



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

VD/1457/10.02.04.00/2024

SP/MHA/ASA/VIK

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 §).



Muutostkustannukset 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 muutostkustannukset (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 muutostkustannukset (10 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 11 100 €.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 13.1.-11.2.2025. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 10.12.2024 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 ja saatiin 4 kappaletta.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Vantaan Energia Oy muistutti, että asemakaavan muutosalueen koilliskulmassa tiealueella sijaitsee puistomuuntamo M2481, joka tulee huomioida alueen tilavarauksissa. Muuntamolle tulisi asettaa asemakaavakartalle sen rakennusalaista osoittava kaavamerkintä.



Uudenmaan ELY-keskus lausui, että melutason ohjearvot ylittyvät suurelta osin kaava-alueen liikuntaan ja virkistyskäyttöön osoitetulla alueella. ELY-keskus muistuttaa, että hulevesiä ei tule johtaa valtatie 4 suuntaan. Lisäksi ELY-keskus lausuu, että jatkosuunnittelussa tulee huomioida saksalaisen sotilashautausmaan kulttuurihistorialliset arvot, eikä asemakaavan muutos saa heikentää niitä.

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry toteaa, ettei kaavaselostuksessa tai muussa nähtävillä olevassa kaava-aineistossa ole avattu miten luonnonarvohehtaarien määrä on määritetty. Luonnonsuojeluliitto kritisoi lausunnossaan ekologisen kompensaation toteuttamiseen valittua sijaintia, sillä se on jo yleiskaavassa osoitettu suojeltavaksi alueeksi. Luonnonsuojeluliitto tuo esille, että kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta sanotaan virheellisesti, että hankkeessa tehtävillä kompensaatiotoimilla olisi jokin merkittävä myönteinen ilmastovaikutus.

Tehdyt tarkistukset

Nähtävillä olon jälkeen Senaatti-kiinteistöt on muuttanut hankkeen viitesuunnitelmaa vastaamaan säilöönottoyksikön päivitettyä konseptia. Muutoksia suhteessa nähtävillä olleeseen kaavaan on tullut rakennusalan ulottuvuuksiin, ulkoilualueen pinta-alan, pysäköintialueen laajuuteen, maanalaisiin tiloihin sekä muurin sijaintiin.

Kaavaan ja selostukseen on tehty teknisiä korjauksia ja jo annetut lausunnot on otettu huomioon. Muutokset suhteessa 13.1.–11.2.2025 nähtävillä olleeseen kaavaan:

- Rakennusaloja on muutettu
- Muurin määräyksiä on korjattu
- Puistomuuntamon tilavaraus on muutettu yhdyskuntatekniselle huollolle varatuksi rakennusosalaksi
- Melumääräyksiä on täsmennetty vastaamaan päivitettyä meluselvitystä.
- Kaavaan on lisätty määräys ekologisen kompensaation toteuttamisesta.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat merkittäviä ja siksi asemakaavaehdotus tulee asettaa uudestaan nähtäville.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamutosehdotuksen selostusta on tarkistettu ja selostuksen tekstiä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen piirustusteknisten tarkistuksien sekä saatujen lausuntojen perusteella. Kaavaselostukseen tehtiin seuraavat korjaukset:

- Kaavaselostukseen on lisätty päivitetty viitesuunnitelma kuvineen
- Kaavaselostukseen on lisätty maaperän haitta-ainetutkimuksen tulokset
- Selostukseen on lisätty päivitetty melu- ja hulevesisuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskelmat.
- Selostukseen on lisätty selostus siitä, millä periaatteilla luonnonarvohehtaarit lasketaan.

Lisätöistä johtuen kaavatyön maksuluokka korotetaan 10.12.2024 voimassa olleiden taksojen mukaiseen luokkaan 4.

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 3.6.2025 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002590 sekä tonttijakoehdotus, 96 Itä-Hakkila / Siltaniitynkuja 1b,
- c) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- d) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Senaatti-kiinteistöt maksaa muutuskustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 21 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan muutosehdotus 3.6.2025
- Asemakaavamuutoksen selostus 3.6.2025
- Lausunnot ja vastineet 3.6.2025
- AINS 15-1150 – Siltaniitynkuja – Alustavat melukartat 12.5.2025

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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