



Asemakaavamuutos 002424 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 84 Hakunila/ Hiirakkokuja /TLA

VD/5828/10.02.04.00/2019

TLA/VKA/MJA/AHE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa.

Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi. Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e=1.71$.

Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94004 ja osaa korttelista 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkopolku ja etelässä Hiirakkokuja ja Hevoshaanpolku.

Kaavan hakijat

Kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatrotalot 5 Oy, hakemus päivätty 3.7.2019.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkopolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatrotalot 5 Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Hakijoiden edustajat sekä arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä mutta valituksen alaisessa yleiskaavassa 2020 alue on Kaupunkikeskustan asuinalue (AC).

Asemakaavan muutos



Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.

Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/ 70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan uusi yhteys Hevoshaan puistoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 11.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2019 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (17 600 k-m², n. 330 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksia kolmen osapuolen kanssa: Y-Säätiö, Sato Oy ja as.oy Hiirakkokuja 6.

Hakijoilta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat maksavat muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €,
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021

Seuraavat selvitykset löytyvät kaavan nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/Asuminen ja ympäristö / kaavoitus ja maankäyttö / Asemakaavoitus / Hakunilan kaavat / Hakunilan keskustassa Hiirakkokujalle asuinkerrostaloja ja uutta liike- ja palvelutilaa \(nro 002424\)](https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_kaavassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_(nro_002424))

- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020
- Pihasuunnitelma, Nomaji Oy, 2.7.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi