



Vantaa

002596 VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI

93 VAARALA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 2.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002596. Kaavoitus on tullut vireille 21.3.2024.

Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:

Osa korttelia 93129 kaupunginosassa 93 Vaarala. (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta kaupunginosassa 93 Vaarala).

Tonttijako:

Osa korttelia 93129 kaupunginosassa 93, Vaarala.

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa Talkookenttää (VU(U)) julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueeksi (YL) ja osoitetaan sille 2 000 k-m² rakennusoikeutta. Julkisten lähipalvelujen rakennusten korttelialueen (YL) pinta-ala on 4 871 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 0,4$. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkojen tarpeeseen.

Kaavan laatijat:

Sudar Gunasekaran, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
sudar.gunasekaran@vantaa.fi; +358 40 564 0039

Mikel Aizpuru, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki;
mikel.aizpuru@vantaa.fi; +358 50 302 9410

Milja Halmkrona, aluearkkitehti vs., Vantaan kaupunki;
milja.halmkrona@vantaa.fi; +358 40 536 9606

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuuotosalue sijaitsee Vaaralassa Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan risteyksessä, osoitteissa Vaaralan Talkootie 14. Alue rajautuu lännessä ympäröiviin rivitaloihin, idässä Harjunreunaan, pohjoisessa Vaaralan Talkootiehen ja etelässä Talkookenttään. Alue on katuja pitkin mitattuna n. 500 metrin päässä suunnitellulta Vantaan ratikan pysäkiltä Vaarala.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivättyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta.
- Kaavoitus tuli vireille 21.3.2024 ja sai numeron 002596.
- Mielenpitoet pyydettiin 22.4.2024 mennessä (AKL 62 §) ja niitä saatiin 15 kappaletta.
- Kaavahanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.
- Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 8.4.2025 asemakaavan muutosehdotusta.
- Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.4.2025 asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti.
- Nähtävilläoloaikana (23.4.- 22.5.2025) pyydettiin 5 lausuntoa ja saatiin 3 lausuntoa.
- Nähtävilläoloaikana (23.4.- 22.5.2025) vastaanotettiin 27 muistutusta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4. Asemakaavan kuvaus	20
5. Asemakaavan toteutus	27
6. Kaavatyöhön osallistuneet	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	31
9. Muu suunnitelma-aineisto	35

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavakartta ja -määräykset, 2.9.2025
- Liikennemeluserveys, A-Insinöörit, 21.1.2025

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

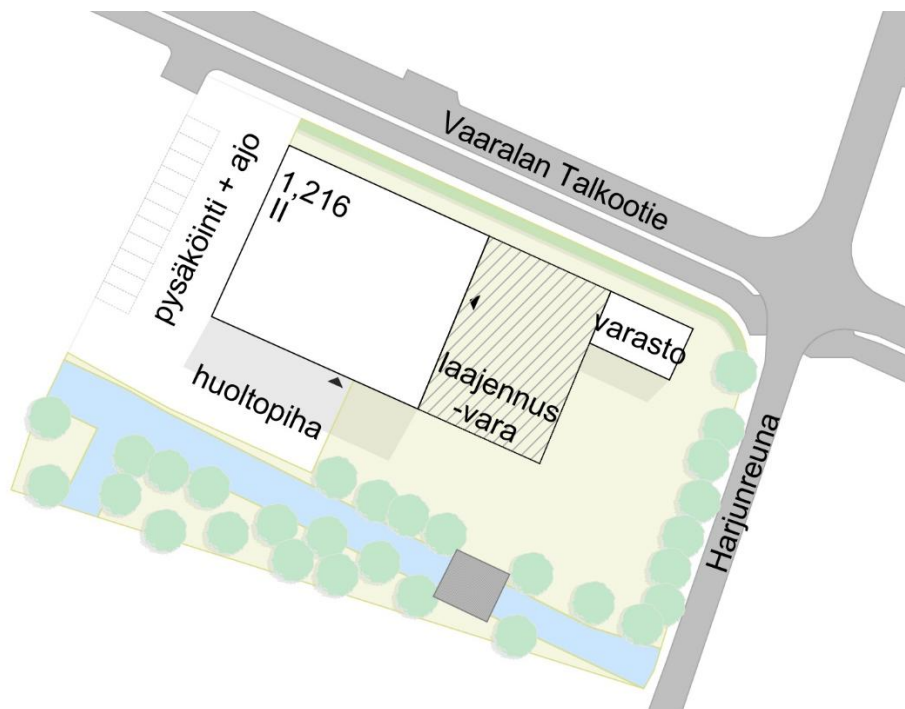
- Pihasuunnitelmaluonnos, 25.3.2025
- Viherkerroinlaskelma, tulokortti, 25.03.2025
- Vaaralan Talkootien päiväkodin avo-ojan siirto, Tekninen selvitys, 15.1.2025
- Vaaralan Talkootien päiväkot, Uudisrakennus hankesuunnitelma, 23.10.2024
- Vantaan hulevesiohjelma 2023
- Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli 2014
- Vantaan kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031 (Kh. 19.9.2022)
- Vantaan resurssiviisauden tiekartta
- Vantaa alueittain, 2023
- Vantaan väestötilastot 2023/2024
- Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023
- Vantaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelma 2023–2032

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella muutetaan osa puistoa (VU(U)) yleisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL). Kaavamuutos mahdollistaa 2000 k-m² laajuisen 2-kerroksisen päiväkotirakennuksen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen päiväkoti-ikäisten lasten määrän kasvusta johtuvaan varhaiskasvatuksen tilatarpeeseen.

Kaavan yhteydessä laaditaan tonttijako.

Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu, sisältäen mm. resurssiviihden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinta.



Asemapiirros

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Vantaalla, Hakunilan suuralueella, Vaaralan kaupunginosassa, joka sijaitsee Lahdenväylän itäpuolella ja Kehä III:n eteläpuolella. Etäisyys kaavamuutosalueesta Hakunilan keskustaan on noin kaksi kilometriä ja Tikkurilan keskustaan on noin viisi kilometriä. Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan kaupunginosan luoteisosassa, noin puolen kilometrin päässä suunnitellun ratikan pysäkestä (Vaarala). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4900 m². Vantaan kaupungin raja kulkee noin 180 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.



Kaavamuutosalueen sijainti

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Vaaralan maisemaa hallitsevat korkeiksikin nousevat kallioalueet "vaarat". Nykyiset metsäalueet ovat lähinnä varjoisia kuusimetsiä ja kalliolakien välisiä männiköitä. Vaaralan itäreunalla on pienialaisia, lähes luonnontilaisia korpia. Vaaralan rakentaminen alkoi 1940- ja 1950-luvuilla, jolloin Vaarala sijaitsi syrjässä, erillään muista asuinalueista ja huonojen tieyhteyksien päässä. Aikakausi näkyy alueen tieverkostossa, vanhat kadut ovat melko kapeita eikä jalkakäytäviä ole. (Vantaa alueittain 2015). Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralanmäen ja Rajakallion selänteiden välisellä tasamaalla. Se on osa Talkookenttää, joka toimii alueen puistokenttänä ja talvisin luistelulenttänä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella on kaksi avo-ojaa. Alueen eteläosassa kulkee lännestä itään suurempi avo-oja, joka on osa Vaaralan pientaloalueen ja Helsingin Kaiteentien kerrostaloalueen pintavalunnan virtausreittiä. Avo-ojan yläpuolinen osavalmu-alue on laajuudeltaan noin 42 ha ja kuuluu laajempaan Vantaan Kormuniitynojan valuma-alueeseen. Lisäksi alueella on pienempi avo-oja, joka

kulkee pohjoisesta etelään kuusiaidan linjalla ja valuu eteläreunaan.



Vaaralan Talkootien avo-ojan valuma-alue on laajuudeltaan $F = 42$ ha. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella pisteellä ja avo-oja sinisellä viivalla. (Vantaan karttapalvelu 2025)

Topografia

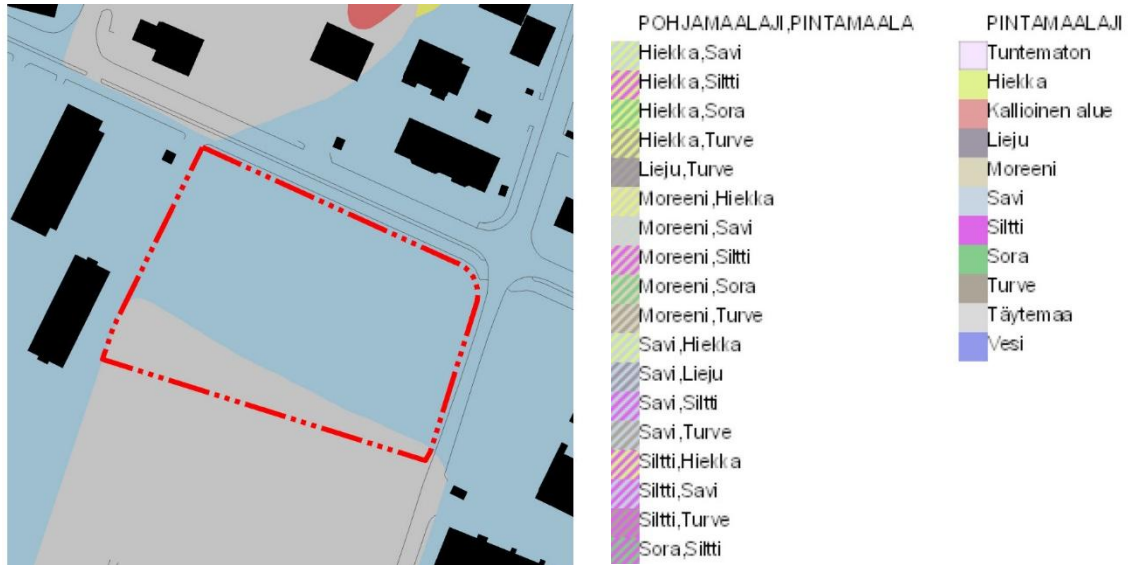
Kaavamuutosalueella maanpinta viettää luoteesta kaakkoon sekä Vaaralan Talkootieltä kohti hiekkakenttää. Näin kaavamuutosalueen korkein osa on luoteessa.

Maaperä

Kaavamuutosaluetta ympäröivät katualueet kairattiin pohjoisessa ja idässä vuosina 1970–2005. Lisäksi Vaaralan Talkootiella sijaitsee yksi pohjavedenhavaintoputki.

Alueella on pintakerrostuman alapuolella savea. Savikerrostuma on kiilamainen Vaaralan Talkootien kohdalla ja kaavamuutosalueen itärajalla. Vaaralan Talkootieltä otettiin häiriintymättömiä maanäytteitä yhdestä pisteestä vuonna 1992. Näytteissä havaittiin savista liejua, noin 3 metrin syvyyteen asti (vesipitoisuuden maksimiarvo oli 152 %). Kerrostuman alapuolella havaittiin laihaa savea ja lihavaa savea vaihtelevina kerroksina. Maanäytteitä otettiin pisteestä 9,61 metrin syvyyteen asti. Osissa maanäytteitä havaittiin hiekkakerrallisuutta. Alin siipikairauksissa saatu häiriintymättömän ja redusoimattoman leikkauslujuuden arvo on ollut 5,8 kPa. 1,44–1,61 metrin syvyydeltä otetussa maanäytteessä hehkutushäviö oli 8,8 %.

Painokairauksilla päästiin tunkeutumaan noin 3,80–27,3 metrin syvyydelle kairausajankohdan maanpinnantasosta. Vanhojen kairauspisteiden sijainnit ovat likimääräisiä ja suuntaa antavia.



Kaavamuutosalueen maalajikartta (Vantaan kaupunki). Kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennettavuuskartan mukaan kaavamuutosalueella on vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, erittäin vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö ja rakentamiseen erittäin huonosti soveltuva aluetta. Alueella on arviolta 3,5–17,5 metrin paksuinen hienorakeinen kerrostuma.



Kaavamuutosalueen rakennettavuuskartta (Vantaan kaupunki). Kaavamuutosalue on merkitty punaisella.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan suuralueen osuus Vantaan väestöstä on 12,5 prosenttia eli n. 30 980 henkilöä (Vantaan väestötilastot 2023/2024, 2023). Vaaralan kaupunginosassa asui vuonna 2023 noin 3090 henkilöä. Hakunilan suuralueen väestö kasvoi ripeää vauhtia etenkin 1970-luvun alkupuolelta 1990-luvun puoliväliin. Sen jälkeen väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Suuralueen ennustetaan kasvavan vuosien 2022–2032 välillä noin 5 200 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023). Vaaralan kaupunginosan ennustetaan kasvavan vuoden 2033 loppuun mennessä noin 1800 asukkaalla (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023). Hakunilan kaupunginosan väestön ikärakenne vastaa pitkälti Vantaan keskiarvoa. Kouluikäisiä lapsia on hieman vähemmän ja myöhäiskeskäikäisiä sekä eläkeikäisiä on hieman enemmän Vantaan keskiarvoa. Suuralueen vieraskielisten osuus on Vantaan suurin (34 % v. 2022) kaikissa ikäryhmissä. Vuoden 2032 loppuun mennessä alle kouluikäisten määrän ennakoita suuralueella kasvavan noin 80:llä. (Vantaa alueittain, 2023). Hakunilan suuralue on kasvava alue. Varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa vuoden 2024

virallisen väestöennusteen mukaan Hakunilan suuralueella 27 lapsella seuraavan 10-vuotiskauden aikana. Hakunilan kaupunginosassa kasvua tulee olemaan 51 lasta ja Vaaralan kaupunginosassa 70 lasta. Suuralueen vähäinen kasvu lapsimäärässä selittyy Rajakylän ja Länsimäen kaupunginosien lapsimäärien voimakkaalla vähenemisellä. Uudisrakennuspäiväkot, tehdään 126 tilapaikkaiseksi, 6 ryhmän päiväkodiksi. Vantaan väestöennusteessa 2024-2034 (Vantaan osa-alueiden väestöennuste, 2023) ei vielä ole huomioitu ratikan vaikutusta väestön määrään. Näin ollen Vaaralan Talkootien päiväkodista on mahdollisesti tulossa pysyvä osa palveluverkkoa.

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2023 Vaaralan pientalovaltaisen kaupunginosan asuntokannasta yksiöitä ja kaksioita oli hieman vähemmän kuin Vantaalla keskimäärin, kolmioita ja vähintään neljän huoneen asuntoja on hieman enemmän kuin Vantaalla keskimäärin (Vantaa alueittain, 2024). Vuonna 2023 kaupunginosan perheväestön osuus oli 81 %, eli koko Vantaan keskiarvoa suurempi. Sekä suuralueen että kaupunginosan perheiden keskikoko vastaa koko Vantaan 2,8 henkilön keskikokoa (Vantaa alueittain, 2024).

Palvelut ja työpaikat

Hakunilan suuralueella työpaikkoja oli 6 900 vuonna 2022. Suuralue on yksi Vantaan teollisuustyöpaikkojen keskittymistä (2 100 työpaikkaa vuonna 2022). Vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut suuralueella vain vähän (Vantaa alueittain, 2023). Vuonna 2022 Vaaralan kaupunginosassa oli noin 2360 työpaikkaa. Muutoin vuosien 1990–2022 välillä työpaikkojen määrä on vaihdellut 1985 työpaikasta 2580 työpaikkaan (Vantaa alueittain, 2023). Luokitelluista toimialoista eniten työpaikkoja on teollisuus toimialalla (1715 kpl) (Vantaa alueittain, 2023).

Hakunila on kaavamuutosalueen lähin keskusta, josta löytyy sekä kaupallisia että julkisia palveluita, kuten nuorisotila. Hakunilan ostoskeskus sijaitsee noin kahden kilometrin päässä kaavamuutosalueesta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralan pientaloalueella, kallioisten selänteiden välisellä tasamaalla. Vaaralan kaupunginosa sijaitsee Lahdenväylän ja Kehä III:n risteyksen kaakkoispuolella. Alueen paikallisena kokoojakatuna toimiva Hakunilantie kulkee noin 300 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Lähin keskusta sijaitsee Hakunilassa, jonne on kaavamuutosalueelta noin kahden kilometrin ajomatka.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue on paikoin puustoinen. Alueella kasvaa pääasiassa koivuja ja kuusia. Kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsee Talkookenttä eli hiekkakenttä, joka toimii puistokenttänä ja talvisin luistelukenttänä. Talkookentän eteläpuolella on leikkipuisto. Alue rajautuu pohjoisessa Vaaralan Talkootiehen ja idässä Harjunreunaan. Kaavamuutosalueen keskellä, Harjunreunan suuntaisesti, sekä eteläosassa Vaaralan Talkootien suuntaisesti virtaa kaksi avo-ojaa. Pohjoiseteläsuuntaisen avo-ojan varrella on yhä havaittavissa vanha kuusiaita. Eteläpuolen länsi-itä-suuntaisen avo-ojan varrella kasvaa runsaasti puita, jotka muodostavat vihreän reunavyöhykkeen hiekkakentälle.

Vaaralan pientaloalueen rakentaminen alkoi 1950-luvulla, mutta kaavamuutosalueen lähiympäristössä on pääosin 2000-luvulla rakennettuja pientaloja. Asuinrakennukset ovat enimmäkseen harjakattoisia, ja niiden pihapiirit luovat vihreän pientaloympäristön.

Noin 100 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueelta sijaitsee Vaaralanpuiston päiväkot, joka oli viiden finalistin joukossa vuonna 2019 ehdolla Arkkitehtuurin Finlandia -palkinnon saajaksi. Esiraidin perustelun mukaan rakennus sopeutuu massoiltaan ja materiaaleiltaan ympäröivän rakennetun ympäristön mittakaavaan, jakautuen kahteen erilliseen piha-alueeseen. Lämpimät sävyt, runsas puun käyttö materiaalina ja poimuileva muoto kutsuvat leikkimään ja kiipeilemään.



*Eteläpuolen avo-ojan
ympäristö, kuva
08/2024*



*Kaavamuutosalue Vaaralan Talkootieltä katsottuna.
Taustalla näkyy Talkookentän hiekkakenttä, kuva
08/2024*

Luonto ja Virkistys

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella sijaitsee Vaaralanmäki, joka on arvokasta elinympäristöä kallioineen ja kangasmetsineen. Kaavamuutosalueesta noin 600 metrin etäisyydellä sijaitsee Koivumäen lehmuslehto, joka on luonnonsuojelualue. Koivumäen lehmuslehto on arvokas ja ainutlaatuinen luontokohde, koska luontaisesti syntyneet lehmuslehdot ovat yleensä pienialaisia ja Vantaalla harvinaisia. Talkookentän lisäksi kaavamuutosalueen eteläpuolella on leikkipuisto ja pienpelikenttä. Hakunilan urheilupuiston palvelut (mm. palloilu- ja yleisurheilukentät sekä uimahalli) löytyvät noin kolmen kilometrin päässä kaavamuutosalueesta.

Liikenne

Hakunilantien kautta kulkee bussilinjoja, joilla pääsee mm. Mellunmäkeen ja Helsingin Rautatien-
torille. Vaaralan Talkootietä pitkin kulkee lähibussilinja 713. Lähin bussipysäkki sijaitsee aivan kaa-
vamuutosalueen itäpuolella noin 70 metrin etäisyydellä (Harjunreunan pysäkki). Vantaan ratikan
(Mellunmäki – Aviapolis) suunnittelu on käynnissä. Toteutuessaan sen reitti kulkee Hakunilantietä
pitkin ja se korvaa nykyisen bussin runkolinjan 570. Hakunilantietä pitkin kulkee pääpyöräreitti I,
joka on pyöräliikenteen tavoiteverkossa myös luokiteltu pääpyöräreitti I:ksi. Kaavamuutosalue on
hyvin saavutettavissa lähiympäristön pientaloalueelta pyöräillen ja kävellen. Kaavamuutosalue on
hyvin saavutettavissa autolla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Harjureunan katualueen länsipuolella kulkee d160M vesijohto ja Vaaralan Talkootiellä d110M ve-
sijohto. Molemmat vesijohdot kuuluvat Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan, Pitkäkosken
vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta.
Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,00 ja NW = +88,00. Lisäksi käy-
tössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on
noin +82.00 ja ylin on noin +94.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä me-
renpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Vaaralan Talkootien ja Harjurinteen katualueella kulkevat muoviset d315 jätevesiviemärit. Alueen
jätevesiviemärit purkavat Vaaralan jätevedenpumppaamolle, joka pumppaa jätevedet d500 paine-
viemäriä pitkin etelään. Jätevedet johdetaan d500 viettoviemärillä eteenpäin Mailatien jätevesien

mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkostoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi ja avo-ojat

Päiväkodin tontin itäosassa kulkee betoninen d1200 hulevesiviemäri, joka johtaa tontin eteläosassa sijaitsevan avo-ojan hulevedet Kormuniitynojaan. Kormuniitynoja yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingissä Kapellviken'in lahdessa. Päiväkodin tontin eteläpuolella sijaitsee avo-oja, joka johtaa pintavalunnan sekä maaperästä tihkuvan pohjaveden. Avo-ojan sivuluiskat ovat herkäät sortumille, mikä tulisi huomioida tontin rakentamisen yhteydessä.

Kaukolämpö

Vantaan Energian kaukolämpöverkko ei ulottu kaavamuutosalueelle.

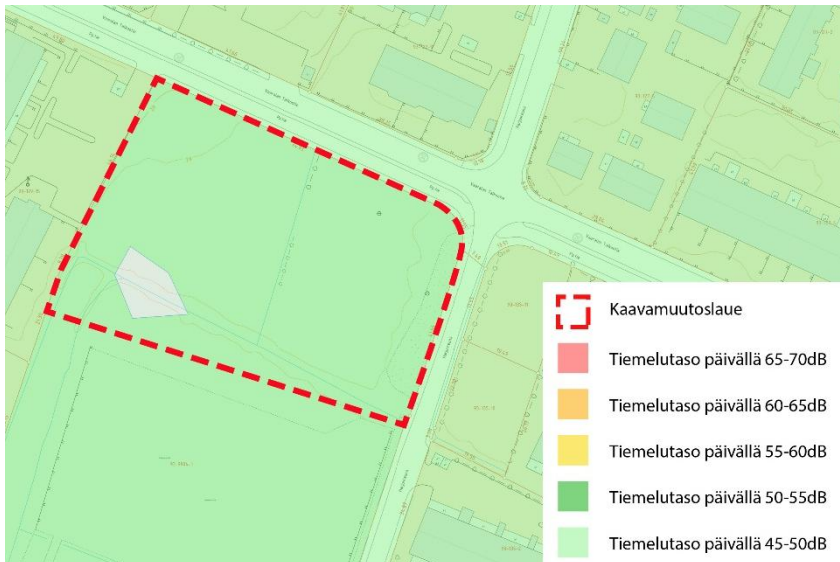
Sähköverkko

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella Vaaralan Talkootien varrella ja itäpuolella Harjunreunan varrella kulkee Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjänniteverkon maakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Kaavamuutosalueen itäpuolella sijaitsevan Lahdenväylän lisäksi toinen merkittävä tiemelun lähde on Kehä III alueen pohjoispuolella noin 600 m etäisyydellä kaavamuutosalueesta. Valtioneuvoston päätöksen (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992., 1992) mukaan yleiset ohjearvot opetukseen käytettävissä sisätiloissa on päivällä (klo 7–22) 35 dB ja liikennemelu piha-alueella on päivällä (klo 7–22) 55 dB. Kaavamuutosalue vastaa kokonaisuudessaan piha-alueella vaadittua ohjearvoa nykytilanteessa. Uudisrakennuksen vaikutus melutilanteeseen on tutkittava.



Tieliikennemelukartta päivällä (7-22), 2021, Vantaan kaupunki.

Ilmanlaatu

Kaavamuutosalueen ympäröivät autotiet ovat hidaskatuja ja niiden varrella ei syntyy merkittävää päästöä. Kuitenkin Lahdenväylä ja Kehä III, jotka ovat merkittäviä päästölähteitä sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueelta. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan perusteella typpidioksidin (NO₂) vuosikeskiarvon pitoisuus kaavamuutosalueella on ollut noin 12 µg/m³ vuonna 2022. Pitoisuudet ovat laskeneet vuosittain, ja vuonna 2024 ilmanlaatu on typpidioksidin osalta ollut hyvä (10 µg/m³).

Vuonna 2050 menneessä sekä Lahdenväylän että Kehä III:n liikennemäärä on ennustettu kasvavan noin 75 000 ajoneuvoa/arki-vrk:ksi. HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeiden perusteella päiväkotirakennuksen ja oleskeluun ja leikkiin käytettävän piha-alueen suositusetaisyys tällaisen ajoradan reunasta on 200 m. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 550 metrin etaisyysdellä kummastakin päästölähteistä. Näin ollen, on hyvin epätodennäköistä, että typpidioksidin tai pienhiukkasten raja-arvotasot olisivat vaarassa ylittyä kaavamuutosalueella.

Ajoneuvoa	Asuinrakennukset / metriä		Herkkä kohde / metriä	
arki-vrk	minimietäisyys	suositusetaisyys	minimietäisyys	suositusetaisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

HSY:n ilmanlaatuviyöhykkeet ja altistuminen liikenteen päästöille liikennemäärän ja etaisyysdän suhteen eri kohteissa (asuinrakennus ja herkkä kohde) (HSY 2014).

Pilaantuneet maat

1950-luvulla kaavamuutosalueella toimi kasvihuoneviljelmä.

Alustavissa maaperätutkimuksissa, jotka toteutettiin 27.8.2024, havaittiin VNa 214/2007:n mukaisen kynnysarvon ylittäviä PAH-yhdisteitä, torjunta-aineita sekä metallien pitoisuuksia, jotka ylittivät kynnysarvon sekä alemman ja ylemmän ohjearvon. Torjunta-aineiden pitoisuuksia suositellaan tutkittavaksi tarkemmin kasvihuoneiden lähiympäristössä.

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

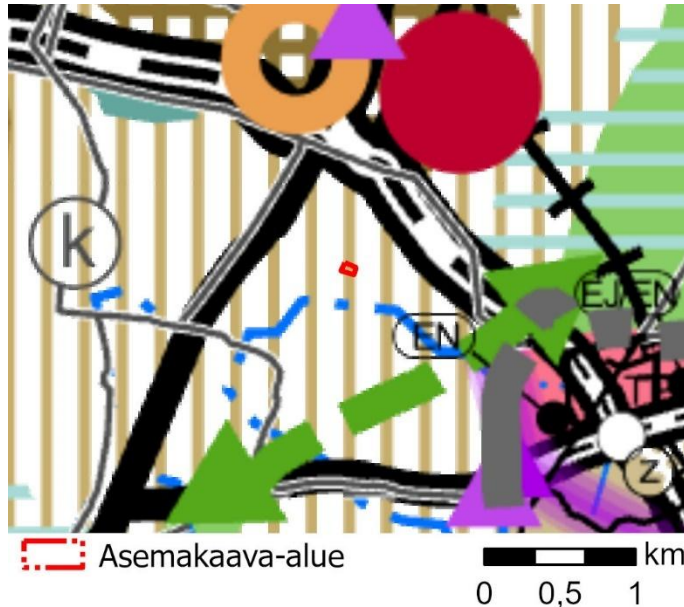
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastomuutoksen 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.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

- Merkittävät palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava



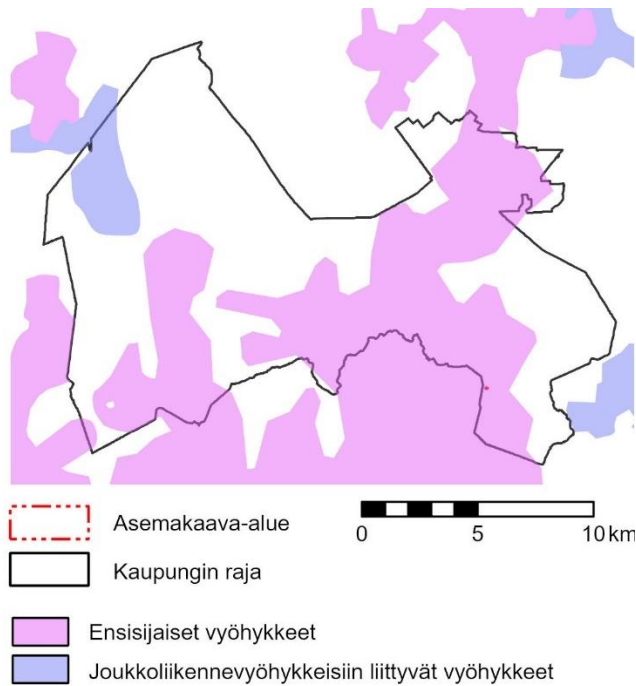
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihe-
maakuntakaava.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (keltainen pystyrasteri).

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

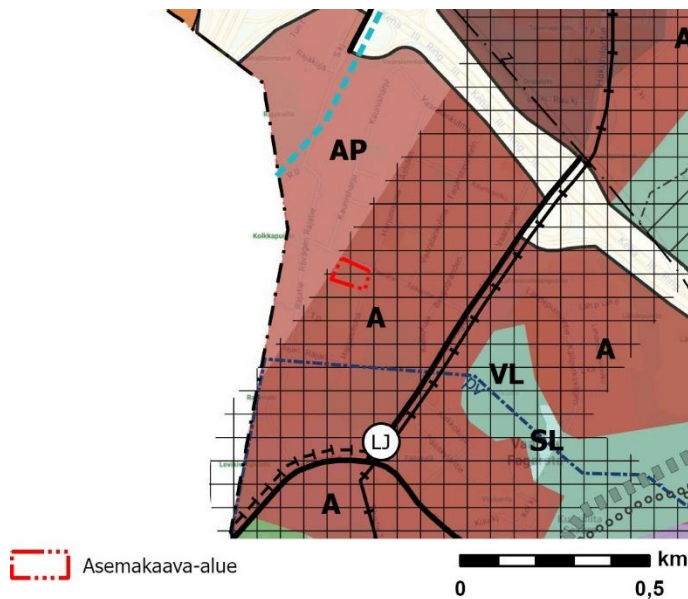
MAL 2023 -suunnitelma

MAL 2023 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2023–2040. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilän 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.



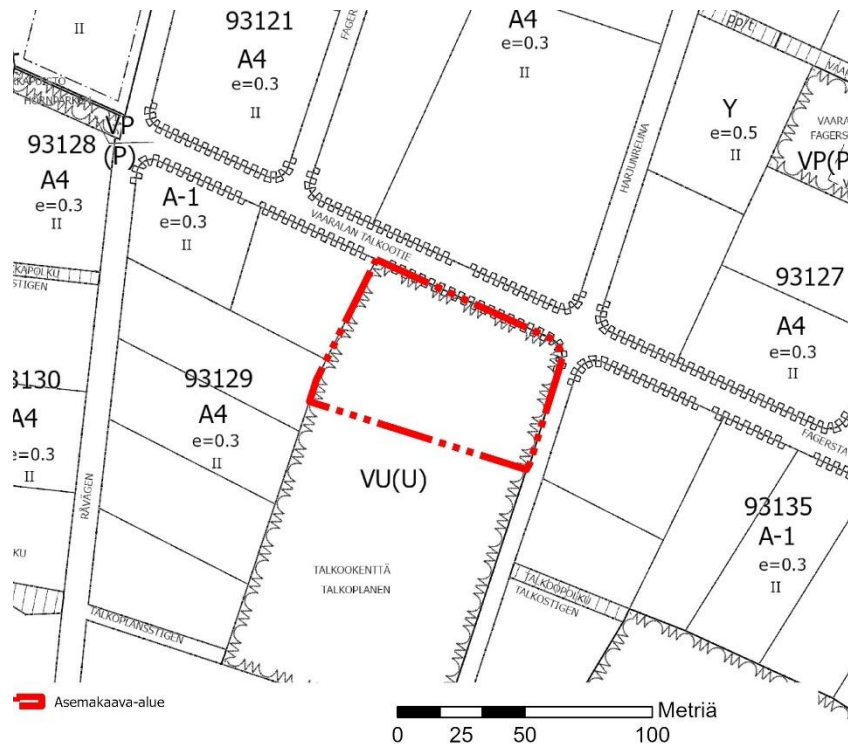
Maankäytön suunnittelussa jatketaan yhdyskuntarakenteen tiivistämistä erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen. Seudun uudesta asuntotuotannosta 95 % kohdistetaan ensisijaisille vyöhykkeille (oheinen kartta). Suunnittelulla mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen ja ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin. MAL 2023 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.

Yleiskaava



Yleiskaavassa (KV 25.1.2021) alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen (ruuturasteri). Alueen länsipuolella on pientalovaltaista asuinaluetta (AP).

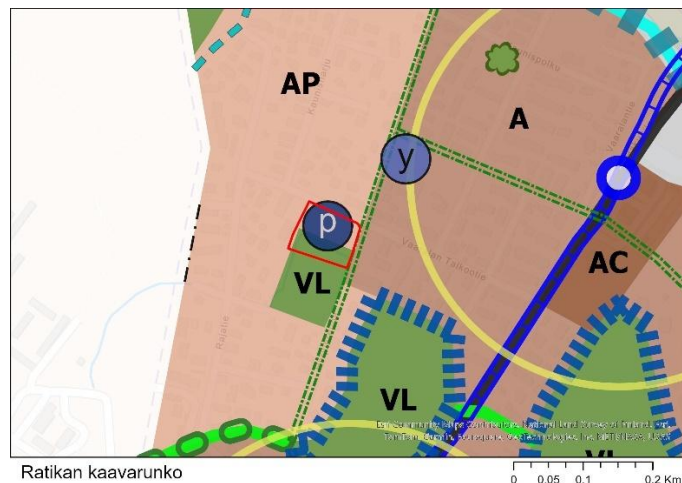
Asemakaava



Kaavamuutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU(U)). Alueella on voimassa Vaarala II asemakaava numero 930200 (KV 11.10.1976, SM 5.1.1978). Ajoneuvojen liittyminen Vaaralan Talkootiehen on kielletty muualta kuin kaavamuutosalueen luoteisnurkasta. Asemakaavamuutosalue on rajattu punaisella ajantasa-asemakaavassa.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Ratikan kaavarunko



Ratikan kaavarungossa (hyväksytty 19.6.2023) kaavamuutosalue (punaisella rajattu) sijaitsee pysäkinseudun (keltainen ympyrä) ulkopuolella pientalovaltaisella asuinalueella (AP). Kaavamuutosalueen eteläosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutosalue on merkitty julkisten palveluiden kehittämistarpeen kohteeksi (sinisellä ympyrällä 'p'). Kaavamuutosalueen itäpuolella kulkeva Harjunreuna on merkitty viherkaduksi (vihreä pistekatkoviiva), jota kehitetään viihtyisäksi kävelyn ja pyöräilyn ympäristöksi.

Kaupunkitasoinen palveluverkkosuunnitelma 2022–2031

Päiväkodin tarve perustuu vuonna 2022 laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan. (hyväksytty 19.12.2022). Hakunilan suuralueen nykyinen varhaiskasvatuksen palveluverkko ei riitä kattamaan väestöennusteeseen perustuvaa varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvua, minkä vuoksi alueelle tarvitaan uusia investointeja. Osa palveluverkon olemassa olevista tiloista on päiväkotiverkkoselvitysten mukaisesti tarvetta korvata kokonaan uusilla tiloilla. Osassa tiloista tulee ajankohtaiseksi tehdä osa- ja peruskorjauksia tai toiminnallisia ratkaisuja muun muassa ilmanvaihdon riittävyyden vuoksi, jotta tilat vastaavat varhaiskasvatuksen toiminnan tarpeita. Olemassa olevan palveluverkon osalta vuokra- ja paviljonkitiloista siirtyminen pysyvämpiin tilaratkaisuihin tulee lisäksi haastamaan palveluverkon kehittämistä tulevinä vuosina. Hakunilan suuralueella tai vaihtoehtoisesti laajemmin Itä-Vantaalla toteutetaan uudet korvaavat tilat varhaiskasvatukselle.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta Hakunilaan, osoitteeseen Vaaralan Talkootie 14, uuden päiväkodin rakentamisen mahdollistavaa kaavaa varten. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002596 ja kaavoitus tuli vireille 21.3.2024.

Kaavahanke on mukana vuoden 2025 julkaistussa kaavoitusohjelmassa.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- 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, kaupungin-museo)
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (AKL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteet pyydettiin 21.3.2024 - 22.4.2024 välisenä aikana. Kaavamuutoksesta järjestettiin kaavoittajan puhelinaika 9.4.2024 klo 10–11. Tiedusteluita tai soittoja ei tänä aikana tullut. Mielipiteitä saatiin yhteensä 15 kappaletta, joista 10 oli yksittäisten asukailta.

- Hanketta esiteltiin 15.4.2024 järjestetyssä asukastilaisuudessa.

OAS vaiheessa saapuneet mielipiteet

- Caruna Oy toteaa, että kaava-alueella ei ole Caruna Oy:n sähköverkkoa.
- Fingrid Oy toteaa, että kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

- Vaarala Seura ry kannattaa lämpimästi uuden päiväkodin rakentamista Vaaralaan. Vaarala tarvitsee päiväkodin ja jatkossa myös oman koulun, koska Vaarala kasvaa ja Vaaralaan on muutanut viimevuosina paljon lapsiperheitä.
- Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja.
- Vantaan Energia Oy toimitti karttaliitteet, jossa oli esitetty Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä johtojen siirtämistä.
- Kaavamuutosalueen naapureista kaksi taloyhtiötä ja kahdeksan asukasta jätti yhteensä 10 mielipidettä, joissa pääosin vastustivat hanketta. Aukkaat esittivät huolia liikennemäärän kasvusta, huleveden käsittelystä ja tulvariskistä, huonosta maaperästä, virkistysalueen pienentymisestä sekä alueen arvon mahdollisesta heikkenemisestä. He pyysivät kaupunkia perustelemaan hankkeen tarvetta ja ehdottivat eri sijaintia päiväkodin rakentamiselle. He pyysivät, että kaavassa huomioidaan arkkitehtuurin laatu ja myös esittivät toiveita koulun rakentamiseksi alueelle.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli 8.4.2025 asemakaavan muutosehdotusta ja päätti asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä (MRA 27 §) 23.4.- 22.5.2025. Tänä aikana saatiin 27 muistutuksia. Lausuntoja pyydettiin 5 kappaletta ja saatiin 3 kappaletta. Ohessa muistutuksen ja lausuntojen pääkohdat.

Muistutukset

Aukkaat muistuttivat mm., että liikenne on haastava alueella ja ovat huolissaan liikennemäärän kasvusta, alueella on jo päiväkotia ja Vaarala tarvitse koulua, ehdotettu sijainti päiväkodille ei ole oikea ja pitää hakea muualta, päiväkodin kanssa voisi olla yhteinen koulu/alakoulu, yhteinen päiväkot, ja koulu pitäisi olla muualla kuin ehdotetulla tontilla, kaavamuutos alue on säilytettävä sellaisenaan tai voi tehdä parannuksia hulevesipuistona tai ulkoilualueena pitäen, alue on tärkeä lähihuolto, maaperä on savea ja on vaikeasti rakennettava sekä on huolissaan maaperän vajoamisesta, viereisen päiväkodin rakentamisaika oli häiriöllistä ja se päiväkot, on arkkitehtonisesti masiivinen pientaloalueella sekä alueen arvon heikkeneminen.

Vastineena muistutuksiin esitettään, että kaupungin asiantuntijoiden mukaan katuverkko on jo riittävästi varustettu vastaanottamaan päiväkodin toiminnan myötä lisääntyvän liikennemäärän. Vaaralan Talkootien kadunvarren pysäköinnin aikarajoituksia päivitetään siten, että saattoliikenteen pääsy sekä tulevaan päiväkotiin että olemassa olevaan Vaaralanpuiston päiväkotiin toimisi sujuvasti. Vaaralan Talkootiella on erillinen jalankulun ja pyöräilyn väylä, mikä parantaa liikenneturvallisuutta. Lumenaurasta helpotetaan rajoittamalla kadunvarsipysäköintiä aikarajoituksia muuttamalla.

Päiväkodin tarve perustuu vuonna 2022 laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan. (hyväksytty 19.12.2022). Hakunilan suuralueen nykyinen varhaiskasvatuksen palveluverkko ei riitä kattamaan väestöennusteeseen perustuvaa varhaiskasvatusikäisten lasten määrän kasvua, minkä vuoksi alueelle tarvitaan uusia investointeja. Osa palveluverkon olemassa olevista tiloista on päiväkotiverkkoselvitysten mukaisesti tarvetta korvata kokonaan uusilla tiloilla. Osassa tiloista tulee ajankohtaiseksi tehdä osa- ja peruskorjauksia tai toiminnallisia ratkaisuja muun muassa ilmanvaihdon riittävyyden vuoksi, jotta tilat vastaavat varhaiskasvatuksen toiminnan tarpeita.

Kaavamuutosalue ei ole kooltaan riittävä koulukäyttöön. Kaupungin oppimispalveluyksiköiden kaavoitustarpeet perustuvat strategiakausittain laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan, joka pohjautuu väestöennusteeseen. Palvelutarpeet arvioidaan suuraluekohtaisesti. Kaavoitushanke käynnistetään, jos palveluverkkosuunnitelmassa on tunnistettu tarve Hakuilan suuralueella.

Tutkittiin ehdotetut sijainnit Vantaan toimitilajohtamisen kanssa ja pääosin niitä, oli jo todettu epäsovinnaksi päiväkodin rakentamiseen. Ratikan kaavarungossa (KV 19.6.2023) Talkookenkän puiston kohdalle on merkitty julkisten palveluiden kehittämistarve. Ehdotetulla Fazerilan alueella on parhaillaan käynnissä kaavamuutoshanke, jossa kaavoitetaan alueelle asumista ja työpaikkoja lähipalveluineen. Alueen palvelurakenne tarkentuu, kun kaavahanke etenee.

Kaavamuutosalueen avo-ojilla on tärkeä rooli alueellisina viivytysaltaina, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa suunnittelua. Kaavassa määrätään, että alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavassa myös edellytetään läpäisemättömien pinnoitteiden vähäistä käyttöä. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla sekä sisääntulojen yhteydessä. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Piha-alueen korkeusasema on suunniteltava niin että vähennetään tulvariskiä.

Kaavamuutoksen myötä puisto pienenee. Kaavamuutoksessa pyrittiin säilyttää mahdollisimman paljon puustoa. Kaavaratkaisussa on huomioitu resurssiviisauden periaatteet, ja leikkipiha on suunniteltu ilman avo-ojan siirtoa, jotta ojan varrella oleva puusto voidaan säilyttää mahdollisimman hyvin. Päiväkodin piha tulee palvelemaan iltaisin ja viikonloppuisin lähialueen lapsiperheitä. Virkistysalueiden muut palvelut toteutetaan viheralueiden palveluverkkosuunnitelmassa kartoitettujen tarpeiden pohjalta.

Rakentamisella ja perustamistavalla on vaikutusta maaperään. Pohjavedenpinnantasotulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamiskäytöksen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella on jonkun verran esiintynyt painumisen ongelmia pehmeän maaperän johtuen. Toteutusvaiheessa stabiloinnin tarve piha-alueella on selvittävää. Tärinärajat ja katselmukset suoritetaan työmaan aikana

Rakennusoikeus alueella on 2 000 kerrosneliometriä ja sallittu kerroskorkeus kaksi (2), joka on pientalovaltaiseen ympäristöön hyvin sopiva. Kaavamääräyksissä edellytetään kestäväää ja korkeatasoista arkkitehtuuria, ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennus tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Alueella edistetään uusiutuvan energian käyttöä ja määrätään, että osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tuotetaan rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Kaavamuutoksen ja uuden päiväkodin myötä alueen vilkkaus ja toiminnallinen monipuolisuus lisääntyvät. Parantunut palvelutarjonta tukee sosiaalista kestävyyttä ja voi lisätä alueen sekä nykyisten että uusien asuntojen houkuttelevuutta.

Lausunnot

Vantaan energia haluaa, että maakaapeleiden sijainnit otetaan huomioon. Ei lausuttava kaukolämmöstä.

Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sijainnit on otettu huomioon.

HSY: Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia yleiseen vesihuoltoon.

ELY: ei huomautettava.

Nähtävillä olon jälkeen selostus on päivitetty kohdassa 2.1.3. Rakennettu ympäristö -> Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa.

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 kestävyysedelläkävijä. 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 arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

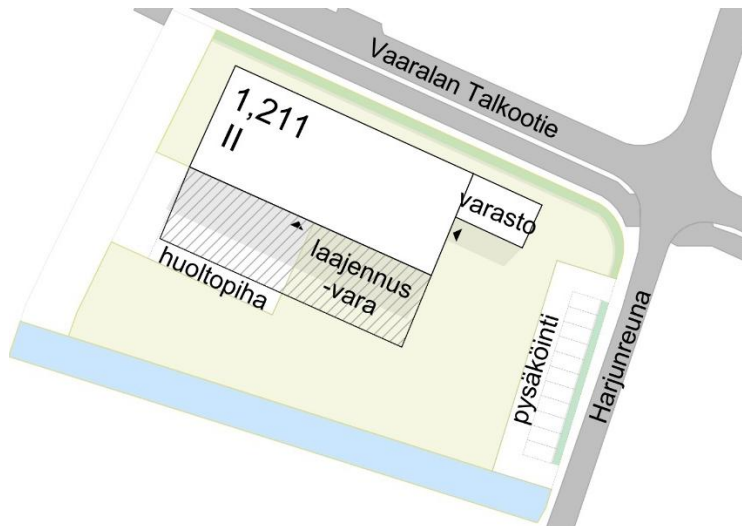
- Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Suojellaan luontoa kulumiselta.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiileneutraalisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

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 kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

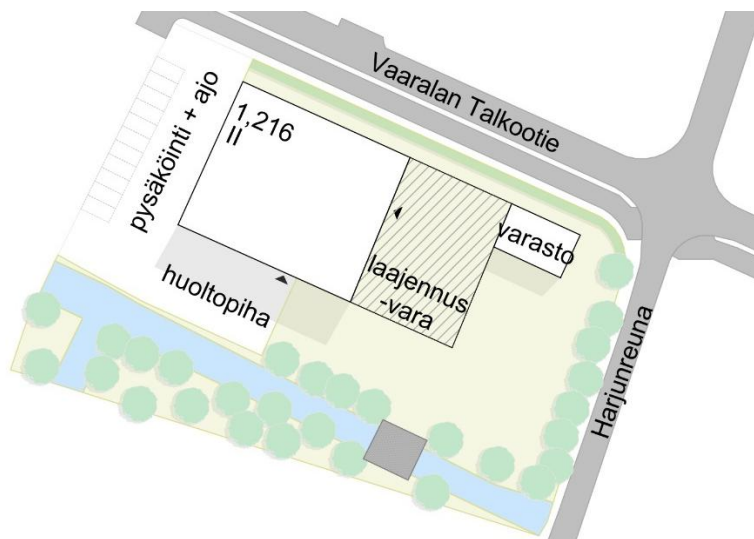
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A

Vaihtoehto A – Avo-oja siirretään alueen etelän reunalle

Pehmeä maaperä ja sen aiheuttama heikko rakennettavuus rajoittaa rakennuksen sijoittamista alueella. Luonnoksissa rakennus on kerrosluvultaan kaksi ja kooltaan suunnilleen 1200 k-m², joka vastaa hankesuunnitelmassa esitettyä mitoitus. Lisäksi on huomioitu laajennusvara, siten että kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus voidaan toteuttaa tulevaisuuden tarpeiden mukaan. Avo-oja siirretään alueen etelän reunalle siten että saadaan toiminnallinen leikkipiha. Henkilökunnan pysäköinti osoitettiin Harjunreunan varrella. Huoltoliikenteen ajoliittymä alueeseen toimii Vaaralan Talkootieltä. Saattoliikenteen paikoitus järjestetään kadun varrella.



Vaihtoehto B

Vaihtoehto B – Avo-ojaa ei siirretä

Tässä vaihtoehdossa rakennus on kooltaan ja sijainniltaan suunnilleen sama. Henkilökunnan paikoitus siirrettiin huoltopihaan yhteyteen. Avo-oja pysyy nykyisellään, jolloin pystytään säilyttämään suurin osa puustoa. Leikkipiha toteutetaan kaksiosaisena ja eteläpuolen osa kehitetään luonnonmukaisena 'metsäpihana'.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisussa päätettiin mahdollistaa päiväkodin rakentaminen ilman avo-ojan siirtoa, mikä vastaa resurssiviisauden tavoitteita paremmin. Kaavaratkaisussa ohjeellinen rakennusala on esitetty väljänä alueena mahdollistaen muitakin ratkaisuja. Korttelialueella osoitetaan paikoitusta pelkästään henkilökunnalle ja liikuntaesteisille. Saattoliikenne järjestetään kadun varrella. Leikki-piha toteutetaan kaksiosaisena. Avo-ojan eteläpuolelle jäävää osaa kehitetään luonnonmukaisena metsäpihana. Näin mahdollistetaan olemassa olevan puuston säilyttämistä. Oleva puusto toimii myös varjostavana elementtinä piha-alueelle aurinkoisina päivinä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutoksella osoitetaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), jolla on 2000 k-m² rakennusoikeus.

4.1.1 Mitoitus

Yleisten lähipalvelurakennusten alue (YL) on kooltaan noin 4 872 m². Rakennusoikeus on 2 000 k-m². Tehokkuudeksi muodostuu 0,41. Päiväkotitoiminnan autopaikkojen vähimmäismäärä on 21 ap, joista enintään 11 ap sijoitetaan korttelialueelle. Saattoliikenteelle (10 ap) järjestetään paikoitusta Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan varrella.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä varmistetaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu julkisivumateriaalia ja maantasokerrosten ilmettä koskevia määräyksiä. Kaavassa edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kaavaehdotuksen määräykset koskevat meluntorjuntaa, ilmanlaatua sekä olevan puuston säilyttämistä. Olemassa oleva avo-oja halkoo leikki-pihan aluetta kaavamuutosalueen eteläpuolella. Näin jaetun alueen eteläosa säilytetään puustoisena leikkialueena, johon on järjestettävä paikkaan sopiva ja turvallinen ylitys. Kaavamuutoksessa osoitetaan tätä osaa alueena, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Aitautalokookentän suunnalla on oltava riittävän korkea, ettei kentältä lentävä pallo tai kiekko pääse päiväkodin leikki-pihalle.

Kaavamuutosalueen avo-ojalla on tärkeä rooli alueellisena huleveden viivytyspainanteena ja johtamisrakenteena, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa kaavaratkaisua. Kaavamuutoksessa osoitetaan avo-ojan alue säilytettävänä hulevesireittinä. Lisäksi vaaditaan puoliläpäisevät pinnoitteet pysäköintialueella. Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennuslupan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue on kokonaisuudessaan yleisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta YL.

4.3.1 Korttelialueet

YL, Yleisten rakennusten korttelialue

Rakennusoikeus alueella on 2 000 kerrosneliometriä ja sallittu kerroskorkeus kaksi (2), joka on pientalovaltaiseen ympäristöön hyvin sopiva. Rakennuksen mahdollinen sijainti tontilla on osoitettu väljänä rakennusalueena.

Kaavamääräyksissä edellytetään kestävä ja korkeatasoista arkkitehtuuria, ja rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennus tulee sovitaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta.

Ajoneuvoliittymäkielto osoitetaan tietyissä kohdissa sekä Vaaralan Talkootien että Harjunreunan varrella. Saattoliikenne on järjestettävä ympäröivien katujen varrella. Ohjeellinen ajo on osoitettu alueen luoteisosaan ja sen varrelle on mahdollisuus toteuttaa henkilökunnan pysäköintiä ja huoltopihaa.

Kaavamuutosalueen itäreunalla osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osaa. Harjunreunan varrella osoitetaan istutettavaa aluetta, siten että ratikan kaavarungon esittämä viherkadun määräys on huomioitu. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Alueen eteläosan puusto tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Aluetta saa käyttää metsäpihana osana leikkipihaa. Korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy. Kaavassa edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

Kaavassa on mm. melusuojausta, ilmanlaatua, energiaa ja arkkitehtuurin laatua koskevia määräyksiä. Melutorjunnasta määrätään, että rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee päiväkotitiloissa olla 30 dB. Alueella edistetään uusiutuvan energian käyttöä ja määrätään, että osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tuotetaan rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Hankkeen rakentamisen myötä puisto pienenee, mutta pihajalat ovat käytettävissä päiväkodin toiminta-ajan ulkopuolella. Kaavamääräyksillä pyritään kuitenkin vähentämään rakentamisen haitallisia vaikutuksia puistoympäristöön. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaaralan pientaloalue täydentyy enintään kaksikerroksella palvelurakennuksella, jonka tulee sovitaa pientaloympäristöön esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. Rakennetaan päiväkotia nykyiseen puistoon. Pyritään pehmentämään rakentamisen vaikutusta olemassa olevaan puistoympäristöön puustoa säilyttämällä ja kasvillisuutta istuttamalla. Maantasokerrosten kadun puolen julkisivu tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

Väestön rakenne ja kehitys

Hakunilan suuralueella on akuutti päiväkotitarve johtuen lasten määrän ennustetusta kasvusta sekä alueella käytöstä poistuvista päiväkodeista. Toteutuessaan päiväkotito vastaa tähän tarpeeseen. Kaavamuutoksella ei ole suoraa vaikutusta asukasmäärään tai rakenteeseen, mutta se parantaa alueen palvelurakennetta. Tämän myötä alueen vetovoimaisuus asuinalueena kasvaisi.

Yhdyskuntarakenne



Kaavamuutosehdotus täydentää Vaaralan pientaloalueen yhdyskuntarakennetta. Se myös täydentää alueen palveluita. Vaikutus on yhdyskuntarakennetta eheyttävä. Alueella on jo pääosin olemassa kunnallistekniset rakenteet ja liittyminen niihin on helppoa. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit noin 500 metrin etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksella mahdollistetaan päiväkotirakennuksen rakentaminen olemassa olevaan rakentamattomaan puistoon. Rakentamisen vaikutuksia on pienennetty jättämällä alueella olemassa oleva avo-oja paikoilleen. Lisäksi kaavamuutosalueen eteläosaan osoitetaan säästettävä puustoinen alue. Kaavassa määrätään, että korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy. Myös rakennusten arkkitehtuurin sovittamisesta ympäristöönsä esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla on kaavamääräys. Kaavassa on myös seuraavat määräykset: Katokset ja varastot tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaliltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.

Asuminen

Kaavamuutos ei tuo asuntoja alueelle, mutta uusi palvelu lisää olevien ja uusien asuntojen haluttavuutta.

Palvelut ja työpaikat

Päiväkotito tuottaa työpaikkoja alueelle. Esiitetty rakentamisen kerrosala mahdollistaa 126-tilapaikkaisen päiväkodin, johon tulisi lisäksi hoito- ja kasvatushenkilökuntaa 18 henkilöä. Alueen voidaan odottaa muuttuvan vilkkaammaksi ja toiminnoiltaan monipuolisemmaksi.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uuden 2 000 k-m² kokoisen päiväkodin rakentamisen. Kaava-alue sijaitsee nykyisen kaupunkirakenteen jatkeena ja olevassa katuverkossa. Kaavan toteuttamisella ei arvioida olevan vaikutuksia kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksiin. Alue on pääosin vaikeasti rakennettava. Rakentamisolosuhteista seuraa riskejä, jotka voivat aiheuttaa lisäkustannuksia. Saattoliikenne osoitetaan ympäröivien katujen varteen, jotta tonttia voisi käyttää enemmän pihajärjestelmänä kuin parkkipaikkana. Kaava-alue kuuluu kestävä liikenteen vyöhykkeeseen ja Hakunilantieä pitkin kulkee linja-autolinja.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet palvelut kohdistuvat etenkin alueen nykyisille ja tuleville lapsiperheille, mutta yleensä päiväkotitilat tarjoavat iltakäytön mahdollisuuksia kaiken ikäisille. Toteutuessaan päiväkotiki vastaa Hakunilan suuralueen akuuttiin varhaiskasvatuspaikkapulaan. Palvelutarjontaa parantamalla edistetään sosiaalista kestävyttä. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Kaavamuutoksen myötä puisto pienenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä asukkaat huolestuivat luonnonmukaisen alueen poistamisesta. Kaavamuutoksessa pyrittiin säilyttämään mahdollisimman paljon puustoa. Päiväkodin piha tulee palvelemaan iltaisin ja viikonloppuisin lähialueen lapsiperheitä. Talkookenttä eli hiekkakenttä sekä leikkipuisto ja pienpelikenttä säilyvät. Lähellä on metsäisiä ja kallioisia mäki-alueita. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 500 metrin kävelymatkan päässä suunnitellulta ratikkapysäkillä ja noin 60 metrin etäisyydellä bussipysäkillä. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä joukkoliikenteen saavutettavuus ovat hyvät eri suunnista, sillä bussilinjat kulkevat läheisen Hakunilantien kautta.

Kaavan mukainen päiväkotiratkaisu lisää liikennettä alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä nousi esiin huolia kaavamuutoksen seurauksena kasvavasta liikennemäärästä. Asukkaat olivat erityisesti huolissaan siitä, että kahden päiväkodin (Vaaralanpuiston ja tämän kaavamuutoksen mahdollistaman päiväkodin) saattoliikenne voisi kuormittaa Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan risteystä.

Saattoliikenteen pysäköinti järjestetään Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan varrella, ja kadunvarren pysäköintisuunnitelma päivitetään siten, ettei se aiheuta vaaratilanteita. Samalla varmistetaan, ettei Vaaralan Talkootien ja Harjunreunan risteys kuormitu liikaa saattoliikenteen seurauksena.

Kaavassa määrätään, että huoltoliikenteelle varattu alue on erotettava saattoliikenteestä sekä jalankulku- ja pyöräilyväylistä rakenteellisin ratkaisuilla ja mahdollisuuksien mukaan istutuksilla. Lisäksi kaava edellyttää, että työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikat ovat säältä suojattuja ja runkolukittavia. Tontin rajallisen tilan vuoksi korttelialueelle osoitetaan kaavamääräyksellä enintään 11 autopaikkaa, joista kaksi on varattava liikuntarajoitteisille.

Vesihuolto

Vedenjakelu sekä jätevesiviemärointi

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon nykyisten johtojen siirtotarpeita tai kunnallistekniikan uudeleen rakentamista.

Tontin hulevesijärjestelmät

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet on mitoitettava 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tontin taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

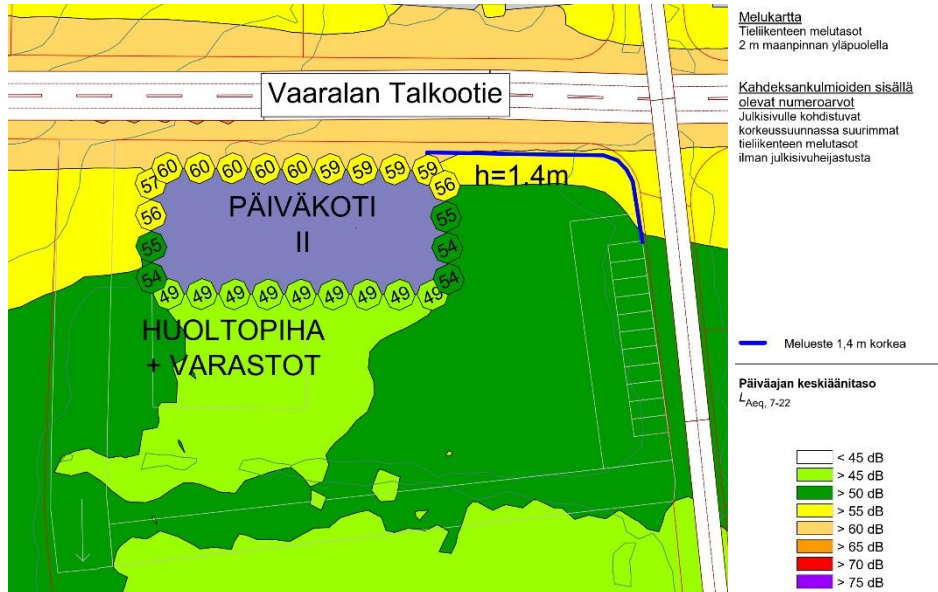
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu (Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit, 21.1.2025)

Laskennassa otettiin huomioon kohdetta lähimpinä sijaitsevat tieosuudet sekä liikennemääriltään merkittävät tiet.

Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Päiväkodin ulko-oleskelualueet voidaan sijoittaa alueelle, jossa melutaso alittaa ohjearvon (55 dB), edellyttäen, että Vaaralan Talkootien varteen rakennetaan 1,4 metrin korkuinen melueste. Melueste voi olla esimerkiksi pihavarastorakennus.



Tieliikennemelu päivällä (klo 7-22), Liikennemeluselitys – A-Insinöörit (21.1.2025)

Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista

Melumallinnuksen perusteella ennustetilanteessa Vaaralan Talkootien puoleisella julkisivulle kohdistuu suurimmillaan 60 dB keskiäänitaso ($L_{Aeq, 7-22}$), josta suurin muodostuva suositus äänitasoerovaatimukseksi on $\Delta LA_{vaad} = 25$ dB. Koska laskettu äänitasoero ΔLA_{vaad} on alle 30 dB, ei kohteelle ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä ulkovaipan äänitasoerovaatimuksesta.

Tästä huolimatta kaavassa määrätään, että rakennusten ulkovaipan äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB päiväkotitiloissa. Tämä varmistaa, että tulevan päiväkodin tilat ovat riittävästi äänieristetyt myös mahdollisten tulevaisuuden liikennemäärän muutosten varalta.

Pilaantuneet maat

Ympäristöteknisen tutkimusraportin (AFRY 09/2024) mukaan maaperässä on VNa 214/2007:n mukaisen kynnysarvon ylittävästi PAH-yhdisteitä, torjunta-aineita ja kynnysarvon, alemman (arseeni) ja ylemmän (kupari) ylittäviä metallien pitoisuuksia. Täyttömaa sisältää paikoin jätettä, kuten lasia tiiltä, betonia, metallia, puuta ja muovia.

Alueella on sijainnut jossain vaiheessa kasvihuoneita. Torjunta-ainetutkimuksia ehdotetaan tarkennettavaksi kasvihuoneiden läheisyydessä. Ennen erityisen herkkää käyttöä tulee maaperän haitta-aineet huomioida tarkemmassa riskiperusteisessa kunnostussuunnitelmassa. Mikäli pinta-maat alueelta poistetaan rakentamisen yhteydessä, tulee massat ohjata luvanvaraiseen pilaantuneen maan vastaanottoaikaan. Kynnysarvopitoiset maat voidaan pääsääntöisesti sijoittaa maa-kaatoaikaan, mutta niiden hyötykäyttö on luvanvaraista.

Haitta-ainepitoisen maa-aineksen kaivu ja käsittely edellyttää, että kohteelle laaditaan pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma ja tehdään ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostamisesta Uudenmaan ELY-keskukselle. Kunnostussuunnitelmassa määritetään kunnostuksen periaatteet, tavoitepitoisuudet sekä haitta-ainepitoisten maa-ainesten hyötykäyttö. Näin ollen kaavassa määrätään, että maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

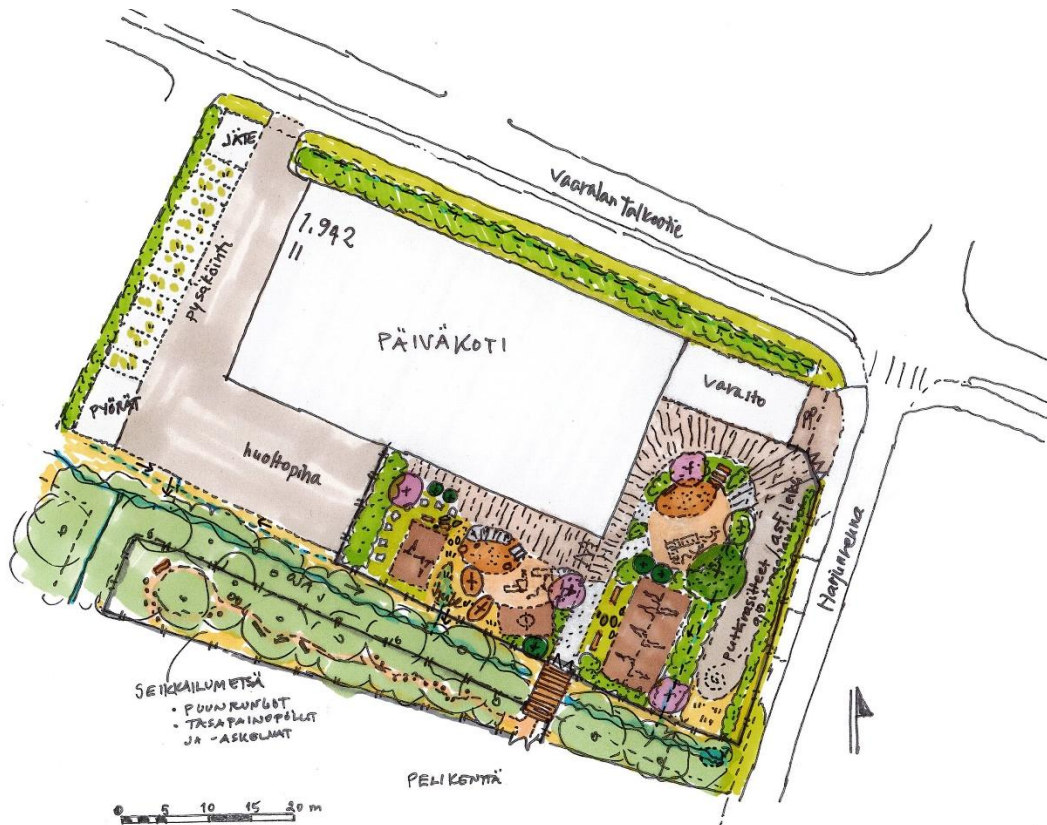
Ilmanlaatu

Kaavamuutosalue on riittävällä etäisyydellä merkittävimmistä päästölähteistä HSY:n ja Terveysten ja hyvinvoinnin laitoksen määrittelemien ilmanlaatuvyöhykkeiden perusteella. Hyvän ilmanlaadun turvaamiseksi kaavassa määrätään, että rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavahanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudisrakentaminen sijoituu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole merkittävää vaikutusta alueen luontoarvoihin. Vantaan karttapalvelun ja luontoselvitysten perusteella alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Kaavaratkaisussa on huomioitu resurssiviisauden periaatteet, ja leikkiapiha on suunniteltu ilman avo-ojan siirtoa, jotta ojan varrella oleva puusto voidaan säilyttää mahdollisimman hyvin. Kaavassa määrätään, että tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa. Alueen eteläosan puusto on säilytettävä elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Ojan eteläpuolista aluetta kehitetään metsäpihana, joka toimii osana päiväkodin pihaa.

Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Pihasuunnitelmaluonnos (kuva alla) on laadittu asemakaavavaiheen vihertehokkuuslaskennan pohjaksi. Keinoja vihertehokkuuden edistämiseksi ovat mm. olemassa olevan puuston säilyttäminen ojan läheisyydessä, istutettavat puut ja pensaat, sadepuutarha ja kasvillisuuspinnoitteet hulevesipainanteet. Kaavassa vaaditaan vähintään vihertehokkuus 0,9. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 25.03.2025.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueen avo-ojilla on tärkeä rooli alueellisina viivytyspainanteina, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa suunnittelua. Kaavassa määrätään, että alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Kaavassa myös edellytetään läpäisemättömien pinnoitteiden vähäistä käyttöä. Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää

vain ajoväylillä ja huoltopihalla sekä sisääntulojen yhteydessä. Pysäköintipaikat tulee päällystää puoliläpäisevin pinnoittein. Rakennus kattoineen tulee lisäämään hulevesien viivytyksen määrää. Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma. Piha-alueen korkeusasema on suunniteltava niin että vähennetään tulvariskiä.

Vaikutukset maaperään

Rakentamisella ja perustamistavalla on vaikutusta maaperään. Pohjavedenpinnantaso tulee selvittää. Rakennuspaikalla tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus, kun rakennuksen paikka on selvillä. Rakentamistarkkaisuun tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin. Alueella on jonkun verran esiintynyt painumisen ongelmia pehmeän maaperän johtuen. Toteutusvaiheessa stabiloinnin tarve piha-alueella on selvittettävä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

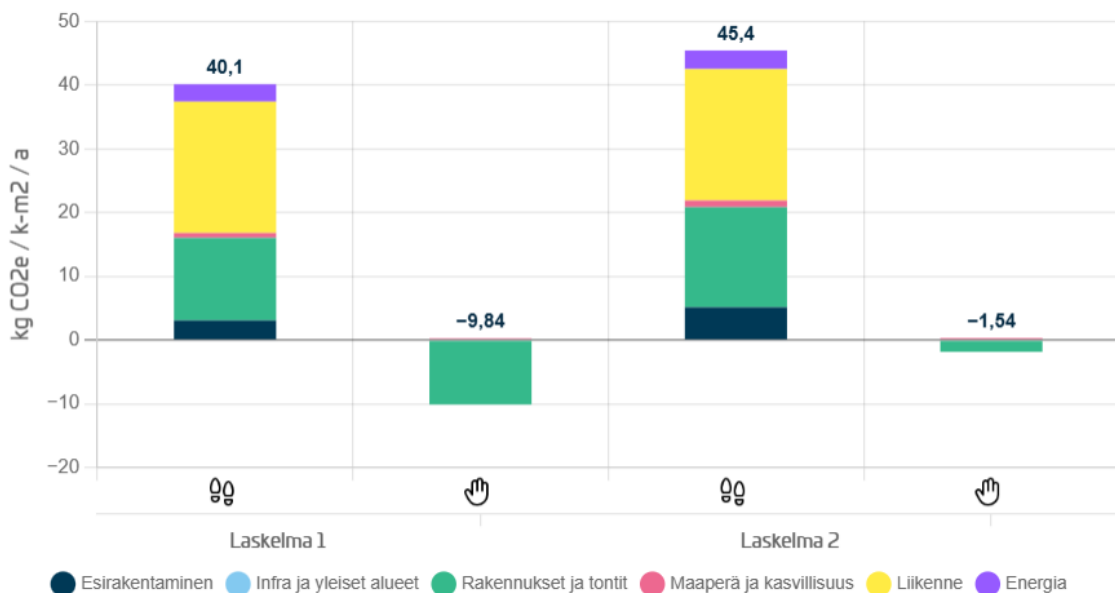
Kasvihuonepäästöjen määrä on 50 vuoden aikana 0,06 milj. tonnia eli 79,45 tonnia/asukas.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaaralassa ja se kuuluu autovyöhykkeeseen kaavamuutoksen aikana. Mutta alueen joukkoliikenteen palvelutaso parantuu, kun suunniteltu Vantaan ratikka alkaa toimimaan. Kaavamääräyksissä on huomioitu laadukkaista jalankulun ja pyöräilyn reiteistä välillä sekä laadukkaasta pyöräpysäköinnistä.

Kaavassa määrätään hyödyntämään vähäpäästöisiä materiaaleja, millä voidaan vähentää kaavan toteuttamisen päästöjä arviolta 17 % tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Kaava-alueella sovelletaan 0,9 vihertehokkuutta, mikä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista. Riittävällä viherinfrastruktuurilla parannetaan alueen hulevesien hallintaa ja siten vähennetään hulevesitulvariskejä sekä ehkäistään lämpösaarekilmiötä. Alueen olemassa olevaa puustoa joudutaan kaatamaan jonkun verran, joten istutettavan puuston varjostava vaikutus syntyy kuitenkin vasta vähitellen puuston kasvaessa.

Tulosten yhteenveto



Kuva rakentamisvaihtoehtojen tuloksista

Päästövaikutuksia selvitettiin Planect-laskennalla. Ilmastaselvityksessä sovellettiin 50 vuoden ajanjakson laskentatarkastelua. Selvityksessä tutkittiin muun muassa rakentamista, maaperä ja kasvillisuutta, liikennettä ja energiaa. Kaavamääräyksissä on puurakentamista ja uusiutuvia energialähteitä suosivia kannustimia.

Kaavamuutosaluetta on tarkasteltu kahden erilaisen rakentamisvaihtoehdon avulla. Ensimmäisessä ns. tavanomaisessa ratkaisussa rakennuksen rungossa käytettiin betonia. Energialähteenä oli tavanomainen sähköntuotanto. Alueella ei ole säilyviä aluetta, eli avo-oja siirretään ja sen

aiheuttamat päästöt ja hiilinielun kato on huomioitu. Sisällöltään tämä vastaa asemakaava vaihtoehto A:ta. Tässä vaihtoehdossa kasvihuonepäästöjä kertyi 50 vuoden aikana 4543 tCO₂e eli 36 tonnia/tilapaikka. Toisessa vaihtoehdossa rakennusten runko oli kauttaaltaan puuta ja osa lämmitys- ja sähköenergiasta oli aurinkoenergiaa. Alueen eteläosa (avo-ojan ympäristö) merkittiin säilyvänä alueena. Sisällöltään tämä vastaa asemakaava vaihtoehto B:ta. Tämän lisäksi oli huomioitu liikenteen päästöjä hillitsevät toimenpiteet kuten sähköautojen latausmahdollisuus, pyöräilyn edellytyksiin panostaminen, paikalliset jaetut työtilat ja laadukkaat kävely-ympäristöt. Tällöin kasvihuonepäästöjen määrä oli 50 vuoden aikana 4014 tCO₂e eli 32 tonnia/tilapaikka.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Päiväkotihankkeen uudisrakennus-hankesuunnitelma hyväksyttiin kaupunkitilalautakunnan kokouksessa 20.11.2024 § 7. Rakentaminen ajoittuu vuosille 2026–2027 ja päiväkot, otetaan käyttöön elokuussa 2027.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus	Milja Halmkrona Mari Jaakonaho Sudar Oli Gunasekaran Mikel Aizpuru Sari Simonen	aluearkkitehti vs. (01.09.2024 alkaen) aluearkkitehti (31.08.2024 asti) asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus	Eeva Eitsi Jonna Kurittu Asta Tirkkonen Anna-Mari Kangas	maisema-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija yleiskaava-arkkitehti yleiskaavasuunnittelija
Kadut ja puistot	Antti Auvinen Heikki Väänänen Jonna Juusola	vesihuollon suunnittelu liikenteen alueinsinööri maisema-arkkitehti
Mittaus- ja geopalvelut	Ismo Kaarnasaari	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Jouni Ahtiainen	ympäristöinsinööri
Toimitilajohtaminen	Jussi Hyvärilä Heidi Majander	rakennuttaja-arkkitehti hankekehitysarkkitehti
Talous- ja hallintopalvelut	Milja Inkeroinen Satu Turunen	vuorovaikutusasiantuntija palveluverkkoasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 2. päivänä syyskuuta 2025

Mikel Aizpuru
asemakaava-arkkitehti

Milja Halmkrona
aluearkkitehti vs.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	13.3.2025
Kaavan nimi	002596 Vaaralan Talkootien päiväkot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002596
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4872	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4872

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

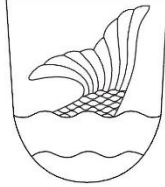
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4872	100,00	2000	0,41	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4872	100,00	2000	0,41	0,0000	2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
YL	0,4872	100,0	2000	0,41	0,4872	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
VU	0,0000	0,0	0		-0,4872	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002596	Päiväys Datum 2.9.2025
Vantaan kaupunki VAARALAN TALKOOTIEN PÄIVÄKOTI Kaupunginosa 93, VAARALA Asemakaavan muutos Osa korttelia 93129. Tonttijako Osa korttelia 93129. 1:2000	 Vanda stad FAGERSTA TALKOVÄGENS DAGHEM Stadsdel 93, FAGERSTA Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 93129. Tomtindelning Del av kvarteret 93129. 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- - - - -

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.**YL****Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.**

Arkkitehtuurin tulee olla kestävää ja korkeatasoista.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan esimerkiksi katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla.

Maantasokerrosten kadun puoleisen julkisivun tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Riittävä luonnonvalo päiväkotirakennuksen sisätiloissa tulee turvata.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot, leikki- ja ulkoiluvälinevarastot sekä keittiön laatikko- ja rullakkovarasto tulee sijoittaa ensisijaisesti osaksi päiväkotirakennusta. Niiden tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia sekä luonteva osa päiväkotirakennuksen arkkitehtuuria. Itsenäiset varastot on katettava viherkatolla.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee integroida arkkitehtuuriin ja sovittaa kaupunkikuvaan.

Korttelialue tulee rajata ympäristöstään istutuksin siten, että pientaloympäristön kaupunkikuvan vehreys säilyy.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**Linje 3 m utanför planområdets gräns.****Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.**

Arkitekturen ska vara hållbar och högklassig.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnadernas arkitektur ska anpassas till småhusmiljöns gatubild till exempel genom takkonstruktioner, verandor eller andra småskaliga byggnadsdelar.

Markplansvåningarnas fasad mot gatan ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Tillräckligt med dagsljus i daghemmets lokaler ska tryggas.

Cykel- och barnvagnsförråd, förråd för leksaker och friluftsräddskap samt kökets förvaringsutrymme för lådor och rullcontainrar ska i första hand placeras så att de utgör en del daghemsbyggnaden. Förråden ska vara av högklassigt material och hålla en arkitektoniskt hög standard samt utgöra en naturlig del av daghemsbyggnadens arkitektur. De fristående förråden ska täckas med gröntak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska integreras i arkitekturen och anpassas till stadsbilden.

Kvartersområdet skall avgränsas från sin omgivning med planteringar så, att småhusmiljöns gatubildens grönska bevaras.

002596

2/3

Lasten ulkoilalueena toimiva päiväkodin piha-alue on aidattava. Aita tulee linjata säilyvät puut ja niiden juuristo huomioiden ja huolellisesti maastoon sovittaen.

Leikkipihan turvallisuudesta on huolehdittava rakentamalla riittävän korkea ja kestävä aita Talkookentän suuntaan.

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

Osa rakennusten tarvitsemasta energiasta tulee tuottaa rakennusten katoille sijoitettavilla aurinkopaneeleilla.

Rakennuksen raittiin ilman otto tulee sijoittaa mahdollisimman etäälle päästölähteistä ja varustaa riittävällä, tilojen käyttötarkoituksen mukaisella suodatuksella.

Rakennusten ulkokuoren äänitasoeron (ΔLA) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla päiväkotitiloissa 30 dB.

Piha-alueiden melusuojausten ja rakennuksen ulkokuoren äänitasoeron riittävyys tulee tarkistaa rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennusten tai piha-alueiden sijainnit poikkeavat asemakaavavaiheen meluselvityksestä.

Oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla piha-alueilla melutaso ei saa ylittää päiväajan ohjearvoa 55 dB.

Polkupyörä- ja lastenvaunuvarastot tulee sijoittaa saapumissuunnille helposti käytettäväksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 11 autopaikkaa, josta kaksi on varattava liikkumisesteisille.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tontilla pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Huoltoilienteelle varattu alue on erotettava saattoilienteestä ja jalanku- ja pyöräily-yhteyksistä rakentein ja mahdollisuuksien mukaan istutuksin.

Työntekijöiden käyttöön tarkoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla säältä suojattuja ja runkolukittavia.

Pyöräilylle ja jalankululle tulee toteuttaa turvallinen yhteys sekä kadulta sisäänkäynneille että pysäköinnistä sisäänkäynneille.

Vettä läpäisemätöntä pinnoitetta saa käyttää vain ajoväylillä ja huoltopihalla. Pysäköintipaikat tulee päälystää puoliläpäisevin pinnoittein.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tontin istutettavalla kasvillisuudella tulee tukea avo-ojan varren luonnon monimuotoisuutta ja tontin hulevesien laadullista hallintaa.

Rakentamislupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Daghemmets gårdsområde, som fungerar som ett område för utomhusvistelse för barn, ska inhägnas. Staketet ska placeras med hänsyn till träden som ska bevaras och deras rotsystem och noggrant anpassas till terrängen.

Lekgårdens säkerhet ska tryggas genom att bygga ett tillräckligt högt och hållbart stängsel vid kanten av Talkoplanen.

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

En del av den energi som byggnaderna behöver ska produceras med solpaneler som placeras på byggnadernas tak.

Byggnadens friskluftsintag skall placeras så långt som möjligt från utsläppskällan och förses med tillräcklig filtrering efter användningsändamålet av utrymmen.

I byggnadernas ytterhölje ska ljudnivåskillnaden (ΔLA) mot flyg-, spår- och vägtrafikbuller vara 30 dB i daghem.

Tillräcklighet av ljudisoleringen av byggnadens ytterhölje och gårdsområdenas bullerskydd ska säkerställas i samband med bygglovets, om byggnadernas eller gårdsområdenas lägen skiljer sig från den bullerutredning som gjorts i detaljplanskedet.

Bullernivån på gårdsplaner avsedda för utevistelse får inte överskrida 55 dB.

Cykel- och barnvagnsförråden ska placeras i ankomstriktningarna så att de lätt kan användas.

I kvartersområdet får placeras högst 11 bilplatser, av vilka två ska reserveras för rörelsehindrade.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

De områden på tomten som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Det område som reserverats för servicetrafik ska avskiljas från avlämnings- och hämtningstrafiken och gång- och cykelförbindelserna med hjälp av konstruktioner och i mån av möjlighet av planteringar.

Cykelplatser som är avsedda för personal ska vara väderskyddade och ramläsbara.

Från huvudingången skall det finnas en trygg förbindelse för gång- och cykeltrafik både till parkering och till gång- och cykelvägar.

Beläggning som inte släpper igenom vatten får endast användas på körleder och på servicegården. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Den växtlighet som planteras på tomten ska stödja den biologiska mångfalden längs den öppna diken och den kvalitativa hanteringen av dagvattnet på tomten.

För bygglov ska utarbetas en dagvattenplan.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förorenad mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

002596

3/3

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
93	Kaupunginosan numero.	Stadsdelensnummer.
VAARA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
93129	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som skall planteras.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Ohjeellinen ylitys.	Riktgivande övergång.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO



Alustava pihasuunnitelma viherkerroinlaskelmaa varten, 25.03.2025.

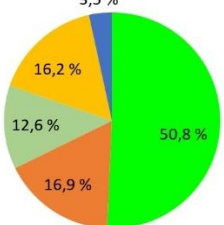
Tuloskortti		Osoite ja kaupunginosa		Vaaran Talkootie 14, Vaarala	
Päivämäärä 25.3.2025		Kaavan numero ja kortteli		002596 Vaaran Talkootie päiväkot	
Vihertehokkuuslaskelma			Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit		
Viher- tehokkuus	1,5	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaismäärä, kpl	
Tavoiteluku	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	3	7	
		Istutettava kasvillisuus	5	8	
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8	
		Pinnoitteet	3	3	
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	2	10	
		Yhteensä	17	36	

Hulevesimäärä m³	
17,9	
Valuma kerroin C	
0,6	
Viivytystilavuustarve m ³	
17,9	
Jää viivytämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	22,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
21 %	

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE VÄLILEHDELLE

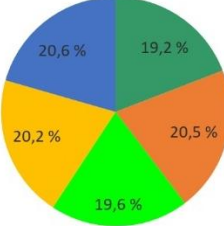
● KAAVAVAIHE
○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Osuus painotetusta kokonaispinta-alasta, %



■ Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
■ Istutettava kasvillisuus
■ Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot
■ Pinnoitteet
■ Hulevesien hallinta

Eri osa-alueiden painoarvo vihertehokkuudessa, %



■ Ekologisuus
■ Toiminnallisuus
■ Maisema-arvo
■ Kunnossapitomäärä
■ Hulevesien hallinta

Vihertehokkuuslaskelman tuloskortti, 25.03.2025.