



Asemakaavan muutos 002453 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila/ Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta

VD/7361/10.02.04.00/2020

TeA/TLA/MJA/AHE/VIK/JT

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä katutila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Hakunilantiellä ja Kyytitiellä suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Muutos perustuu ratikan katusuunnitelmiin. Huoltoasemarakennusten korttelialue esitetään muutettavaksi autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistettavaksi. Korttelin 94019 tontin 31 liikerakennuksen rakennusala esitetään poistettavaksi. Muiden kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista. Ajoyhteysmerkintää muutetaan yhdessä korttelissa ja ajoliittymäkieltomerkintöjä muutetaan kolmessa korttelissa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94040, 94053, 94085, 94086 ja osat kortteleista 94019 ja 94042 sekä katu- ja puistoalueita kaupunginosassa 94 Hakunila.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialuetta, huoltoasemarakennusten korttelialuetta, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, lasten leikkipuistoksi rakennettavaa aluetta, yleisten rakennusten korttelialuetta, toimistojen ja pienteollisuusrakennusten korttelialuetta, sekä katu- ja puistoaluetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee kortteleita 94040, 94053, 94085 ja 94086 sekä osia kortteleista 94019 ja 94042 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, Hakunilan ydinkeskustassa. Alueeseen kuuluu Kyytitien itäosa Lahdentien läheisyyteen asti sekä Kimokujan ja Kyytitien välinen osuus Hakunilantiestä. Kaavamuutoksessa on mukana kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa voimassa olevien asemakaavojen mukaiset katu- ja puistoalueet lukuun ottamatta Kyytien länsiosan kiinteistöä 92-895-2-6. Lisäksi kaupunki omistaa yleisten rakennusten sekä toimistojen ja pienteollisuusrakennusten korttelissa 94053 sijaitsevat kiinteistöt 92-94-53-2 ja 92-94-53-208, korttelissa 94019 liike- ja toimistorakennusten alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-19 sekä autopaikkojen alueella sijaitsevan kiinteistön 92-94-19-27.

Muu maanomistus alueella:

- 92-94-19-1: St1 Oy
- 92-94-19-18: Hakunilan Keskus Oy
- 92-94-19-26: EMP-Invest Oy
- 92-94-40-1: Asunto Oy Hakunilanpuisto / Asunto Oy Liinakko / Asunto Oy Ratsumestari
- 92-94-85-1: Keskus-Sato Oy
- 92-94-86-1: Keskus-Sato Oy, Asunto Oy Vantaan Ravuri / Asunto Oy Vantaan Laukkarinne 3
- 92-403-5-177: Kiinteistö Oy Silpoherne
- 92-94-19-9: Asunto Oy Harmopolku 1 / Asunto Oy Harmopolku / Vantaan kaupunki



- 92-94-42-3: Vantaan kaupunki / Asunto Oy Vantaan Ratsumies / VAV Asunnot Oy
Kaupungin maanomistuksen pinta-ala yhteensä noin 2,36 ha, muu maanomistus kaava-alueella yhteensä noin 2,02 ha.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Ramboll Finland Oy Vantaan kaupungin konsulttina.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokasta asuntoaluetta (A1). Katualueelle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Kaupunginvaltuuston 25.1.2021. hyväksymässä yleiskaava 2020:ssa suunnittelualue on kaupunkikeskustan aluetta (C). Alue on kestävä kasvun vyöhykettä, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Alueelle on osoitettu raitiotie ja tärkeä joukkoliikenteen vaihtopaikka (L).

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella varaudutaan Vantaan ratikkaan osoittamalla riittävä tila ratikan vaatimalle infrastruktuurille ja siihen liittyvälle katu ympäristölle Hakunilantiella ja Kyytitiellä. Muutoksessa raitiotielle ja siihen liittyville toiminnoille, kuten ajoneuvoliikenteelle, pyöräilylle ja kävelyille, viheralueille, istutuksille ja hulevesiratkaisuille osoitetaan tilaa asemakaavassa suurentamalla katualueita ja pienentämällä muita alueita. Kiinteistöt, joiden pinta-alaan muutos vaikuttaa, ovat mukana kaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutoksella levennetään katualuetta Kyytitiellä ja Hakunilantiella muuttamalla osia korttelialueista ja puistoaluetta katualueeksi. Katualuetta levennetään sen verran, että ratikka, siihen liittyvä katu ympäristö ja jalankululle ja pyöräilylle varatut parannetut yhteydet mahtuvat katualueelle.

Katualueen levennykset perustuvat 7.10.2021 valmistuneisiin Hakunilantien ja Kyytitien katusuunnitelmaluonnosten tilavarauksiin. Katu- ja puistosuunnittelun lähtökohtana on ollut vuonna 2019 valmistunut ja kaupunginvaltuuston 16.12.2019 hyväksymä ratikan yleissuunnitelma, jonka suunnitteluratkaisuja on katu- ja puistosuunnittelussa tarkennettu.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu, että yksityisten kiinteistöjen toteutunut autopaikkamäärä on mahdollista järjestää pysäköintialueiksi varattujen alueiden pienentämisestä huolimatta.

Kaavamuutoksessa korttelin 94019 tontin 32 käyttötarkoitus muutetaan huoltoasemarakennusten korttelialueesta autopaikkojen korttelialueeksi ja tontin rakennusoikeus poistetaan. Korttelin 94019 tontin 31 autopaikkojen korttelialueella oleva EMP:n postitalona tunnetun liikerakennuksen rakennusala poistuu. Muiden kiinteistöjen kokonaisrakennusoikeudet eivät muutu pinta-alamuutosten myötä. Ajoyhteysmerkintää muutetaan yhdessä korttelissa ja ajoliittymäkieltomerkintöjä muutetaan kolmessa korttelissa. Muilta osin korttelialueet esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina eikä asemakaavan muutoksella osoiteta uutta rakentamista. Asemakaavassa on annettu melusuojaukseen ja kasvillisuuden istuttamiseen liittyviä määräyksiä. Lisäksi kaavassa huomioidaan suojeltu historiallinen rakennus.

Ratikan rakentaminen tulisi ennusteiden mukaan vauhdittamaan maankäytön tehostamispotentiaalia ratikan vaikutusalueella. Ratikan pysäkkiympäristössä on potentiaalia keskustamaiselle tiiville ja sekoittuneelle rakenteelle. Ratikka lisää Itä-Vantaalla alueen houkuttelevuutta ja päivittää sen identiteettiä osaksi elävää ja kehittyvää ratikkakaupunkia.



Vantaan ratikka on pikaraitiotieyhteys, jota suunnitellaan Mellunmäen metroasemalta Hakunilan, Tikkurilan ja Aviapoliksen kautta lentoasemalle. Raideyhteydellä on tarkoitus lisätä kestävä ja esteetöntä liikkumista, mahdollistaa kaupungin kasvaminen kestävästi joukkoliikenteen varrelle sekä edistää alueellista hyvinvointia ja vetovoimaa. Vantaan ratikasta tulisi toteutuessaan merkittävä osa seudullista raitiotieverkostoa.

Vantaan ratikan asemakaavoitus on Vantaan asemakaavoituksen vuoden 2022 työohjelmassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ”Vantaan ratikka - osallistumis- ja arviointisuunnitelma - Ratikan kaavarunko (YK0049), Ratikan asemakaavat (tarkastelualue 062800) ja katu- ja puistosuunnittelun aloitusilmoitus” on julkaistu 23.11.2020 ja päivitetty 17.9.2021.

MRL 62 §:n ja MRA 30§:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on kuulutettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille ja viranomaisille. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Saaduista mielipiteistä yksi koski Hakunilan aluetta

Ratikan suunnittelusta järjestettiin neljä alueellista verkkotilaisuutta joulukuussa 2020, joista Hakunilan alueen yleisötilaisuus järjestettiin 9.12.2020. Lisäksi järjestettiin puhelinpäivystys ja kysymyksiä ja näkemyksiä sai jättää myös sähköpostilla.

Asemakaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaali on julkaistu MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti kaupungin verkkosivuilla 12.1.2022 ja siitä on ollut mahdollista jättää mielipide 12.1.-2.2.2022 välisenä aikana. Vuorovaikutusmateriaalin julkaisusta on annettu ilmoitus Vantaan Sanomissa. Maanomistajille on lisäksi lähetetty 12.1.2022 kirje, jossa on ilmoitettu katualueeksi muuttuvien alueiden inventointityön aloittamisesta ja mahdollisuudesta jättää mielipide vuorovaikutusmateriaalista. Kirjeen mukana on liitteenä lähetetty yksityiskohtaiset tiedot kiinteistöillä tapahtuvista muutoksista. Suunnittelija oli tavattavissa puhelimitse 21.1. sekä 28.1.2022. Valmisteluvaiheen vuorovaikutusmateriaalista vastaanotettiin mielipiteitä yhteensä 9 kappaletta, joista 2 puhelimitse.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

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

Kaava kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkiympäristölautakunta 22.3.2022 § 7

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 22.3.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002453 sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.4.-5.5.2022. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Annettu muistutus koski kiinteistön ostamista ennen kaavan toteuttamista.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.3.2022 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 20 ja saatiin 8 kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseo ehdotti lausunnossaan Skomarsin torppaa koskevaan suojelumääräykseen korjausta. Kaupunginmuseo toteaa, että rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa, ja korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Lisäksi kaavaselostuksen kulttuuriympäristöön liittyvään osuuteen ja vaikutusten arviointiin ehdotettiin lausunnossa lisäyksiä.

ST1 huomautti lausunnossaan, että huoltoaseman merkintä tulisi säilyttää korttelissa 94019 ja katualueen rajausta tulisi tarkistaa. ST1 tuo myös esille lausunnossaan sen, että katualueen leventäminen kortteliin estää korttelin nykyisen käyttötarkoituksen polttoaineen jakeluasemana, sillä polttoainesäiliöt jäisivät levenevän katualueen alle. ST1 haluaa jatkaa toimintaansa korttelissa niin pitkään, kuin mahdollista. Lisäksi ST1 tuo lausunnossaan esille, että käyttötarkoituksen muutos alentaa kiinteistön arvoa.

HSY tuo esille lausunnossaan, että suunnittelualueella ja sitä ympäröivillä alueilla sijaitsee runsaasti valtaosin 1970-luvulla rakennettua yleistä vesihuoltoa. HSY lausuu, että johtoja pitää siirtää ja uusia rakentaa merkittävästi. Lausunnossa todetaan, että tulevat siirrot, niiden suunnitelmat ja kustannusarviot tarkentuvat alueella jo käynnissä olevan katusuunnittelun ja alustavan rakennussuunnittelun myötä. Lisäksi HSY tuo esille, ettei kaavaselostuksen liitteenä ole tarpeen esittää vesihuollon esisuunnitelmaa tai alustavaa rakennuskustannusarviota, sillä kyseiset ajantasaisimmat ja tarkimmat suunnitelmat ja arviot syntyvät jo katusuunnittelun aikana.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan kulttuuriperintöön liittyen Skomarsin torpan suojelumääräyksen muotoilusta. Suojelumääräys tulisi esityksen mukaan muuttaa muotoon ”sr suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa”. Lisäksi ELY-keskus tuo esille, että kaavan valmistelussa on varmistuttava, että kaavassa määrätty suojeltavan rakennuksen julkisivun ääneneristävyys on käytännössä mahdollista toteuttaa rakennuksen suojeluvaatimukset huomioon ottaen. Melusuojaukseen liittyen ELY-keskus ehdottaa tärinä- ja runkomelumääräykseen lauserakenteellista muutosta määräyksen täsmentämiseksi. Lisäksi ELY-keskus ehdottaa autopaikkojen korttelialueelle (LPA) lisättävän määräys hulevesien käsittelystä öljynerotuksella tai suodattavilla menetelmillä ennen johtamista hulevesijärjestelmään ja raitiotien rakentamisen aikaisten työmaavesien laskeuttamista.

Tehdyt tarkistukset

Vastaanotettujen lausuntojen perusteella tehtiin korjauksia kaavamääräyksiin ja selostukseen.



- Kaavamääräyksiin tehtiin seuraavat korjaukset:
 - o Korjaus suojellun rakennuksen määräykseen Y-korttelissa.
 - o Lisättiin LPA-alueelle hulevesien hallintaan liittyvä määräys.
 - o Lisättiin työmaa-ajan hulevesien käsittelyä koskeva yleinen määräys.
 - o Lisättiin hulevesien hallintaan ja tulvareittien huomioimiseen liittyvä yleinen määräys.
 - o Muutettiin tärinä- ja runkomelumääräyksen lauserakennetta.
- Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat tarkistukset:
 - o Täydennettiin rakennusperintöä koskevia osuuksia.
 - o Päivitettiin Yleiskaava 2020 liittyvät tiedot.
 - o Päivitettiin resurssiviisauden tiekartan teksti (kv 28.2.2022)

Nähtävillä olon aikana saatujen lausuntojen perusteella Skomarsin torpalla (kortteli 94053, tontti 3) suoritettiin 19.8.2022 sisämelutasojen mittaus rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron selvittämiseksi. Saatujen tulosten perusteella torpan ulkovaipan äänitasoero on 33 dB, joka on 3 dB suurempi kuin asemakaavassa Skomarsin torpalle rakennuksen ulkovaipalle annettu äänitasoerovaatimus (30 dB). Siten kaavassa annettu äänitasoerovaatimus täyttyy ennustetilanteessa.

Kaavaan ja selostukseen tehdyt korjaukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkiympäristölautakunta 20.9.2022 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002453 sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 10.10.2022 § 35

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002453 sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 14.11.2022 § 10

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 20.9.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002453 sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Vantaan ratikka: Hakunilan keskusta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 20.9.2022
- Muistutukset ja vastineet 20.9.2022
- Lausunnot ja vastineet 20.9.2022

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)