



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/SRU

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 kortteileita 94205–94207, kaupunginosassa 94, Hakunila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94205.

Tonttijako koskee kortteileita 94205–94207 ja **tonttijaon muutos** koskee korttelia 94205.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustan länsipuolella Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella Kaskelan pientaloalueen vieressä. Suunnittelualuetta 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 ympäristöhaiiriotä 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 terminaalialue (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.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.3.–17.4.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Nähtävilläolon jälkeen on



saatu kaksi mielipidettä, joissa esitetyt asiat on käsitelty Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausuntoon annettavassa vastineessa.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kymmenen ja saatiin kahdeksan. Lausuntonsa jättivät Vantaan kaupunginmuseo, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Gasum Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Liikennevirasto sekä Helsingin seudun liikenne.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on tarkistettu nähtävilläolon jälkeen käydyissä neuvotteluissa esiin tulleiden asioiden sekä Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnon johdosta. Muista lausunnoista ei aiheudu tarkistuksia.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n lausunnon johdosta on AK-tontin 94205/12 viisikerroksisen rakennuksen rakennusala siirretty hieman lännemmäksi ja itäpääty osoitettu yksikerroksiseksi. AE-korttelialueen rakennusala on laajennettu hieman länteen päin, koska rakennusallalle on osoitettu seitsemän kaupunkikuvallisesti arvokasta mäntyä, jotka tulee säilyttää. AE- ja AK-tonttien 94207/2-4 rajalle on muodostettu alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää.

Kaavamuutoksen hakijan ja Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan keskuksen sekä ympäristökeskuksen välisten neuvotteluiden johdosta on kortteleiden 94205 ja 94206 määräyksiin lisätty vaatimus, että niiden toteutuksessa on huomioitava Jokiniementien kehittäminen ja pikaraitiotievaraus. Kaavan taloudellista toteutettavuutta parannetaan helpottamalla vierasautopaikkojen sijoittelua maantasoon AK- ja LPA-korttelialueilla. Lisäksi Jokiniementietä reunustavan melumuurirakennuksen vaiheistusmääräystä on korttelin 94205 sisäosien meluntorjuntaa heikentämättä lievennetty siten, että korttelin 94205 sisäosien tontit voidaan toteuttaa vaikka liikennemelun leviämistä asuinkortteliin estävän melumuurirakennuksen osana toimivaa, pysäköintialueen ja Jokiniementien välistä AK-tonttia 94205/10 ei ole rakennettu. Kaavamerkintäteknisestä tarkistuksesta johtuen on melumuurirakennuksen ulkorakenteiden ääneneristävyyttä koskevien kaavamerkintöjen merkintätapa yhtenäistetty.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.2.2014 § 16 ja kaupunginhallituksen 3.3.2014 § 41 liitteinä olleet asiakirjat ovat nähtävillä kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2014, kaupunginhallituksen 17.11.2014 ja kaupunginvaltuuston 15.12.2014 kokousasiakirjoissa:

- Viitesuunnitelma 24.2.2014
- Varjostututkielma 17.6.2011
- Meluselvitys 17.5.2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 35

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liikennealueisiin sisältyvien katujen pinta-alojen muutosta koskevista luvuista on kaavaselostuksen liitteinä olevista asemakaavan seurantalomakkeista puuttunut 112 m², miltä osin kaavaselostusta on kaupunginhallituksen kokouksen jälkeen tarkistettu.

Kaupunginvaltuusto 15.12.2014 § 11**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 10.11.2014, tarkistettu 15.12.2014
- Lausunnot ja vastineet 10.11.2014
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja esisopimus määräalan kaupasta / Suomen valtio edustajanaan Senaatti kiinteistöt, 12.11.2014

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot: aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684
kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2261
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi