Vantaa

**Asemakaavan muutos 002410 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Saagatie / TLA**

VD/646/10.02.04.00/2019
TLA/RKO/LLÖ/MKU

**Saagatien päässä sijaitseva julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti muutetaan asuinkäyttöön. Suunnittelualue sijaitsee 1990-luvulla rakennetun asuinalueen laidalla. Asuinalueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu suunnittelualueelle asti. Kaava-alueen laajuus on noin 1,7 hehtaaria, josta rakentamista osoitetaan noin 1,3 hehtaarin alueelle. Kerrosala on 6 700 k-m2, käsittäen sekä rivi- että kerrostaloja. Tämä mahdollistaa kodit noin 170 uudelle asukkaalle.**

**Alkuperäisen nähtävilleasettamispäätöksen (kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 9) liitteenä olleessa kaavaselostuksessa on päätöksenteon jälkeen havaittu olennainen puute, minkä vuoksi asemakaavamuutos tuodaan nyt uudelleen päätöksentekoon nähtäville asettamista varten.**

**Asemakaavamuutos** koskee kortteleita 94502 ja 94513 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 94 Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94502 sekä katu- ja virkistysalueita.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos** koskee korttelia 94502.

**Alueen sijainti** Saagatie 13, Saagatie 14, Viikinkikuja 8 ja Saagapolku 5.

**Hakija**
Vantaan kaupunki.

**Maanomistus**
Vantaan kaupunki.

**Valmistelu**
Kaava on tehty kaupungin työnä.

**Yleiskaava**
Alue on kaupunginvaltuuston (17.12.2007 hyväksymässä) oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa (Kh 6.4.2020) alue on asuinaluetta (A).

**Voimassa olevassa** asemakaavassa alue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeus on 4 000 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. YL-tontti on jäänyt rakentamatta, eikä sen rakentamiselle ole ilmennyt myöskään tulevaa tarvetta.

**Asemakaavamuutoksessa** alueelle sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), jossa on osoitettu paikat kolmelle kerrostalolle, yht. 5 400 k-m2/noin 95 asuntoa. Osa korttelin autopaikoista sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Kerrostalojen länsipuolelle, Nissaksenpuiston laidalle, on sijoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), 1 300 k-m2/noin 18 asuntoa. Ajo tonteille järjestetään eteläisemmän AK-tontin kautta. Korttelialueiden laidat on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jotka liittyvät Nissaksenpuiston alueeseen. Näillä alueilla säilytetään olevaa metsää ja ne kompensoivat LPA-alueen viemää viheraluepinta-alaa. Kokonaisuudessaan kaava lisää VL-

alueiden pinta-alaa n. 2 000 m2 verran. Saagatien pään katualuetta pienennetään hieman vastaamaan todellista tilannetta. Saagapolun katualuetta levennetään 10 m levyiseksi, mikä mahdollistaa kadun ylläpidon ja tarvittaessa myös levennyksen.

**Nykytilanteessa** kaava-alueella on vanhaa kuusimetsää. Alueelta on löydetty lahokaviosammalta. Asemakaavaa varten tehdyssä lahokaviosammalselvityksessä (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) todetaan, että ”Vaikka asemakaava-alue rakennetaan, ja kaikki tai lähes kaikki lahokaviosammalen kasvupaikat siellä tuhoutuisivat, lahokaviosammal todennäköisesti säilyy selvitysalueilla tulevaisuudessakin.” Luontoselvityksen (Savola 2019) mukaan kaava-alueen kangasmetsä on osa arvokasta, yhtenäistä metsäkokonaisuutta. Selvityksessä korostetaan erityisesti metsän ikää ja alueen lahokaviosammalpotentiaalia. Selvityksessä ei löydetty kaava-alueelta luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyyppejä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyyppejä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja. Linnustoselvityksen (Lindblom 2019) perusteella alueelta ei löydetty uhanalaisia lintulajeja. Kaava-alueelta on myös kartoitettu arvokas puusto. Merkityistä 18 arvokkaasta puuyksilöstä 14 kpl on osoitettu säilytettäväksi. Vaikka kaava-alueella on todennettu luontoarvoja, joita menetetään rakentamisen myötä, niin luontoarvoja säilyy laajemmin Saagapuiston alueella.

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua. Rakentaminen on osoitettu irralleen Saagapolusta ja Viikinkikujasta, minkä lisäksi tonttien laidoille on osoitettu runsaasti istutettavia alueita. Näin ollen kyseisten reittien ympäristö säilyy vehreän puistomaisena. Kerrostalokortteli muodostaa Saagatielle kaupunkikuvallisen päätepisteen. Tontit on kaavoitettu väljiksi ja edellytetty vihertehokkuusluku on 0,9, minkä ansiosta alueelle on mahdollista saada viihtyisiä asuntoja miellyttävillä näkymillä.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.2.2019
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta ja ne olivat kaikki viranomaisilta. Mielipiteet sisälsivät enimmäkseen lähtötietoja alueesta, eikä suunnittelun tavoitteista tai osallistumisen järjestämisestä ollut lausuttavaa.

Asukastilaisuus pidettiin 7.3.2019. Tilaisuuden yhteydessä saatiin kaksi mielipidettä, joissa molemmissa toivottiin vanhan metsän säilyttämistä. Kommentit metsän säilyttämisestä otettiin huomioon varaamalla kaava-alueen laidoille puistoalueita ja osoittamalla tonttien laidat istutettaviksi. Lisäksi alueelle merkittiin puustokartoituksen perusteella myös runsaasti säilytettäviä puita (lähinnä mäntyjä).

**Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset**
Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (6 700 k-m2, n. 113 asuntoa).

**Sopimus**
Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.9.2020 § 9**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002410 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Saagatie
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Käsittely:**
Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

_____

Päätöskäsittelyssä aiemmin olleen, 8.9.2020 päivätyn asemakaavamuutoksen selostuksesta puuttui kaavamääräyksiä sisältävä sivu 33. Sivun määräykset liittyvät asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK) sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeseen (AR). Puute on päätöksenteon kannalta olennainen, joten asemakaavamuutoksen nähtäville asettamisesta on tarpeen päättää uudelleen.

**Tehdyt tarkistukset**
Asemakaavamuutosehdotuksen sisältöä ei ole muutettu.

**Kaavaselostuksen tarkistukset**
Puuttunut sivu 33 on lisätty 29.9.2020 päivättyyn asemakaavamuutoksen selostukseen.

**Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.9.2020 § 15**

**Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:**
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 29.9.2020 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002410 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Saagatie
b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 29.9.2020

Täytäntöönpano: kaupunkirakenne ja ympäristö/asemakaavoitus

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:
aluearkkitehti Ritva Kotilainen, p. 050 310 4267,

asemakaavasuunnittelija Linnea Löytönen, p. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi