



Vantaa

002552 Puutarhatie 47

KOIVUHAKA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavam muutoksen selostus, joka koskee 14.4.2026 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002552. Kaavoitus on tullut vireille 6.11.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta kaupunginosassa 68 Koivuhaka. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 68114 kaupunginosassa 68 Koivuhaka.)

Tonttijaon muutos:

Osa korttelia 68115 kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

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 Puutarhatieltä 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 $e = 0,69$.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Huhtala Tuuli (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi, puh +358 40 197 7963

KAAVA-ALUEEN SIIJAINTI



Kaavamuutosalue 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.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 25.9.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 6.11.2024 ja sai numeron 002552.
- Mielenpöytäkysely pidettiin 9.12.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kpl kuulemisajankana, 1 kpl sovitun lisäajan puitteissa ja 1 kpl kuulemisajan jälkeen, yhteensä 10 kpl.
- Asemakaava-arkkitehti oli tavattavissa suunnittelualueella 13.11.2024.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 9.12.2025.
- Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään lausunnot.
- Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 28.1.-26.2.2026. Määräaikana saatiin yksi muistutus.
- Lausuntoja pyydettiin 26.2.2026 mennessä ja niitä saatiin 4/10 kappaletta.

- Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset: Kaavakarttaan on lisätty virkistysalueen (VL) nimi. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty. Kaavaselistukseen on lisätty kohta 4.6 Nimistö. Kaavaselistuksen kohtaan Rakennettu ympäristö (2.1.3) on lisätty tietoa ympäristömeluselvityksen päivityksestä, kohtaan Asemakaavan tavoitteet (3.3) tietoa kaupungin tuoreesta strategiasta ja kohtaan Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (3.4.1) perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavaselistusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.
- Kaavaehdotuksessa uusi puistokaistale (VL) jakaa nykyisen korttelin 68114 kahteen kortteliin. Kaava-alueen korttelinumero muuttuu kaavaprosessissa ja kaava-alueen eteläpuolisen YL-korttelialueen erillisellä kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	18
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavan rakenne.....	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
4.6 Nimistö.....	30
5. Asemakaavan toteutus	30
6. Kaavatyöhön osallistuneet	31
7. Asemakaavan seurantalomake	32
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	34

SELOSTUKSEN LIITTEET

- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Ympäristömeluselvitys 13.12.2023, päivitys 22.8.2024, 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 itälänsisuuntainen virkistysalueyhteys. Alue on asemakaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mutta jäänyt rakentamattomaksi. Nykytilassaan kortteli on puustoista rinnemaastoa ja metsittyä 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 liittyvät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivutiililtä 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 Kylmäojan rajaamalla alueella. Väylien varsilla painottuu työpaikkarakentaminen, Kylmäojan 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 ja kaupungin varikkoja. 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 Kylmäojan laakson savitasangolle. Nykytilassaan alue on pääosin lehtipuultaista 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

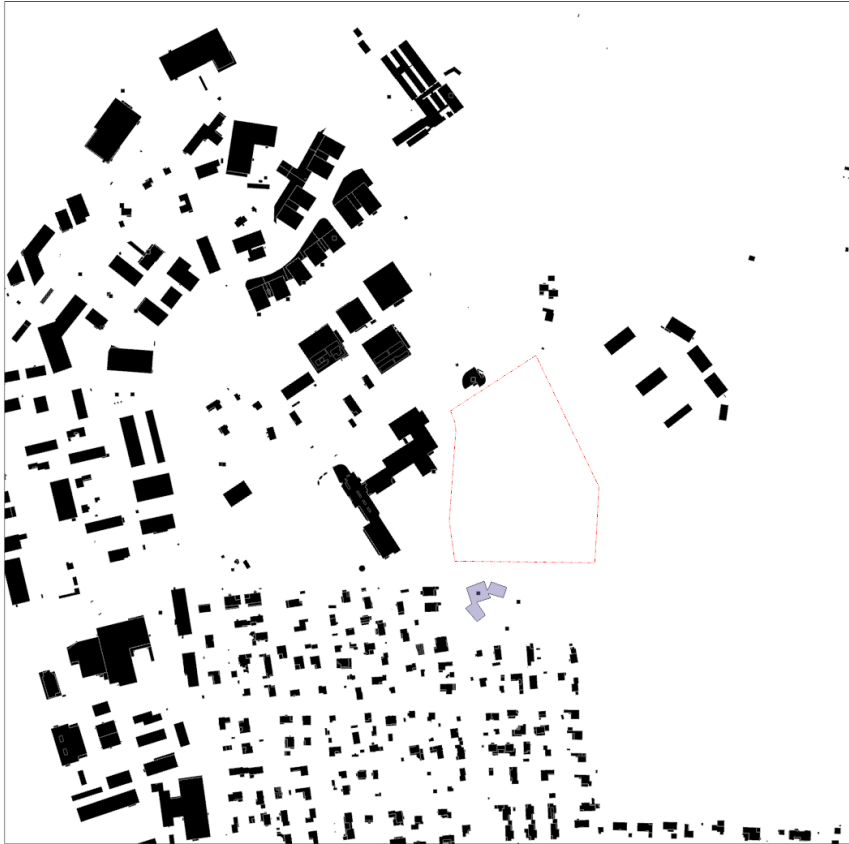
Koivuhaka sijaitsee Vantaan merkittävimpien työpaikka-alueiden Aviapoliksen ja Tikkurilan välissä, matkaa molempiin on vain muutama kilometri. Koivuhaassa on noin 5 300 työpaikkaa (vuosi 2023), jotka painottuvat etenkin tukku- ja vähittäiskaupan alalle. Sekä julkisten että yksityisten palveluiden osalta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

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

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 laitaa. 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 ko. tonttien 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 Koisotie 20 on inventoitu vuonna 2021 selvityksessä *Vantaan 1980–1990-lukujen rakennuskannan inventointi*.

Virkistys

Suunnittelualue rajoittuu Tikkurilan keskuspuiston laajaan viheraluekokonaisuuteen. Kylmäojan vartta seuraavien 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 Meiramitiien kokoojakadulle ja etelässä Tikkurilantien pääkadulle. Meiramitiien nykyiset liikennemäärät ovat noin 6 400 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Puutarhatien liikennemäärät ovat noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suunnittelun alueen kohdalla on mahdollisuus kadunvarsipysäköintiin kadun länsireunalla. Puutarhatielle on toteutettu ajonopeutta hidastavia kavennuksia suunnittelun alueesta 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 suunnittelun alueesta 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 mutkittellee 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 jätevesiviemäriin 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 lentomeluviyöhykkeelle 3, jolla asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

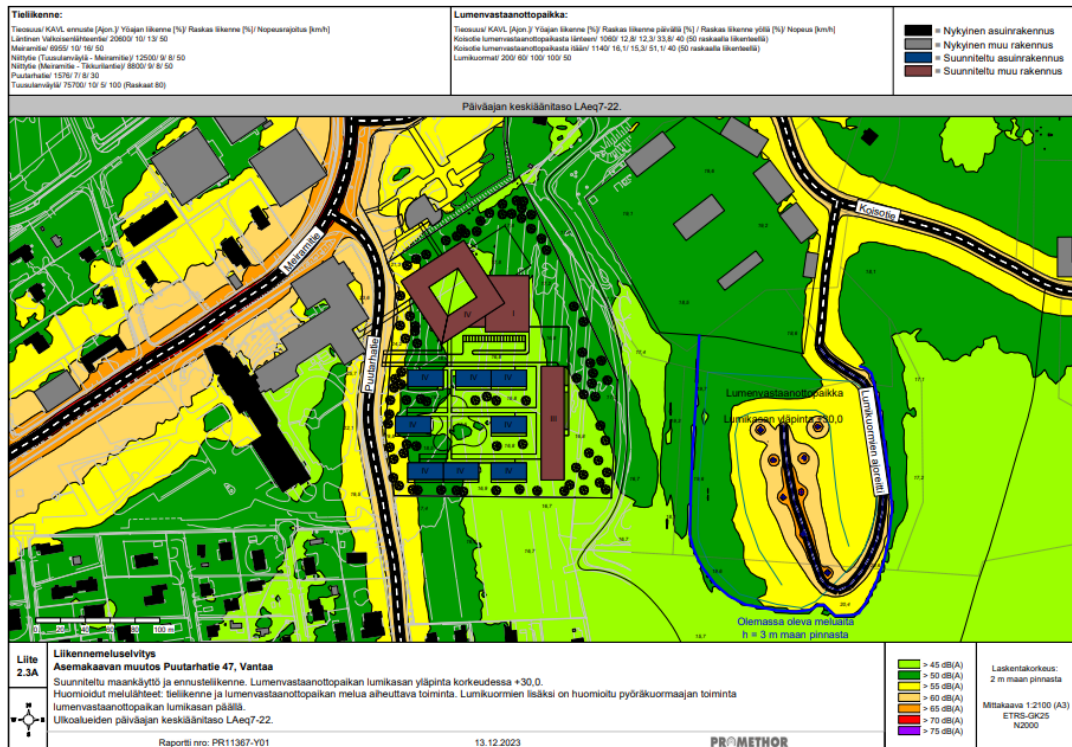
Promethor Oy laati kaavatyön tueksi meluselvityksen (13.12.2023), jossa tutkittiin tieliikennemelun ja Tikkurilan keskuspuistossa sijaitsevan lumenvastaanottoaikan melun vaikutukset kaavaratkaisuun. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista rakennuksissa ja oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

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

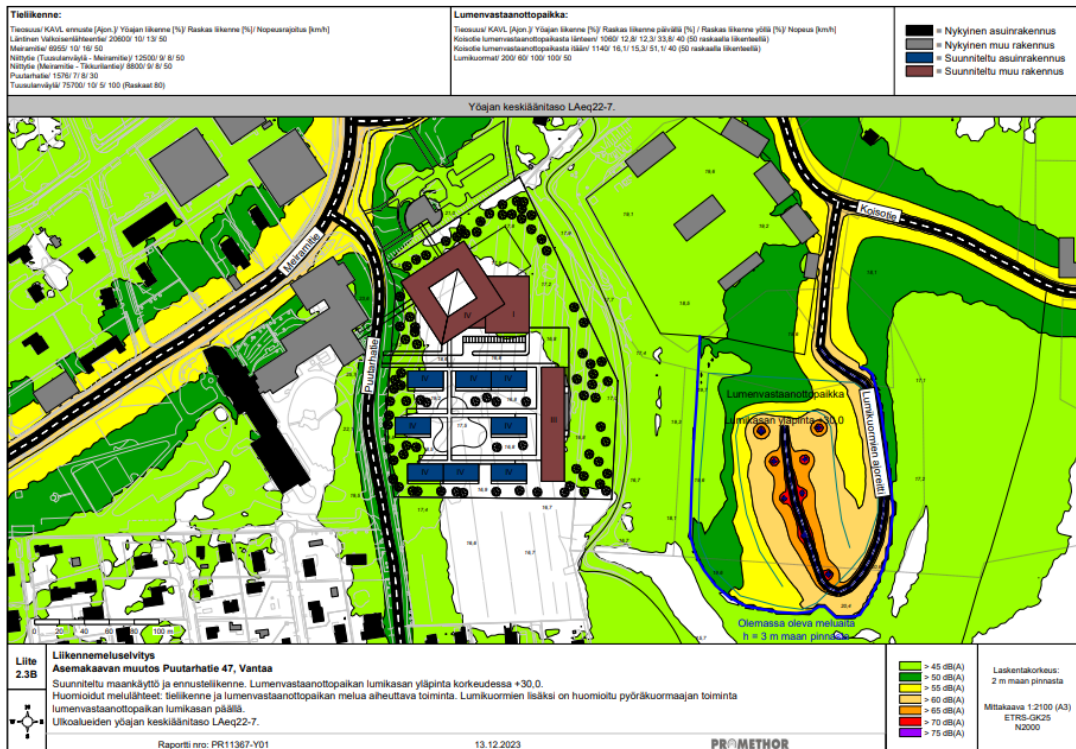
Lumen vastaanottoaikan toiminnan vaikutuksesta yhteismelutilanteessa päiväajan keskiäänitaso on noin yhden desibelin suurempi kuin pelkästään tieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso kaava-alueen itäosassa. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon tästä huolimatta käytännössä kaikilla samoilla alueilla kuin pelkästään tieliikenteelläkin. Lumenvastaanottoaikan 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). Lumenvastaanottoaikan 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.

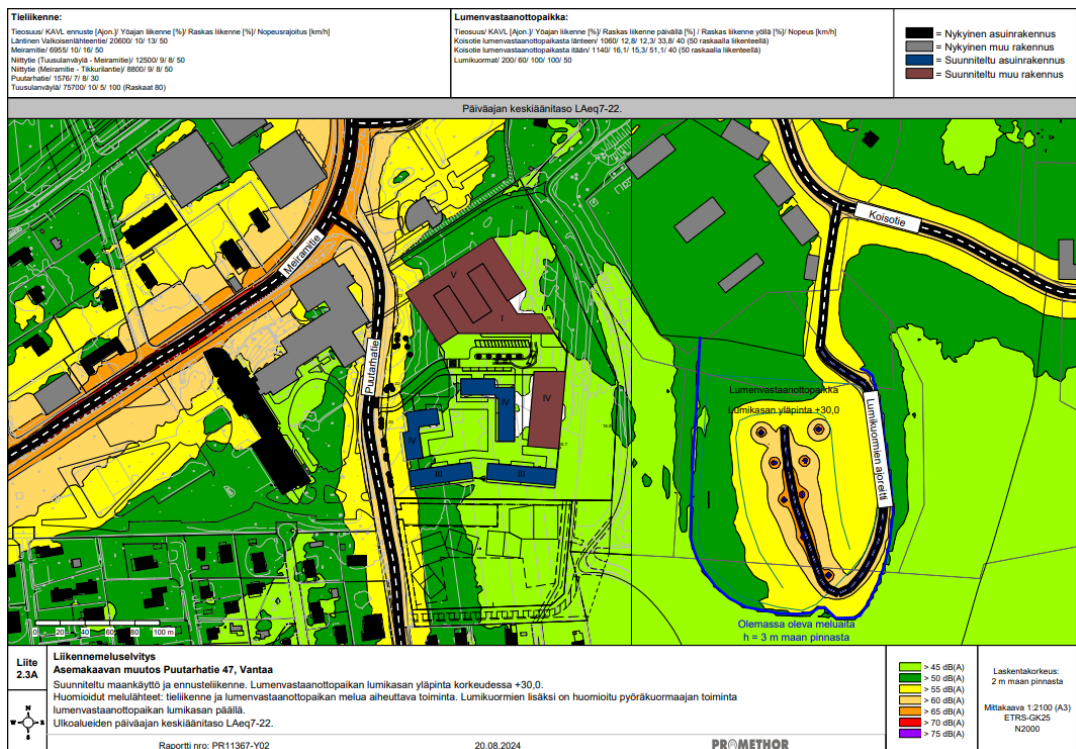


Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan (13.12.2023)

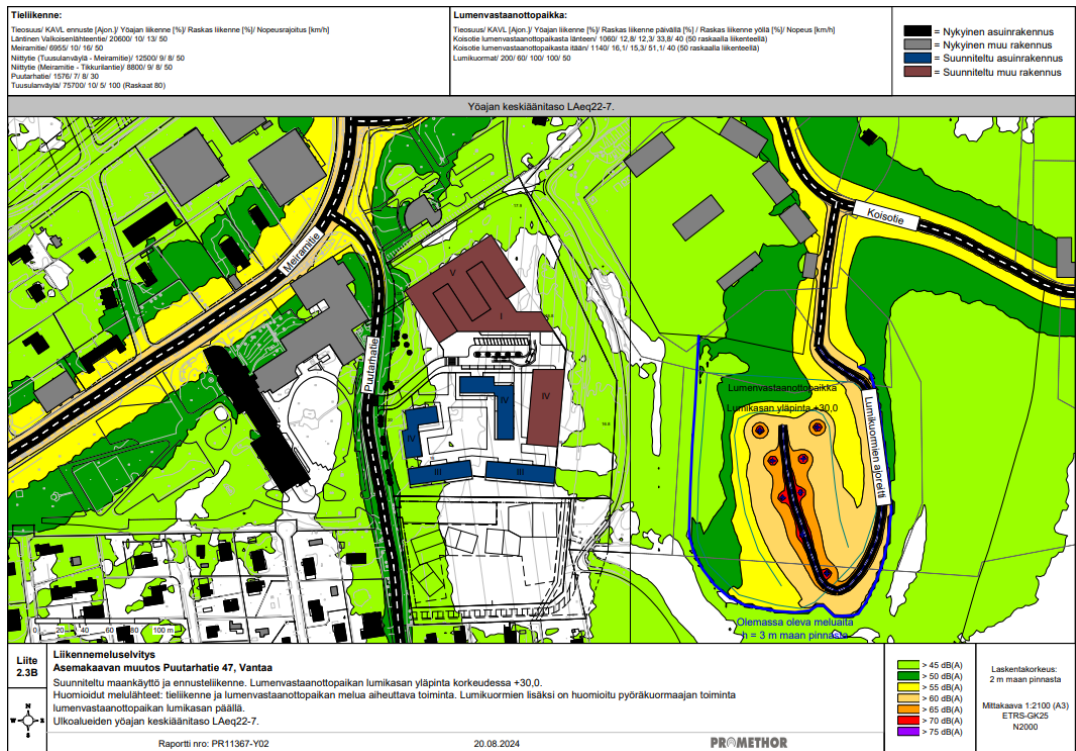


Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikan melua aiheuttava toiminta yöaikaan (13.12.2023)

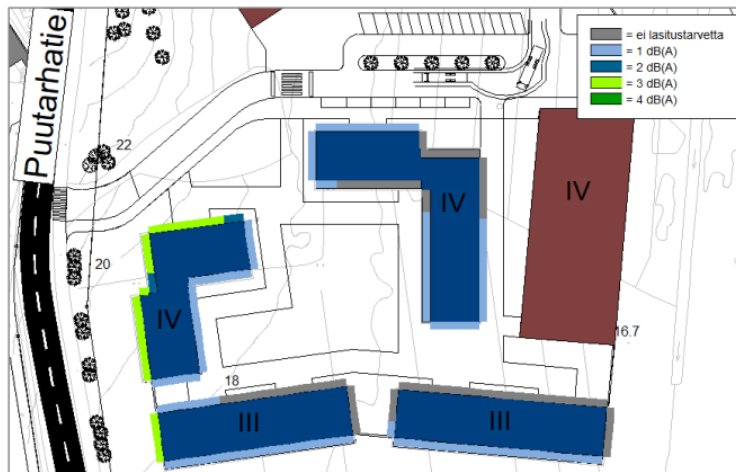
Meluselvityksen laadinnan jälkeen asuinrakennusten sijainti on muuttunut ja korttelipiha on aikaisempaa paremmin suojassa liikenteen melulta. Meluserelvityksen päivitettyssä versiossa (22.8.2024) rakennusten sijainti on lähempänä kaavaratkaisua.



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikan melua aiheuttava toiminta päiväaikaan (22.8.2024)



Tieliikenne ja lumenvastaanottoaikaan melua aiheuttava toiminta yöaikaan (22.8.2024)



Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoeroluvut tieliikennemelua vastaan (22.8.2024)

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

2.1.4 Maanomistus

Kaavauetusalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

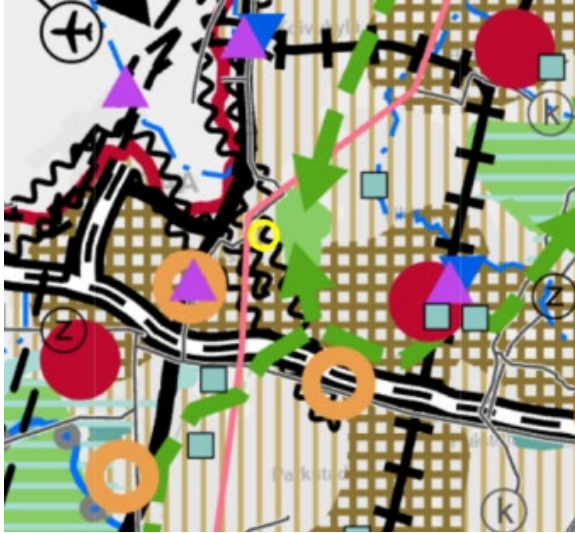
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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



Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Tarkastelu-alue on merkitty keltaisella ympyrällä.

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

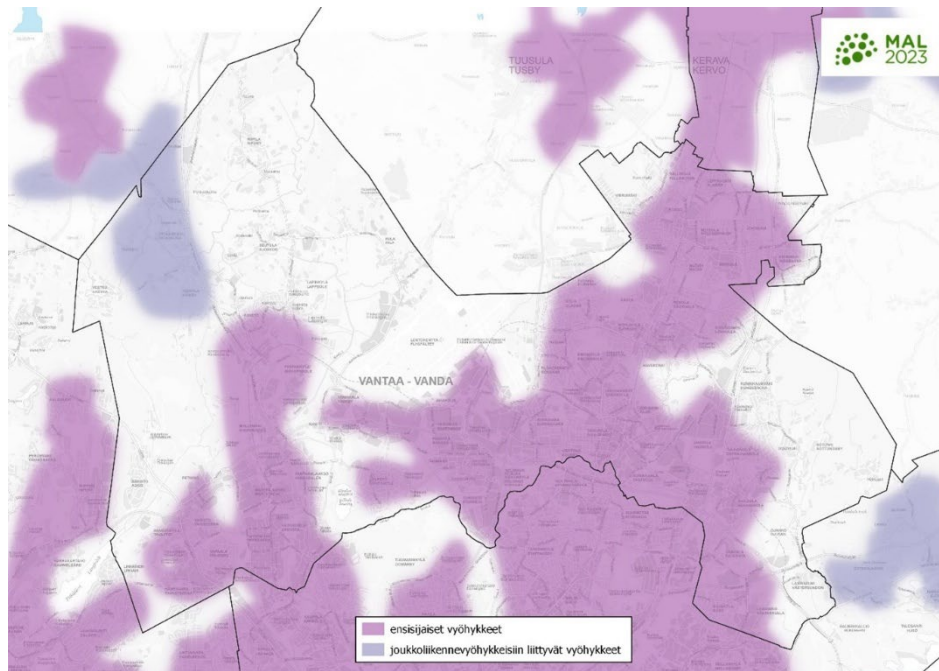
Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asema-kaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyviivitus).

MAL 2023 -suunnitelma

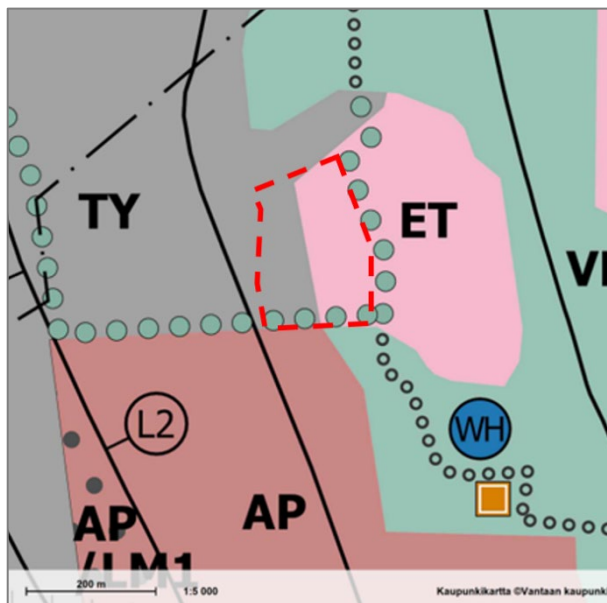
MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahto-tila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Hiilineutraaliuden tavoitteena on seudun kasvu vähentäen hiilidioksidipäästöjä tehokkaasti kestävästä yhdyskuntarakenteesta, 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 kaupunki-uudistuksen 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.

Kaavamuutos sijoittuu oheisen kartan ensisijaiselle vyöhykkeelle.



Yleiskaava

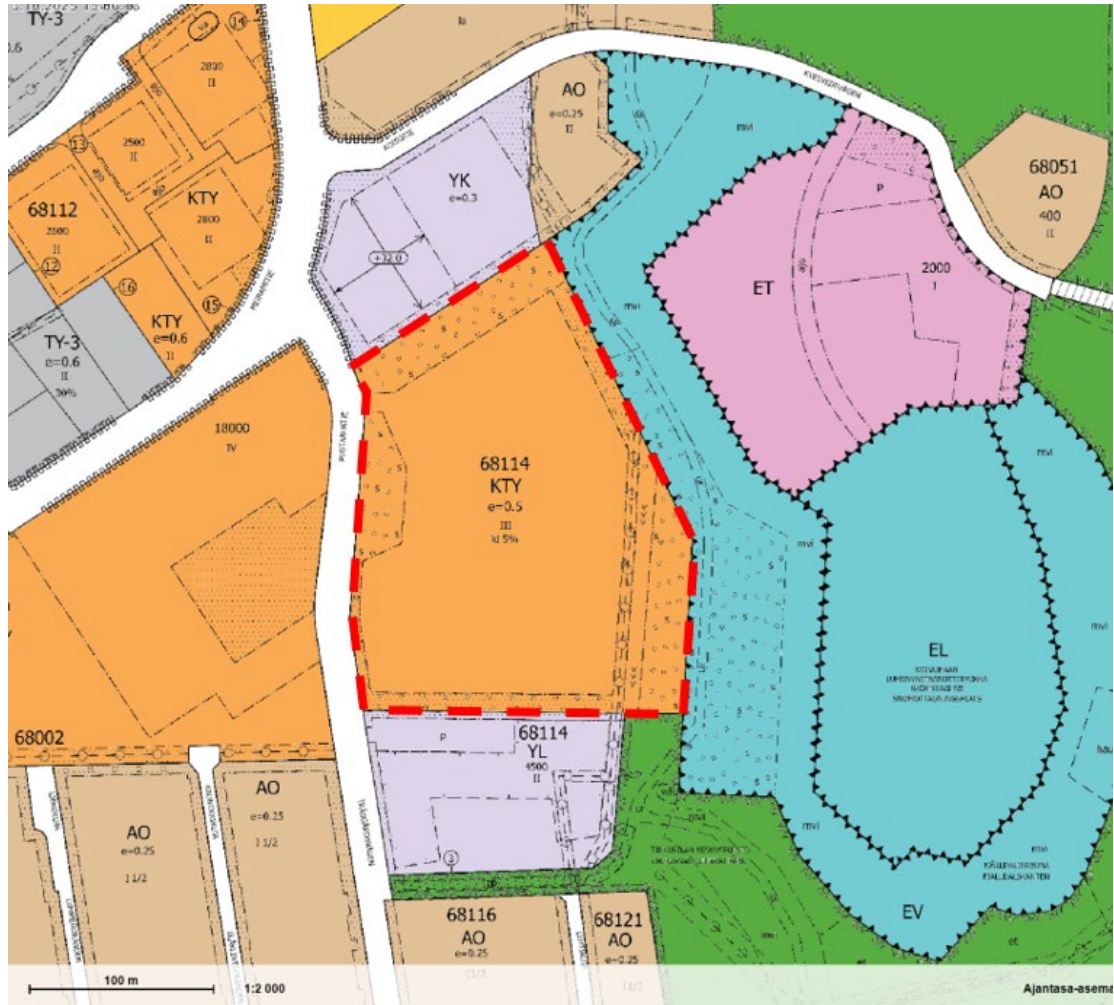


Ote voimassa olevasta yleiskaavojen yhdistelmästä. Tarkastelualue on merkitty punaisella katkoviivalla.

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 lentomeluvyöhykkeellä 3. Asumiseen ja muihin melulle herkkiin toimintoihin käytettävien rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Tarkastelualueen etelä- ja itälaidoilla on virkistysalueyhteys (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 maankäyttömääräyksillä osoitetaan alueen pääkäyttötarkoitus, alueiden sisällä voi olla muutakin ympäristöönsä soveltuvaa maankäyttöä. Alueen maankäyttö ja eri maankäyttömuotojen välinen raja tutkitaan tarkemmin asemakaavamuutoksessa. Kaavaehdotuksen suhdetta yleiskaavaan on avattu tarkemmin selostuksen kohdassa 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.

Asemakaava



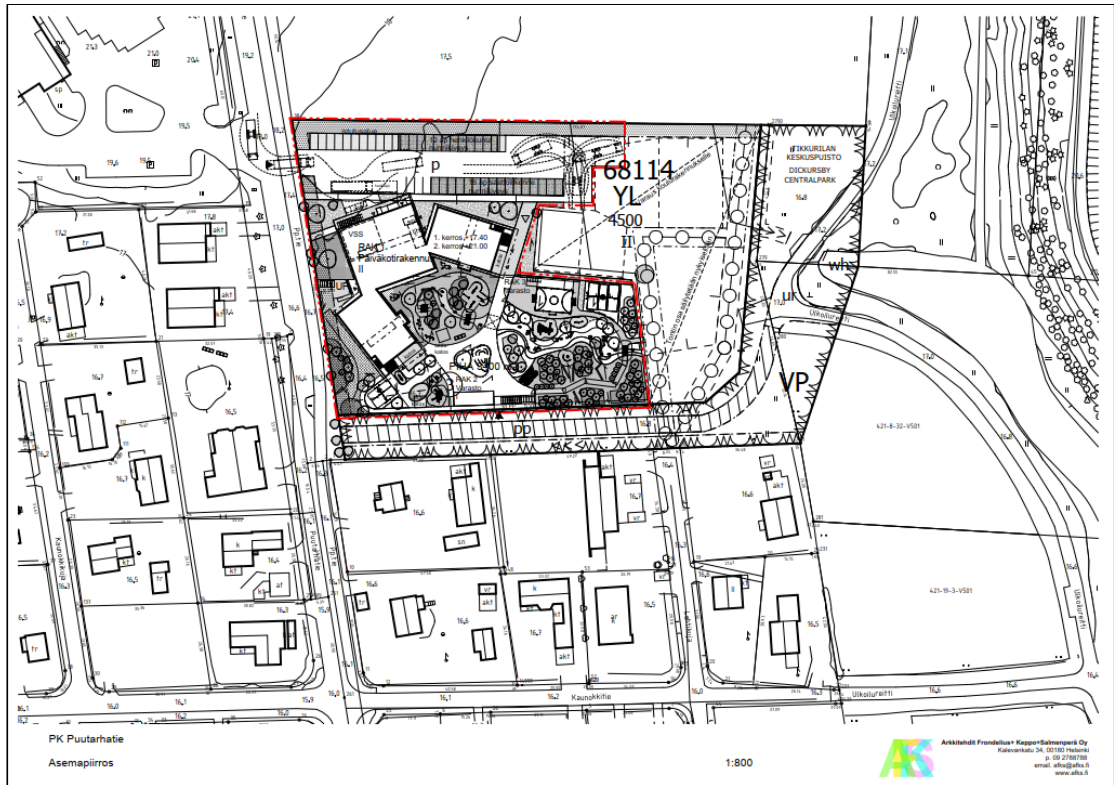
Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos 681600 Koivuhaka 3K (Kv 21.3.2003). Toimitilarakennusten korttelialueen (KTY) tehokkuusluku $e=0,5$ ja suurin sallittu kerrosluku kolme. Sallitusta rakennusoikeudesta 5 % saa käyttää liiketiloja varten. Tontille saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän 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 virkistäytymään julkisiin vehreisiin ympäristöihin. Kaavarunko- ja asemakaavatasolla hyödynnetään mitoitusohjeita.

Kaavamuuotosalue rajautuu eteläosastaan YL-korttelialueeseen, jolle on rakenteilla Puutarhatien päiväkotia. 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 muinaismuistolaitteita rauhoitettuja muinaisjäänneksiä.

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, värikyseen 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 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.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 9.12.2025. Kaupunginhallitus päätti 12.1.2026 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 28.1.-26.2.2026.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin 26.2.2026 4.1.2024 mennessä 10 ja saatiin 4 kappaletta.

HSY:n mukaan uudisrakennukset voivat lähtökohtaisesti liittyä ympäröivillä kaduilla sijaitsevaan vesihuoltoon, eikä vesihuollon uudisrakentamiselle ole tarvetta. Kaavamuutosalueella sijaitseva johtokuja säilyy, joten ratkaisu ei vaadi johtosiirtoja.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Asemakaavamääräyksissä on huomioitu muuntamon tilavarauks toimistorakennukseen. Kaava-alueella ei sijaitse **Vantaan Energia Oy:n** kaukolämpöputkia. Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Lupa- ja valvontavirasto lausuu, ettei aluetta ole yleiskaavassa osoitettu asumiseen. Yleiskaavasta poikkeamista tulee perustella tarkemmin kaavaselostuksessa. Kaavassa on pääosin annettu riittävät määräykset melun huomioinnista. Melulaskennan perusteella parvekkeet tulee käytännössä lasittaa, joten parvekkeiden melutasoa koskeva määräys on selkeyden vuoksi hyvä muuttaa edellyttämään lasittamista.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja museon rakennustutkija on osallistunut asemakaavaprosessiin. Alueen kulttuuriympäristöarvot ovat huomioitu riittävästi asemakaavamuutoksessa.

Vastineet lausuntoihin

Voimassa oleva yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:50 000, eikä suoraan aluevarauksina. Sen vuoksi se on paikoitellen hyvin yleispiirteinen. Maanomistajan tavoittelema kokonaisuus, jossa yhteisön jäsenet asuvat ja työskentelevät samassa korttelissa, sijoittuu yleiskaavassa asumiselle ja työpaikoille varattujen alueiden rajapintaan. Asuinrakennuksille ja toimitilalle on osoitettu omat rakennusalueensa, mutta kokonaisuus on säilytetty yhtenä korttelialueena (AL). Korttelin rakentamista toimitilapainotteisena ohjataan kaavamääräyksellä: Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %. Alue säilyy edelleen pääosin työpaikka-alueena, vaikka toiminnan luonne osin eroaa yleiskaavamerkinnästä. Toimistotyyppiset työpaikat sopivat päiväkodin ja pientaloalueen ympäristöön. Yleiskaavan virkistysalueyhteys toteutuu.

Lausuntojen takia tehtiin tarkistuksia kaavamateriaaliin: Kaavaselostuksen kohtaan 3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet on lisätty perustelutekstiä kaavaratkaisun suhteesta yleiskaavaan. Kaavakartan määräystä melutasosta asuinrakennusten parvekkeilla on täsmennetty.

Muistutukset

Määräaikana saatiin yksi muistutus. Yksityishenkilö vastustaa rakentamista tontille, koska hanke pilaa maiseman ja aiheuttaa ongelmia ympäristöön.

Vastineet muistutuksiin

Kaavaehdotuksessa säilytettävän ja istutettavan kasvillisuuden alueet ovat laajempia ja rakentamiselle varattu alue pienempi kuin voimassa olemassa asemakaavassa. Hulevesireitti säilyy ja vihertehokkuuden tavoiteluku tukee ympäristön säilymistä vehreänä. Kaavatyön pohjaksi on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kompensointitarvetta ei ole.

Kortteliin on tulossa kerrostaloasumista ja toimistotyöpaikkoja, jotka eivät tuota ympäristöhäiriöitä. Rakennukset tulee sovittaa hienovaraisesti maastoon, ja niiden kerrosluku pienenee pohjoisesta etelän suuntaan. Julkisivumateriaalit liittävät uudisrakentamisen ympäröivään rakennuskantaan. Uuden rakentamisen tuottama maltillinen liikennemäärä ei merkittävästi vaikuta liikenteen toimivuuteen alueella.

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.

Vantaan valtuustokauden 2026 – 2029 strategia (Kv 26.1.2026):

Tulevaisuus asuu Vantaalla -strategiaan sisältyy kolme tärkeää päämäärää. ”Hyvän elämän Vantaa” on laadukkaan elämän kotikaupunki kaikille vantaalaisille. ”Vetovoimainen Vantaa” on uudistuva ja elinvoimainen kaupunki, joka houkuttelee yrityksiä ja ihmisiä. Päämäärään sisältyy mm. asumisen vaihtoehtojen monipuolistaminen. ”Tasapainoisen kasvun Vantaa” kasvaa taloudellisesti, ekologisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästi. Suojelemme ja vahvistamme monimuotoista luontoa ja turvaamme ilmastokestävän tulevaisuuden.

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 kestävästi 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, kestävästi 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 viherialueiden 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 rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä 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 ilmastonmuutosta ja siihen sopeutumista. Viherrakenne ulottuu kaikkialle ja on lähellä ihmistä. Ensisijaisesti hyödynnetään olevaa viherrakennetta ja maisemaa.

Viherialueiden saavutettavuus- ja mitoitusohje SAAVU

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

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

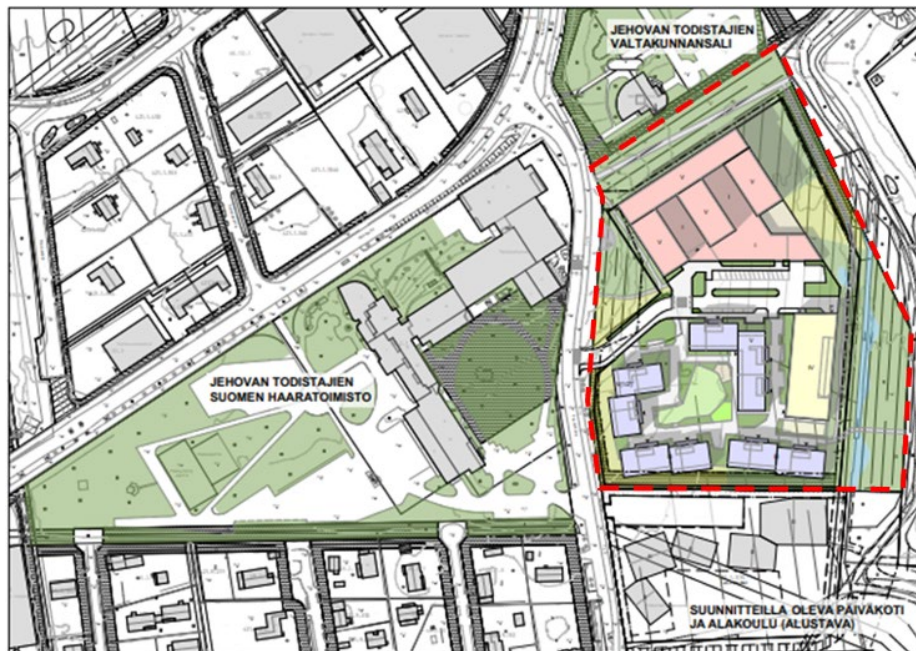
Kaavamuutosalueen omistaa Jehovan todistajat uskonnollinen yhdyskunta. Maanomistajan tavoitteena on laajentaa Koivuhaassa sijaitsevan Jehovan todistajien Suomen haaratoimiston toimintaa rakentamalla lisää toimitilaa ja asuntoja yhdyskunnan omaan käyttöön. Tiloja käytävää yhteisöä kutsutaan Betel-perheeksi. 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 toimitilaa 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.

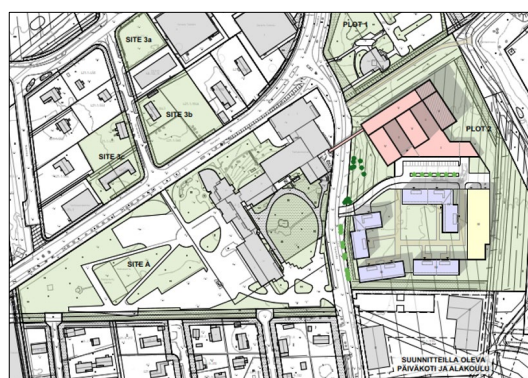
Alkuvaiheessa esillä oli ratkaisu, jossa nykyistä rakennusta ja sen tonttia olisi kehitetty toimitalapainotteisemmiksi ja Puutarhatien itäpuolelle olisi rakennettu asuntoja. Uutta pelkästään asumiseen osoitettua kortteliä ei nähty yleiskaavan mukaisena ratkaisuna. Asumisen lisäämistä nykyisen haaratoimiston tontille puolestaan rajoittavat lentomelu (Puutarhatien länsipuoli on lentomeluvyöhykettä 2) ja nykyisen rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot. Päädettiin 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 lumenjätöpaikan 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.

Asemakaavaratkaisun suhde yleiskaavaan

Voimassa oleva yleiskaava on laadittu strategisena yleiskaavana mittakaavaan 1:50 000, eikä suoraan aluevarauksina. Sen vuoksi se on paikoitellen hyvin yleispiirteinen. Paikoissa, joissa ei yleiskaavatyön aikana ole ollut kaavoitusta tai muuta hanketta vireillä, on yleiskaavan ratkaisussa väljyyttä, ja asemakaavalla ratkaistaan toimintojen välisten rajojen sijainti sekä esimerkiksi viheryhteyksien laajuus.

Yleiskaavassa tarkastelualueen länsiosa on tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY) ja itäosa yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Tarkastelualue rajoittuu eteläosastaan pientalovaltaiseen asuinalueeseen (AP) ja lähivirkistysalueeseen (VL). Yleiskaavaa osin mukaillen asemakaavaratkaisussa korttelialueen pääkäyttötarkoitus on toimitila. Toimitila- ja työpaikkapainotteisuuden toteutuminen on varmistettu kaavamääräyksellä. Yleiskaavan tavoite työpaikka-alueesta säilyy, vaikka toiminnan luonne eroaa tässä mikrosijainnissa, joka on yleiskaavan käyttötarkoituksialueiden rajalla. Asemakaavaratkaisun mukainen toimistotyyppinen toimitila ja siihen liittyvä asuminen sopivat ympäristöhäiriöiden näkökulmasta luontevammin tontin eteläpuolisen päiväkodin ja pientaloalueen naapurustoon kuin yleiskaavan tuotanto- ja varastotoiminta.

Maanomistajan tavoittelema kokonaisuus, jossa yhteisön jäsenet asuvat ja työskentelevät samassa korttelissa, sijoittuu asumiselle ja työpaikoille varattujen alueiden rajapintaan. Koska kaava-alue ei sijaitse asumiselle osoitetulla alueella eikä vyöhykkeellä, jolle kaupunginosaan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan, kaavaehdotuksessa ei ole erillistä AK-korttelialuetta. Asuinrakennuksille ja toimitilalle on osoitettu omat rakennusalsansa, mutta kokonaisuus on säilytetty yhtenä korttelialueena (AL). Toimitilarakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan olemassa olevan työpaikka-alueen jatkumoksi ja asunnot eteläosaan päiväkodin sekä pientaloalueen yhteyteen. Vaiheittain rakennettaessa kortteli on toteutettava siten, että kaikissa vaiheissa toimitilan osuus toteutuneesta rakentamisesta on vähintään 51 %. Myös keskitetty pysäköintiratkaisu tukee korttelin rakentamista yhdeksi toiminnaltaan monipuoliseksi kokonaisuudeksi.

Yleiskaavassa esitetyt virkistysalueyhteydet on otettu huomioon. Pohjoiseteläsuuntainen yhteys on jo olemassa ja sijoittuu kaava-alueen itäpuolelle. Uusi itälänsisuuntainen yhteys muodostuu puistokaistaleelle kaava-alueen pohjoisosaan. Sijainti poikkeaa yleiskaavasta, koska myös kaava-alueen eteläpuolelle Puutarhatien päiväkodin yhteyteen on rakentumassa reitti Puutarhatieltä puistoalueelle.

Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevilla ET-alueen toiminnoilla (lumenjättöpaikka ja kaupungin varikko) ei ole todettu laajenemistarvetta lännen suuntaan. Nykyinen hulevesireitti puustoalueeseen halutaan säilyttää, ja se toimii luontevana rajavyöhykkeenä eri toimintojen välillä.

Ote yleiskaavakartasta on selostuksen kohdassa 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.



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. Viitteesuunnitelmissa 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 sijoitettaville 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 ratkaisuilla 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 tietyille 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, väritykseen 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 2 500 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 pohjoisosan 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 pohjoisosan 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 suo- jaa 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/maisematyyppisiä, jotka tulisi kompensoida.

Kaavahankkeessa tuetaan kytkeytynyttä viherrakennetta ja puustoista ekologista yhteyttä säilyttämällä nykyistä puustoa levinä 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 ilmastonmuutoksen 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 runkotyyppit 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 katsoivat sekä materiaali- että energialaskennan näkökulmat. Myös hiilijalanjälki 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, sävyllään puunaista 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 lämpösaarekeliöitä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Kaava-alueen pohjoisosassa on uusi viheralueyhteys Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Yhteys muodostuu kaistaleesta lähivirkistysaluetta (VL), jolle kaupunkiympäristölautakunnan nimistöryhmä kokouksessaan 9.12.2025 vahvisti nimen Härkäojanmetsikkö (Oxbäcksdungen). Paikalla on ollut Tikkurilan eli Dickursbyn kylän viljelyksiä. Vuoden 1759 kartassa virkistysalueen kohdalla on sijainnut niitty nimeltä Oxbäckäng eli suomeksi 'Härkäojanniitty'. Kyseinen oja on todennäköisesti nykyinen Johansinoja.

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 Kutokset 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	yleiskaava-suunnittelija
	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
Kaupunginmuseo:	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, 14. päivänä huhtikuuta 2026

Tuuli Huhtala
asemakaava-arkkitehti

Kerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

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]	
Maanalaisien 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-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
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-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
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						

<p>Kaava-alueen numero Planområdets nummer</p> <p>002552</p>	<p>Päiväys Datum</p> <p>14.4.2026</p>
<p>Vantaan kaupunki PUUTARHATIE 47</p> <p>Kaupunginosa 68, KOIVUHAKA</p> <p>Asemakaavan muutos Osa korttelia 68115 ja virkistysaluetta.</p> <p>Tonttijaon muutos Osa korttelia 68115. 1:2000</p>	 <p>Vanda stad TRÄDGÅRDSVÄGEN 47</p> <p>Stadsdel 68, BJÖRKHAGEN</p> <p>Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 68115 och rekreatiomsområden.</p> <p>Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 68115. 1:2000</p>

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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.

Aurinkopaneelin 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.

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.

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

Sisäänkäyntikerroksen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 5,5 m.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huoltella rakennuksen arkkitehtuurin soveltuviksi. Katolle sijoitettava konehuone tulee toteuttaa julkisivulinjasta sisäänvedettynä sekä materiaaaliltaan ja värtäykseltään muusta julkisivusta poikkeavana.

Rakennukseen tulee varata tila muuntamoille.

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 mitoilta 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, vähähilistä, sävyttään 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 runkosityyvyys 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.

Parvekelasituksen ja tarvittaessa myös muiden teknisin ratkaisuin tulee 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, värtäykseen ja materiaaleihin. Puiston suuntaan rakennuksen tulee muodostaa laadukas ja rauhallinen tausta kasvillisuudelle. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä metallihevää tai -säleikköä, lasia, graafista tai reliefbetonia, puuta tai paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Betonijulkisivuissa saumat tulee suunnitella osana pinnan kuviointia tai profiointia.

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

Pysäköintilaitos tulee kattaa.

Som huvudsakligt fasadmateriäl ska trä eller plåtsmurat, koldioxidsnålt rödbrånt lertegel användas. Glas- och metallytor kan användas.

Entréväningens våningshöjd ska vara minst 5,5 m.

Markplansvåningarna ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

På 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.

Bostadshus

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 förrådsutrymmen 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 fasadmateriäl ska trä eller plåtsmurat, koldioxidsnålt rödbrånt 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 yttertaket.

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.

Genom inglasningar av balkonger och vid behov också genom andra tekniska lösningar ska man sörja för att bullemivån 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 fasadmateriäl ska metallplattor eller metallgaller, glas, grafisk betong eller reliefbetong, trä eller plåtsmurat brånt 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.

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 pihasuunnitelmailla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Piha-alueiden tulee olla korkeatasoisia ja monipuolisia. Istutusten ja piharakenteiden tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia jalankulkureittejä huolellisesti maastoon sovitusten. 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 näkyvät piha-alueelta ympäristöön.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Viivytyksessä tulee ensisijaisesti käyttää maanpäällisiä kasvillisuuspinnoitettuja ratkaisuja.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Likenne 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 nurmikivipinnoitettuja. 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 pysäköintitaitokseen.

Pysäköintitaitoksen autopaikkojen enimmäismäärä on 190 ap.



Lähiparkitusalue.



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.

KOIVU

Kaupunginosan numero.

68

Kaupunginosan nimi.

68115

Korttelin numero.

149K

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

4800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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.

Gårdsområdena 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 dagvattensystemet. Vid fördröjningen ska man främst använda lösningar med vegetationsytta ovan jord.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Trafik och parkering

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

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

Boende: För kortvarig serviceparkering och hemtjänst ska minst 1 bp/5000 m²vy 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 närekreation.

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.









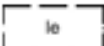
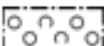
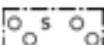
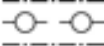

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

<p>IV</p> <p>(1/2)</p>             	<p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja.</p> <p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.</p> <p>Auton säilytyspaikan rakennusala</p> <p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p> <p>Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.</p> <p>Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Merkintä on sitova, mutta paikka ohjeellinen.</p> <p>Ohjeellinen ulkoilureitti.</p> <p>Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p> <p>Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.</p> <p>Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.</p> <p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p>Ohjeellinen avo-oja. Avo-ojaa voi itäreunastaan muotoilla ja hyödyntää hulevesien viivytykseen.</p> <p>TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>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 våningensytan.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Byggnadsyta där affärs- och kontorslokaler får placeras.</p> <p>Byggnadsyta där bostadshus får placeras.</p> <p>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil</p> <p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p> <p>Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.</p> <p>Linje som anger takåsens riktning. Markeringen är bindande men platsen riktgivande.</p> <p>Riktgivande friluftsled.</p> <p>Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utvistelse.</p> <p>Del av område där träd och buskar skall planteras.</p> <p>Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.</p> <p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p> <p>Riktgivande öppet dike. Det öppna diket kan utnyttjas för fördröjning av dagvatten och formas i östra kanten.</p> <p>TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planeteckningar annat bestämts.</p>
---	---	--

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

(Allekirjoitus aluearkkitehti)

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 kaupungingeodeetti)

Allekirjoitus

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___._.20__

Godkänd av stadsfullmäktige ___._.20__

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

