



Asemakaavan muutos 002424 ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Hiirakkokuja / TLA

VD/5828/10.02.04.00/2019

TLA/NKO/MJA/AHE/VIK

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilaan suunnitellun ratikan varteen uusi kerrostalorakentaminen monipuolistamaan alueen nykyistä asuntotarjontaa ja kaupunkikuvaa. Asuinkerrostaloja rakennetaan 17 600 kem², ja 100 kem² liiketilaa, osittain rakentamattomaksi jääneille pysäköintitonteille sekä vähäisin osin asuinkorttelialueeksi muuttuville katu- ja viheralueille. Hiirakkokujan jatke muutetaan LPA-alueeksi (autopaikkojen korttelialue). Autopaikat sijoitetaan LPA-alueille maantasoon sekä rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Kaavamuutosalueen LPA-korttelialueet huomioiden tehokkuusluvaksi muodostuu $e=1.71$. Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 330 uutta asuntoa, noin 500 asukkaalle. Alueella jo olevissa kuudessa talossa kerrosalaa on 19 850 kem² ja 257 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 94004 ja osaa korttelista 94005 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 94 Hakunila (kumoutuvan asemakaavan korttelin 94004 tontit 1-6, korttelin 94006 tontti 1 sekä katu- ja virkistysalueet).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osia kortteleista 94004 ja 94005 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustassa, Hakunilantien itäpuolella noin 300 m Kyytitien ja Hakunilantien risteyksestä etelään. Kaavamuutosaluetta rajaa lännessä Hakunilantie, idässä Hevoshaan puisto, pohjoisessa Raudikkipolku ja etelässä Hiirakkokuja ja Hevoshaanpolku.

Kaavan hakijat

Kiinteistöjen omistajat Asunto Oy Hiirakkokuja 6, Kiinteistö Oy Hiirakkokuja 4, Kiinteistö Oy M2-kodit, SATOkoti 24 Oy ja Vatroalot 5 Oy, hakemus päivätty 3.7.2019.

Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukainen Hiirakkokujan ja Raudikkipolun katualue ja Hevoshaan puistoalue ovat Vantaan kaupungin omistuksessa. Korttelin 94004 tontin 2 ja omistaa SATOkoti 24 Oy, tontin 3 Kiinteistö Oy M2-Kodit ja tontin 4 Asunto Oy Hiirakkokuja 6. Korttelin 94004 tontit 1 ja 5 (LPA(AP)) ovat maanomistajien yhteisomistuksessa. Korttelin 94004 tontin 6 sekä korttelin 94006 tontin 1 omistaa Vatroalot 5 Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Hakijoiden edustajat sekä arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä mutta valituksen alaisessa yleiskaavassa 2020 alue on Kaupunkikeskustan asuinaluetta (AC).

Asemakaavan muutos

Asemakaavalla muutetaan olemassa olevat kerrostalojen pysäköintitontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet ja vähäisesti myös viheralueen osa asuinkerrostalokorttelialueiksi (AK). Olemassa olevien neljän rakennetun kerrostalotontin rakennusoikeudet pysyvät ennallaan.



Asemakaavamuutosalueen tarvittavien pysäköintipaikkojen määrä kevennetään vastaamaan voimassa olevaa normia alueella. (Voimassa olevan asemakaavan mukainen pysäköintinormi on 1 ap/ 70 k-m² ja asemakaavamuutosehdotuksen mukaan 1 ap / 110 k-m²). Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Hakunilantien varteen rakennettavaksi liiketilaa vähintään 100 m² ja liiketilaksi muutettavissa olevaa asukas- ja yhteistilaa vähintään 200 m².

Asemakaavassa korostetaan Hakunilantienvarren kaupunkimaisuutta ja Hakunilantien varren maantasokerroksen avoimuutta ja toiminnallisuutta. Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja.

Hiirakkokujan päätteeseen, olemassa olevan LPA-tontin paikalle osoitetaan LPA-kortteli enintään viisikerroksista pysäköintilaitosta varten. Sekä kortteliin 94004 että kortteliin 94005 osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) maantasopysäköintiä varten.

Hiirakkokujan katualue pysyy leveydeltään ennallaan. Uusittavat ajotiet kuitenkin kapenevat, kun katualue järjestetään uudelleen mm. katupuita istuttamalla.

Hiirakkokujan päätteeseen avataan uusi yhteys Hevoshaan puistoon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 11.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 12.11.2019

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2019 ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 6 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (17 600 k-m², n. 330 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimuksia kolmen osapuolen kanssa: Y-Säätiö, Sato Oy ja as.oy Hiirakkokuja 6.

Hakijoilta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutostkustannukset maksavat hakijat ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.8.2021 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakijat maksavat muutostkustannukset



(20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €,

d) tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 6.9.2021 § 34

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakijat maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunginhallitus 20.9.2021 § 26

Kaupunkiympäristön toimialan va. apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 17.8.2021 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002424 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94. Hakunila / Hiirakkokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakijat maksavat muutostkustannukset (20 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (2980 €), yhteensä 22 980 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Merkittiin, että vasemmistoliiton kaupunginhallituksen ryhmä jätti seuraavan pöytäkirjalausuman:
"Vantaan yleiskaavassa keskustojen kehittämisen tavoitteeksi on asetettu keskustojen täydentäminen "tiiviksi, monipuolisiksi ja kaupunkitilaltaan laadukkaiksi alueiksi". Asemakaavamuutos tiivistää kaupunkirakennetta, mutta ei vastaa parhaalla mahdollisella tavalla yleiskaavan tavoitteeseen kehittää laadukasta kaupunkitilaa. Esitetty uusien rakennusten asettelu suhteessa alueella jo oleviin vanhoihin rakennuksiin on paikoin ahdas.



Täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen on välttämätöntä riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi ja kaupungin kestävä kasvamisen mahdollistamiseksi. Jo rakennettujen vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamisessa tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota syntyvän uuden kaupunkitilan laatuun ja vuorovaikutukseen asukkaiden kanssa."

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 28.9.-27.10.2021. Tänä aikana jätettiin 2 muistutusta, joista toinen oli muistutus koskien asemakaavan liitteenä olevaa pihasuunnitelmaa. Muistutukset eivät johtaneet toimenpiteisiin.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.9.2021 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 13 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnot pyydettiin Vantaan kaupunginmuseolta, Keski-Uudenmaan pelastustoimen liikelaitokselta, Vantaan ympäristöyhdistykseltä, Elisa Oyj:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Helen sähköverkko Oy:ltä, Vantaan Yrittäjät ry:ltä, Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Vantaan Energia Oy:ltä, HSL:ltä, HSY:ltä sekä Hakunilaseura ry:ltä.

Lausunnot vastaanotettiin HSL:ltä, Vantaan Energialta, Vantaan kaupunginmuseolta, HSY:ltä, Uudenmaan ELY-keskukselta sekä Fingridiltä. Vastaanotetut lausunnot eivät johtaneet tarkistuksiin.

Tehdyt tarkistukset

Muistutukset ja lausunnot eivät johtaneet muutoksiin kaavakartassa tai selostuksessa.

Asemakaavaan on tehty kaavateknisiä korjauksia kaavan nähtävillä olon aikana.

Kaavamerkinnot:

- Hakunilantien varren korttelin 94004 äänieristysviivasta on poistettu ylimääräisiä taitepisteitä kaarteista viivan esitystavan selventämistä varten.
- Hiirakkokujan nimi on lisätty kaavakartalle. Nimi ei muutu lainvoimaisesta nimestä.

Kaavamääräysten muutokset:

- Pyöräpysäköinnin määräyksen ruotsinnokseen on korjattu liiketilojen osalta kirjoitusvirhe pb → cykelplatser
- Kaavamääräyslistauksen symbolien kokoa on muutettu

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi. Selostuksen liitteisiin on päivitetty korjatut asemakaavakartta ja määräykset.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.11.2021 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 17.8.2021 päivätty, 9.11.2021 tarkistettu asemakaavaehdotus 002424 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus 94 Hakunila / Hiirakkokuja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että kaupunkiympäristölautakunnan varajäsen Jan Axberg jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman, johon jäsen Suvi Karhu yhtyi: "Pysäköintipaikkojen vähennystä perustellaan ratikkahankkeella, jonka uskotaan vähentävän asukkaiden yksityisautoilun tarvetta. Ratikkahankkeeseen liittyy kuitenkin jo valtuuston voimasuhteidenkin perusteella merkittävää epävarmuutta ja on olemassa riski, että liian vähäinen pysäköintipaikkojen määrä yhdistettynä ratikkahankkeen kaatumiseen aiheuttaa merkittävää haittaa kohteen asukkaille."

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 17.8.2021, tarkistettu 9.11.2021
- Lausunnot ja vastineet 9.11.2021
- Muistutukset ja vastineet 9.11.2021

Seuraavat selvitykset löytyvät kaavan nettisivuilta:

[https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_keskustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_\(nro_002424\)](https://www.vantaa.fi/Asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/Asemakaavoitus/Hakunilan_kaavat/Hakunilan_keskustassa_Hiirakkokujalle_asuinkerrostaloja_ja_uutta_liike-ja_palvelutilaa_(nro_002424))

- Hiirakkokujan melu- ja värinäselvitys, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.1.2020
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.4.2020
- Pihasuunnitelma, Nomaji Oy, 2.7.2021

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti vs. Noora Koskivaara, p. 050 302 9293
asemakaava-arkkitehti Anna Hellén, p. 050 302 9028
asemakaava-arkkitehti Mari Jaakonaho, p. 050 302 9411