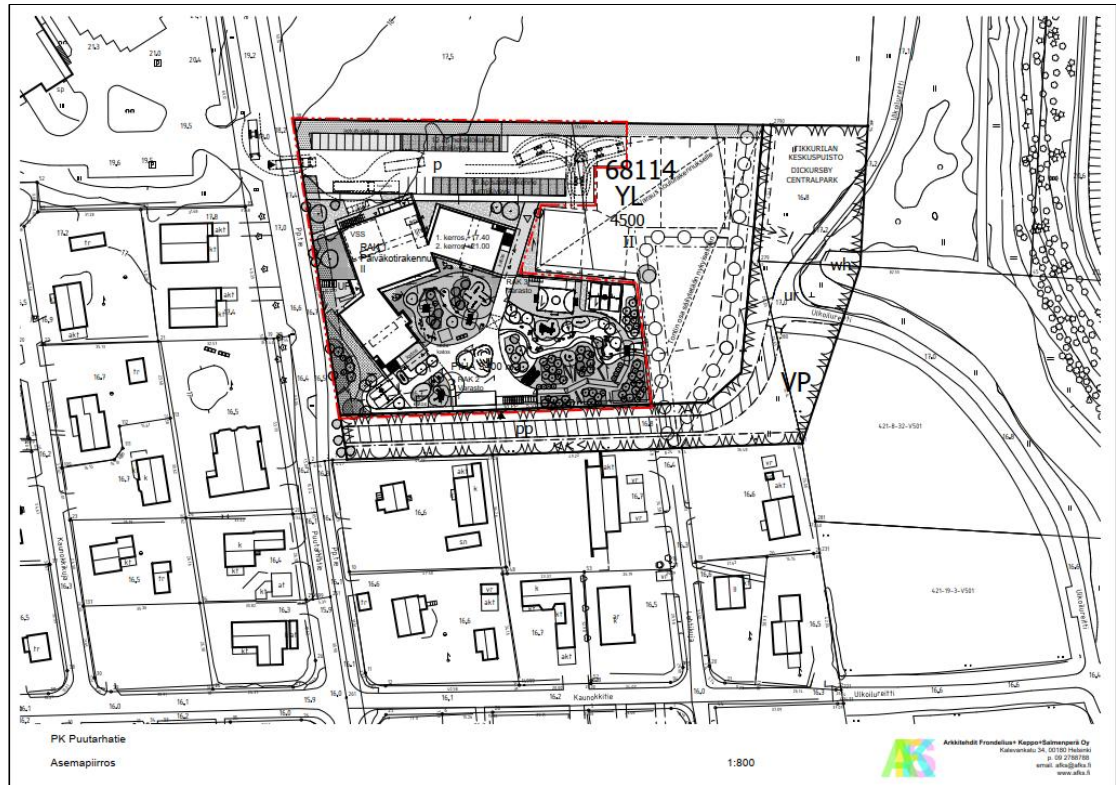
Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Korttelin länsi-, pohjois- ja itälaidoilla on alueen osia, joiden puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Korttelin etelä- ja länsiosassa on suojavihervyöhyke. Rakennusalan itäpuolella on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja avo-oja.

Muut päätökset ja suunnitelmat

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.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeella SAAVU (Kala 5.9.2023) mittaa sitä, miten ihmiset pääsevät virkistytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla hyödynnetään mitoitusohjeita.

Kaavamuutosalue rajautuu eteläosastaan YL-korttelialueeseen, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotitoimitus. Ensimmäisessä vaiheessa rakentaminen sijoittuu korttelin länsiosaan.



Puutarhatien päiväkodin asemapiirustus, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä



Aluejulkisivu Puutarhatielle, kaavamuutosalue Puutarhatien päiväkodin vasemmalla puolella, Arkkitehdit Frondelius + Keppo + Salmenperä

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Jehovan todistajien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 25.9.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002552 ja kaavoitus tuli vireille 6.11.2024.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- kaupunginosan tai lähialueen 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: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, Vantaan Energia Oyj ja Finavia.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. OAS julkaistiin 6.11.2024 ja mielipiteet pyydettiin 9.12.2024 mennessä. Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.

Yksityisiä mielipiteitä tuli 5 kpl, joista yhden lähettäjällä ei ollut mitään asemakaavan muutosta ja uudisrakentamista vastaan. Huolta herättivät tulevan rakentamisen vaikutus Puutarhatien liikenteeseen sekä Puutarhatien ja keskuspuiston välisen kevyen liikenteen yhteyden sijainti kaukana pientaloalueesta. Tulevan rakentamisen määrää ja kerroslukuja pidettiin liian suurina. Pysäköintialoa ja tehokasta asumista pidettiin alueelle vieraana ratkaisuna.

Kaava-alueella ei sijaitse **Fingridin** voimajohtoja tai muita toimintoja eikä **Caruna Oy:n** sähköjakeluverkkoa.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti ja osoitetaan tilavaraus muuntamolle. Tuleva kiinteistö voidaan liittää **Vantaan Energia Oy:n** kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että kaavamuutosalueen viereisillä tonteilla sijaitsee Vantaan rakennusperintökohteita: Jehovan todistajien valtakunnansali (Koistie 20) ja Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto. Yhteensovittaminen tulee huomioida uudisrakentamisessa ja havainnollistaa asemakaavaselostukseen. Jos kaavamuutos ulottuu osallistumis- ja arviointisuunnitelman koko tarkastelualueelle, tulee selvittää Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston rakennusten ja pihapiirin suojeluperusteet. Alueelta ei tunneta muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä.

HSY toteaa, että johtokuja kaavamuutosalueen itäreunalla tulee säilyttää. Uudisrakentaminen tukeutuu lähtökohtaisesti Puutarhatien rakennettuun vesihuoltoon.

Vastineet mielipiteisiin

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti:

Rakennusten kerrosluku ja mittakaava ovat pienimmillään tontin eteläosassa lähimpänä pientaloaluetta. Uudet asuinrakennukset on sijoitettu korttelialueen eteläosaan ja toimitilarakennus työpaikka-alueen jatkoksi. Asuinrakennuksiin on määrätty harjakatto. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai punasävyistä tiiltä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väriyteen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan pysäköintilaitoksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Kaavaratkaisussa on vaadittu enemmän säilytettävää kasvillisuusaluetta ja uutta istutettavaa aluetta kuin voimassa olevassa asemakaavassa, eikä rakentamisalue ei ulotu yhtä laajalle kuin aiemmin. Pientalojen ja kaavamuutosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkotikoti. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsuuntainen kävely- ja pyöräilyreitti. Rakennusperintökohteet sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavassa edellytetään, että uusi toimistorakennus luontevasti täydentää näiden rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Johtokuja on merkitty kaavakarttaan. Toimistorakennukseen on osoitettu tilavaraus muuntamolle.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

MAL-tavoitteet:

- Rakennetaan Helsingin Seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.
- Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.
- Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestävä liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.
- Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.
- Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

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

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

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 lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan vihreiden alueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle 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.

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

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.

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

Viheralueiden saavutettavuus- ja mitoitusohjeen (Kala 5.9.2023) tavoitteena on riittävät ja saavutettavat viheralueet. Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään SAAVU-analyysi tai -tarkastelu, jos kaavalla vaikutetaan viheralueisiin.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa Koivuhaassa sijaitsevan Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston toimintaa rakentamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhdyskunnan omaan käyttöön. Tiloja käytävää yhteisöä kutsutaan Betel-perheeksi. Se koostuu aikuisista, jotka lähtökohtaisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Yhteisön toiminnassa on erityispiirteitä, jotka osittain heijastuvat myös fyysiseen ympäristöön.

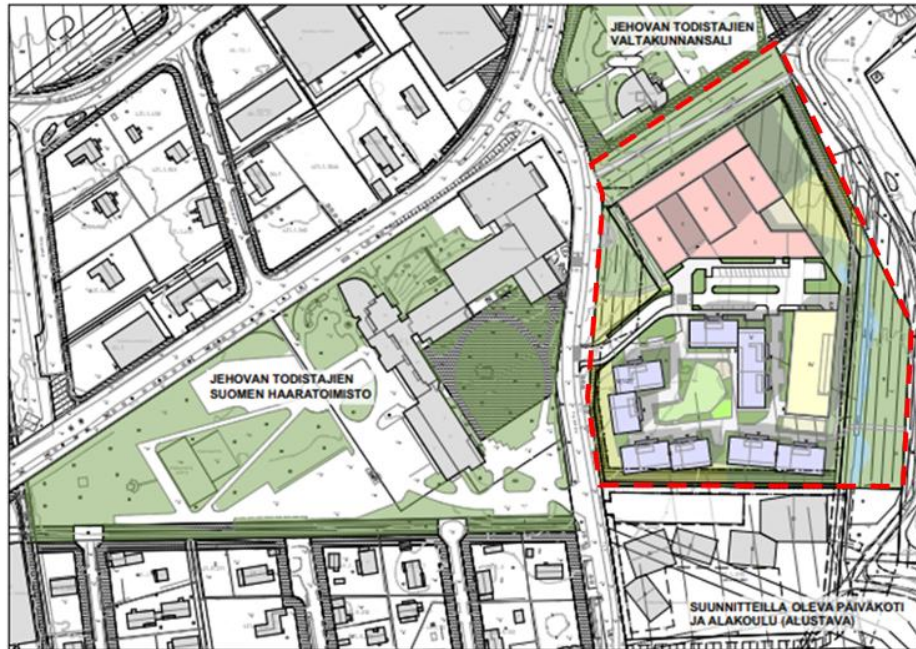
Asukkaat eivät omista eivätkä vuokraa asuntojaan, vaan asumismuoto on hallintamuodoltaan asuntolamainen. Huoneistotyyppitoiveena ovat kaksiot ja kolmiot. Yhteisö on määritellyt autopaikkatarpeensa, joka on pienempi kuin perinteisessä asumista ja toimistotilaa yhdistävässä korttelissa. Autojen päivittäinen käyttö on vähäistä.

Yhteisöllä on jonkin verran omia palveluita (esim. iäkkäiden tukipalveluita, yhteisruokailuja, keskitettyjä hankintoja), joten se tukeutuu tavallista vähemmän ympäristön palveluihin.

Kortteliin ei ole muuttamassa lapsia, eli uudisrakentaminen ei aiheuta päiväkotitai koulupaikkatarpeita.

Yhteisöllä on tarve rajoittaa ulkopuolisten vapaata pääsyä pihapiiriin.

Maanomistajan arvion mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.



Kaavamuutosalue (rajattu punaisella) ja sitä ympäröivien korttelien toiminnot, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön aikana on tutkittu useita vaihtoehtoja maanomistajan toiminnan laajentamiseksi alueella. Tarkastelualueeseen sisältyi aluksi myös Puutarhatien länsipuolella sijaitseva Jehovan todistajien Suomen haaratoimisto, jossa on sekä toimitilaa että asumista.

Alkuvaiheessa esillä oli ratkaisu, joissa nykyistä rakennusta ja sen tonttia olisi kehitetty toimitalopainotteisemmiksi ja Puutarhatien itäpuolelle olisi rakennettu asuntoja. Uutta pelkästään asumiseen osoitettua korttelia ei nähty yleiskaavan mukaisena ratkaisuna. Asumisen lisäämistä nykyisen haaratoimiston tontille puolestaan rajoittavat lentomelu (Puutarhatien länsipuoli on lentomeluvyöhykettä 2) ja nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Päädyttiin ratkaisuun, jossa uudisrakentaminen on yhdistelmä yhteisön toimintaa tukevaa asumista ja toimitilaa.

Viitesuunnittelua ohjattiin suuntaan, jossa toimitila sijoittuu korttelialueen pohjoisosaan täydentämään haaratoimiston ja valtakunnansalin muodostamaa kokonaisuutta. Pienimittakaa-
vaisempi asuminen haluttiin lähemmäs Koivuhaan pientalokortteleita. Asuinrakennuksista muodostettiin puoliavoin ja maastoon porrastuva pihapiiri, jonka kerrosluku on matalimmillaan pientaloalueen tuntumassa.

Kansipihaa pidettiin alueelle vieraana ja rinnemaastoon hankalasti sovitettavana ratkaisuna. Pysäköinti päätettiin keskittää paikoitustaloon, joka sijoitettiin suojaamaan asuinrakennuksia lumenjättopaikan ympäristöhäiriöiltä. Tontin ajoliittymä ohjattiin sijaintiin, jossa se mahdollisimman vähän uhkaa alueen arvokasta puustoa.

Viitesuunnitelmissa tarkasteltiin myös mahdollisuuksia rakentaa nykyisen ja tulevan toimistorakennuksen välinen sisäyhteys joko Puutarhatien ylittävänä kulkuputkena tai alittavana tunnelina. Molemmista vaihtoehdoista luovuttiin, koska ne osoittautuivat haastaviksi sekä toiminnallisesti että teknisesti, kulkuputki myös kaupunkikuvan kannalta. Muutos olisi edellyttänyt rakennusperintökohteen muokkaamista näkyvällä paikalla lähimpänä Puutarhatietä.

Kaavatyön aikana päädyttiin osittamaan alueen pohjoisreunan ulkoilureittiä varten kaistale lähivirkistysaluetta, jotta tärkeän virkistysalueyhteyden suunnittelu, toteutus ja ylläpito jatkossa kuuluu kaupungille.



Kaavatyön aikana tutkittuja vaihtoehtoisia ratkaisuja, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kohdassa 3.4 selostetun viitesuunnitelmien kehittämisen kautta alueen toiminnot ovat löytäneet paikkansa. Kaavaratkaisussa korttelialue tiivistyy ympäristön ehdoilla ja kokonaisuus muodostuu eriluonteisista osa-alueista. Rakentaminen porrastuu maastoon ja nykyistä puustoa säilyy laajoina vyöhykkeinä rakennettavan alueen ympärillä.



Asemapiirros/pihasuunnitelma kaavamutoksen pohjaksi valitusta ratkaisusta, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy ja WE3 Oy

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan rakentamaton toimitilarakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

4.1.1 Mitoitus

Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue AL: pinta-ala 3,40 hehtaaria, rakennusoikeus yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m², tehokkuusluku e = 0,75. Viitesuunnitelmissa on 145 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 55 m². Maanomistajan arvon mukaan kortteliin on tulossa noin 290 asukasta ja noin 370 työpaikkaa.

Kaavassa on määritelty maksimimäärät maantasoon ja pysäköintilaitokseen sijoittuville autopaikoille. Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin tarve tulee määrittellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella, koska maanomistajan toiminta perustuu asumiseen ja työskentelyyn samassa korttelissa. Mikäli alue toteutuisi hallintamuodoltaan tavanomaisina asuintoina ja niistä riippumattomana työpaikkarakentamisena, tulisi autopaikkamitoituksen perustua kaupungin voimassa oleviin linjauksiin.

Lähivirkistysalue VL: pinta-ala 0,26 hehtaaria.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet rakennukset on sovitettu ympäröivän kaupunkirakenteen vaihtelevaan mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu kattomuotoa, julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään rakennusten hienovaraista sovittamista maastoon.

Korttelialueen vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Nykyistä puustoa säilytetään ja tarvittaessa uudistetaan laajoina vyöhykkeinä. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Kaava tukee ja säilyttää maiseman ja luonnon arvoja sekä ekologista verkostoa. Kaavan ratkaisulla pyritään kytkeytyneeseen viherrakenteeseen. Lisäksi kaava tukee viheralueverkoston rakennetta mahdollistamalla uuden viheryhteyden lännen suunnasta Tikkurilan keskuspuistoon. Kaava-alueen pohjoisosaan varattu viheryhteys ulkoilureitteineen parantaa viher- ja virkistysalueiden saavutettavuutta.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

Pääosa alueesta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Kaava-alueen pohjoisosassa on lähivirkistysaluetta.

AL, asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueen käyttötarkoitus on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kaavakartalla kukin rakennusala on kohdistettu tietylle toiminnolle. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon. Arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista. Julkisivumateriaaleja koskevissa määräyksissä tavoitellaan laatua, luontevaa liittymistä ympäristöön sekä vähähiilisyttä: Toimisto- ja asuinrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyllään punaista poltettua savitiiltä. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia.

Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee liike- ja toimistotilojen rakennusala (k), jonka suurin sallittu kerrosluku on viisi. Rakennuksen yksikerroksinen jalustaosa on mahdollista toteuttaa muuta rakennusta laajempaan. Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta. Sisäänkäyntikerrokselta edellytetään vähintään 5,5 m kerroskorkeutta.

Korttelialueen eteläosassa on neljä asuinrakennuksen rakennusala (as), joiden kerrosluvut vaihtelevat kolmesta viiteen. Asuinrakennukset muodostavat puoliavoimen pihapiirin oleskelupihan ympärille. Rakennusten lämpimän rungon syvyys on rajoitettu enintään 13,5 metriin. Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, ja kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Korttelialueen itäosassa on rakennusala koko korttelia palvelevalle neljäkerroksiselle pysäköintilaitokselle (a). Sen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, värikyseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Pysäköintilaitos tulee kattaa, ja kattopinta-alasta vähintään 50 % on oltava kasvikattoa.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Korttelialueen laidoilla on leveydeltään vaihtelevia alueen osia, joilla olemassa olevaa puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa. Alueen itäosassa säilyvät maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja hulevesireittinä toimiva avo-oja. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Korttelialueen aitaaminen ilmeeltään kevyellä aidalla tarpeellisin osin on mahdollistettu.

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä määritellään rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella. Kaavassa on rajoitettu maantasopaikkojen määrää ja sijaintia sekä osoitettu muut paikat pysäköintilaitokseen, jonka autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

4.3.2 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Lähivirkistysalueelle on merkitty uusi itälänsisuuntainen ulkoilureitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu nykyisen korttelirakenteen jatkoksi alueelle, joka on jo aiemmin kaavoitettu rakennettavaksi. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohtana on ollut maanomistajan antama tieto tulevasta toiminnasta (selostuksen kohta 3.3.2). Korttelin toteutuminen muiden toimijoiden käyttöön heijastuisi osittain myös kaavan vaikutuksiin.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 145 kappaletta arviolta noin 290 uudelle asukkaalle. Asunnot on tarkoitus toteuttaa aikuisista koostuvan yhteisön käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan. Ratkaisu edistää alueen täydennysrakentamista, tiivistää kaupunkirakennetta ja tuottaa sekä työpaikkoja että asumista. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.



Rakeisuuskartta, asemakaava-alue rajattu punaisella.

Kaupunkikuva

Kortteli sijoittuu kaupunkirakenteen saumakohtaan. Toiminnot on sijoitettu siten, että uudisrakentamisen liittyminen ympäristöön on luontevaa: toimistorakennus nykyisen työpaikkarakentamisen naapuriksi ja asuminen pientaloalueen tuntumaan. Sekä nykyisen että tulevan rakentamisen mittakaava pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Uudisrakentaminen rajaa väljästi Puutarhatietä. Toimisto- ja asuinrakennusten julkisivumateriaalivaihtoehtoiksi on valittu puu tai punatiili, joita on käytetty myös ympäristön rakennuksissa.

Korttelista saadaan vehreä mm. edellyttämällä vihertehokkuutta ja säilyttämällä alueen arvokasta puustoa, kuten maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittäviä mäntyjä.



Katunäkymä Puutarhatieltä pohjoisen suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 145 kerrostaloasuntoa maanomistajan (Jehovan todistajat uskonnollinen yhteisö) käyttöön. Uudisrakentaminen mahdollistaa yhteisön jäsenten asumisen keskitämisen nykyisen toiminnan yhteyteen, mikä vapauttaa ympäröiviltä alueilta asuntoja yleiseen käyttöön. Hanke lisää asuntotuotantoa ja monipuolistaa alueen asuntokantaa. Kaavan määräys asuinrakennusten lämpimän rungon maksimisyvyydestä tukee hyviä pohjaratkaisuja ja valoisia asuntoja.



Näkymä puistoreitiltä kaavamuutosalueen eteläosaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkarakentamisen kerrosala vähenee noin 2500 k-m², mutta uudella kaavaratkaisulla myötävaikutetaan alueen rakentumiseen ja uusien työpaikkojen syntymiseen. Maanomistajan arvion mukaan kaava tuottaa noin 370 uutta työpaikkaa, joista valtaosa on toimistotyöpaikkoja. Ne eivät tuota ympäristöhäiriöitä ja siten sopivat hyvin alueelle.



Katunäkymä Puutarhatieltä etelän suuntaan, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Taloudelliset vaikutukset

Kaupunki saa hankkeesta tuloja maankäyttömaksuina. Kaavan toteuttamiseen liittyvän kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä: Uudisrakentaminen sijoittuu valmiin infran äärelle ja korttelialueen itäosassa sijaitseva johtovaraus säilyy paikallaan. Kaupunki lunastaa kaava-alueen pohjoisosaan muodostettavan lähivirkistysaluekaistaleen ja toteuttaa sille uuden ulkoilureitin. Reitin toteutuksen aikataulu ei ole sidoksissa AL-korttelialueen rakentamiseen. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueella jo toimiva uskonnollinen yhteisö laajentaa kaavamuutoksen myötä toimintaansa. Yhteisö koostuu aikuisista ja tulevat asukkaat lähtökohtaisesti myös työskentelevät alueella.

Virkistys

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston ulkoilureittien äärellä. Hanke uusine asukkaineen lisää puiston käyttöä ja parantaa sen saavutettavuutta, kun uudisrakentamisen pohjoispuolelle kaavoitetaan uusi viheralueyhteys Puutarhatieltä puistoon.



Näkymä Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon johtavalta ulkoilureitiltä, Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy

Liikenne

Maanomistajana on yhteisö, jonka jäsenet pääsääntöisesti sekä asuvat että työskentelevät alueella. Uudisrakentaminen vaikuttaa ympäristön liikennemääriin vähemmän kuin vastaava määrä asuntoja ja työpaikkoja, joilla ei ole samankaltaista sidosta. Suurin osa alueen tuottamasta liikenteestä ohjautunee pohjoisen suuntaan Meiramitielle. Uuden rakentamisen tuottama liikennemäärä jää maltilliseksi, eikä se vaikuta merkittävästi liikenteen toimivuuteen alueella.

Kaavalla itsessään ei ole vaikutuksia olemassa olevaan joukkoliikenteeseen. Alueen asukasmäärän lisääntyminen tuo alueelle kuitenkin lisää potentiaalisia joukkoliikenteen käyttäjiä.

Kaava mahdollistaa uuden ulkoilureitin rakentamisen alueen pohjoisosaan Puutarhatieltä Keskuspuistoon. Uusi ulkoilureitti tiivistää alueen nykyistä jalankulun ja pyöräilyn verkostoa, ja parantaa siten liikkumisen mahdollisuuksia alueella.

Suunnitellut liikenteelliset muutokset tukevat kaupungin kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita. Kaavalla edistetään myös VAT:n mukaisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien jatkuvuutta ja verkoston tiivistämistä.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Vesihuoltoverkostoa varten kaava-alueelle on määritelty johtorasitealue, jonka vaikutusalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakennuksia tai rakenteiden perustuksia eikä isokokoisia puita.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, mikä huomioidaan asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristysvaatimuksena 32 dBA. Pysäköintilaitos on osoitettu sijaintiin, jossa se suojaa asuntorakentamista lumenjättöpaikan melulta ja valoilta.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu alueelle, joka on jo kaavoitettu rakentamiselle. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella tontilla ei ole sellaisia poistuvia arvokkaita luonto/maisematyypppejä, jotka tulisi kompensoida.

Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja puustoista ekologista yhteyttä säilyttämällä nykyistä puustoa leveinä vyöhykkeinä korttelialueen reunoilla. Kaavaratkaisussa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Korttelialueen vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivyttämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkkoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Kaava-alue sijoittuu nykyisen yhdyskuntarakenteen piiriin. Kaavatyön aikana laaditussa hiilijalanjälkiselvityksessä vertailtiin asuinrakennusten osalta kolmea runkotyyppiä ja toimisto- ja palvelurakennuksen osalta neljää eri runkotyyppiä. Kaikissa eri skenaariossa rakennuksissa oli oletuksena tiiliverhoilu. Asuinrakennusten runkotyypit olivat betonirunko (business as usual -skenaario), hybridi (vähähiilinen betoni ja CLTL) ja CLT. CLT-runkorakennuksen hiilijalanjälki oli 15 prosenttia pienempi kuin BAU-skenaariossa asuinrakennuksella. Toimistorakennuksessa vertailtiin paikalla valettua, elementtirakenteista sekä vähähiilistä elementtirakenteista betonirunkoa ja liimapuurunkoa. Vähähiilisen elementtirakenteisen pilari-palkkirungon hiilijalanjälki oli 10 prosenttia pienempi kuin elementtirakenteisen pilari-palkkirungon BAU-skenaariolla. Vertailtavista vaihtoehdoista puurunkoisella rakennuksella oli pienin hiilijalanjälki. Hiilijalanjälkiselvitysten tulokset kattoivat sekä materiaali- että energialaskennan näkökulmat. Myös hiilikädenjälki arvioitiin.

Asemakaavassa rajataan runko- ja julkisivumateriaalit vaihtoehtoihin, joiden hiilijalanjälki on tavanomaista alhaisempi. Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä. Asuin- ja toimistorakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään pu-naista poltettua savitiiltä. Tiilivalmistajilta saadun tiedon perusteella tiilen vähähiilisyys voi perustua prosessissa käytettävään uusiutuvaan energiaan tai tiilimassassa käytettävään kierrätysmateriaaliin.

Selvityksessä tutkittiin myös energiantuotantoa. Asemakaava ei sido energiaratkaisua, mutta sallii aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroimisen rakennuksiin.

Kaava-alueella sovelletaan 0,9 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista. Alueen olemassa olevaa puustoa säilytetään laajoina vyöhykkeinä. Pysäköintilaitoksen kattopinta-alasta vähintään 50 % tulee toteuttaa kasvikattona. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu, pienhiukkaset ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 2.1.3. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asemakaavassa edellytetään, että vaiheittain rakennettaessa kortteli toteutetaan kaikissa vaiheissa toimitilapainotteisena.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Tapio Niemi	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta	
Harri Palosaari	Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta	
Jukka Kauto	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy	
Julius Peltonen	Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy	
Emilia Weckman	WE3 Oy	
Mikko Tuunanen	WSP Finland Oy / Liikennesuunnittelu Kutoset Oy	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen	aluearkkitehti
	Tuuli Huhtala	asemakaava-arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Kimmo Kangas	kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Asta Tirkkonen	yleiskaava-arkkitehti
	Anna-Mari Kangas	yleiskaavasunnittelija
	Ville Selonen	ympäristösuunnittelija
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenteen alueinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Timo Tamminen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Johanna Ojanlatva	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Jouni Ahtiainen	ympäristösuunnittelija
	Jarmo Honkanen	ympäristösuunnittelija
Kaupunginmuseumuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija
Kiinteistöhallinta ja asuminen:		
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
	Jouni Kahila	maankäyttöinsinööri
Mittaus- ja geopalvelut:		
	Ismo Kaarnasaari	geotekniikkainsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 9. päivänä joulukuuta 2025

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2025
Kaavan nimi	002586 Puutarhatie 47		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002552
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6632	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6632

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	3,6632	100,00	25350	0,69	0,0000	7034
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

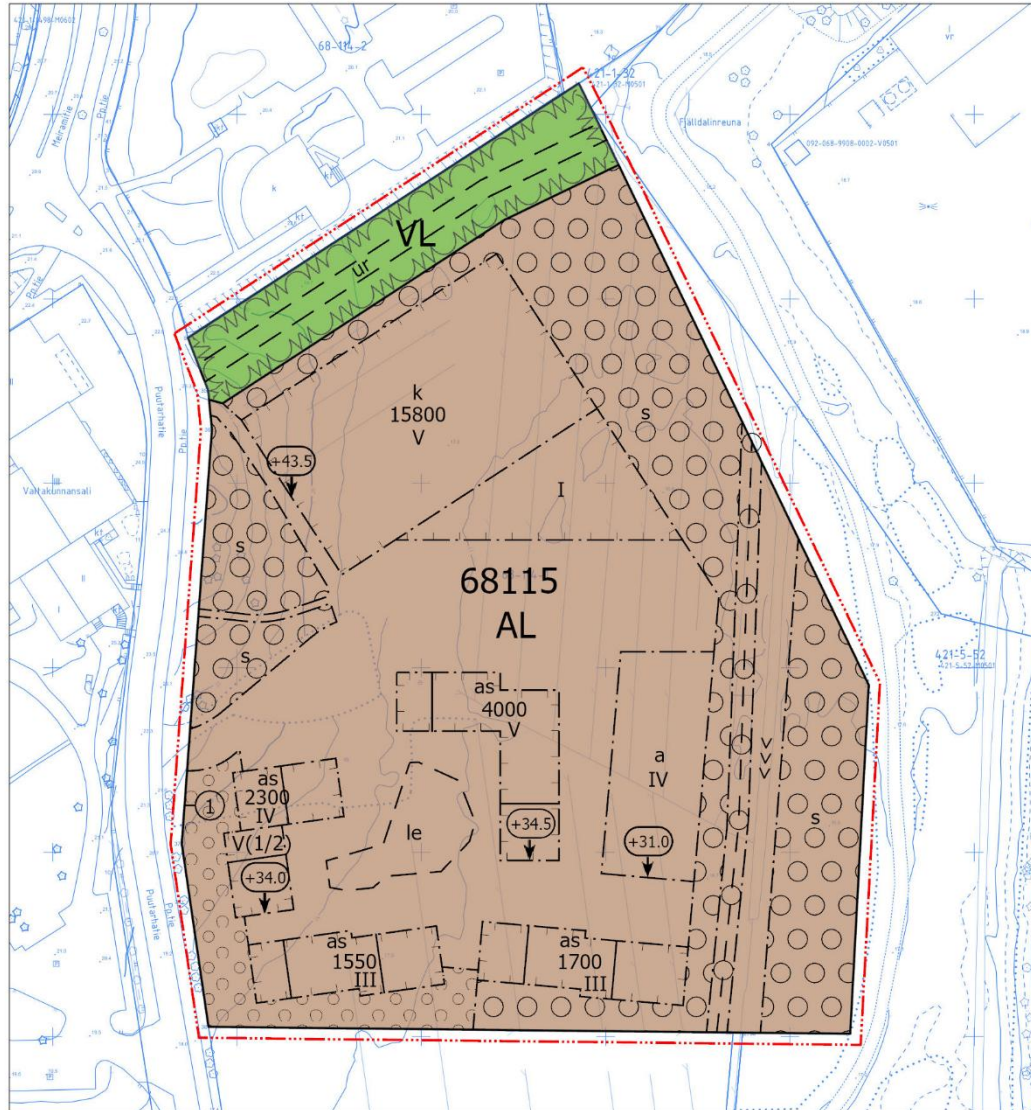
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

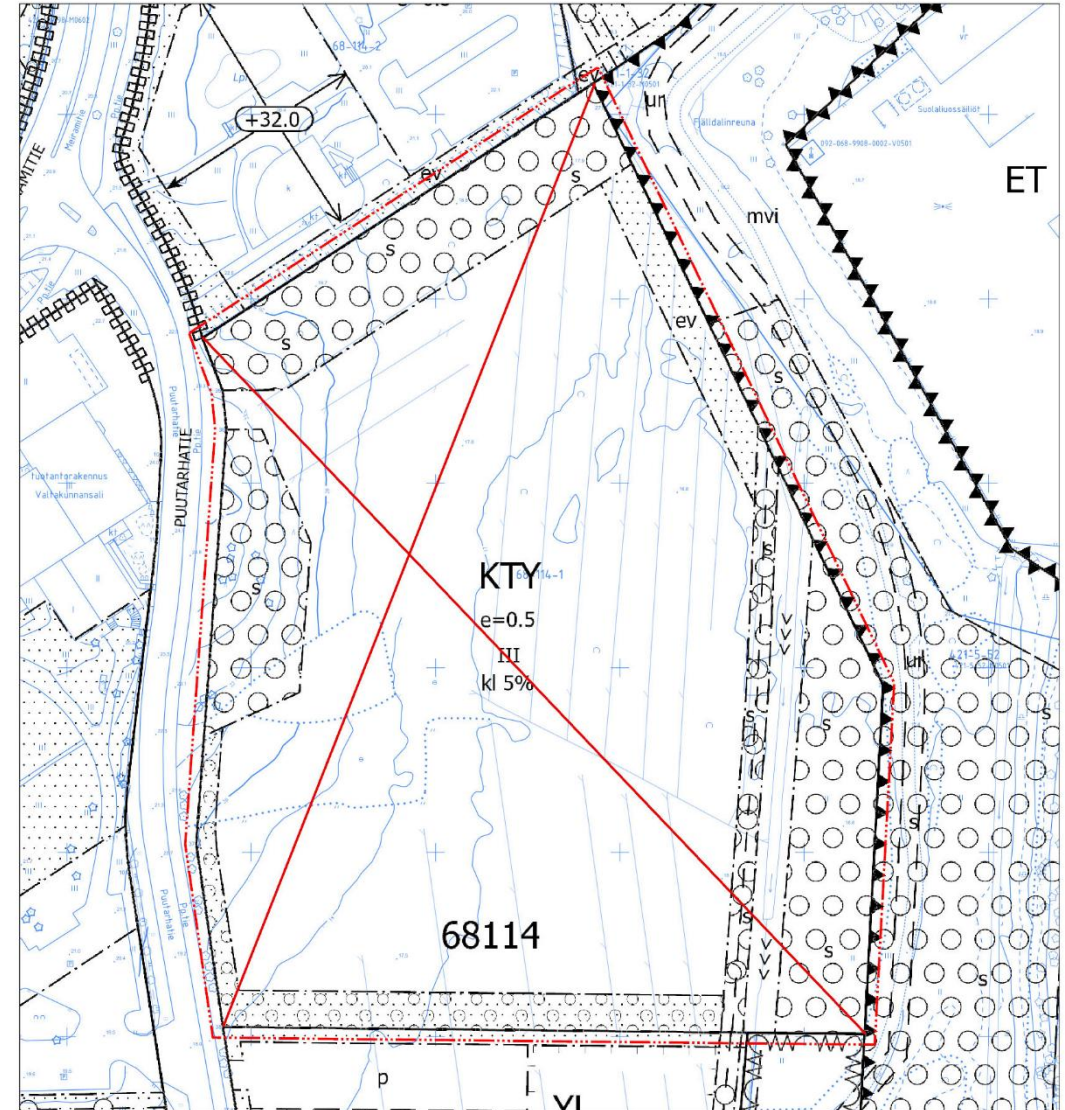
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	3,6632	100,00	25350	0,69	0,0000	7034
A yhteensä	3,4009	92,8	25350	0,75	3,4009	25350
A	3,4009	100,0	25350	0,75	3,4009	25350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
KTY	0,0000	0,0	0		-3,6632	-18316
T yhteensä						
V yhteensä	0,2623	7,2	0	0,00	0,2623	0
VL	0,2623	100,0	0	0,00	0,2623	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Asemakaavan muutosehdotus:



Kumoutuvat merkinnät:



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002552

Vantaan kaupunki

PUUTARHATIE 47

Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.

Tonttijaon muutos

Osa korttelia 68115.

1:2000

Päiväys

Datum

9.12.2025

Vanda stad

TRÄDGÅRDSVÄGEN 47

Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN

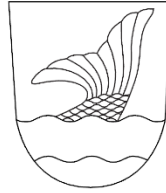
Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 68115 och rekreatiomsområden.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 68115.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AL**Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.**

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä ja korkeatasoista.

Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon.

Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %.

Kerrosalasta saa käyttää enintään 500 k-m² pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä.

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakentamislupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Betonirunkoisissa rakennuksissa tulee käyttää pääosin vähähiilistä betonia. Kaikkien rakennusten vähähiilisyys tulee todentaa BY-vähähiilisyyslaskurilla tai vastaavalla kolmannen osapuolen menetelmällä.

Aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Toimistorakennus

Rakennuksen tulee luontevasti täydentää korttelin länsi- ja pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten muodostamaa laadukasta kokonaisuutta.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyiltään punaista poltettua savitiiltä. Lasi- ja metallipintoja voi käyttää.

Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen på ett varsamt sätt.

Vid byggande i etapper ska kvarteret genomföras så att andelen kontorslokaler utgör minst 51 % av det genomförda byggandet i varje etapp.

Av våningsytan får högst 500 m²-vy användas för affärs- och andra jämförbara utrymmen i anslutning till det huvudsakliga användningsändamålet. Dagligvarubutiksenheter eller centruminriktade specialaffärsenheter får inte placeras i området.

Byggandet ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas. Alla byggnaders koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Solpaneler eller andra motsvarande energisamlare får integreras i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Kontorsbyggnaden

Byggnaden ska på ett naturligt sätt komplettera den högklassiga helhet som utgörs av byggnaderna på kvarterets västra och norra sida.

Som huvudsakligt fasadmateriäl ska trä eller platsbyggnad, koldioxidsnål rödbränt lertegel användas. Glas- och metallytor kan användas.

Entréväningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi. Katolle sijoittuva konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä sekä materiaaaliltaan ja väriytseltään muusta julkisivusta poikkeavana.

Rakennukseen tulee varata tila muuntamolle.

Asuinrakennukset

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja varastotilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta tai paikallamuurattua, vähähiilistä, sävyltään punaista poltettua savitiiltä.

Rakennukset tulee porrastaa maastoon siten, että käynnit porrashuoneisiin ovat luontevia. Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Kattomuotojen tulee korostaa rakennusten porrastumista rinteeseen.

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

Rakennusten lämpimän rungon runkosyvyys saa olla enintään 13,5 m. Parvekkeiden tulee sijoittua rakennusalalle.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Puutarhatien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä parvekkeilla.

Alueella noudatetaan omaehtoista pelastautumista.

Pysäköintilaitos

Pysäköintilaitoksen saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen julkisivut tulee sovittaa viereisten asuinrakennusten mittakaavaan, väriyteen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metallilevyä tai -säleikköä, lasia, graafista tai reliefibetonia, puuta tai paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumat tulee suunnitella osana pinnan kuvioitua tai profiloitua.

Julkisivujen tulee olla riittävän umpinaisia niin, ettei pysäköinnistä tule ympäristöhäiriöitä.

Pysäköintilaitos tulee kattaa.

Rakennuksen kattopinta-alasta on oltava kasvikattoa vähintään 50 %. Kasvikatto tulee tehdä kasvualustalle, jonka paksuus on vähintään 20 cm.

Pihat

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakentamisluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pä taket får man utöver våningstalet och byggrätten bygga tekniska utrymmen och installera tekniska anordningar och de ska anpassas till byggnadens arkitektur. Maskinrummet som placeras på taket ska utformas så att det är indraget från fasadlinjen och avviker från den övriga fasaden till både material och färgsättning.

I byggnaden ska det reserveras utrymme för en transformator.

Bostadhus

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp. På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten. På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten. De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och förrädsutrymmen får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Som huvudsakligt fasadmaterial ska trä eller platsbytt, koldioxidsnålt rödbränt lertegel användas.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen så att entréerna till trapphusen blir naturliga. Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Byggnaderna ska förses med sadeltak. Takformerna ska framhäva byggnadernas terrassering i slutningen.

Tekniska utrymmen får inte placeras ovanom yttertak.

Byggnadernas uppvärmda stomme får ha ett djup på högst 13,5 meter. Balkongerna ska placeras inom byggnadsytan.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och väg trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 32 dB.

Invid Trädgårdsvägen skall genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

I området iaktas räddning på egen hand.

Parkeringsanläggning

En parkeringsanläggning får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen.

Byggnadens fasader ska anpassas till skalan, färgsättningen och materialen hos de intilliggande bostadshusen. Mot parken ska byggnaden utgöra en högklassig och lugn bakgrund för växtligheten. Som huvudsakligt fasadmaterial ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller platsbytt, rödbränt lertegel användas. I betongfasader ska fogarna planeras som en del av ytmönstret eller profileringen.

Fasaderna ska vara tillräckligt slutna så att parkeringen inte orsakar miljöstörningar.

Parkeringsanläggningen skall förses med tak.

Av byggnadens totala takyta ska minst 50 % vara gröntak. Gröntaket ska anläggas på ett växtunderlag med en tjocklek av minst 20 cm.

Gården

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovittaen. Olemassaolevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Korttelialuetta voi tarpeellisin osin rajata enintään 1,6 metriä korkealla aidalla, joka on vähintään 2 metriä korttelin rajaa sisempänä. Aidan sijainnissa tulee ottaa huomioon maaston muoto ja säilytettävä puusto. Aidan tulee sijoittua maanalaista johtoa varten varatun alueen osan länsipuolelle. Aidan tulee olla ilmeeltään kevyt ja mahdollistaa näkymät piha-alueelta ympäristöön.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivityksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspinntaisia ratkaisuja.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Liikenne ja pysäköinti

Tarkka auto- ja pyöräpysäköinnin määrä tulee määritellä rakentamisluvan yhteydessä erillisen selvityksen perusteella.

Toimistorakennuksen ja asuinrakennusten väliselle alueelle saa sijoittaa enintään 20 maantasa-autopaikkaa, joiden tulee olla nurmikivipintaisia. Aluetta tulee jäsentää istutuksilla.

Asuminen: Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m². Liikuntaesteisten pysäköintipaikat saa sijoittaa piha-alueelle korkeintaan kahden auton pysäköintitaskuihin.

Kaikki muut autopaikat tulee sijoittaa koko korttelia palvelemaan pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.

Lähivirkistysalue.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Gärdsområdena ska vara högklassiga och mångsidiga. Planteringar och gårdskonstruktioner ska passa in i områdets särdrag. Nödvändiga gångstråk som omsorgsfullt anpassas till terrängen får anläggas i området. Det befintliga trädbeståndet ska i mån av möjlighet bevaras.

De delar av innergården som inte används för nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Kvartersområdet kan till nödvändiga delar avgränsas med ett högst 1,6 meter högt staket som ligger minst 2 meter innanför kvarterets gräns. Vid placeringen av staketet bör man beakta terrängens form och det trädbestånd som bevaras. Staketet ska placeras på västra sidan av den områdesdel som reserverats för en underjordisk ledning. Staketet ska vara lätt till sin framtoning och möjliggöra utsikt från gårdsområdet mot omgivningen.

I området ska fördröjning av dagvatten ordnas innan det leds ut i det allmänna dagvatten systemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsyta ovan jord.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Trafik och parkering

Bil- och cykelparkeringens exakta storlek ska fastställas i samband med bygglovet utifrån en separat utredning.

Till området mellan kontorsbyggnaden och bostadshusen får högst 20 markparkeringsplatser anordnas, vilka ska ha gräsarmeringssten som ytskikt. Området ska struktureras med planteringar.

Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras på tomten i närheten av trapphusen. Parkeringsplatserna för rörelsehindrade får placeras i gårdsområdet i parkeringsfickor för högst två bilar.

Alla andra bilplatser ska placeras i parkeringsanläggningen som betjänar hela kvarteret.

Största antalet bilplatser i parkeringsanläggningen är 190 bp.

Område för närrekreation.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

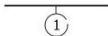
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



68

KOIVU

68115

4000

IV

(1/2)

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.



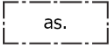
Rakennusala.

Byggnadsyta.



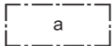
Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.

Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras.



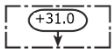
Auton säilytyspaikan rakennusala

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil



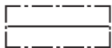
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

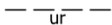


Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.

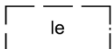
Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.

Markeringen är bindande men platsen riktgivande.



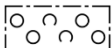
Ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled.



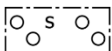
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.



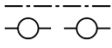
Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

Del av område där träd och buskar skall planteras.



Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Ohjeellinen avo-oja.

Riktgivande öppet dike.

Avo-ojaa voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivytykseen.

Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Alustava pihasuunnitelma (WE3 Oy) ja vihertehokkuuslaskelman tulokortti. Laskelmaan ei ole laskettu säilyvää metsää ja puustoa, vihertehokkuus on laskettu vain muokattavalta alueelta.

