



Maanomistaja, rajanaapuri
Asukkaat ja työntekijät
Viranomaiset ja yhteisöt

Viite: Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta

Asia:

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 001962 (Hakunilantie 62a)
Kaupunginosa: 94 Hakunila, kortteli 94043, tontti 1

Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa Hakunilantien, Satulakujan ja Kaviouran rajaamalla alueella.

Kaupunkisuunnittelussa on valmisteilla oheiseen karttaan rajatun alueen asemakaavan muutos. Teille on osallisena varattu tilaisuus lausua mielipiteenne alueen kaavoituksesta.

Maanomistaja SJK-Invest OY hakee kiinteistön 94-43-1 asemakaavan muutosta siten, että tontti muutetaan liikerakentamisen korttelialueesta vanhusten erityisasumiselle.

Asemakaavamutokseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä sekä nähtävillä Maankäytön ja ympäristön toimialan asiakaspalvelussa Tikkurilassa osoitteessa Kielotie 28 ja Hakunilan yhteispalvelussa osoitteessa Kimokuja 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa internetissä Vantaan kaupunkisuunnittelun sivuilta (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu). Asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä järjestetään **yleisötilaisuus ke 20.6.2007 klo 18** Sotungin koulun auditoriossa.

Voitte lähettää oheista asemakaavan muutosta koskevan mielipiteenne **29.6.2007 mennessä kirjallisesti** osoitteella Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa tai **sähköpostitse** [jukka.koykka\(at\)vantaa.fi](mailto:jukka.koykka(at)vantaa.fi) tai **faksilla** (09) 8392 3458. Ilmoittanette samalla nimenne, osoitteenne ja **asemakaavamutoksen numeron (001962)**. Asemakaavan muutosta hoitaa asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä, puh. 8392 2684.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on tilaisuus esittää siitä muistutus. Arvioitu nähtävilläoloaika on syksyllä 2007.

Vantaalla 30.5.2007

Jukka Köykkä
asemakaavasuunnittelija

LIITE Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MRL 62 §:

"Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökodista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella".

KAAVAMUUTOKSEN LÄHTÖKODAT JA TAVOITTEET

Nykytilanne

Liikerakentamiselle kaavoitettu tontti on rakentamaton ja sillä kasvaa hoitamatonta puustoa. Nykyisen asemakaavan mukaisesti tontille saa rakentaa yhteensä 600 m² liiketilaa kahteen kerrokseen. Asemakaavassa autopaiikat on osoitettu samalle tontille ja Satulakujan pohjoispuolen kortteliin 44, joka on naapuritonttien käytössä. Naapuritonttien asuinrakennusten kerrosluvut vaihtelevat pohjakerroksen lisäksi kolmesta seitsemään asuinkerrokseen. Hakunilassa on kysyntään nähden vähän asuntorakentamista ja alueen väestö vähenee, mikä edesauttaa alueen palveluiden heikentymistä. Suunnittelualue sijaitsee palvelujen ja joukkoliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Vuosaaren satamaradan tunneli kulkee kaavamuutosalueen lähellä.

Maanomistajan tavoitteita

Hakunilan keskustan tämän hetkinen kehitys ei tue tontin rakentamista kauppapaikaksi. Tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 17.11.1977 ja sen asettamat tavoitteet ovat vanhentuneet eivätkä vastaa Hakunilan kehittämistarpeita. Maanomistaja Suomen Johdinkanava Oy hakee voimassaolevan asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muuttamista liikerakentamisesta vanhusten erityisasumiselle tarkoitetulle asuntorakentamiselle ja tontin rakennusoikeuden lisäämistä. Tontin rakennusoikeutta esitetään nostettavaksi yhteensä 1500 kerrosneliömetriin. siten, että tontille saisi rakentaa asuintalon, jossa olisi maantasokerroksen lisäksi seitsemän asuinkerrosta. Taloon tulisi noin 16 asuntoa.

Suunnitelman lähtökohtana on tutkia laadukkaan, vanhusten erityisasumiselle tarkoitetun asuntorakentamisen mahdollisuuksia keskusta-alueen pienellä tontilla. Rakennuksen arkkitehtuurilla haetaan alueelle uutta identiteettiä ja uutta tapaa hyödyntää haastavia keskusta-alueen tontteja tiivistysrakentamisessa. Maanomistajan tavoitteena olisi sijoittaa uusi, vanhusten erityisasumiselle tarkoitettu kerrostalo tontin eteläreunaan siten, että tontin pohjoisosaan sijoittuisivat istutus- ja maantason pysäköintialueet. Tornitaloratkaisu jättäisi As Oy Hakunilanmäen (Satulakuja 4) Hakunilantien suuntaisen rakennuksen nro 2 ikkunajulkisivun päänäkymät vapaaksi. Ajo asunto-tontille tulisi Satulakujan kautta.

Vantaan kaupungin tavoitteita

Vantaan talousarvion 2007/taloussuunnitelman 2007 -2009 (KH 23.10.2006) strategiset tavoitteet ovat hallittu kaupunkikasvu, tuloksellinen elinkeinopolitiikka, sosiaalisesti tasapainoinen kehitys, yhteinen vastuu hyvästä vanhuudesta sekä lasten ja nuorten tukeminen. Hallittu kaupunkikasvu merkitsee mm. määrältään riittävää ja laadukasta asuntotuotantoa.

Vantaan asuntostrategian 2005-2012 mukaan kaupunkilaisten asumisuran asuntotarpeet turvataan monipuolisella asuntokannalla. Rakentamisen päämääränä ovat viihtyisät ja turvalliset asuntoalueet. Tavoitteena on noin 2000 asuntoa vuodessa, josta puolet on pientalotuotantoa. Yhteinen vastuu hyvästä vanhuudesta merkitsee mm. seuraavaa:

- Useiden palveluntuottajien ja kuntien välistä yhteistyötä.
- Varautumista väestön ikärakennemuutokseen.
- Esteetöntä fyysistä ympäristöä.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteita

Keskeinen haaste asemakaavatyössä on mahdollisen uudisrakentamisen liittäminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti olemassa olevan ympäristön osaksi. Keskeisenä tavoitteena on Hakunilan keskuksen ja lähiympäristön korkea laatutaso. Kaupunginvaltuuston 30.1.2006 hyväksymä Vantaan arkkitehtuuristrategia korostaa Vantaan eri osien identiteetin vahvistamista mm. keskustojen eheyttävällä täydennysrakentamisella.

Eu:n Urban II -ohjelman tuella, asukkaiden ja yrittäjien kanssa laaditussa, 12.5.2004 päivätyssä *Hakunilan keskustasuunnitelmassa* on esitetty keskusta-alueen maankäytön kehittämislinjauksia. Suunnitelmassa on esitetty

mm. Hakunilantien varrella oleville liiketonteille ja pysäköintialueille vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia esim. asuntorakentamiskohteina. Keskustasuunnitelma on ollut nähtävillä 11.8.-9.9.2004.

Uuden rakentamisen vaatimat pysäköintipaikat tulisi osoittaa kaavam muutoksen kohteena olevalle tontille siten, että niiden aiheuttamat haitat olisivat mahdollisimman vähäiset tontin länsirajalla sijaitsevan As Oy Hakunilän (os. Satulakuja 4) asunnoille.

KAAVAMUUTOKSEN ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti *valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista* 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Erityistavoitteena on mm., että alueidenkäytön suunnittelussa asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallena olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Lisätietoja: <http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=157850&lan=FI>

Maakuntakaava

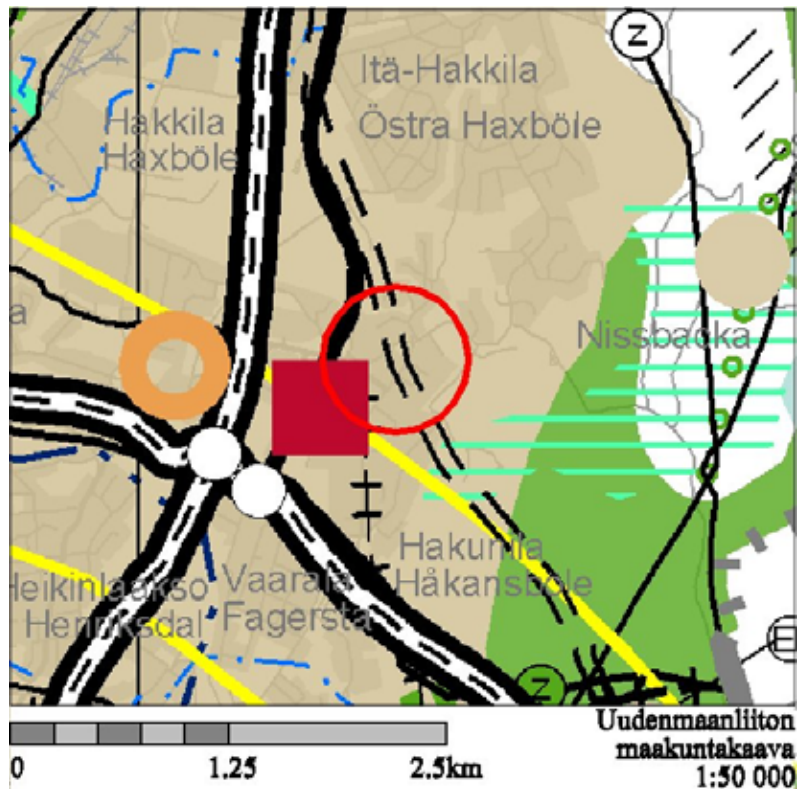
Uudenmaan maakuntakaavassa (Maakuntavaltuusto 14.12.2004) kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Maakuntakaava on kuulutettu ja tullut voimaan 8.12.2006.

Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Lisätietoja:

<http://uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=122>

OTE MAAKUNTAVALTUUSTON HYVÄKSYMÄSTÄ MAAKUNTAKAAVASTA. TÄLTÄ OSIN MAAKUNTAKAAVA ON VAHVISTUNUT.

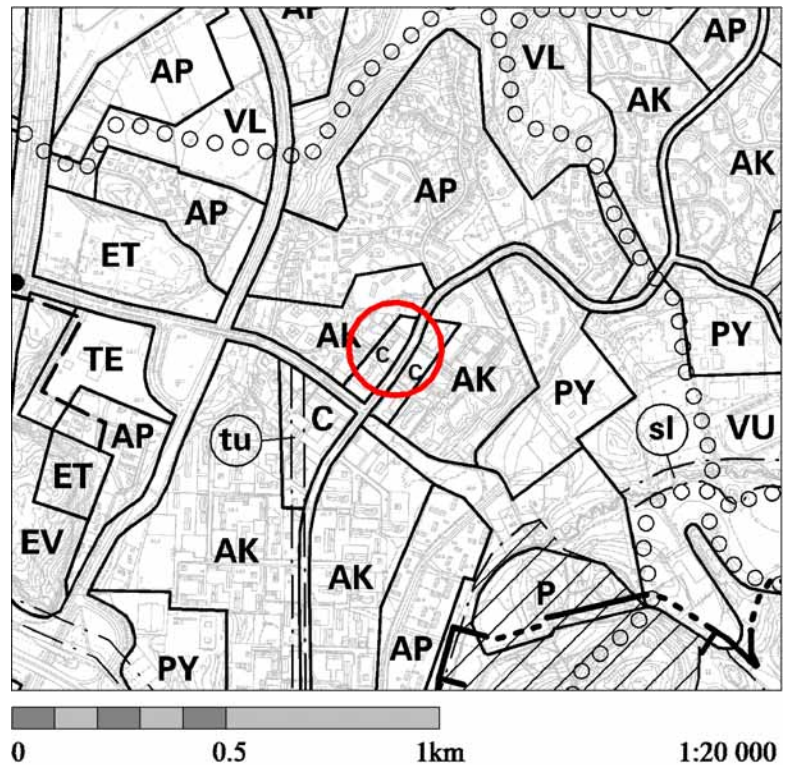


Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä yleiskaava on osittain vahvistettu ympäristöministeriössä. Yleiskaavassa kaavamutosalue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, keskusta-alueelle soveltuville huolto- ja varastotiloille sekä asunnoille.

Hanke on yleiskaavan mukainen.

OTE YLEISKAAVASTA

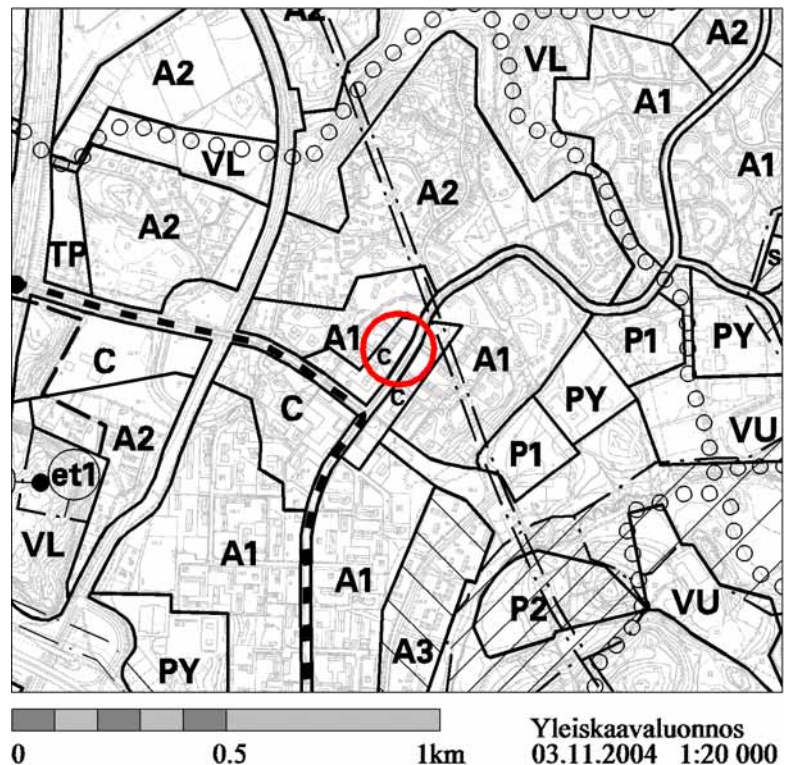


Yleiskaavaluonnos

Vantaalla on käynnissä vuonna 1992 hyväksytyn yleiskaavan tarkistustyö, jonka tavoitteena on yleiskaavan ajantasaistaminen. Vantaan yleiskaavaluonnoksessa (KH 13.12.2004) kaava-alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto-, liike-, ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoimintoille. Luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2005 lausuntojen ja mielipiteiden esittämistä varten. Yleiskaavaehdotus on tarkoitus asettaa nähtäville alkuvuodesta 2007.

Hanke on yleiskaavaluonnoksen mukainen.

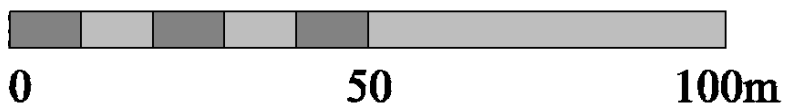
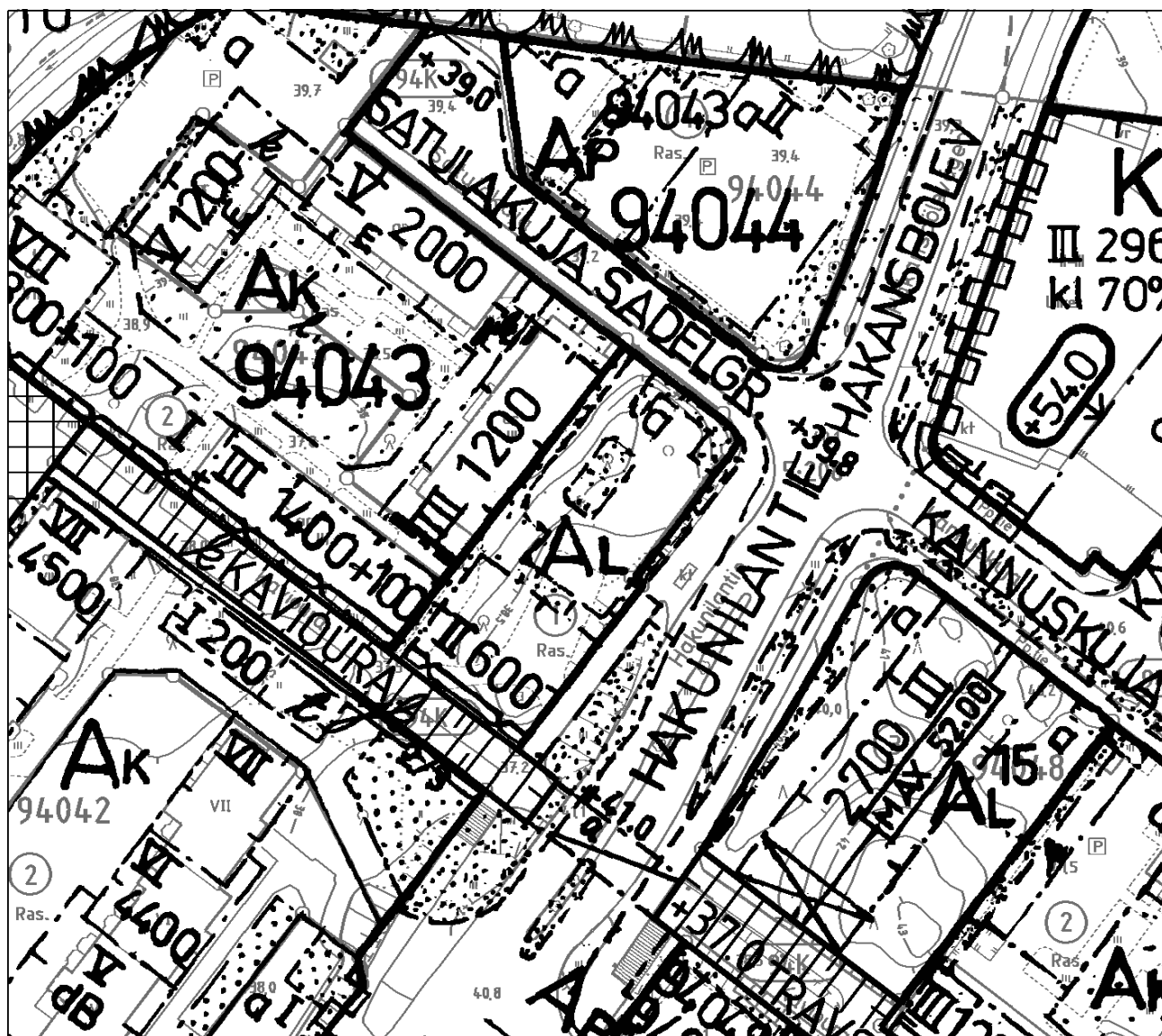
OTE YLEISKAVALUONNOKSESTA



Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuuotosalue on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin pinta-ala on yhteensä 1464 m², josta 600 kem² tontin eteläreunassa on osoitettu liikerakentamiselle ja jäljelle jäävä osuus pysäköintialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on II. Ajoyhteys tontille on osoitettu Satulakujalta.

OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA



KAAVAMUUTOKSEN LAATIMINEN

Kaavamuutosalueen maankäyttöä suunnitellaan Vantaan kaupungin, kiinteistönomistajan ja osallisten välisenä yhteistyönä. Maanomistaja on teettänyt alustavia luonnoksia tontin maankäytöstä *Arkkitehtitoimisto Now Office:llä*. Suunnittelutyön kuluessa laaditaan vaihtoehtoisia maankäyttöluonnoksia. Näistä valitaan yksi, joka on asemakaavan muutosehdotuksen pohjana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja se tulee nähtäville mahdollisia muistutuksia varten.



Arkkitehtitoimisto Now Office:n laatimia alustavia, asemakaavamuutoshakemuksen liitteinä olevia luonnoksia kaavamuutoksen kohteena olevan tontin tulevasta käytöstä. Kaavamuutoksen edessä suunnitelmat tarkentuvat erityisesti



KAAVAMUUTOKSEN AIHEUTTAMIEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Selvitykset kohdistetaan niin laajalle alueelle kuin kaavamuutoksella voidaan olevan olennaisia vaikutuksia. *Maankäytön vaikutusalue on esitetty sivulla 1.* Kaavoitustyön osana arvioidaan suunnitelman toteuttamisen vaikutuksia seuraavasti:

- Arvioidaan käyttötarkoituksen muutoksen vaikutus alueen kaupallisten palvelujen tarjontaan ja työpaikkojen määrään Hakunilan keskusta-alueella.
- Arvioidaan asukasluvun kasvun vaikutusta palveluihin ja virkistysmahdollisuuksiin.
- Yhdyskuntarakenteen muutoksia arvioidaan alueen eheyttämisen kannalta.
- Kaupunkikuvaa ja korttelirakennetta arvioidaan Hakunilan aluekeskuksen osana.
- Muutoksia maisemaan ja rakennettuun ympäristöön arvioidaan katujulkisivulla, leikkauksilla ja mallinnuskuvilla sekä rakennuksen varjostustutkielmalla.
- Asuinympäristöä ja lähialuetta tarkastellaan mm. ihmisten liikkumisturvallisuuden, esteettömyyden ja asumisviihtyvyyden kannalta.
- Selvitetään rakentamisen ja liikenteen vaikutukset ympäröivään katu- ja kevyen liikenteen sekä teknisen huollon verkostoihin.
- Arvioidaan pysäköintipaikkojen riittävyys koko korttelin 94043 osalta.
- Arvioidaan hankkeen sosiaaliset vaikutukset.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEEN LIITTYVÄT SOPIMUKSET

Hakija maksaa kaavamuutostekannukset (MRL 59§).

Kaavamuutostyöhön liittyy sopimus.

KAAVAMUUTOKSEN OSALLISET

- Alueen maanomistajat, rajanaapurit, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai heidän edustajansa, kunnan jäsenet sekä jokainen, joka katsoo olevansa osallinen.
- *Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:* mm. kaupunkisuunnittelu, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yritys-palvelut, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi
- *Valtion viranomaiset:* Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto
- *Muut viranomaiset ja yhteisöt:* Hakunilan aluetoimikunta, YTV, seurakunnat, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto, Hakunila-Seura ry, alueen muut yhdistykset, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Elisa Networks Oyj.

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitetaan kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille ja Vantaan Sanomissa 3.6.2007. Vantaan kaupungin asiantuntijaviranomaisille asiasta ilmoitetaan sähköpostitse. Viranomaisyhteistyö järjestetään asemakaavatyön kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon osallilla on työn kuluessa mahdollista tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä järjestetään *yleisötilaisuus* keskiviikkona 20.6.2007 klo 18.alkaen Sotungin koulun auditoriossa, osoitteessa Sotungintie 19, 01200 Vantaa.

Viimeisin osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa (Kielotie 28, puh. 8392 2242, aukioloajat: ma-to 8.15-16.00, pe 8.15-15.00) ja Hakunilan yhteispalvelupisteessä (Kimokuja 5, puh. 839 30171, aukioloajat: ma-to 8.00-18.00, pe 8.00-13.00, suljettu ma 25.6. - pe 3.8.2007) sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen *asemakaavan muutosehdotus*, joka esitellään *yleisötilaisuudessa*. Yleisötilaisuuksista ilmoitetaan Vantaan Sanomissa. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan ennen kaavan hyväksymistä nähtäville. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta. *Muistutus* on toimitettava kunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. *Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä* olosta ja voimaan tulosta kuu- lutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä kirjeellä muussa kunnassa asuville maanomistajille. Alueen suunnittelun etenemistä voi seurata myös kaupunkisuunnit- telun kotisivuilta osoitteesta http://www.vantaa.fi/i_alaetusivu.asp?path=1;135;137;222;2394;11792

Yhteydenotoissa pyydetään ilmoittamaan nimenne, osoitteenne ja *kaavamuutoksen numeron* 001962.

KAAVAMUUTOKSEN KÄSITTELY JA AIKATAULU

Kaavatyö on mukana kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmassa 2007. *Asemakaavan muutosehdotus* on tarkoi- tus viedä kaavoituslautakunnan käsittelyyn syksyllä 2007. Sen jälkeen pyydetään tarvittavat lausunnot ja asetee- taan *kaavamuutosehdotus* nähtäville (MRA 27 ja 32 §). Nähtävillä oloaika on 30 vrk. Kaavamuutoksen hyväk- syy kaupunginvaltuusto.

KAAVAMUUTOKSEN LAATIJOIDEN YHTEYSTIEDOT

Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä
Puhelin: (09) 839 22684
Sähköposti: [jukka.koykka\(at\)vantaa.fi](mailto:jukka.koykka(at)vantaa.fi)

Aluearkkitehti: Anitta Pentinmikko
Puhelin: (09) 839 22677
Sähköposti: [ani.pentinmikko\(at\)vantaa.fi](mailto:ani.pentinmikko(at)vantaa.fi)

Osoite: Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUS

Vantaalla 30.5.2007



Anitta Pentinmikko
Aluearkkitehti

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62-64 §, MRA 30-32 §.
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §, MRA 27, 32 §.
MRL = Maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA = Maankäyttö- ja rakennusasetus