



Asemakaavamuutos 002558 ja tonttijako, 75 Päiväkumpu / Päiväkummun pientalotontit ja virkistysalue / SP

VD/557/10.02.04.00/2023

SP/MHA/HJ-V/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavan ja Vantaan strategian mukaisesti maltillinen pientaloalueen laajentaminen muuttamalla yleisten rakennusten (Y) sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) sekä vähäiseltä osin lähivirkistysaluetta (VL) erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutosalueesta valtaosa (noin 78 prosenttia) osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Keravanjoen varren luo-alueet osoitetaan kaavassa. Yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 6413 k-m². Korttelitehokkuus on $e=0,25$ kaikissa kortteleissa. Uusia AO-tontteja on 29 kpl. Uusia AP-tontteja on 2 kpl, joille tulee yhteensä arviolta 9 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 75113-75117 ja osaa korttelia 75095 sekä katu-, vesi- ja virkistysalueita kaupunginosassa 75, Päiväkumpu.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 3552, 3553 ja 3554 sekä katu-, vesi- ja virkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta kaupunginosassa 75, Päiväkumpu.

Tonttijako koskee kortteleita 5113-75117 ja osaa korttelia 75095 kaupunginosassa 75, Päiväkumpu.

Alue sijaitsee Päiväkummun kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjoisessa ja lännessä Keravanjokeen, idässä Päiväkummun pientaloalueeseen ja etelässä Laurintiehen. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 22 ha, josta Vantaan yleiskaavassa noin 5 ha on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi ja muu osa lähivirkistysalueeksi.

Hakija

Alueen maanomistaja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuin aluetta (AP) ja lähivirkistysaluetta (VL). Yleiskaavan liitekartassa on osoitettu luo-alueet. Lähivirkistysalueella kulkevat myös ekologinen runkoyhteys sekä ohjeelliset ulkoilureitit. Joenvarren virkistyskäytön kehittämisvyöhykemerkinällä osoitetaan ensisijaiset virkistyskäyttöön kehitettävät jokien rannat. Rantoja kehitetään siten, että veden äärelle pääsee helposti, ja monenlainen ulkoilu ja virkistys on mahdollista.



Asemakaavamuutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleiskaavan ja Vantaan strategian mukaisesti maltillinen pientaloalueen laajentaminen muuttamalla yleisten rakennusten (Y) sekä kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK) sekä vähäiseltä osin lähivirkistysaluetta (VL) erillispientalojen (AO) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueiksi sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavamuutosalueesta valtaosa (noin 78 prosenttia) osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Keravanjoen varren luo-alueet osoitetaan kaavassa.

Asemakaavalla mahdollistetaan 29 erillispientalotontin (AO) ja kahden asuinpientalotontin (AP) luovuttaminen pientalorakentajille. Tavoitteena on kaupungin omistaman maaomaisuuden hyödyntäminen monipuolisen asuntotarjonnan turvaamiseksi. Alue on viimeisiä kaupungin omistamia tällä hetkellä toteuttamiskelpoisia alueita Itä-Vantaalla, joille pientaloasumista on mahdollista kaavoittaa.

Erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakennusoikeus on 5 181 k-m² ja asuinpientalojen (AP) 1232 k-m². Kaikkiaan asumisen rakennusoikeutta on 6 413 k-m². AO- ja AP-kortteleiden tehokkuus on $e=0,25$. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeuden määrä vähenee kaikkiaan 44 925 k-m². Kaavateknisistä syistä kaavamuutoksen rajausta on laaja, mutta rakentamiseen osoitettu alue on pienekkö.

Vantaan yleiskaava 2020:ssa tilaa uudelle asuntorakentamiselle on mitoitettu ensisijaisesti täydentämään väljästi rakennettuja alueita. Tämä kaavamuutosalue on yksi tällaisista yleiskaavan alueista. Yleiskaava, ympäristössä valmiiksi olemassa oleva kunnallistekniikka ja Vantaan strateginen tavoite pientaloasumisen lisäämisestä ovat tärkeitä taustatekijöitä kaavamuutoksessa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Lisäksi alue on MAL-sopimuksen mukaan ensisijaista asuinrakentamisen vyöhykettä.

Kaavassa on annettu määräys ekologisesta kompensaatiosta. Entiselle pellolle istutetut kuusikot osoitetaan luonnonmukaisena kehitettäväksi alueeksi (lkm). Alueelta kartoitetut arvopuut osoitetaan säilytettäväksi. Rakennettavaksi osoitettu alue on rajattu yleiskaavan pientalovaltaista asuinalueetta (AP) pienemmäksi siten, että alueen maisemallisesti kiinnostavin osuus arvopuineen Laurintien varressa säilyy mahdollisimman hyvin.

Luonto on ollut lähtökohtana pihojen luonteelle. Osa tonteista esitetään toteutuvan metsäisinä, osa taas puutarhamaisina. Uudet tontit sijoittuvat uuden, maastonmuodot huomioivan kadun varteen. Alueen reitistön suunnitteluun on kiinnitetty huomiota. Pihojen vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 1,2:n (AO) ja 1,0 (AP) vihertehokkuusvaatimuksella. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennusten massoittelun ja julkisivuväriytyksen tulee olla rauhallisia ja maisemaan sopivia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 10.3.2023. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Mielipiteitä saatiin 141 kappaletta. Keskeisiä huolenaiheita olivat muun muassa luonnon monimuotoisuuden säilyminen, virkistysmahdollisuuksien säilyminen ja hiilineutraalius.

Kaavan lähtökohtia on esitelty Koivukylän asukastilassa 4.4.2023.



Kaavamuutoksen valmisteluaineisto oli osallisten kommentoitavana osallistuvavantaa.fi-sivustolla 27.3.-10.4.2024. Siihen jätettiin 74 kommenttia. Kommenttien teemoina olivat edelleen luonto ja virkistysmahdollisuudet. Toisaalta alueen täydentäminen nähtiin myös mahdollisuutena lisätä alueen elinvoimaa.

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 uutta asuntokerrosalaa 6413 k-m², yhteensä noin 38 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 21.10.2025

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 21.10.2025 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002558 sekä tonttijakoehdotus, 75 Päiväkumpu / Päiväkummun pientalotontit ja virkistysalue, ja
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 21.10.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 21.10.2025
- 002558 Koonti mielipiteistä, 21.10.2025
- 002558 Kommentit kaavan valmisteluaineistoon 21.10.2025
- Vantaan Matarin luontoselvitykset vuonna 2022, Faunatica Oy

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Milja Halmkrona, puh. 040 536 9606

asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, puh. 040 825 2578

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)