



Asemakaavan muutos 002540 ja tonttijako, 68. Koivuhaka, Puutarhatien päiväkoti / SP

VD/1443/10.02.04.00/2023

SP/AKH/THU

Koivuhakaan suunnitellaan uutta päiväkotiä nykyiselle puistoalueelle. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle (YL) osoitetaan 4 500 kerrosneliometriä rakentamista, mikä mahdollistaa sekä 8-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen että alueen täydennysrakentamisen myöhemmin. Täydennysrakentamisen vaihtoehtoina on tarkasteltu päiväkodin laajennusta tai alakoulun sijoittamista päiväkodin yhteyteen. Osa kaavamuutosalueesta jää puistoksi. Pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti säilyy, ja YL-korttelin eteläpuolelle muodostuu uusi puistoreitti Puutarhantieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Kaava-alueen pinta-ala on 1,59 ha. YL-korttelin pinta-ala on 1,14 ha ja korttelitehokkuus $e = 0,40$.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68114 ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 68 Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee osaa korttelia 68114.

Alue sijaitsee Koivuhaassa osoitteessa Puutarhatie 43, Tikkurilan keskuspuiston länsireunalla. Alue rajautuu lännessä Puutarhatiehen, pohjoisessa toimitilakäyttöön kaavoitettuun rakentamattomaan korttelialueeseen, idässä Tikkurilan keskuspuistoon ja etelässä pientaloalueeseen. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 2,5 kilometriä.

Hakija

Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen omistaa Vantaan kaupunki.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalueita (AP). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähipalveluita. Kaavoitettavan alueen koillisnurkka on lähivirkistysaluetta VL. Alue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle lentomelualueelle L3.

Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijaitsee Koivuhaassa Tikkurilan keskuspuiston länsireunalla. Kaavatyössä on tavoitteena vastata Tikkurilan suuralueen päiväkotipaikkojen tarpeeseen sekä tuottaa resurssiviisas päiväkotirakennus palvelemaan alueen asukkaita. Kaavamuutoksella mahdollistetaan 8-ryhmäisen päiväkodin rakentaminen nykyiselle puistoalueelle. Lisäksi varaudutaan täydennysrakentamiseen: päiväkotia voi laajentua tai sen yhteyteen voidaan myöhemmin sijoittaa alakoulun tiloja. Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen (YL) rakennusoikeus on 4 500 kerrosneliometriä ja korttelitehokkuus 0,40.



Osa kaava-alueesta jää puistoksi. Pohjoiseteläsuuntainen ulkoilureitti säilyy, ja YL-korttelin eteläpuolelle muodostuu uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu reitti Puutarhatieltä Tikkurilan keskuspuistoon. Uuden reitin kautta on mahdollista järjestää turvallinen kevyen liikenteen yhteys päiväkodin ja alakoulun pihalle. Puutarhatien läheisyyteen tulee varata paikka muuntamolle.

Kaavatyön aikana on tutkittu erilaisia tontinkäyttövaihtoehtoja. Väljälle ja ohjeelliselle rakennusalueelle voi sekä päiväkodin että myöhemmän täydennysrakentamisen sijoittaa monella tavalla. Vaiheittain rakennettaessa on mahdollistettava tontin laadukas ja toimiva ratkaisu kaikissa vaiheissa ja esitettävä rakennusluvan yhteydessä periaatteellinen tontinkäyttösuunnitelma lopputilanteesta. Rakennusten tulee rakenteiltaan ja julkisivuiltaan olla pääosin puuta. Rakentaminen sovitetaan pientaloympäristön kaupunkikuvaan katosten, kuistien tai muiden pienimittakaavaisten rakennusosien avulla. YL-korttelin vihertehokkuuden tavoiteluku on 0,8.

Kaavamuutos vastaa päiväkotipaikkojen tarpeeseen, tehostaa alueen maankäyttöä ja uudistaa alueen kaupunkikuvaa. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.3.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 11 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: YL-korttelialueen ja eteläpuolisten pientalotonttien välissä on puistokaistale, jonka kautta kulkee kävely- ja pyöräilyreitti Puutarhatieltä keskuspuistoon. Kaava mahdollistaa muuntamon sijoittamisen puistoalueelle Puutarhatien läheisyyteen. Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB. Kaavaan on merkitty ohjeellinen johtokuva.

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 4 500 k-m² uutta julkisten lähipalvelurakennusten kerrosalaa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002540 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatien päiväkotij,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunta jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Puutarhatien päiväkodin kaavan kasvillisuutta ja maapohjaa koskevien kaavamääräysten tulee olla riittävän tiukkoja, jotta ne varmistavat yhteisen poliittisen tahtotilan luoda lapsille luonnollinen, turvallinen ja terveellinen ulkoiluympäristö. Ulkotilojen suunnittelussa tulee hyödyntää henkilöstön asiantuntemusta mm. tietomalleja hyväksikäyttäen."

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.11.2023 – 4.1.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.11.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 11 ja saatiin 5 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty seuraavat tarkistukset: Kaavakarttaan on lisätty johtokuja myös nykyiseen vesi- ja viemärijohtojen sijaintiin. Ajatus vaiheistuksesta on kirjattu myöhempää mahdollista johtosiirtoa koskevaan merkintään. Vaatimusta rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydestä on tiukennettu. Päiväkodin suunnittelun etenemisen johdosta kaavamääräystä päiväkodin autopaikoista on päivitetty. Kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjalausuman johdosta kasvillisuutta ja maaperää koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty kaavan vaikutusten osalta.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilleselitys ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.3.2024 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.3.2024 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002540 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Puutarhatien päiväkoti

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 19.3.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.3.2024
- Lausunnot ja vastineet 19.3.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456,
asemakaavasunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi