



Asemakaavamuutos 002340 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Raudikkokuja / TLA

VD/11218/10.02.04.01/2016

TLA/JJO/ MKU/

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kerrostalojen täydennysrakentaminen Hakunilan keskustassa keskeisellä korttelialueella. Rakentaminen monipuolistaa alueen nykyistä asuntotarjontaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitonteille ja tonteiksi muutettaville katualueille. Autopaikat sijoitetaan uudisrakennuksiin pohjakerrokseen ja osittain pihaille.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94001, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita 94001-94003 sekä katualuetta

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä ja etelässä Hevoshaan puistoon sekä lounaassa Hevoshaanpolkuun.

Kaavan hakija

Sato Oyj (Vatrotalo 5 Oy ja SATOkoti 3 Oy).

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö tehdään kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa A1, Tehokas asuntoalue.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos tehdään kiinteistönomistajan aloitteesta. Hakijan tavoitteena on rakentaa omistamiensa asuinkerrostalojen pysäköintialueille sekä osin nykyiselle katualueelle uusia asuinkerrostaloja. Autopaikat sijoitettaisiin uudisrakennuksiin, osittain pihaille. Uudet kerrostalot muodostavat olemassa olevien kanssa liikennemelulta ja liikenteen pienhiukkasilta suojaavan suljetun pihapiirin, joka vähentää lisäksi olemassa olevien asuinrakennusten pohjoiseen suuntautuvien julkisivujen melutasoa. Olemassa olevien kerrostalojen rakennusoikeuteen ei tule muutosta. Asemakaavamuutos koskee myös Raudikkokujan katualuetta, johon osoitetaan uusia katupuita.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 39 750 k-m², josta uudisrakentamista 22 200 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten $e = 2.8$. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku $e = 2.2$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800–1 000.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely



MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi kappaletta, joista on tiivistelmät kaavaselostuksessa.

16.5.2017 pidettiin asukastilaisuus yhdessä Hakunilan muiden ajankohtaisten maankäyttöhankkeiden kanssa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012, täydennetty ja tarkennettu KV 22.9.2014).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksaa hakija Sato Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.12.2017 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 8.1.2018 § 25

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja vs:n esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.12.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kaavan hakija ehdotti 1 850 k-m² vähennystä rakennusoikeuteen, muutoksia kerrosten lukumääriin ja tonttien määrään sekä niiden rajoihin.



Muutokset edellyttävät asemakaavamuutosehdotuksen uutta käsittelyä kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tehdyt tarkistukset

Rakennusoikeus alueella on yhteensä 37 900 k-m², josta uudisrakentamista 20 350 k-m². Tehokkuusluku AK-alueilla on siten $e = 2.64$. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku $e = 2.10$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan noin 800-1000.

Kerrosten lukumääriä on vähennetty uudisrakennuksissa. Tonttien lukumäärää ja rajoja on muutettu.

Kaupungin strategia

Asemakaavatyö noudattaa Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategiaa sekä kaupungin maa- ja asuntopoliittisia linjauksia 2018.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.5.2018 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila /Raudikkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 570 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.5.2018 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila /Raudikkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistaa maksuluokaksi 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla 3 570 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.6. - 16.8.2018 aikana. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.5.2018 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin seitsemän ja saatiin kolme kappaletta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä esitti lausuntonaan vesihuollon yleissuunnitelmakarttaan tiettyjä teknisiä muutoksia sekä vesihuollon määrä- ja kustannusarvion lisäämistä asemakaavaselostuksessa. Vastine: Esisuunnitelmasta neuvotellaan ja muutetaan tarpeelliselta osin erillään asemakaavamuutoksesta.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.

Vantaan Energia Oy katsoi lausunnossaan sähköverkon osalta, että asemakaavakartassa esitetty uusi puistomuuntamon paikka on hyvä. Kaukolämmön osalta ei ollut lausuttavaa.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on tehty piirustusteknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta saadaan sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2018 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.9.2018 päivätty asemakaavamuutosehdotus 00234 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.9.2018
- Lausunnot ja vastineet 10.9.2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto



Vantaa

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaavasuunnittelija Jari Jokivuo, puh. 050 302 899,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi