



Asemakaavan muutos 002412 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Heporinne / TLA

VD/165/10.02.04.01/2019

TLA/VKA/MJA/MKU

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilantien varren täydennysrakentaminen muuttamalla liiketilojen korttelialueita sekä katualueita asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava tuottaa kerrosalaa 7220 k-m², josta vähintään 130 k-m² on liiketilaa. AK-korttelialueen tehokkuudeksi muodostuu 1.62.

Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 140 asuntoa, noin 200 asukkaalle. Asunnoista yksiöitä on arviolta 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94030 ja katualuetta, kaupunginosassa 94 Hakunila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94030, osaa korttelista 94031 ja katualuetta kaupunginosassa 94 Hakunila.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 94030 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilantien varressa, noin 600 m Hakunilan ydinkeskustasta etelään. Aluetta rajaa pohjoisessa Heporinne, lännessä Hakunilanraitti ja etelässä LPA-korttelialue.

Kaavan hakija

Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie

Maanomistus

Korttelin 94030 ja korttelin 94031 tontin 3 omistaa kaavamuutoksen hakija. Kaavamuutosalueen katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Lunden Architecture Company konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos mahdollistaa Hakunilantien varren täydennysrakentamisen kolmen asuinkerrostalon rakentamisella kortteliin 94030. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 7220 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa on oltava vähintään 130 k-m². Asuntoja kaavamuutosalueelle tulee noin 140 noin 200 asukkaalle. Asuinrakennusten korkeimmat sallitut kerrosluvut pohjoisesta alkaen ovat 8, 8 ja 7 lisättynä Hakunilantien tason osin maanalaisella kerroksella. Liiketilat sijoittuvat ensisijaisesti rakennusten kivijalkaan, Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen. Asukaspysäköinti sijoittuu pääosin korttelin sisään maantasoon. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa Oritien pysäköintilaitokseen.

Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamuutosalueen läpi itä-länsi -suunnassa kulkeva kevyen liikenteen reitti siirretään ja Hakunilantien ylittävä kevyen liikenteen silta puretaan ratikan suunnitelmien



mukaisesti. Uusi kevyen liikenteen reitti osoitetaan kaavamuutosalueen eteläosassa Hakunilantien tasoon. Ratikan suunnitelmat huomioidaan muutoksessa.

Nykyisessä asemakaavassa alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisessä asemakaavassa yhteensä 1000 k-m². Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 94031 tontilla 4 on kaavamuutosaluetta koskeva rasiteoikeus, joka poistetaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.5.2019.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 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 (7090 k-m², n. 140 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie

ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €) yhteensä 19 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.9.2019 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan vs. esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutostkustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
- d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistöasakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
- d) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunginhallitus yksimielisesti lisäsi uuden päätöskohdan:

- d) velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen etsimisessä

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.9.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Kiinteistöasakeyhtiö Hakunilan Metsätie maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1000 €), yhteensä 19 000 €
- d) velvoittaa kaupungin viranhaltijoita avustamaan kiinteistöjen nykyisiä vuokralaisia korvaavien toimintaan soveltuvien tilojen etsimisessä
- e) tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 24.9.-23.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.9.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 6 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Uudenmaan Ely-keskuksen lausunnon johdosta asemakaavamuutosehdotuksessa on tarkennettu oleskelualueiden meluntorjuntaa koskevat määräykset koskemaan myös parvekkeita. Lisäksi on lisätty määräys, jonka mukaan parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivun osille, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB.

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

Selostusta on täydennetty Vantaan kaupunginmuseon lausunnon johdosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 19

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 4.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002412 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Heporinne

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelun tulosalueella on todettu, että asemakaavamuutosehdotuksen parvekkeita koskevaan kaavamääräykseen on tarpeen muotoilla lisäys viherhuoneista. Kaavamääräystä muokataan näiltä osin virkamiesvalmisteluna ennen asian viemistä kaupunginhallituksen käsittelyyn.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 4.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Melu-, värinä- ja runkomeluserelvitys 13.8.2019

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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