



Asemakaavamuutos 002590 ja tonttijako, 96 Itä-Hakkila / Siltaniitynkuja 1b / SP

VD/1457/10.02.04.00/2024

SP/MHA/ASA

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön rakentaminen alueelle. Uusi rakennus on nelikerroksinen ja laajuudeltaan noin 6 500 k-m² mahdollistaen 60–90 asiakaspaikkaa sekä 40–60 työpaikkaa. Kaavassa osoitetaan suojelumerkinnot alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 96103 kaupunginosassa 96 Itä-Hakkila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa puistoaluetta.

Tonttijako koskee osaa korttelista 96103.

Alue sijaitsee Hakunilan suuralueella Itä-Hakkilan kaupunginosassa. Alue sijoittuu Lahdenväylän ja Lahdentien, opaskoirakoulun ja Honkanummen saksalaisen sotilashautausmaan väliselle alueelle. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee Vantaan vankila, jonka eteläpuolella on Kaskelan pientaloasutusta. Itä-Hakkilan pientaloalue sijaitsee Lahdentien itäpuolella.

Hakija

Kaavamuutoksen hakijana on Senaatti-kiinteistöt.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

Valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä. Viitesuunnittelukonsulttina toimi One Architects Senaatti-kiinteistöjen konsulttina.

Kaavaan liitetyt hakemukset

Senaatti-kiinteistöt on pyytänyt 12.9.2023 päivätyllä kirjeellä Vantaan kaupunkia varaamaan osat kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-420-9-38 sekä 92-420-10-60, osoitteessa Siltaniitynkuja 1b, Senaatti-kiinteistöille Maahanmuuttovirasto Migrin säilöönottoyksikön tilojen suunnittelua ja asemakaavan muuttamista varten vuoden 2025 loppuun saakka. Kaupunkitilalautakunta on 25.10.2023 kokouksessaan päättänyt myöntää Senaatti-kiinteistöille suunnitteluvarauksen noin 1,9 hehtaarin kokoiselle alueelle osoitteessa Siltaniitynkuja 1b.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden ja hallinnon aluetta (P). Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee Lahdenväylän liikennealue (L), pohjoisessa itä-länsi-suuntainen virkistysalueyhteys sekä tuotanto- ja varastotoiminnan aluetta (TY), idässä sijaitsee Lahdentie ja Rukinpyörän virkistysalue. Palveluiden ja hallinnon alue (P) jatkuu kaavamuutosalueen eteläpuolella. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaavamuutos



Asemakaavalla muutetaan nykyisin rakentamaton ja metsäinen puistoksi kaavoitettu alue yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Kaava mahdollistaa yhteensä noin 6 500 k-m² rakentamisen neljään maanpäälliseen kerrokseen ja yhteen maanalaiseen kerrokseen. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa teknisiä- ja huoltotiloja, väestönsuojia, yhdyskäytäviä, pysäköintipaikkoja ja saattoliikenteen paikkoja. Ulkotiloihin on osoitettu alueen osa, joka on tarkoitettu liikunta- ja virkistyskäyttöön. Ulkotiloja ympäröi enintään 6 metriä korkea muuri. Siltaniitynkujan puolelle osoitetaan auton säilytyspaikan rakennusala sekä ajoyhteydet maanalaisiin tiloihin. Siltaniitynkujan varrella sijaitsevat maanalaiset putket ja puistomuuntamo on huomioitu kaavassa.

Kaavassa on annettu uudisrakennusta ja ulkotiloja kiertävää muuria koskevia kaupunkikuvallisia laatumääräyksiä. Määräyksillä pyritään välttämään laatikkomaista ja vankilamaista mielikuvaa uudisrakennuksesta ja huolehtimaan maisemoinnista varsinkin kulttuurihistoriallisesti merkittävän Honkanummen saksalaisen sotilashautausmaan ja Lahdentien suuntaan.

Kaavassa on annettu melusuojaukseen, resurssiviisauteen ja uusiutuvan energian käyttöön liittyviä määräyksiä. Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta ja rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma. Lisäksi kaavassa osoitetaan suojelumerkinnät alueella sijaitsevalle avokalliolle ja siihen liittyvälle metsikölle, kulttuurihistoriallisesti merkittävälle kiviaidalle sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaille puille. Kaavassa määrätään viherkertoimeksi 0,8 ja hulevesien käsittelylle on annettu määräyksiä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.2.2024

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 12 kappaletta. Mielipiteissä nousivat esiin seuraavat teemat:

- Turvallisuus ja imago vaikutus läheiseen Itä-Hakkilan pientaloalueeseen
- Vaikutukset kaupunkikuvaan
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset kulttuurihistoriallisesti merkittävään hautausmaa-alueeseen ja sen virkistyskäyttöön

Mielipiteet on otettu kaavatyössä huomioon.

Asukastilaisuus on pidetty 15.4.2024, paikalla oli edustajat asemakaavoituksesta ja Senaatti-kiinteistöiltä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Kaavaan liittyy sopimus maakaupoista, jonka yhteydessä sovitaan myös vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta. Hankkeen rakentamisvaihe voi alkaa vasta kun ELY-keskus on antanut puoltavan päätöksen hyvityksen korvaavuudesta (LSL 102 § ja 104 §).



Muutostustannukset maksaa hakija Senaatti-kiinteistöt ja kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2024 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2024 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002590 sekä tonttijakoehdotus, 96 Itä-Hakkila / Siltaniitynkuja 1b,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja teki esitykseensä seuraavan teknisluonteisen korjauksen: Korjattiin päätösesitys siten, että lautakunta päättää nähtäville asettamisesta.

Päätös:

Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan korjatun esityksen mukaisesti, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.12.2024 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002590 sekä tonttijakoehdotus, 96 Itä-Hakkila / Siltaniitynkuja 1b,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutostustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Liite

- Asemakaavan muutosehdotus 10.12.2024
- Asemakaavamuutoksen selostus 10.12.2024

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Milja Halmkrona, p. 040 536 9606,
asemakaava-arkkitehti Anna Sarikaya, p. 050 302 9028
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)