



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

VD/646/10.02.04.00/2019

TLA/RKO/VKA/LLÖ/VIK

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.

Asemakaavamuutos koskee kortteileita 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 lahokaviosammalten 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.

Kaavam muutoksen 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 maankäytösopimusta.

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.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 4.11. – 3.12.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.9.2020 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 5 kappaletta.

Vantaan Energia Oy, Vantaan Energia sähköverkot Oy: Täydentäviä tietoja. Ei tarkistuksia.

Findgrid Oyj: Ei huomautettavaa

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut: Täydentäviä tietoja. Ei tarkistuksia.



Uudenmaan ELY-keskus: Tehdyn selvityksen mukaan asemakaava-alueella on runsaasti lahokaviosammalten itujyväksyryhmiä. Kaavaselostuksessa on tarpeen arvioida, olisivatko lajin säilyttämisen aiheuttamat lisäkustannukset merkittäviä, ja onko luonnonsuojelulain 48§:n tarkoittama yleispoikkeaminen tässä tapauksessa mahdollista.

Suomen Luonnonsuojeluliitto: Luontoselvityksiä on referoitu hieman yksipuolisesti kaavan esittelysivuilla sekä kaava-aineiston videoesittelyssä. Metsä- ja luontotyyppi-arvojen kannalta keskeisen selvityksen (Savola 2019) tärkeimmät aluekokonaisuuden kokonaisarvoa sekä METSO-arvoja koskevat johtopäätökset on jätetty mainitsematta. Linnustoselvityksen perusteella ei voi riittävän luotettavasti arvioida, etteikö alueella voisi olla merkitystä alueellisesti uhanalaisten, silmälläpidettävien tai pääkaupunkiseudulla taantuvien metsälintujen kannalta. Rakentamishanke tuhoaa osan paikallisesti erittäin arvokkaasta luontoalueesta sekä vaurioittaa kaava-alueen länsiosan luonnonsuojellisesti arvokkaan korven vesitaloutta. Nykyisen suosituksen virkistysalueen supistuminen lisää myös virkistyskäytön negatiivista vaikutusta säilyvissä metsissä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen perusteella ei tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan tai kaavamääräyksiin. Asemakaavaan lisättiin teknisistä syistä puuttunut maanalaisen johdon aluevaraus. Asemakaavoituksen käytäntöjen yhdenmukaistamisen vuoksi muutettiin porrashuonetta koskevaa määräystä siten, että sallitaan porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan rakentaminen kussakin kerroksessa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli näin lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Määräysten ruotsinnosten kieliasua ja ymmärrettävyyttä parannettiin.

Lausuntojen perusteella tarkistettiin kaavaselostusta: 1) Kappaleeseen 4.4.2, ”Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön”, täydennettiin Uudenmaan ELY-keskuksen edellyttämä arviointi yleispoikkeaman perusteista. Lahokaviosammalselvityksen tulosten yhteyteen lisättiin yksi kuva. 2) Luonnonsuojeluliiton lausunnon perusteella täydennettiin kappaleen 4.4.2 lopussa olevaa osuutta ”Yhteenveto vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön”. Lisäksi selostuksen tekstiin tehtiin pienimuotoisia tarkistuksia ja s. 11:lle päivitettiin Uusimaa-kaava 2050:n tiedot.

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

Kaavan nettisivuilla olevat luontotyyppiselvitys (Savola 2019), lahokaviosammalselvitys (Manninen, Makkonen, & Nieminen) ja linnustoselvityksen välikatsaus (Lindblom 2019) lisättiin päätösesityksen liitteiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.1.2021 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 12.1.2021 päivätty asemakaavamuuotosedotus 002410 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosedotus, 94 Hakunila / Saagatie

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Sveta Silvennoinen-Hiisku esitti asemakaavamuuoksen hylkäämistä. Jäsenet Daniel Elkama ja Maija Vanhanen kannattivat hylkäsesitystä.



Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet Tarja Eklund ja Mikko Merelä kannattivat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu hylkäysesitys ja asiasta joudutaan äänestämään. Puheenjohtaja teki seuraavan äänestysesityksen: Ne, jotka kannattavat kaupunkisuunnittelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja ne, jotka kannattavat Sveta Silvennoinen-Hiiskun hylkäysesitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 13 jaa-ääntä (Eklund, Forsberg, Josefsson, Kivimäki, Kärki, Lehmuskallio, Lind, Merelä, Romppainen, Pajula, Räsänen, Åstrand, Ala-Kapee-Hakulinen) ja 4 ei-ääntä (Elkama, Silvennoinen-Hiisku, Valtanen, Vanhanen). Puheenjohtaja totesi hylkäysesityksen tulleen hylätyksi.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 12.1.2021
- Lausunnot ja vastineet 12.1.2021
- Manninen, Makkonen & Nieminen (2020). Lahokaviosammalen esiintymisselvitys Vantaan Nissaksen alueella.
- Savola (2019). Vantaan Saagapuiston luontoselvitys -loppuraportti.
- Lindblom (2019). Vantaan tärkeät linnustoalueet -selvitys. Välikatsaus.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 040 750 7339,
asemakaava-arkkitehti Linnea Löytönen, puh. 040 487 1184
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi