



Asemakaavamuutos 002563 sekä tonttijaon muutos, 68 Koivuhaka / Ohtolankatu 17 - Ehdotus nähtäville / SP

VD/6272/10.02.04.00/2025

SP/MYL/KKI/SGU/VIK

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa korttelia 68030 toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja suojaviheralueeksi (EV). KTY-korttelialueelle osoitetaan 3 000 k-m² rakennusoikeutta. Korttelialueen pinta-ala on 3124 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 1,04$. Kaavamuutoksella muutetaan Niittyvillanpolun alueet kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu (pp/t).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68030 sekä katu- ja erityisalueita, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68006 sekä katualueita, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 68030, kaupunginosassa 68 Koivuhaka.

Alue sijaitsee Tikkurilan suuralueella Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Ohtolankatu 17. Alue rajoittuu lännessä Ohtolankatuun, idässä Niittyvillankujaan, pohjoisessa yksityiseen yritysikiinteistöön ja etelässä yksityisiin asuinkiinteistöihin.

Hakija

Vantaan kaupunki

Maanomistus

Alue on kokonaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

VD/6272/10.02.04.00/2025 Asemakaavan muutoshakemus, 68. Koivuhaka, Ohtolankatu 17/ Niittyvillankuja 12

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on monipuolista työpaikka-alueetta TP. Kaavamuutosalue sijaitsee kestävä kasvun vyöhykkeellä, jolle kaupungin osan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Alue rajautuu länsipuolella kaupallisten palveluiden alueeseen (KM). Alueen pohjoispuolella on virkistysalueyhteys. Alue kuuluu lentomelu-vyöhykkeeseen 3 (LDEN 50-55 dB).

Asemakaavamuutos

Asemakaavaratkaisun perusteena on yleiskaava, jossa alue on osoitettu monipuoliseksi työpaikka-alueeksi (TP). Se myös sijaitsee yleiskaavan kestävä kasvun vyöhykkeellä lähellä tulevan Vantaan raitin linjausta. Yleiskaavan virkistysalueyhteys on esitetty alueen pohjoispuolelle, joka toteutuu kaavamuutosalueella. Vuoden 2026 luontotyyppiselvityksen mukaan kaavamuutosalueelta tunnistettiin kaksi



luonteeltaan erilaista luontotyyppiä: ihmisen muokkaama ruderaatti eli joutomaa sekä luonnonmukainen tuore keskiravinteinen lehto. Alueelle laskettu kokonaisluonnonarvo on 0,543 luonnonarvohehtaaria. Suurin osa tästä arvosta sijoittuu lehtoalueelle. Kaupungin luontoposiitivisuuden tavoitteen mukaisesti aluetta pyritään kehittämään tunnistetut luontoarvot huomioiden ja siksi keskitetään uudisrakentamista jo muokatulle ruderaatin alueelle. Selvityksessä tunnistettu lehtoalue säilytetään suurelta osin luonnonmukaisena.

Alueen luoteisosa asemakaavoitetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja sen lounais- sekä itäosa luonnonmukaiseksi suojaviheralueeksi (EV). Korttelialueille ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja, päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoiskaupan yksiköitä. Suojaviheralue toimii uuden korttelialueen ja eteläpuolen pientaloalueen välissä puskurivyöhykkeenä. Rakennusten on sopeuttava lähiympäristön rakennuskantaan korkeuden, värityksen ja julkisivujen mittasuhteiden osalta. Korttelialueiden toimintojen aiheuttamaa melua ja mahdollista valohäiriöitä lähiasumiselle rajoitetaan kaavamääräyksillä. Voimassa oleva asemakaava sallisi koko alueen rakentamisen, mutta kaavamuutoksessa on otettu luontoarvoja ja nykyistä pientaloasutusta huomioon ja osoitettu rakentamista pienemmälle alueelle, vaikka rakennusoikeus samalla kasvaa. Näin mahdollistetaan yritystontin tehokas maankäyttö ja myös pyritään parantamaan alueen ja sen lähiympäristön viihtyisyyttä.

Asemakaavamuutoksella edistetään kaupungin strategisia linjauksia *Vetovoimainen Vantaa* houkuttelemalla osaajia ja yrityksiä, *Hyvän elämän Vantaa* parantamalla Vantaan viihtyisyyttä kehittämällä aluetta lähiluontoa säilyttäen sekä *Tasapainoisen kasvun Vantaa* suojelemalla ja vahvistamalla monimuotoista luontoa ja turvaamalla ilmastokestävän tulevaisuuden.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.2.2026.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 11.2.2026 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteiden kuulemisen (10.2.2026–12.3.2026) yhteydessä saatiin kymmenen mielipidettä. Kaavamuutoksesta pidettiin maastotapaaminen suunnittelijoiden kanssa 10.3.2026. Tapaamiseen osallistui yhdeksän henkilöä, jotka olivat pääosin lähialueen asukkaita tai kiinteistönomistajia.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden työpaikkatontin.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 6.10.2026

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 6.10.2026 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002563 ja tonttijaon muutosehdotus, 68. Koivuhaka / Ohtolankatu 17,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 6.10.2026
- Asemakaavamuutoksen selostus 6.10.2026
- Mielipiteet ja vastineet 6.10.2026

Asiaan liittyvä muu aineisto:

- [002563 Ilmastoviisas asemakaava -selvitys 7.9.2026.pdf](#)
- [002563 Luontotyyppiselvitys 17.9.2026.pdf](#)

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen, p. 050 302 9334
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran (6.10.2026 asti), p. 040 564 0039
Katariina Sewón (7.10.2026 lähtien), p. 050 310 4267
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)