



Maankäyttösopimus / Asemakaavan muutos 002552 Puutarhatie 47 / Jehovan todistajat / TeA

VD/8535/10.00.01.05/2025

AK/MV/AVP/JK/EK/SE

Jehovan todistajien omistama tontti 92-68-114-1 on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaavan muutoksella 002552 tontti muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla on rakennusoikeutta 25 350 kerrosneliömetriä. Asemakaavan muutokseen liittyvällä maankäyttösopimuksella kaupunki ja Jehovan todistajat sopivat kunnallistekniikan rakentamisesta sekä lähivirkistysalueen luovuttamisesta kaupungille. Jehovan todistajat maksaa kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena 1 896 950 euroa.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Puutarhatie 47. Tontti 92-68-114-1 on nykyisin toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY) ja se on rakentamaton. Tontin nykyinen rakennusoikeus on 18 318 k-m². Asemakaavan muutoksella alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus on yhteensä 25 350 k-m², josta asumista on 9550 k-m² ja toimitilaa 15 800 k-m².

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttötarkoituksen muuttaminen asuntolatyypiksi asumiseksi Jehovan todistajien käyttöön sekä toimitilaksi. Autopaikat on ajateltu keskittää pysäköintilaitokseen. Lisäksi korttelin pohjoisosaan tulee ulkoilureitti, joka yhdistää Puutarhatien ja Tikkurilan keskuspuiston. Alue rajautuu pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansaliin.

Kaupunginhallitus on 12.1.2026 § 14 päättänyt asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 002552 nähtäville.

Maankäyttösopimukseen liittyy A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta.

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus

Sopimusalue koostuu Jehovan todistajien omistamasta tontista 92-68-114-1. Sopimusalue on merkitty karttaliitteeseen (Liite A1).

Asemakaavamuutokseen 002552 liittyen Vantaan kaupunki ja tontin 92-68-114-1 omistaja Jehovan todistajat ovat alueidenkäyttölain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Osapuolet ovat sopineet mm. seuraavaa:

- Sopimusalueen Asemakaavan mukainen käyttö edellyttää korotetun suojatien rakentamista Puutarhatielle sekä ulkoilureitin rakentamista Sopimusalueen pohjoisosaan.
- Tontin 92-68-114-1 omistaja maksaa kaupungille alueidenkäyttölain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 1 896 950 euroa.
- Korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan asemakaavan tultua voimaan.
- Sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Jehovan todistajat luovuttaa kaupungille 1 896 950 euron suuruisen kaupungin hyväksymän pankkitakauksen.
- Sopimusalueelle ei sovelleta rakentamisaikataulu- tai rakentamisvelvoitevaatimuksia.



- Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Vantaan kaupunginvaltuusto ole hyväksynyt Asemakaavaa 31.12.2027 mennessä.

Asuntojen hallinta-, rahoitus- ja huoneistotyyppijakauma

Asuntohanketta kohden korkeintaan 30 % saa olla pinta-alaltaan alle 35 m² asuntoja ja vähintään 30 % on oltava pinta-alaltaan vähintään 65 m² tai suurempia asuntoja. Asuntohankkeeksi tulkitaan sopimusalueella joka a) yksittäinen asuinrakennus tai b) korkeintaan sadan asunnon asunto-osakeyhtiö tai kiinteistöosakeyhtiö, joka muodostuu useammasta rakennuksesta.

Mikäli maanomistaja ei täytä edellä mainittua kerrostalojen asuntojen kokonaismäärävelvoitetta, se on velvollinen maksamaan Kaupungille poikkeamasta sopimussakkoa 50 000 euroa/asunto sekä sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) ylittävien että sallittujen kokoisten asuntojen määrän (kpl) alittavien asuntojen osalta.

Hankkeeseen ei sovelleta asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotovaatimuksia, koska kyseessä on erityinen asuntolatyypinen hanke.

Rakentamisen energiatehokkuus

Sopimusalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Sopimusalueelle rakennettavien asuinkeuhkalojen tulee täyttää A2018-energiatohkkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWh/m²/vuosi.

B. Esisopimus määräalan luovutuksesta

- Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan lähivirkistysalueen (VL) luovutus kaupungille. Jehovan todistajat luovuttaa kaupungille kiinteistöstä 92-68-114-1 noin 2623 m² suuruisen määräalan. Luovutettava määräala on merkitty karttaliitteeseen (Liite B1).
- Luovutus on vastikkeeton.
- Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002552 on tullut voimaan.

Toimivalta maankäyttösopimuksista päätettäessä

Vantaan kaupungin hallintosäännön 8. luvun 1 §:n kohdan 27 nojalla kaupunginhallitus päättää maankäyttösopimuksista.

Kaupunkitilalautakunta 11.2.2026 § 9

Kiinteistöjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-68-114-1 omistajan Jehovan todistajien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002552 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 23

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa tontin 92-68-114-1 omistajan Jehovan todistajien kanssa liitteenä olevan Maankäyttösopimuksen / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta, kun asemakaavamuutosehdotus nro 002552 on ollut julkisesti nähtävillä edellyttäen, että kaavaehdotus ei olennaisilta osiltaan muutu kaavaehdotuksen nähtävillä olon johdosta, ja
- b) valtuutetaan kaupunkiympäristön toimialan lakimies allekirjoittamaan maankäyttösopimuksen ja lopullisen luovutuskirjan sekä tekemään em. sopimukseen teknisluonteisia tarkennuksia ja vähäisiä sisältömuutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Maankäyttösopimus / A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liite A1: kartta sopimusalueesta
- Liite B1: kartta luovutettavasta määräalasta

Täytäntöönpano: lakiasiat ja päätösvalmistelu

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Jouni Kahila, puh. 043 826 6116
kehitysinsinööri Mikko Vanhanen, puh. 043 824 8831
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi