



Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1

HA/413/10.02.04.01/2013
J-VN/TLA/VKA/JKÖ/VRO/ESN/JB

Valtion teiden ylläpidon varikko muutetaan n. 42 000 k-m²:n suuruiseksi kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan kaavoitetaan huoltoasema sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94205 - 94207, kaupunginosassa 94, Hakunila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94205.

Tonttijako koskee kortteleita 94205 - 94207 ja **tonttijaon muutos** koskee korttelia 94205.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustan länsipuolella Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella Kaskelan pientaloalueen vieressä. Suunnittelualueita rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.

Kaavamuutoksen hakijat

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Kaavamuutoksen hakijat omistavat koko kaavamuutosalueen.

Kaavamuutoksen valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat Senaatti-kiinteistöjen konsultteina osallistuneet Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä Ramboll Finland Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-alueeksi (TP). Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokiniementien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (L J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Jokiniementien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos

Hakunilan keskustan vieressä, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (YvT) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne esimerkiksi Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema on mahdollista tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne-kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne-kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m². Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m², josta



asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m². Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m², erityisasumiselle 1 500 k-m² sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m². Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.10.2011 ja sitä on osallisten kuulemisajankohdan osalta tarkistettu 31.10.2011.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kpl. Asukasmielipiteiden mukaan alue pitäisi muuttaa tehokkaaksi pientaloalueeksi eikä kaavamuutosehdotuksen mukaiseksi kerrostaloalueeksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (42 100 k-m², n. 900 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) muutuskustannukset maksaa hakija Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 530 €), yhteensä 17 530 €.

Käsittely:

Kaavaselostukseen lisätään tekstiosuus, jossa käsitellään asuinkerrostalojen asemakaavoittamista yleiskaavan A2-alueelle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 41

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) että muutuskustannukset maksaa hakija Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 530 €), yhteensä 17 530 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 28 Asemakaavamuutoksen selostus 001987, 94 Hakunila/Keskustan laajennus 1/24.2.2014/II
- 29 Viitesuunnitelma, asemakaavamuutos 001987, Hakunilan keskusta 1/24.2.2014



- 30 Varjostustutkielma 17.6.2011, asemakaavamuutos 001987, Hakunilan keskusta
1/24.2.2014
- 31 Meluselvitys 17.5.2013, Hakunilan kortteli 9405, asemakaavamuutos 001987/24.2.2014

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 7.4 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
suunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi