



Asemakaavan muutos 002596 ja tonttijako, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkoti / SP

VD/1508/10.02.04.00/2024
SP/MYL/MHA/SGU/VIK

Kaavamuutoksella mahdollistetaan uuden päiväkodin toteuttaminen. Kaavatyössä huomioidaan erityisesti viihtyisyys ja lähiympäristön laatu sisältäen muun muassa resurssiviisauden tiekartan tavoitteet, vihertehokkuustavoitteet ja hulevesien hallinnan. Kaavamuutoksessa varaudutaan noin 2000 k-m² laajuiseen päiväkotirakennukseen piha-alueineen. Toteutuessaan päiväkoti vastaa Hakunilan suuralueen varhaiskasvatusikäisten määrän kasvuun ja siitä seuraavaan palvelutarpeeseen.

Asemakaavamuutos koskee osakorttelia 93129 kaupunginosassa 93 Vaarala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osakorttelia 93129.

Alue sijaitsee Vaaralassa osoitteessa Vaaralan Talkootie 14 / Harjunreuna 16.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Vantaan kaupunki on hakenut 22.2.2024 päivätyllä hakemuksellaan asemakaavan muutosta.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on merkitty asuinalueeksi (A). Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Alueen länsipuolella on pientalovaltaista asuin-aluetta (AP).

Asemakaavamuutos

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 4871 m², jolloin korttelitehokkuus $e = 0,4$.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 21.3.2024. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 15 kappaletta. Hanketta esiteltiin Hakunilan verkkoasukastilaisuudessa 15.04.2024.

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 2000 k-m² uutta julkisten lähipalvelurakennusten kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 8.4.2025 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002596 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkotit
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus ovat olleet MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 23.4.-22.5.2025. Tänä aikana jätettiin 27 muistutusta. Ohessa muistutusten ja lausuntojen pääkohdat. Tarkennetut muistutukset ja lausunnot ovat liitetiedostona.

Asukkaat muistuttivat muun muassa, että liikenne on haastava alueella, että he ovat huolissaan liikennemäärän kasvusta, että alueella on jo päiväkotit, että Vaarala tarvitsee koulua, että ehdotettu sijainti päiväkodille ei ole oikea ja pitää etsiä muualta, että päiväkodin kanssa voisi olla yhteinen koulu/alakoulu, että yhteisen päiväkodin ja koulun pitäisi olla muualla kuin ehdotetulla tontilla, että kaavamuutosalue on säilytettävä sellaisenaan, tai siihen voi tehdä parannuksia hulevesipuistona tai ulkoilualueena pitäen, että alue on tärkeää lähiluontoa, että maaperä on savea ja vaikeasti rakennettavaa, että he ovat huolissaan maaperän vajoamisesta, että viereisen päiväkodin rakentamisaika oli häiriöllistä, ja tuo päiväkotit on arkkitehtonisesti massiivinen pientaloalueella, ja että alueen arvo heikkenee.

Vastineena muistutuksiin esitetään, että kaupungin asiantuntijoiden mukaan katuverkosto on jo riittävästi varustettu vastaanottamaan päiväkodin toiminnan myötä lisääntyvä liikennemäärä. Päiväkodin tarve perustuu vuonna 2022 laadittuun kaupunkitasoiseen palveluverkkosuunnitelmaan (hyväksytty 19.12.2022). Kaavamuutosalue ei ole kooltaan riittävä koulukäyttöön. Ehdotetut korvaavat sijainnit on tutkittu Vantaan toimitilajohtamisen kanssa ja pääosin todettu epäsoveliaiseksi päiväkodin rakentamiseen. Kaavamuutosalueen avo-ojilla on tärkeä rooli alueellisina viivytysaltaina, joten hulevesien hallinta on keskeinen osa suunnittelua. Kaavaratkaisussa on huomioitu resurssiviisauden periaatteet, ja leikkiapiha on suunniteltu ilman avo-ojan siirtoa, jotta ojan varrella oleva puusto voidaan säilyttää mahdollisimman hyvin. Toteutusvaiheessa stabiloinnin tarve piha-alueella on selvitettävä. Tärinärajat ja katselmukset suoritetaan työmaan aikana. Rakennus tulee soveliaa pientaloympäristön kaupunkikuvaan, ja parantunut palvelutarjonta tukee sosiaalista kestävyyttä ja voi lisätä alueen sekä nykyisten että uusien asuntojen houkuttelevuutta.



Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 8.4.2025 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 3 kappaletta.

Vantaan Energia haluaa, että maakaapeleiden sijainnit otetaan huomioon. Vastineena todetaan, että maakaapeleiden sijainnit on otettu kaavaehdotuksessa huomioon. HSY sekä ELY:llä ei ole huomautettavaa.

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

Kaupunkiympäristölautakunta 2.9.2025 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset, ja että
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.9.2025 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002596 sekä tonttijakoehdotus, 93 Vaarala / Vaaralan Talkootien päiväkot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava kaupunkiympäristölautakunnan yhteinen pöytäkirjalausuma:

"Päiväkodin rakentamisvaiheessa tulee tontilla merkitä kaikki puut, jotka säilytetään, jotta niitä ei vahingossa kaadettaisi. Urakoitsijan kanssa tulee käydä läpi tontilla säilytettävät puut ja pensaat."

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 2.9.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 2.9.2025
- Muistutukset ja vastineet 2.9.2025
- Lausunnot ja vastineet 2.9.2025

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
asemakaava-arkkitehdit Sudar Oli Gunasekaran, p. 040 564 0039
Mikel Aizpuru, p. 050 302 9410
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)