



Asemakaavamuutos 002552 ja tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47 - Ehdotuksen hyväksymiskäsittely / TeA (kvalt)

VD/6172/10.02.04.00/2023

SP/KK-I/THU/VIK/SE

Jehovan todistajien maille osoitteeseen Puutarhatie 47 kaavoitetaan yhteisön toimintaa tukevaa toimitilaa ja asumista. Rakennusoikeutta on yhteensä 25 350 k-m², josta toimitilaa on 15 800 k-m² ja asumista 9 550 k-m². Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta viiteen. Valtaosa autopaikoista sijoittuu pysäköintilaitokseen. Rakennukset sovitetaan rinnemaastoon ja arvokasta puustoa säilytetään. Alueen pohjoisosaan kaavoitetaan kaistale lähivirkistysaluetta (VL) ja ulkoilureitti Puutarhantieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) pinta-ala on 3,40 ha ja korttelitehokkuus $e = 0,75$. Koko kaava-alueen pinta-ala on 3,66 ha ja tehokkuus $e = 0,69$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68115 ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68 Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68114.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68115.

Alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston laidalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon, pohjoisessa Jehovan todistajien valtakunnansalin tonttiin ja etelässä rakenteilla olevan Puutarhatien päiväkodin tonttiin. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä ja tulevan Vantaan ratikan pysäkillä Tikkurilantiellä noin yksi kilometri.

Hakija

Jehovan todistajat.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat. Kaupunki aikoo lunastaa VL-alueeksi kaavoitettavan osan.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Kauto Nikulainen arkkitehdit Oy maanomistajan konsulttina.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta sekä yhdyskuntateknisen huollon aluetta. Koko kaava-alue sijoittuu lentomelu-
vyöhykkeelle 3. Alueen eteläosaan on merkitty itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys.

Asemakaavamuutos

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.



Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia työpaikoista, monipuolisesta asumisesta sekä luonnon ja ympäristön huomioimisesta. Rakentumaton vanha KTY-tontti saadaan rakentamaan työpaikkapainotteisena ja lisäksi saadaan siihen liittyvä asumista luontoarvot huomioiden.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi kaavoitettu alue, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotit. 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. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittynyttä peltoa. Alueen itäosassa on hulevesireittinä 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 rinne- maastoon 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 laidoille 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 liitettävät 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 6.11.2024.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 10 kpl.



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, väritykseen 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 kaavamuuotosalueen väliin jää rakenteilla oleva uusi päiväkotit. Puutarhatien ja keskuspuiston välinen kevyen liikenteen yhteys on mahdollista sijoittaa korttelin pohjoisosaan, koska kaava-alueen eteläpuolelle pientalotonttien ja tulevan päiväkodin väliin on tulossa toinen itälänsisuuntainen 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.

Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Muutostulot maksaa hakija Jehovan todistajat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (42 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.12.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47,
- oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Jehovan todistajat maksaa muutostulot (42 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 12.1.2026 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:



Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.12.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Jehovan todistajat maksaa muutuskustannukset (42 000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 43 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.1.-26.2.2026. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 4 kappaletta. Lausunnon antoivat HSY, Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Lupa- ja valvontavirasto sekä Vantaan kaupunginmuseo.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen takia kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty ja kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (3.4.1) on lisätty perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan.

Lisäksi kaavamateriaaliin on tehty seuraavat tarkistukset: Kaavakarttaan on lisätty virkistysalueen (VL) nimi. Kaavaselostukseen on lisätty kohta 4.6 Nimistö. Kaavaselostuksen kohtaan Rakennettu ympäristö (2.1.3) on lisätty tietoa ympäristömeluselvityksen päivityksestä ja kohtaan Asemakaavan tavoitteet (3.3) tietoa kaupungin tuoreesta strategiasta. Kaavaselostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Sopimus

Kaupunginhallitus 23.2.2026 § 23

Kaupunkiympäristölautakunta 14.4.2026 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, sekä ilmoittaa tästä päätöksestä ja antaa AKL 65 §:n mukainen kunnan perusteltu kannanotto niille muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa,
- b) esittää kaupunginhallitukselle, että saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 27.4.2026**Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002552 sekä tonttijaon muutosehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatie 47

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.4.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2026
- Muistutukset ja vastineet 14.4.2026
- Lausunnot ja vastineet 14.4.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:

- Ympäristömeluselvityksen päivitys 22.8.2024
(<https://www.vantaa.fi/sites/default/files/matti/1330968-1409585-002552%20Meluselvityksen%20p%C3%A4ivitys%2022.8.2024.pdf>)

Täytäntöönpano: Lakiasiat ja päätösvalmistelu, esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)