



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

VD/11218/10.02.04.01/2016

TLA/VKA/MJA/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 pihoille ja osin uudisrakennusten pohjakerroksiin. Kaavamuutos on ollut aikaisemmin päätöskäsittelyssä kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.9.2018 § 13. Asemakaavan muutos ehdotusta on muutettu hakijan aloitteesta laajentamalla asemakaavamuutosaluetta sekä muuttamalla sallittuja kerrosaloja, rakennusaloja ja tonttijakoja. Kaava tuottaa yhteensä 36 210 k-m², josta uudisrakentamista on 18 660 k-m². AK-korttelialueille tehokkuudeksi muodostuu $e = 2.78$.

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 94001.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa rajautuen lännessä Hakunilantiehen, pohjoisessa Raudikkokujan katualueen koillisreunaan, idässä Hevoshaan puistoon, etelässä kortteliin 94004 sekä lounaassa Raudikkopolkuun.

Kaavan hakija

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

Maanomistus

Alue on yksityisessä sekä kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Schauman arkkitehdit ja Ark'idea Oy konsultteina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksyttyssä 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 sijoitetaan pihoille ja osittain uudisrakennuksiin. 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 sekä



alueen eteläosassa olevaa virkistysaluetta, jonka itäosaan, nykyisen hiekkakentän alueelle, osoitetaan muutosaluetta palvelevaa pysäköintiä ja kevyen liikenteen reitti.

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle. Rakennusoikeus alueella on yhteensä 36 210 k-m², josta uudisrakentamista 18 660 k-m². Tehokkuus AK-alueilla on siten $e=2.78$. Keskellä korttelia oleva LPA-alue huomioiden tehokkuusluku $e=1.91$. Asemakaava-alueen asukasmäärän voidaan arvioida olevan 800–1 000.

Asemakaavan muutosehdotusta on edellisestä päätöskäsittelystä muutettu rakennusalojen osalta ja rakennusoikeuksien osalta siten, että kerrosalaneliömetrejä pudotetaan tonttien 3, 4, 5 ja 6 osalta 14 100:sta 12 410 k-m²:iin. Asukaspysäköinti on muutettu tonttien 3 ja 4 osalta rakennusten maantasokerroksesta pihan LPA-alueelle, jota on laajennettu korttelin sisällä ja muotoiltu uudelleen. Asemakaavan muutosaluetta on laajennettu eteläosassa käsittämään osan Hevoshaan puistoaluetta, jossa sijaitsee hiekkakenttä ja puita. Tälle alueelle sijoitetaan osittain LPA-alueen laajennus. Jäljelle jäävän puistonosan hakija sitoutuu rakentamaan asukkaiden käyttöön leikkipuistoksi viheralueyksikön ohjeiden mukaan.

Raudikkokujan itäpäässä sijaitsevaa pihakatualueutta on laajennettu vähäisesti korttelialueelle. Muutosalueen eteläreunassa sijaitseva Raudikkopolun osa on katsottu tarpeettomaksi kaupungin katualueena ja liitetty LPA-alueeseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 24.5.2019 hakijan esittämien muutosten vuoksi.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu 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 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (18 660 k-m² n. 300 asuntoa).

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 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla, perusmaksu 930 € + lisätonteilta 9 x 330 € yhteensä 3 900 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.8.2019 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Oyj maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 900 €), yhteensä 21 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.8.2019 § 18

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.8.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija Sato Oyj maksaa muutuskustannukset (18 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (3 900 €), yhteensä 21 900 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 11.9.-10.10.2019. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 26.8.2019 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 7 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Lausuntojen johdosta kaavamääräyksiin on lisätty asuntojen suuntaamista koskeva määräys sekä muutettu kaavamääräystä piha-alueiden meluntorjunnasta koskemaan myös parvekkeita. Ääneneristävyysvaatimukset on siirretty esitetyksi kaavakartalla. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillesano ei ole tarpeen.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtyjen tarkistuksen vuoksi ja selostusta on täydennetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.11.2019 § 12

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 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Asemakaavan muutosta koskeva maankäytösopimus on allekirjoitettu 4.11.2019.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen jälkeen kaavamääräyksistä on teknisenä korjauksena poistettu tehokkuusluvun merkintä, joka ei ole kartalla käytössä ja lisätty alleviivatun merkinnän selite, joka oli kartalla, mutta puuttui määräyksistä.

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 23

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 25.11.2019 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002340 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Raudikkokuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 25.11.2019
- Lausunnot ja vastineet 4.11.2019
- Meluselvitys 18.10.2019

Täytäntöönpano: esitys valtuustolle

Muutoksenhakuohje: 3.1. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, puh. 050-3029411
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi