



002412 HEPORINNE

HAKUNILA



Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, Lundén Architecture Company, 2.9.2019

MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002412. Kaavoitus on tullut vireille 20.5.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 94030 ja katualuetta kaupunginosassa 94, Hakunila. (Kortteli 94030, osa korttelista 94031 ja katualuetta kaupunginosassa 94, Hakunila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 94030 kaupunginosassa 94, Hakunila.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Hakunilantien varren täydennysrakentaminen muuttamalla liiketilojen korttelialueita sekä katualueita asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaava tuottaa 7220 k-m², josta vähintään 130 k-m² on liiketilaa. AK-korttelialueen tehokkuudeksi muodostuu 1.62.

Kaavamuutos valmistuessaan tarjoaa noin 140 asuntoa, noin 200 asukkaalle. Asunnoista yksiöitä on arviolta 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioidun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

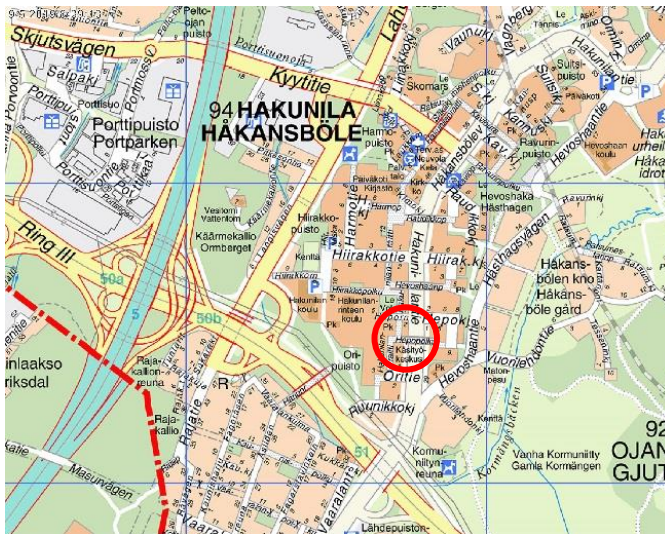
Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija:

Mari Jaakonaho, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9411

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 040 750 7339

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Asemakaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Hakunilantien varressa. Se on osa kehittyvää suunnitellun ratikkareitin varren Hakunilaa. Hakunilan ydinkeskustaan on matkaa noin 600 metriä.

Suunnittelualue rajaa idässä Hakunilantie, pohjoisessa Heporinne ja lännessä Hakunilanraitti. Kaavamuutosalueen läpi kulkee Hepopolun kevyen liikenteen reitti, joka ylittää Hakunilantien siltana.



Alueen ilmakeku ja kaavamuutosalueen rajaus valkoisella katkoviivalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätie haki asemakaavan muutosta 20.12.2018 päivätyllä hakemuksellaan. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2019 työohjelmassa numero 002412.
- Kaavoitus tuli vireille 20.5.2019.
- Mielenpitoet pyydettiin 17.6.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	5
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	18
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	18
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	18
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	20
4. Asemakaavan kuvaus.....	22
4.1 Kaavan rakenne	22
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	24
4.5 Nimistö	31
5. Asemakaavan toteutus	31
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	32
7. Asemakaavan seurantalomake.....	33
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	35
9. Muu suunnitelma-aineisto	43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavakartta, asemakaavamerkinnot ja -määräykset
- Asemakaavan viitesuunnitelmat, Lundén Architecture Company, 2.9.2019
- Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, Wsp Finland Oy, 2.9.2019
- Vesihuollon esisuunnitelma, Antti Auvinen, Vantaan kaupunki 14.8.2019
- Asemakaavan vihertehokkuuslaskelma, Elina Ekroos, Vantaan kaupunki 3.9.2019

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Liikennemeluselvitys, Sitowise, 13.8.2019
- Hulevesien hallinnan selostus, Wsp Finland Oy, 2.9.2019
- Pihasuunnitelman ja vihertehokkuuden selostus, Wsp Finland Oy, 2.9.2019

1. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos mahdollistaa kolmen asuinkerrostalon rakentamisen kortteliin 94030. Rakennusoikeutta mahdollistetaan 7220 k-m², josta kaduntasokerroksen liiketilaa vähintään 130 k-m². Asuinkerrostalot sijoittuvat Hakunilantien varteen. Rakennusten korkeimmat sallitut kerrosluvut pohjoisesta alkaen ovat 8, 8 ja 7. Kerrosten alapuolella, Hakunilantien tasossa, saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Liiketilat sijoittuvat ensisijaisesti rakennusten kivijalkaan, Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen. Asukaspysäköinti sijoittuu pääosin korttelin sisään maantasoon. Autopaikoista osa voidaan sijoittaa Oritien pysäköintilaitokseen. Kaavamuutoksen yhteydessä kaavamuutosalueen läpi itä-länsi-suunnassa kulkeva kevyen liikenteen reitti poistetaan ja siirretään Hakunilantien tasoon kaavamuutosalueen eteläreunaan. Alueelle luonteenomaisia avokallioalueita pyritään säilyttämään ja hyödyntämään osana suunniteltavaa pihaa. Ratikan suunnitelmat huomioidaan muutoksessa.

Nykyisessä asemakaavassa alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)). Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on nykyisessä asemakaavassa yhteensä 1000 k-m². Kaavamuutosalueen eteläpuolella korttelissa 94031 tontilla 4 on kaavamuutosaluetta koskeva rasiteoikeus, joka poistetaan kiinteistötoimituksen yhteydessä.



Asemakaavan viitesuunnitelmaluonnos, Lundén Architecture Company, 2.9.2019

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Hakunila on Itä-Vantaan alueellinen kaupallisten ja julkisten palveluiden keskus. Hakunilaa ollaan uudistamassa sen keskustaa kehittämällä ja lisäämällä monipuolista asumista alueella. Palveluiden

säilymistä ja kehittymistä alueella pyritään tukemaan erityisesti asuinrakennusten täydennysrakentamisella. Palveluita suunnataan uusien asuinrakennusten kivijalkoihin. Samalla elävöitetään kehittyvää Hakunilantien katutilaa. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen Hakunilantielle on suunniteltu kulkeväksi myös Vantaan ensimmäinen raitiotie. Raitiotie kulkisi Mellunmäestä Länsimäen, Vaaralan ja Hakunilan kautta Tikkurilaan ja lentoasemalle.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

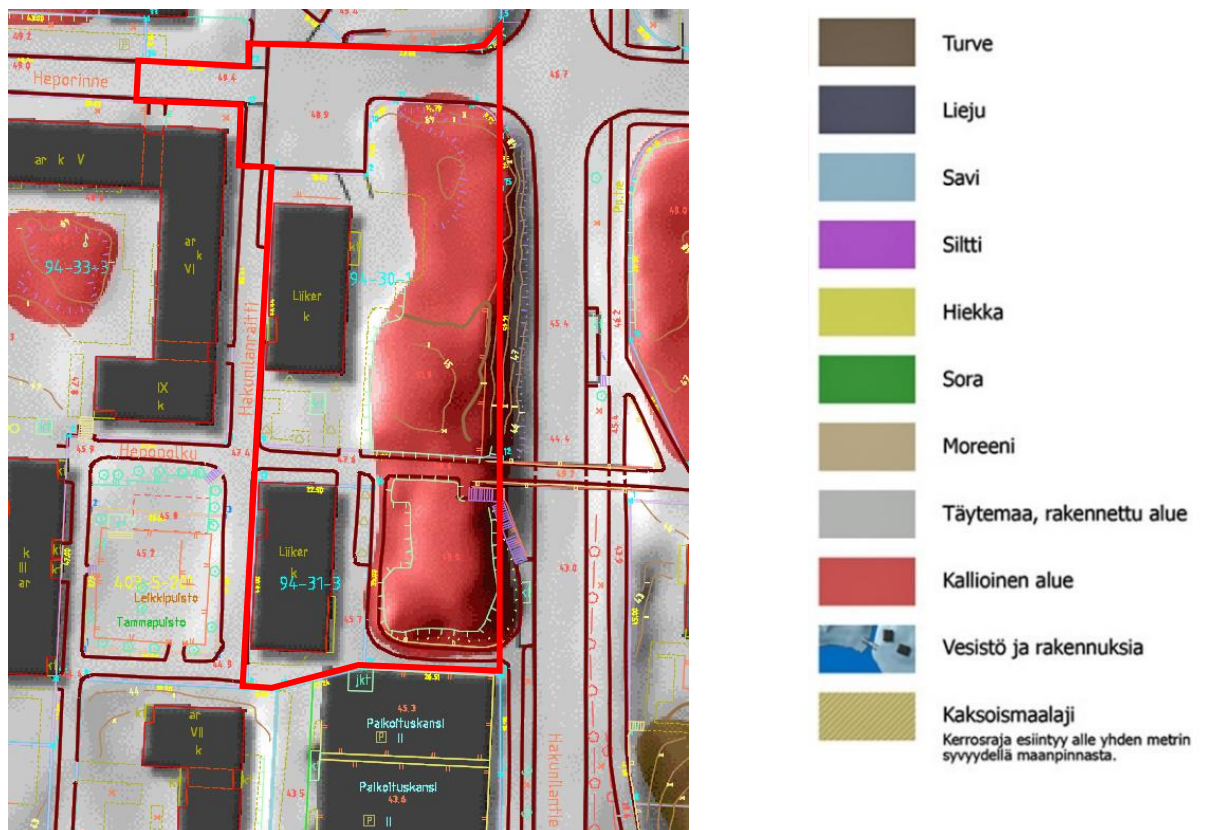
Suunnittelualue sijaitsee Hakunilan selänteellä, Hakunilantien varressa. Kaavamuutosalueen itäpuoli muodostuu avokallioista, jotka ovat tunnusomaisia Hakunilassa. Liikerakennusten yhteydessä on puustoisia alueita sekä istutettua kasvillisuutta. Tontin itäreunassa on avokalliota, joka nousee selvästi muuta tonttia ja sen itäpuolella kulkevaa Hakunilantietä korkeammalle. Kallioalueilla puusto on vähäistä ja kasvillisuus karua. Puusto on osa alas Hakunilantielle näkyvää kallioselänten laen silhuettia.

Vesistöt ja vesitalous

Kallioinen suunnittelualue on joko rakennettu, päällystetty asfaltilla tai on avokalliota. Avokallion ja rakennusten yhteydessä on pieniä viheralueita. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Maanpinta vaihtelee kaava-alueella noin tasovälillä +42,50 ... +51,90. Kaava-alueella on jyrkät louhitut rinteet Hakunilantien suuntaan sekä kaava-alueen eteläreunan suuntaan.



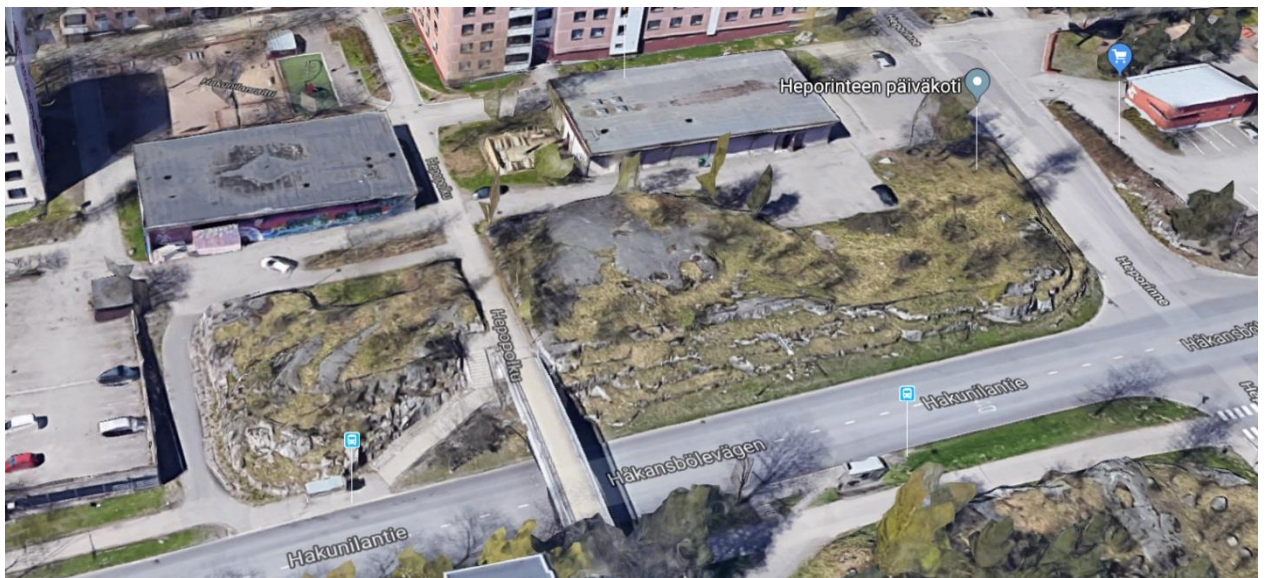
Alue on pintamaalajikartan (kuva yllä) mukaan pääasiassa rakennettua ja täytemaa-aluetta sekä kallioaluetta. Hakunilanraitin kairauksien mukaan pintakerrostuman alapuolella on ollut moreeni-

kerrostuma. Maanäytteitä ei pohjakerrostumasta ole otettu. Täytemaakerrostuman paksuudesta, laadusta ja puhtaudesta ei ole tarkempaa tietoa. Kaava-alueella ei sijaitse kaupungin kairauspisteitä eikä kaupungin pohjavesiputkia.

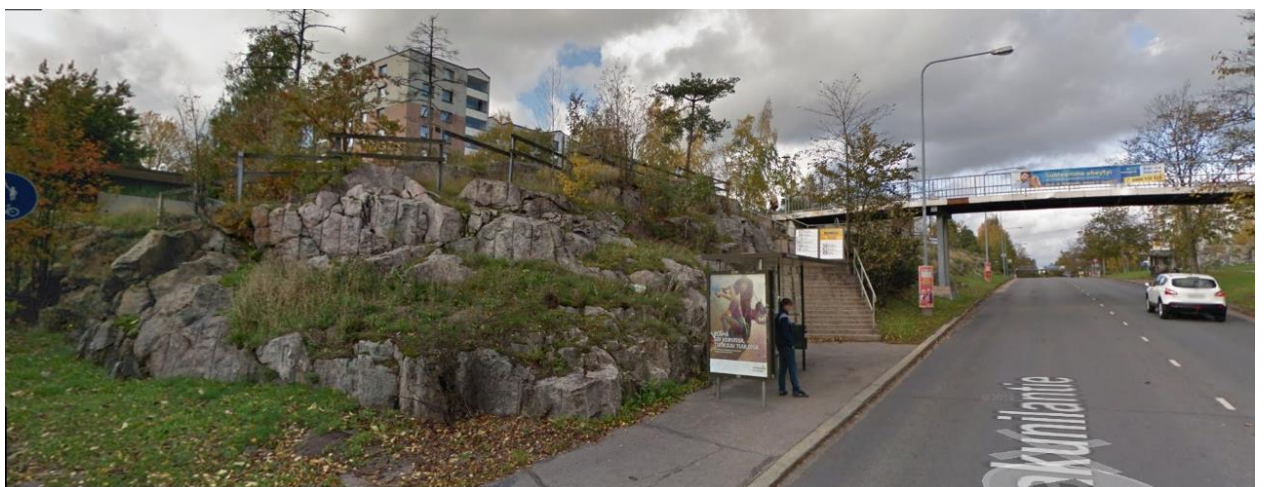
Rakennettavuus maaperän suhteen

Kitkamaa-alueilla (täytemaa, kallio) rakennukset voidaan pääsääntöisesti perustaa täyttökerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan varaan tai tasaiseksi louhitun kallion varaan murskepatjan välityksellä. Kunnallistekniset rakenteet sekä liikennöitävät alueet voidaan perustaa maan varaan tai tasauskerroksen välityksellä louhitun kallion varaan.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin. Kallion rikkonaisuus ja tontin aiemman louhintahistorian vaikutus kallion laatuun ja kuntoon tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Alueelle tulee laatia maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen arviointi.



Kuva yllä: Ilmakuva kaavamuutosalueelle kaakon suunnasta



Kuva yllä: Kaavamuutosalueen eteläosan kalliosta maastoa

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Hakunilan keskusta-alueella (2017 laaditun kaavarungon alueella, selostuksen kohta 2.2.1) asui helmikuussa 2017 yhteensä noin 7 000 henkilöä. Hakunilan luonnoksiksi jääneissä kaavarungoissa 1970-luvulta arvioitiin keskeisen asuntoalueen asukasmäärän vuonna 2000 olevan noin 15 000 henkilöä. Hakunilan keskustan katu-, jalankulku- ja pyöräilyverkosto rakennettiin tämän ennusteen mukaisesti. Nykyisessä liikenneverkossa kaavarungon mukainen asukasmäärän lisäys on siten jo ennakoitu.

Vuonna 2016 alussa vieraskielisen väestön osuus oli Hakunilan kaupunginosassa kolmanneksi suurin (31,6%) Havukosken (32,3%) ja Länsimäen (35,1%) jälkeen. Eläkeikäisiä oli Hakunilan kaupunginosassa vuonna 1971 ainoastaan 2%. Hakunilan väestön keski-ikä on vuosien myötä kasvanut. Vuonna 2016 eläkeikäisten määrä oli 15%. Perheiden keskikoko on pienentynyt samassa ajassa 3,6:sta 2,8 henkilöön.

Asuminen

Hakunilan suuralueella asuminen on keskittynyt kerrostaloihin, joissa sijaitsee yli 60 % alueen asuntokannasta. Omakotitaloissa sijaitsee lähes 20 % suuralueen asunnoista ja rivitaloissa hieman yli 10 %. Kaavamuutosalueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

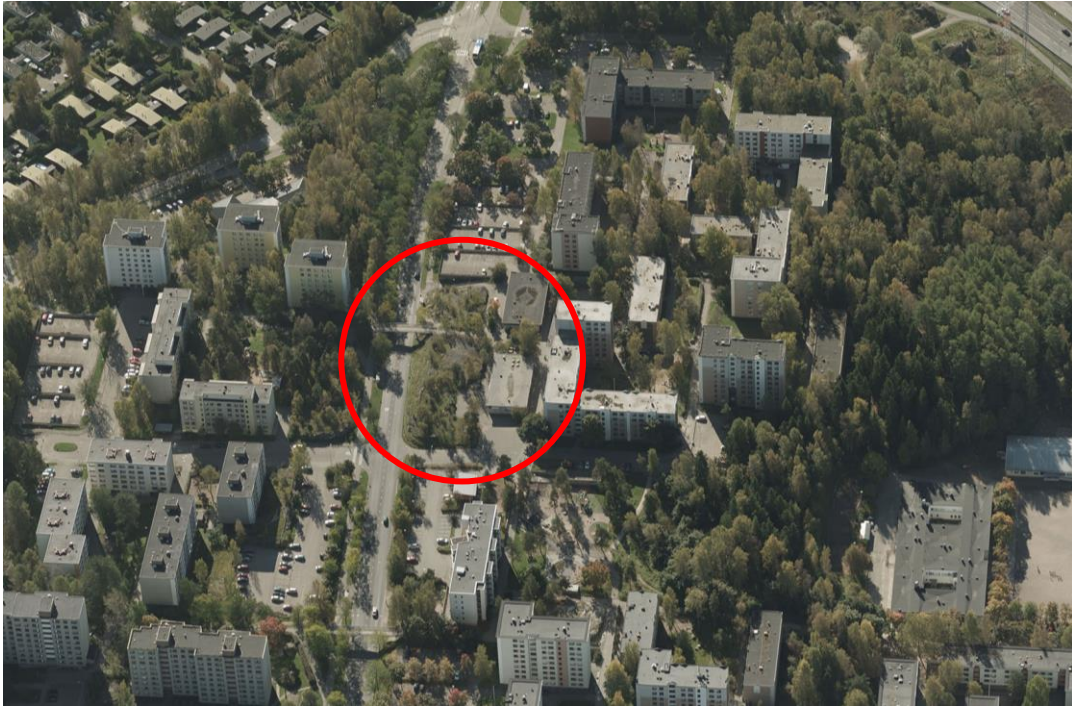
Kaavamuutosalueen lähimmät koulut ovat Lehtikuusen koulu - Havu (luokat 1 - 4) osoitteessa Hiirakkotie 18, noin 200 metrin päässä kaavamuutosalueelta ja Lehtikuusen koulu - Kaarna (luokat 5 - 9) osoitteessa Hiirakkotie 9, noin 300 metrin päässä kaavamuutosalueelta. Lähin päiväkoti, Heporinteen päiväkoti sijaitsee Tammapuiston laidalla noin 50 metrin päässä kaavamuutosalueesta. Hepopuiston päiväkotiin on matkaa noin 100 metriä ja Aisakellon päiväkotiin noin 200 metriä. Hakunilan kirjastoon on matkaa noin 400 metriä. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Hakunilan ostoskeskuksessa (600 m) ja Lähdepuistossa (750 m).

Työpaikkojen määrä Hakunilan kaupunginosassa on tilastoaikana 2005 – 2014 lisääntynyt 233 paikalla. Vuonna 2014 työpaikkoja oli kaupunginosassa yhteensä 1 659. Kaavamuutosalueella on neljä liiketilaa, joihin kuuluu etninen ruokakauppa, baari, pizzeria ja käsityökeskus ja jotka tarjoavat yhteensä noin kuusi työpaikkaa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on noin 600 metrin etäisyydellä Hakunilan ydinkeskustasta. Alue rajautuu pääkaatuun, leveään Hakunilantiehen.

Kaupunkikuva



Kuva: viistoilmakuva kaavamuutosalueelle kuvattuna pohjoisesta.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yksikerroksista, vuonna 1977 valmistunutta ajalleen tyypillistä tasakattoista myymälärakennusta ja pysäköintialue. Kaavamuutosalueen itäpuolella on 1973 valmistuneita 7-8 kerroksisia betonielementtikerrostaloja, eteläpuolella kaksikerroksinen pysäköintilaitos. Hakunilantieltä katsoen kaavamuutosalueella sijaitsevat liikerakennukset jäävät rakennusten ja katutilan välisen muuta tonttia korkeammalle nousevan avokallioalueen taakse näkymättömiin.



Yllä: Suunnittelualueen liikerakennuksia Hakunilanraitilta kuvattuna. Vasemman puoleisessa kuvassa Tammapuisto vasemmalla, oikean puoleisessa kuvassa Tammapuisto oikealla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Hakunilan kerrostaloalue edustaa 1970-luvun tyypillistä elementtikerrostalolähiötä. Rakennukset ovat selkeästi erillisiä rakennusmassoja, jotka on sijoitettu maastumuotoja noudattaen. Erityisesti avokalliot ovat vahvasti läsnä Hakunilan ydinalueella, näin myös kaavamuutosalueella. Tyypillisissä 1970-luvun elementtikerrostaloissa ei ole yleensä katsottu olevan erityisiä kulttuuriarvoja. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Håkansbölen kartanoalue puistoineen on lyhyen kävely- ja pyöräi-

lymatkan päässä suunnittelualueelta itään. Hakunilan keskustan itäpuolen virkistysalueisiin kuuluva Vanha Kormuniitty on kokonaisuudessaan maakunnallisesti arvokasta Sotungin kylämaiseman ja Håkansbölen kartanon kulttuuriympäristöä sekä yleiskaavan kyläkuvallisesti arvokasta aluetta. Vanhan Kormuniityn pohjoisimmat osat ovat myös valtakunnallisesti arvokasta Sotungin kylän ja Håkansbölen kulttuuriympäristöä.

Virkistys

Hakunila on tunnettu hyvistä ulkoiluun liittyvistä virkistysmahdollisuuksista. Kormuniitynojan jatkuvasti virtaava kirkas vesi antaa Hakunilan virkistysalueille merkittävää lisäarvoa. Suunnittelualueelta on reilun puolen kilometrin matka Vanhan Kormuniityn ja Håkansbölen kartanon puiston virkistysalueille. Virkistysalueilta on yhteys edelleen laajoille ulkoilualueille, esimerkiksi Hakunilan urheilupuistoon. Vanhan Kormuniityn alueella on palstaviljelyä.

Kaavamuutosalueen tuntumassa, länteen rajautuen sijaitsee pieni Tammapuisto. Kaavamuutosalueen rajasta vain muutamia metrejä luoteeseen sijaitsee hieman suurempi Hepopuisto. Sekä Tammapuistossa että Hepopuistossa on leikkipaikka.



Kuva yllä: Tammapuisto Hakunilanraitin suunnasta kuvattuna

Liikenne

Hakunilantie on koko kaupunginosan pääkatu. Hakunilan keskus, joka sijaitsee noin 600 metriä suunnittelualueelta pohjoiseen, toimii liikenteen solmukohtana ja arkipäivisin ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn yhtenä päätepisteenä.

Julkinen liikenne kulkee Hakunilantietä pitkin. Hepopolun pysäkiltä kulkee nykyisin 14 bussilinjaa, joilla pääsee mm. Tikkurilaan, Mellunmäkeen sekä Rautatientorille.

Hakunilan keskustalle on tyypillistä jalankulkusillat, joita on yhteensä viisi Kyytitien ja Hakunilantien ylitse. Yksi silloista, osa Hepopolkua oleva jalankulkusilta, ylittää Hakunilantien kaavamuutosalueen keskellä, itä-länsi suunnassa. Keskusta-alueen suunnittelussa 1970-luvulta lähtien on ollut ajatus palveluiden sijoittumisesta pohjois - eteläsuuntaisen jalankulkukadun varrelle. Alkuperäisissä suunnitelmissa esitetty laadukas jalankulun ja pyöräilyn huomiointi helpottaa ja sujuvoittaa edelleen merkittävästi liikkumista asuntoalueen sisällä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen pohjois-, etelä- ja länsipuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Hakunilanraitin d400 runkojohdosta sekä Hepokujan d200 ja Hakunilanraitin d100 jakelujohdoista.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti

Alueen länsipuolelle on rakennettu jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Hakunilanraitin d300 jätevesiviemärillä Hakunilan alittavaan ja kalliotunnelissa sijaitsevaan d800 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kootaan Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Vaaralan pumppaamoon johtavat putkilinjat on merkitty tuleviin HSY:n saneeraushankkeisiin.

Jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti

Hulevedet johdetaan Hakunilanraitin d315 hulevesiviemärin ja Kehä III:n suuntaisen d800 hulevesiviemärin kautta kaavamuutosalueen eteläpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puron hulevedet virtaavat Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Helsingin Kapellvikenin lahdessa.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputki kulkee kaavamuutosalueen läpi itä-länsi -suunnassa olemassa olevan kevyen liikenteen reitin alla ja jää osittain tulevan rakennuksen alle. Rakentaminen edellyttää kaukolämpöputkien siirtotyötä.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva 20kV keskijännitekaapeli ja 0,4kV pienjännitemaakaapeli sijaitsevat Heporinteen pohjoislaidalla ja Hakunilanraitin alla.

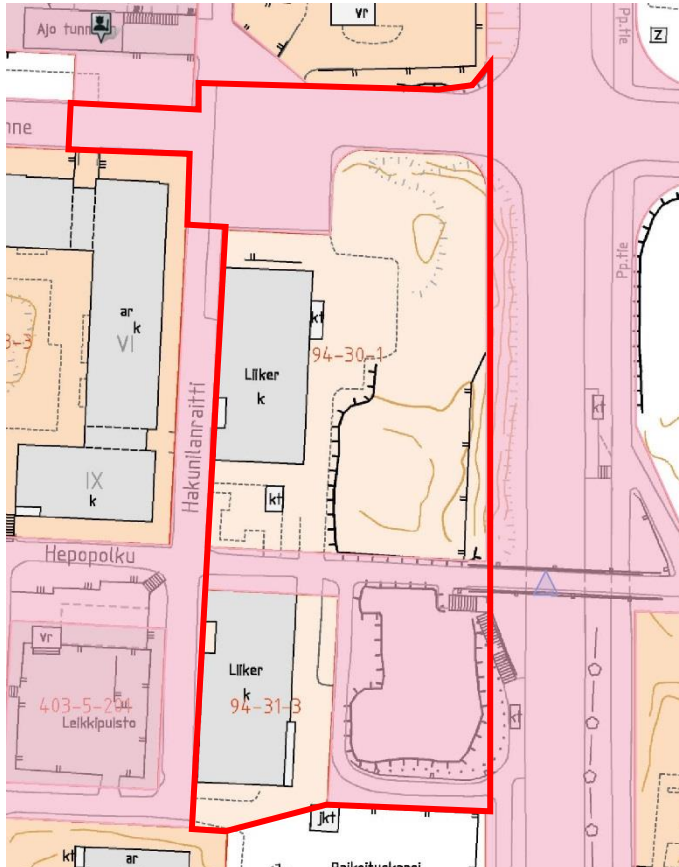
Ympäristöhäiriöt

Hakunilantien ajoneuvoliikenteen takia on syytä tehdä liikennemeluselvitys. Myös pikaraitiotievaara on syytä huomioida.

2.1.4 Maanomistus

Korttelin 94030 ja korttelin 94031 tontin 3 omistaa kaavamuutoksen hakija. Kaavamuutosalueen katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
katualueet	Vantaan kaupunki	0,2
92-94-31-3	kaavamuutoksen hakija	0,1
92-94-30-1	kaavamuutoksen hakija	0,3
Yhteensä		0,6



Kaupungin maanomistus kuvassa vaalealla punaisella

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

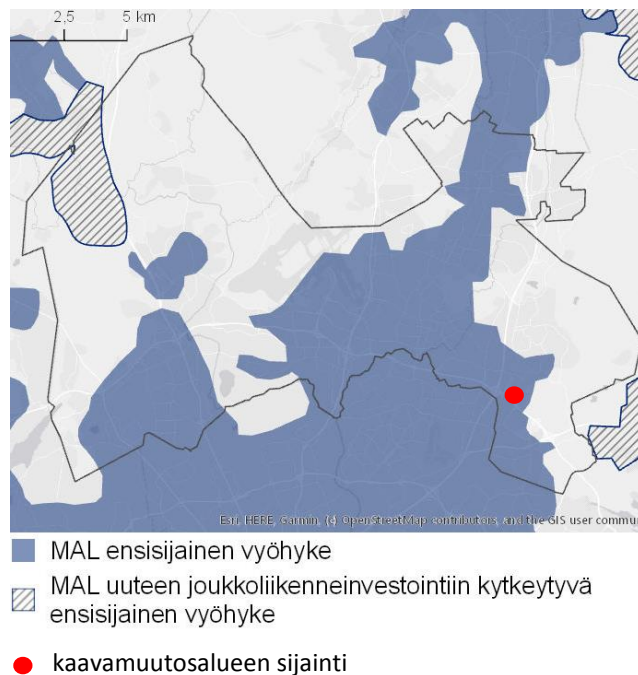
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

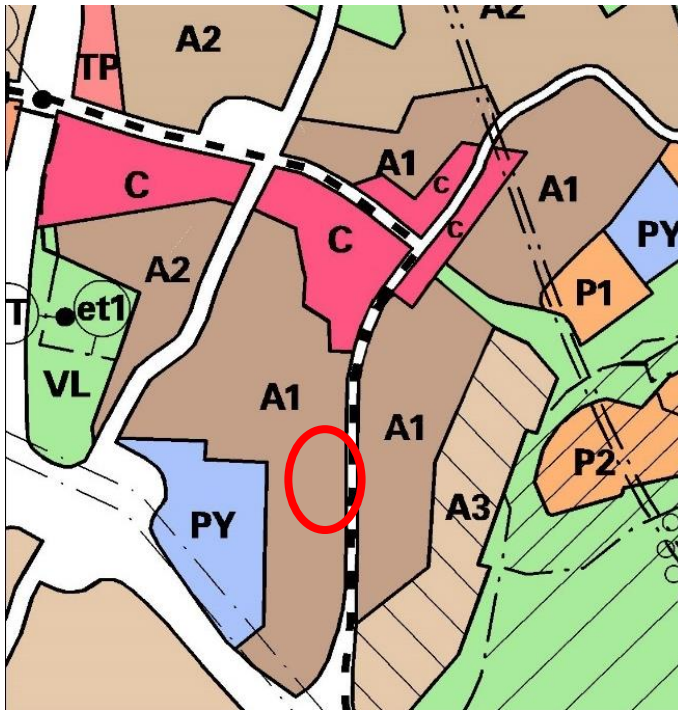
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

MAL 2019 -suunnitelma



MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua. Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty mm. että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken.

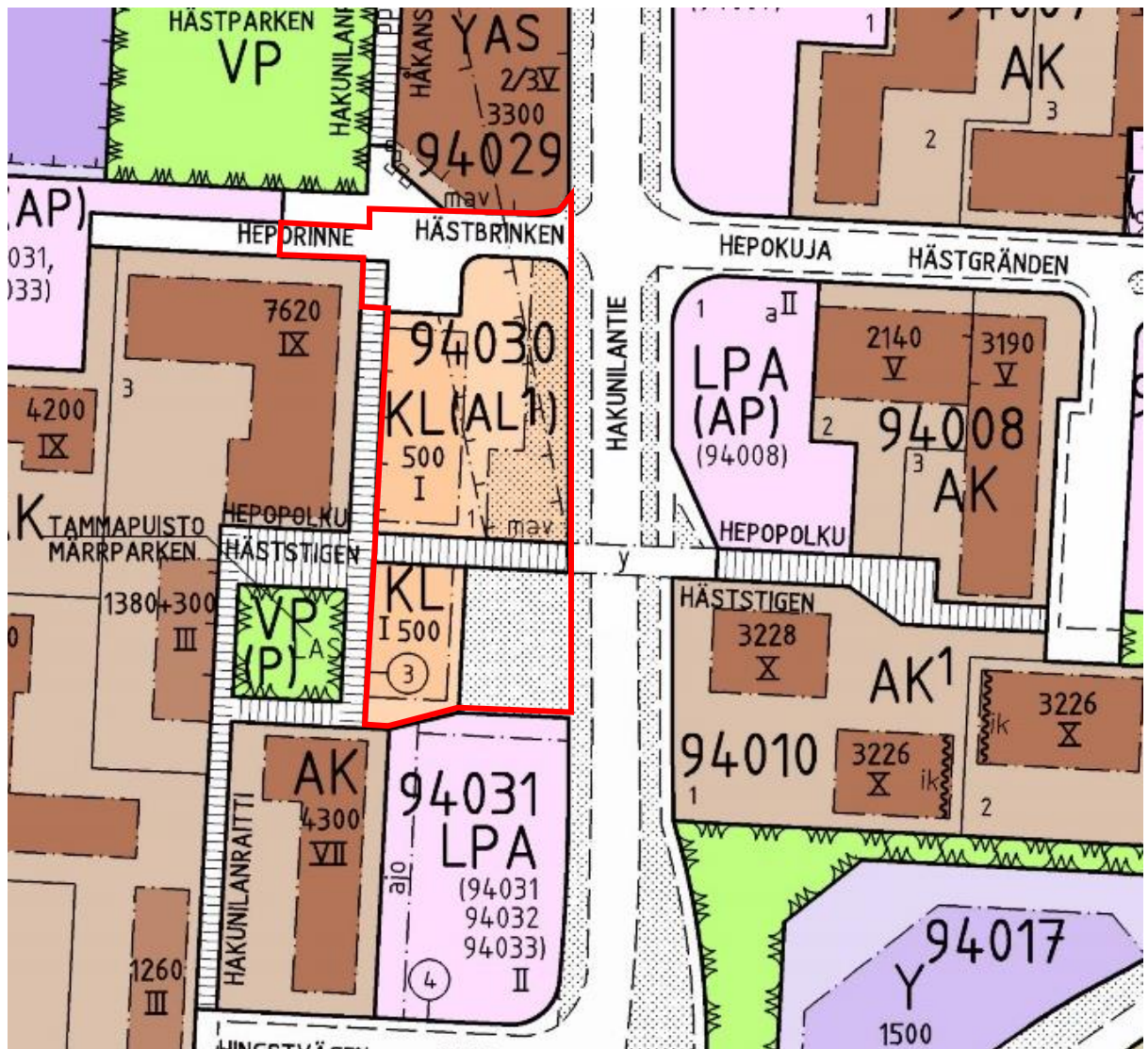
Yleiskaava (kv 2007)



Alueelle on merkitty tehokasta asuntoaluetta (A1). Aluetta sivuaa katkoviivalla merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, Hakunilantien raitiotielinjaus. Kaavamuutosalue vasemmalla olevassa kuvassa punaisella ympyrällä.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava 940200 Hakunila 2 (27.12.1971), asemakaavan muutos 001785 (10.12.2003) sekä asemakaava 000088 Hakunila 2 ja 1 (21.11.1977). Asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu liikerakennusten korttelialueita (KL ja KL(AL1)) sekä katualuutta. Merkinällä 'mav' osoitetaan kaavassa rakennusala maanalaista väestönsuojaa varten ja pisterasterilla istutettava alueen osa. Rakennukset saavat voimassa olevan asemakaavan mukaan olla yksikerroksisia, rakennusoikeutta kaavamuutosalueella on yhteensä 1000 k-m². Asemakaavamuutosalueen raja-
rajaus on yllä olevassa kuvassa punaisella viivalla.

Hakunilan keskustan kaavarunko (2017)

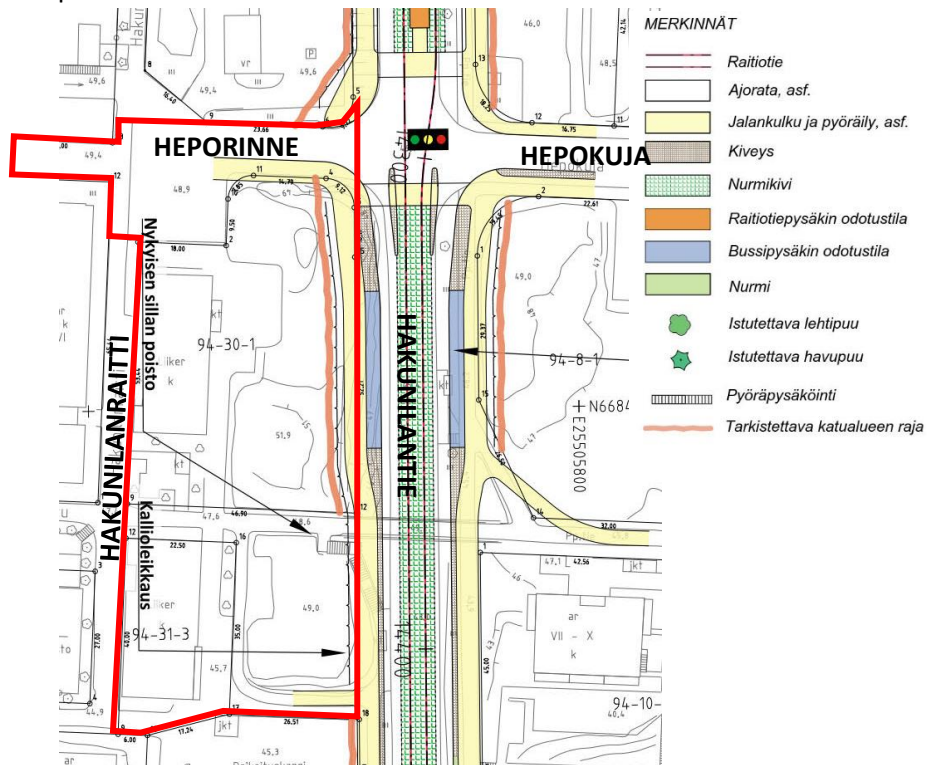
Yleis- ja asemakaavoituksen valmisteluaineistoksi laaditussa Hakunilan kaavarungossa suunnittelualueelle esitetään täydennysrakentamista, joka edellyttää pysäköinnin uudelleen järjestelyä sekä tehokkaan uuden asumisen korttelialuetta ja kivijalkapalveluita. Asemakaavamuutos on kaavarungon mukainen.

Kaava-alueen sijainti on kuvassa merkitty punaisella ympyrällä.



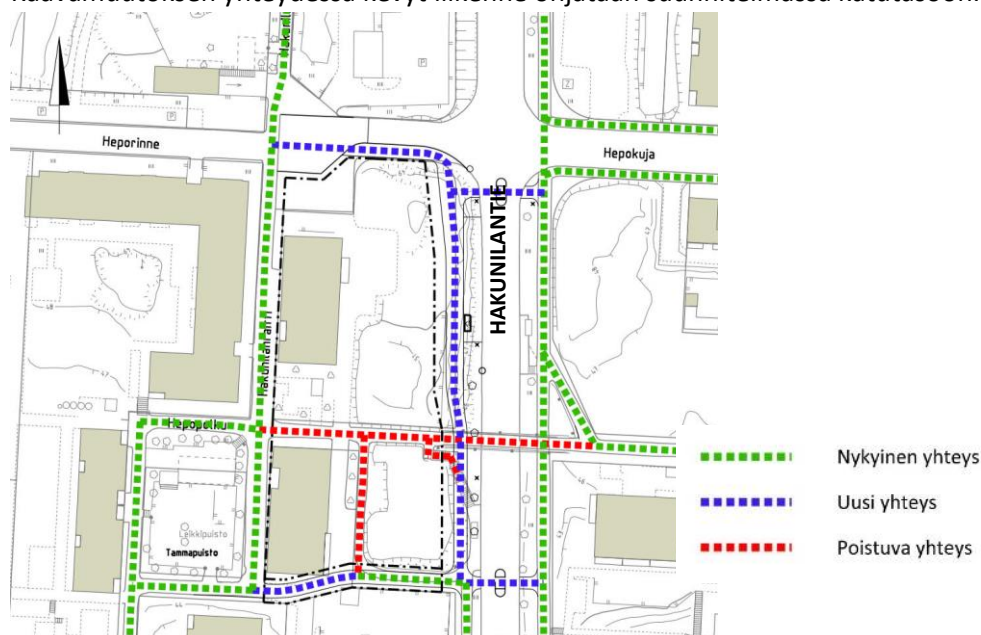
Vantaan ratikan yleissuunnitelma (30.4.2019)

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus laatii parhaillaan Vantaan ratikan yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalueen kohdalle Hakunilantielle sijoittuu uudet bussipysäkit ja heti Heporinteen liittymän pohjoispuolelle ratikkapysäkit. Hakunilantien molemmin puolin on jalankulku- ja pyörätiet. Katualuetta levennetään nykyisestä. Nykyinen kevyen liikenteen silta kaavamuutosalueen kohdalla poistetaan ja kevyen liikenteen yhteydet hoidetaan Hakunilantien tasossa. Katuliittymä varustetaan liikennevalo-ohjauksella. Katualueen lisätarpeet on esitetty alla olevassa kuvassa vaalealla punaisella.



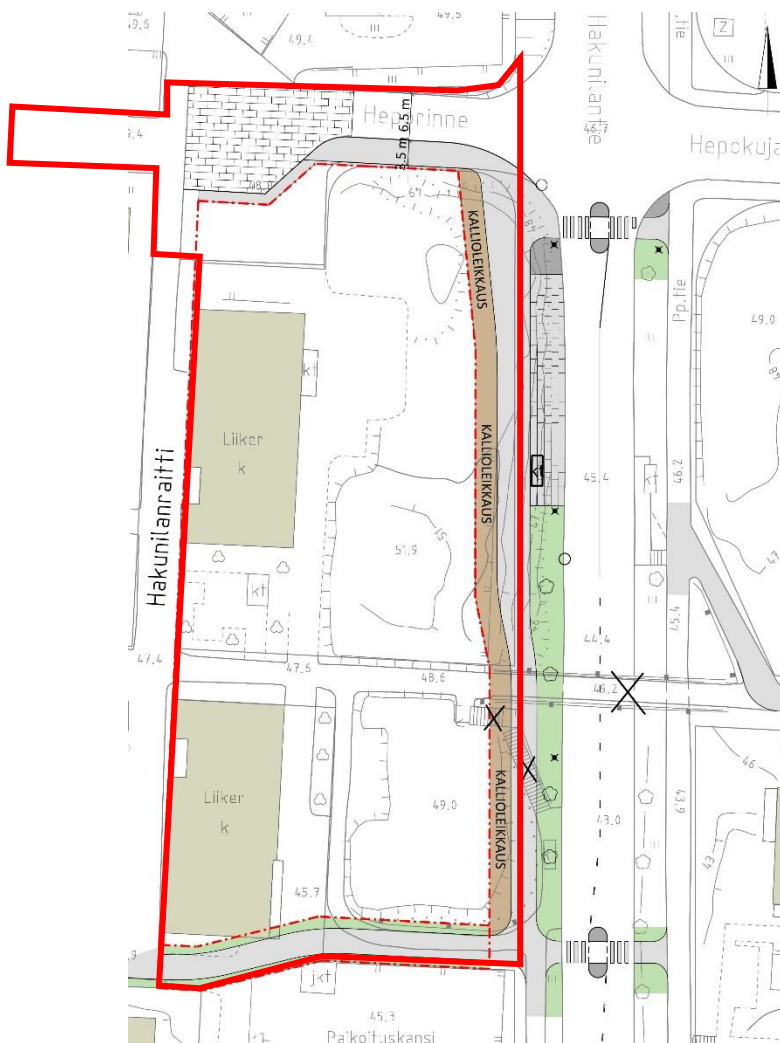
Kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnos (2019)

Kaavamuutoksen yhteydessä kevyt liikenne ohjataan suunnitelmassa katutasoon. Kuva alla.



Kuntatekniikan yleissuunnitelmaluonnos Hakunilantie – Heporinne (19.9.2018)

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen laatima Heporinteen ja Hakunilantien ensimmäisen toteutusvaiheen yleissuunnitelma kaavamuutosalueen kohdalla perustuu ratikan yleissuunnitelmassa määritettyyn katutilan tarpeeseen. Ensimmäisessä vaiheessa kaavamuutosalueen kohdalle rakennetaan bussipysäkki ja kevyen liikenteen väylät Hakunilantien länsireunaan ja Heporinteen eteläreunaan. Hepopolun nykyinen silta ja portaat Hakunilantieltä kaavamuutosalueelle poistuvat. Kulkuyhteys korvataan asemakaavan eteläreunaan rakennettavalla kevyen liikenteen kulkureitillä Hakunilantieltä Hakunilan raitille. Hakunilantien ylitys tapahtuu tasossa keskisaarekkeellisia suojaiteita pitkin. Kaavamuutosalueen pohjoispuolella, koulun kohdalla, sijaitseva Hevoshaanpolun silta yhteys säilyy vaihtoehtoisena kadunylityspaikkana. Kuva alla.



3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistöosakeyhtiö Hakunilan Metsätien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2018. Kaavamuutoksen numeroksi tuli vuoden 2019 työohjelmassa numero 002412 ja kaavoitus tuli vireille 20.5.2019.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kirjalliset mielipiteet, kursivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan energia ja Vantaan energia Sähköverkot Oy: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.

As Oy Hepopolun ja As Oy Heposaton hallitus: Jalankulun ylikulkusillan poistoa vastustetaan.

Vaihtoehto, jossa korkea talo pohjoispuolella parempi. Muutos ei saa poissulkea lisärakentamista As Oy Hepopolun ja As Oy Heposaton omistamilla tonteilla. *Suunnittelun Vantaan ratikan myötä kevyt liikenne ohjataan Hakunilantiellä maantasoon. Liikenteen suunnitelmia ja perusteluja on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 2.2.1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esillä olleiden vaihtoehtojen kuvaukset ja valinnan perustelut on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 3.4.*

Fingrid Oyj: Ei lausuttavaa.

Yksityishenkilö: Vastustaa sillan poistoa, koululaisten koulumatkat vaarantuvat ja bussien ajaminen vaikeutuu. *Liikenteen suunnitelmia ja perusteluja on esitetty tämän kaavaselostuksen kohdassa 2.2.1.*

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä: Uudet kerrostalot mahdollista liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, uuden verkoston ja rakentamiseen ja johtosiirtoihin ei tarvetta.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Ei lausuttavaa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elin- ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus, MAL:

- Tavoitteena on koko toiminnallisen kaupunkiseudun eheä yhdyskuntarakenne.
- Luodaan edellytyksiä kasvattaa Helsingin seudun asuntotuotantoa kysyntää vastaavasti.
- Maankäyttöä, asuntotuotantoa ja liikennejärjestelmää ohjataan kokonaisuutena yhdyskuntarakennetta eheyttäen ja kestävää liikkumista edistäen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Vantaalle luodaan kerroksellinen, tiivis ja läheinen kaupunkikuva.
- Hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön kannustetaan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkreettisi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastomuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.

- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

3.3.2 Muut tavoitteet

Hakijan, Kiinteistöasakeyhtiö Hakunilan Metsätien tavoitteena on Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti täydentää keskusta-alueiden rakentamisesta ja luoda sinne ympäristöön sopivaa, laadukasta asuinrakentamista, joka muodostaa maamerkin Heporinteen ja Hakunilantien risteykseen sekä säilyttää olemassa olevien rakennusten näkymät itään.

Kaupungin tavoitteena on lisätä kaupunkikeskustojen elinvoimaa ja tiivistää kaupunkirakennetta suunnitellun Vantaan ratikan ympäristössä. Kaavamuutosaluetta kehitetään monipuolisen asumisen ja palveluiden, esimerkiksi pienten kivijalkaliiketilojen käyttöön. Kaupungin tavoitteena on luoda kansainvälisesti kilpailukykyisiä kaupunkiympäristöjä ja asuntoja. Lisäksi tavoitteina on miellyttävä ja turvallinen kaupunki ja katutila. Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavamuutos perustuu asemakaavamuutoksen hakijan esittämään viitesuunnitelmaan, jossa on esitetty tulevat rakennukset, piha-alueet ja pysäköintipaikkalaskelmat. Suunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä kaupungin asiantuntijoiden kanssa siten, että se on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti hyväksyttävissä. Viitesuunnitelmaa käytetään varsinaisen rakennussuunnitelman perustana. Viitesuunnitelma ei esitä suoraan yksityiskohtineen tulevia rakennuksia. Varsinainen rakennussuunnitelma voi poiketa viitesuunnitelmasta asemakaavan määräysten asettamissa rajoissa.



Vaihtoehto A, kuva yllä.

Vaihtoehdossa A kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme kerrostaloa, joiden korkeudet pohjoisesta alkaen ovat 12, 7 ja 5 kerrosta. Kerrosalaa on noin 7000 k-m². Tarkemmassa jatkotarkastelussa osoittautui, että ratkaisussa ei ole taloudellisesti mahdollista saada Heporinteen ja Hakunilantien kulmauksen liiketiloja maantasoon.



Vaihtoehto B, kuva yllä.

Vaihtoehdossa B kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme kerrostaloa, joiden korkeudet pohjoisesta alkaen ovat pihatasolta laskettuna 8, 8 ja 7 kerrosta. Kerrosalaa on noin 7000 k-m². Ratkaisussa on hakijan tekemien kustannustarkastelujen mukaan mahdollista saada Heporinteen ja Hakunilantien kulmauksen liiketilat maantasoon, jolloin pohjoisin rakennus on Hakunilantieltä katsottuna 9-kerroksinen.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

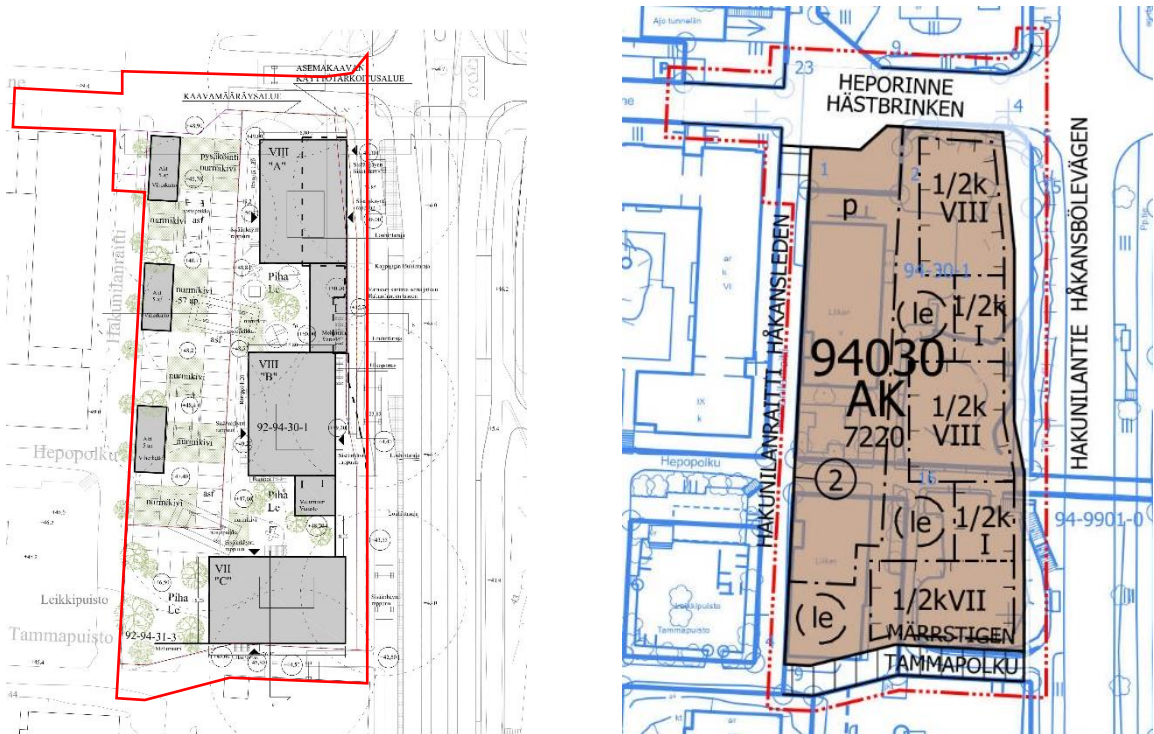
Vaihtoehto B valittiin jatkotyön pohjaksi. Hakunilantien varren liiketilat arvioitiin tärkeiksi saada maantasoon, joka sulki pois vaihtoehto A:n. Eteläisin rakennus päätettiin jatkosuunnittelussa siirtää lähemmäs Hakunilantietä. Siirto helpottaa melunhallintaa ja pihojen sijoittelua tontilla sekä yhtenäistää Hakunilantien katukuvaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan olemassa tontit sekä näiden tonttien väliin jäävät katualueet asuinkerrostalokorttelialueeksi (AK). Hakunilantien ja Heporinteen kulmaan on rakennettava liiketilaa vähintään 130 k-m².

Julkisivuille annetaan laatumääräyksiä koskien mm. sokkeleita, pohjakerroksia sekä pintoja. Asemakaavassa korostetaan Hakunilantien kaupunkimaista katukuvaa määräämällä mm pintojen käsittelystä ja laadusta.



Ylhäällä vasemmalla viitesuunnitelmaluonnos 2.9.2019 Lundén Architecture Company, oikealla ote 16.9.2019 päivätystä asemakaavamuuotosehdotuksesta.

4.1.1 Mitoitus

Kaavamuuotusalueen koko on 5929 m². Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on kooltaan 4453 m².

Rakennusoikeus AK-korttelialueella on 7 220 k- m², josta asumiselle 7090 k- m² ja liiketilalle vähintään 130 k- m². AK-alueen tehokkuusluvaksi muodostuu e=1,62.

Kaavamuuotus tuo alueelle noin 140 asuntoa ja 200 asukasta. Asuntojen keskikoko on noin 50 k-m². Viitesuunnitelmassa (14.8.2019) asunnoista yksiöitä on 29 %, kaksioita 39 % ja kolmioita 32 %. Kerrosalan ja arvioitun huoneistojakauman pohjalta määräysten mukainen autopaikkatarve on noin 70 ap.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia. Uusiutuvan energian käyttöön ohjataan.

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen rakeisuutta. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Kortteli on suuri, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu.

Huleveden pintavalunta- ja tulvareitit on esitetty suunnitelmapiirustuksessa, joka on esitetty selostuksen kohdassa 9 muu suunnitelma-aineisto. Hulevesien mitoitusperusteet ja viitesuunnitelman pihan suunnitteluratkaisut on esitetty Wsp Finlandin 2.9.2019 laatimassa hulevesien hallinnan selostuksessa sekä Wsp Finlandin 2.9.2019 laatimassa pihasuunnitelman ja vihertehokkuuden selostuksessa.



Pihasuunnitelma, Wsp Finland, 2.9.2019

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Katualueille on varattu alueet kuntatekniikan keskuksen suunnitelmien mukaan.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet (4453 m²)

Asemakaavaratkaisussa on viitesuunnitelman mukaan AK-korttelialue esitetty yhtenäisenä alueena ja yhtenä tonttina. Ratkaisu koostuu kolmesta Hakunilantien varteen sijoittuvasta asuinkerrostalosta, jotka ovat pohjoisesta lukien 8, 8 ja 7- kerroksisia. Kerrosten alapuolella, Hakunilantien tasossa, saa käyttää rakennuksen suurimman kerroksen alasta puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Asuinrakennusten väleissä on piharakennukset, jotka toimivat myös pihan melusuojausena.

Kaavalla tavoitellaan Hakunilantien varteen kaupunkimaista katukuvaa. Kaavamääräysten mukaan Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puoleisten julkisivun yhteenlasketusta pituudesta 35 % on rakennettava katutasoon. Viitesuunnitelmassa katutasoon rakennetaan pohjoisin asuinrakennusmassa, tämän eteläpuolinen piharakennus sekä osa Tammapolun viereisestä rakennusmassasta. Kellarikerrokseen Hakunilantien tasoon on mahdollistettu pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kaavamääräyksellä.

Rakennusoikeus AK-alueella on 7220 kerrosneliömetriä, josta vähintään 130 k- m² on oltava ensisijaisesti Hakunilantien ja Heporinteen kulmaukseen sijoittuvaa liiketilaa.

Kolmen asuinrakennusmassan julkisivujen on kadun suuntaan erotuttava selkeästi toisistaan esimerkiksi värein tai aukotuksin. Rakennuksilla on oltava muusta julkisivusta erottuva maantasokerros.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu korttelin sisälle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Heporinteen puolelta. Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta.

Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Sekä autokatokset että piharakennukset on katettava niitty-ketoviherkatolla.

4.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaavamuutosalueen katualueiden rajausta on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen kanssa. Katualueiden rajaukset sekä uuden kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitsevan Tammapolun sijainti perustuvat Vantaan ratikan tuleviin tarpeisiin sekä kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnokseen (2019), joka on esitetty selostuksen sivulla kohdassa 2.2.1.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Vaikutusten arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

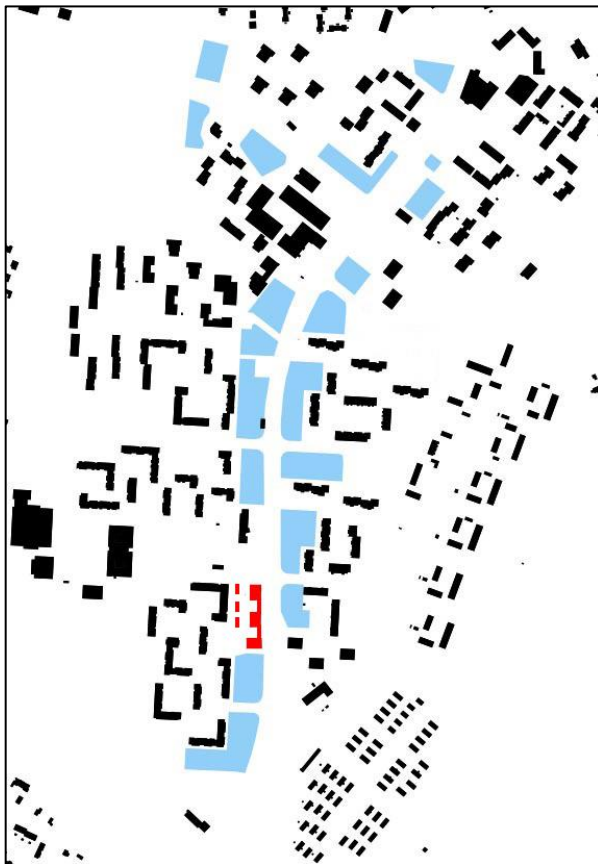
Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyhteyksien varteen ja tukee niiden kehittymistä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

Alueen rakentamisen yhteydessä huolehditaan siitä, ettei hulevesien viivytys ja imeyttäminen heikkene verrattuna edeltävään tilaan. Kaavamääräyksissä olevilla viherrakentamisen minimivä-
timuksilla huolehditaan huleveden luonnonmukaisen imeyttämisen lisäksi siitä, että asukkaiden
yhteinen piha-alue säilyy viihtyisänä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asuinkorttelin täydennysrakentaminen muuttaa voimakkaasti Hakunilantien varren rakennettua
ympäristöä. Hakunilantien ja Heporinteen kulmauksen liiketilat ennakoivat Hakunilantien varren
kehitystä ja suunniteltua ratikkalinjaa.

Yhdyskuntarakenne



Kortteli sijaitsee Hakunilantien var-
ressa keskeisellä alueella. Uudisra-
kentaminen muodostaa Hakunilan-
tien varteen kaupunkimaista tilaa ja
sulkee samalla korttelipihan yhte-
näiseksi liikennemelulta ja liikenteen
pienhiukkasilta suojatuksi alueeksi.

Vaalealla sinisellä kaavioon merkityt
reuna-alueet ovat Hakunilantien varren
maantasoisia pysäköintialueita, joiden
täydennysrakentamismahdollisuuden
edellytykset voidaan selvittää.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen vaikuttaa merkittävästi Hakunilantien varren kaupunkikuvaan. Avoin maisema
muuttuu suljetummaksi kantakaupunkityyppiseksi. Ulkotilat muuttuvat kadun varren avoimista ti-
loista yksityisemmäksi asukkaiden omaksi alueeksi. Tontit ohjataan vehreiksi mm. vihertehokkuu-
desta määräämällä.

Hakunilantien ja Heporinteen kulmaa korostetaan toiminnallisella maantasoisella liiketilalla. Kul-
massa oleva liiketila liittyy Hakunilantielle suunniteltuun ratikkalinjaukseen sekä tuleviin Haku-
nilantien varren muiden liikkeiden tarjontaan. Liiketilat myös korostavat alueen kaupunkimaista
luonnetta. Katujulkisivujen yksityiskohtainen suunnittelu materiaalivalintoineen jäävät rakennus-
lupavaiheeseen.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Heporinteellä ja välittömässä läheisyydessä Hakunilantiellä. Liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Yhteydet Tikkurilan keskusta, Lahdenväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat. Suunnitelmassa on otettu huomioon tulevan Vantaan ratikan suunnitelmat.

Kaavamuutosehdotuksen esittämät muutokset kevyen liikenteen järjestelyissä perustuvat Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksen laatimaan kevyen liikenteen yleissuunnitelmaluonnokseen (2019), joka on esitetty selostuksen sivulla kohdassa 2.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Suunnitelmassa on huomioitu suunnitellun ratikan linjaus ja katutien tarve. Korttelialueelta on sujuva yhteys tuleville joukkoliikenteen pysäkeille.

Kaavassa on määrätty polkupyöräpaikkojen määrä korttelialueella.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen väestökasvuksi on arvioitu kaikkiaan noin 200 as. Asukasmäärän ennuste perustuu oletukseen keskimääräisestä asukastiheydestä, joka on 1 as / 35 k-m². Asukastiheyttä on käytetty yleisesti pääkaupunkiseudun HSY:n vesihuoltoverkoston toiminta-alueella.

Lisääntynyt asukasmäärä ja tehostunut maankäyttö kasvattavat hieman vedenkulutusta kaava-alueella (+1 l/s). Kuitenkin on huomioitava, että vesimäärän kasvu ei ole merkittävä, sillä alueen halki kulkee runsaan vedensaannin turvaava Hakunilan runkovesijohto.

Rakennukset, joiden ylimmät veden käyttöpisteet ovat vesijohtoverkoston alimman painetason (+85.3 m) yläpuolella joutuvat nostamaan veden kiinteistökohtaisella paineenkorotusasemalla.

Jätevesiviemärointi

Alueella muodostuvat jätevesimäärät ovat riippuvaisia vedenkulutuksesta. Nykyisen viemäriverkoston kapasiteetti on riittävä johtamaan alueen jätevedet.

Hulevesiviemärointi

Tontin itäreunaan rakennettavien uudisrakennuksien myötä kattopinnan määrä kasvaa noin 1,5-kertaiseksi nykytilaan verrattuna. Toisaalta asfaltoidun pinnan määrä vähenee, kun osa pysäköintialueen pintamateriaalina käytetystä asfaltista korvataan nurmikivellä. Nykytilaan verrattuna huleveden määrä kasvaa tontilla noin 6 %. Myös ilmastonmuutoksen vaikutukset voivat lisätä poikkeuksellisten sateiden hulevesivirtaamia alueella. Tonttien sisäisillä hulevesien hallintarakenteilla ehkäistään hulevesien syntymistä sekä vähennetään muutoksen vaikutuksia. Alustavassa hulevesisuunnitelmassa esitetyt viivyttävät hulevesirakenteet ovat sekä maanpäällisiä ja maanalaisia. Tontti varustetaan tulvareiteillä, jotta runsaat hulevesivirtaamat eivät aiheuta haittaa kiinteistöille tai kaupungin katualueilla. Huleveden laadun ei arvioida muuttuvan kaavahankkeen toteuttamisen yhteydessä.

Uuden kaavamuutosalueen hulevedet hallitaan Vantaan hulevesien toimintamallin mukaisesti tontilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinnasta on tehty hulevesiselvitys (Wsp 2.9.2019) sekä annettu kaavamääräyksiä.

4.4.2 Vaikutukset väestöön sekä ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Hakunilan keskustan eteläosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Uusia asuntoja tulee uudisrakennuksiin yhteensä noin 150 ja arviolta noin 200 uudelle asukkaalle. Asuntojen kokoa säätelemällä voidaan ennakoida perheasuntojen määrää ja arvioida ikäjakaumaa pienellä korttelin kokoisella alueella. Korttelin kerrostalojen asunnoista vähintään 50% tulee olemaan omistusasumista.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Kortteliin rakennetaan viihtyisiä oleskelualueita. Hakunilan ostoskeskus on noin 600 metrin kävelymatkan päässä. Tavoitteena on sosiaalisesti monipuolinen korttelikokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta noin 140 uutta kerrostaloasuntoa, joista vähintään 50 % on omistusasuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntotilannetta sekä monipuolistavat asuntorakennetta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Liiketilojen myötä alueella säilyy joitakin työpaikkoja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Hakunilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kävely- tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena. Asukasmäärän kasvu lisää päiväkotij- ja koulupaikkojen tarvetta.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää lähistön virkistysalueiden käyttöä. Rakennukset sijoittuvat vanhoille liikerakennusten korttelialueille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

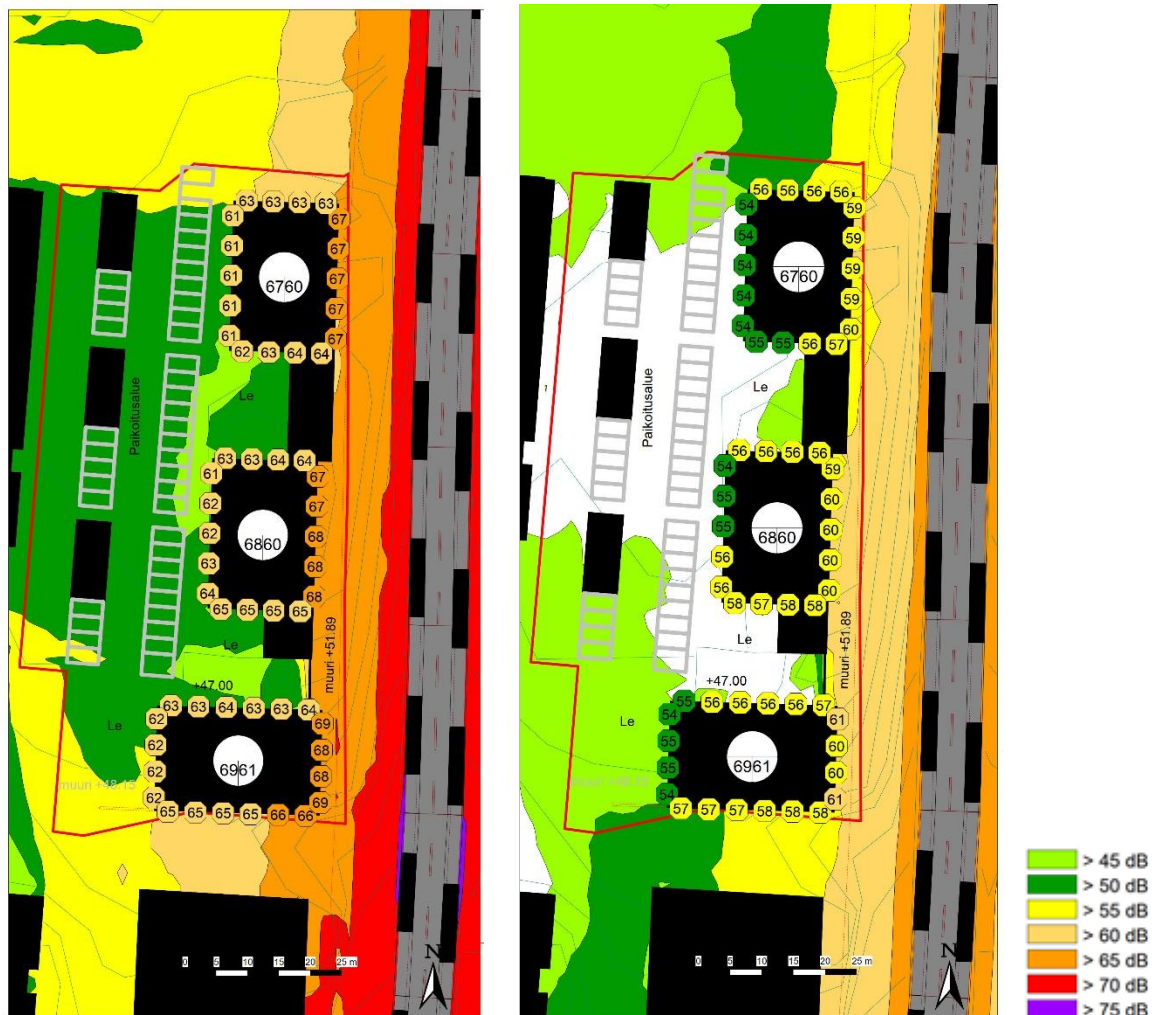
Ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Tehdyn viitesuunnitelmiin perustuvan meluselvityksen mukaan suunnitelmalla on mahdollista saavuttaa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) sekä ympäristöministeriön rakennuksen ääniympäristöstä annetun asetuksen melutason ohjearvot ulko-oleskelualueilla. Ulko-oleskelualueiden päiväaikaiset laskennalliset melutasot ovat alle 55 dB, joka täyttää melutason vaaditun ohjearvon. Yöaikaan piha-alueille muodostuu alueita, joilla melutasot ovat alle 45 dB.

Melulaskentatulosten perusteella Hakunilantien puoleiselle julkisivulle kohdistuu enimmillään 69dB päivämelutaso. Raitioliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat Hakunilantien puoleisilla julkisivuilla välillä 70-71 dB. Keskiäänitason perusteella Hakunilantien puolelle avautuville julkisivuille suositellaan äänitasoerovaatimuksia $\Delta L = 31-34$ dB, jotta voidaan varmistua siitä, että sisämelutason päiväajan 35 dB ohjearvo ei ylitä. Muilla julkisivuilla äänitasoerovaatimus on $\Delta L 30$ dB. Selvityksen perusteella parvekkeet on melualueella suositeltavaa lasittaa.

Asemakaavassa on meluntorjunnasta annettu selvitykseen perustuvat määräykset. Melun vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.



Ylhäällä olevissa kuvissa vasemmalla keskiäänitasot vuonna 2040 päiväaikaan, oikealla liikennemelu vuonna 2014 yöaikaan.

Runkomelu ja värinä

Maaperätutkimustietojen mukaan suunnittelualueen maaperä on täyttöä, silttiä, hiekkaa ja kalliota. Raitioliikenteen osalta on arvioitu raitiotievaunujen tyyppi sekä ratakiskojen paikka katualueella. Suunnittelualue täyttää kokonaisuudessaan värinäluokka A vaatimukset: hyvät asuinolosuhteet, ihmiset eivät yleensä havaitse värähtelyä.

Laskennallisen runkomeluarvion perusteella suojaetäisyys on 12 metriä radasta, jolloin suunnitellut rakennukset sijoittuvat riittävän kauas radasta. Alustavan värinäselvityksen laskentatulosten perusteella kaava-alueella ei ole värinästä aiheutuvia rajoitteita rakentamiselle perustuen uusien rakennusten värähtelyluokituksen tasoon 0,30 mm/s. Laskentojen perusteella uusien rakennusten suojaetäisyys radasta on alle 2 metriä. Runkomelu ja värinä on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Pienhiukkaset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) sekä Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen (THL) määrittelemien ilmanlaatuvohyhkeiden avulla pyritään vähentämään pienhiukkasten ja muiden liikenteen päästöjen terveyshaittoja pääkaupunkiseudulla. Minimi- ja suositusetäisyydet määrittelevät vohyhkeet, joita lähemmäksi ei suositella asutusta. Etäisyys on ilmoitettu metreinä ajoradan reunasta rakennuksen julkisivuun tai oleskelualueen reunaan. Liikennemääränä käytetään arki- vuorokauden ajoneuvomäärää.

Lisäksi kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman kaukaa epäpuhtauslähteistä ja ilmanvaihtolaitteisto varustettava riittävän tehokkailla suodattimilla.

HSY:n sekä Terveiden- ja hyvinvoinnin laitoksen rakentamisetäisyydet ilmanlaadun mukaan:

Ajoneuvoo	Asuinrakennukset / metriä	
	minimietäisyys	suositusetäisyys
5 000		10
10 000	7	20
20 000	14	40
30 000	21	60
40 000	28	80
50 000	35	100
60 000	42	120
70 000	49	140
80 000	56	150
90 000	63	150
100 000	70	150

Ajoneuvomäärä Hakunilantiellä arki vuorokaudessa vuonna 2016 oli 10 000 moottoriajoneuvoo. Lähimpien asuinrakennusten julkisivut ovat asemakaavan mukaan noin 10 metrin etäisyydellä ajoradan reunasta. Ilmanlaatuvohyhkeen minimietäisyys Hakunilantien ajoradan reunaan on 7 metriä ja suositusetäisyys 20 metriä. Ilmanlaatuvohyhkeiden mukaiset rakentamisetäisyydet täyttyvät.

4.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Kaavamuutosalueen luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys- ja suunnitelma. Alue on nykyisellään rakennettua, asfaltoitua ja kallioaluetta. Hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet voidaan muutosalueella johtaa hulevesien viivytysjärjestelmiin kouruissa, painanteissa tai hulevesiviemärisä. Hulevedet puretaan tontilta Hakunilanraitin hulevesiviemäriin.

Kaavassa on määräykset hulevesien viivytyksestä korttelialueella sekä vihertehokkuudesta, jolla parannetaan hulevesien hallintaa.

4.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaavoitettavan alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on tärkeää kaavatalouden kannalta. Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Suunnitellun Vantaan ratikan linjaus kulkee viereistä Hakunilantietä pitkin. Ennen ratikan valmistumista julkinen liikenne hoidetaan nykyisillä tiheän vuorovälin bussilinjalla sekä vuodesta 2021 alkaen runkolinjabussilla. Hakunilasta pääsee sekä Tikkurilaan, Mellunmäkeen että Rautatientorille/Kalasatamaan ilman vaihtoja.

Hakunilan kaupalliset palvelut sijaitsevat ostoskeskuksessa noin 600 metrin päässä, jossa on myös kunnallisia palveluja, kuten terveyskeskus. Koulu ja päiväkoteja on 200 metrin säteellä.

Rakentamisen tehokkuus on maanpäällisestä pysäköinnistä huolimatta AK-alueella korkea, $e=1,62$. Hankkeen toteuttaminen aiheuttaa muutoksia katualueisiin ja kaukolämpöjohtoon. Hepopolun ylikulkusilta puretaan ja Hepopolun sillan ja Hakunilanraitin välinen kevyen liikenteen väylä liitetään tonttiin. Hepopolun korvaava yhteys rakennetaan Heporinteen risteykseen, johon tulee keskisaarekkeellinen suojatie. Myös Hakunilantien varren linja-autopysäkki siirretään ja sille rakennetaan yhteys Heporinteeltä sekä tulevan Tammapolun jalankulkukadun kautta. Uutta kevyen liikenteen väylää rakennetaan noin 200 metriä.

Nykyinen kaukolämpöjohto kulkee kevyen liikenteen ylikulkusillalla ja korttelialueeksi muuttuvalla Hepopolun kevyen liikenteen väylällä. Johto täytyy siirtää rakentamisen tieltä. Muita johtoja alueella ei tarvitse siirtää.

Tuleva korttelialue on rakennusalojen kohdalla enimmäkseen avokalliota, mikä on rakentamisen kannalta melko edullista. Rakentamisen takia louhittava kiviaines tulisi käyttää tontilla mahdollisuuksien mukaan, jotta välttyttäisiin sen turhalta kuljettamiselta. Toisaalta lähin kiviaineksen vastaanottoaika sijaitsee melko lähellä Ojangossa, noin kahden kilometrin päässä. Kiviaineksen käyttöä voisi tutkia jo kunnallistekniikan rakentamisen suunnittelun yhteydessä.

Uuden rakentamisen tieltä purettavien rakennusten kerrosala on noin 950 k-m² ja ne ovat valmistuneet vuonna 1977. Rakennukset ovat kunnoltaan vaatimattomia ja ilman peruskorjausta elinkaarensa loppupuolella. Liiketiloissa toimii tällä hetkellä kolme yritystä ja yhden yhdistyksen toimipiste. Uusien liiketilojen rakentaminen purettavien tilalle olisi suotavaa alueen elävyyden ja liiketoiminnan mahdollistamisen sekä työpaikkojen säilymisen kannalta.

Maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella. Lisäksi kaupunki myy katualuetta liitettäväksi tonttiin.

4.4.5 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentaminen, lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö, asukkaiden liikkuminen ja rakennusten purkaminen. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu laadukkaisiin joukkoliikennepalveluihin ja raideliikenteeseen niitä tukien. Kaavamuutosalueen maaperä on rakentamiselle edullista.

Kaavassa on määräyksiä koskien viherkattoja ja sähköautojen latauspisteitä. Kaavassa myös suositellaan käyttämään aurinkopaneeleita tai muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja. Kaavamuutoksesta tehtiin kaavatyön aikana yleispiirteinen KEKO- tarkastelu. Kaavamuutosta tarkasteltiin myös vihertehokkuusmenetelmällä.

KEKO-ekolaskuri on maankäytön suunnittelun tueksi kehitetty ekologisen kestävyyden arviointityökalu. Sen avulla on mahdollista määrittää yhdyskuntien rakentamisen ja käyttövaiheen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Keko laskee kasvihuonekaasupäästöt, luonnonvarojen käytön sekä vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen ja ekosysteemipalveluihin.

Keko-laskennan mukaan kaavamuutosalueen kasvihuonepäästöt alueelle muuttavaa asukasta kohden on n. 85 tonnia 50 vuoden aikana. Verrattuna Vantaalla vuonna 2016 tehtyihin asemakaavojen ja asemakaavamuutosten Keko-laskelmiin päästöt ovat noin viidenneksen pienemmät asukasta kohden.

Keko-laskennan mukaan kokonaiskasvihuonekaasupäästöistä noin 55% muodostuu henkilöliikenteestä, noin 18% rakennusten energiankulutuksesta ja noin 26% rakennuksen rakentamisesta ja kunnossapidosta. Loput 1% muodostuvat maankäytöstä sekä infrastruktuurin rakentamisesta ja kunnossapidosta. Putkien siirtoja ei ole huomioitu laskennassa.

Vihertehokkuus: Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Asemakaavamuutoksen AK-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden - avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiihtolineluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu Vantaan asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla.

4.5 NIMISTÖ

Alueen nimistö perustuu hevosaiheisiin. Kaavamuutosalueen keskeltä etelään siirrettävä kevyen liikenteen yhteys saa nimen Tammapolku, Märstigen viereisen Tammapuiston mukaan. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä hyväksyi uuden nimen 10.6.2019.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lundén	Petri Herrala	Arkkitehti
Lehto	Harry Mumm	Projektipäällikkö
Lehto asunnot	Jussi Rantanen	hankepäällikkö
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Mari Jaakonaho	asemakaava-arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kuntatekniikan keskus:	Antti Auvinen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Susanna Koponen	liikenteen alueinsinööri
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Anna-Leena Karhunen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen: Tomi Henriksson		asumisasioiden päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä syyskuuta 2019.

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Mari Jaakonaho
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.08.2019
Kaavan nimi	002412 Hakunila 94	Heporinne	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.05.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002412
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5929	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5929

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

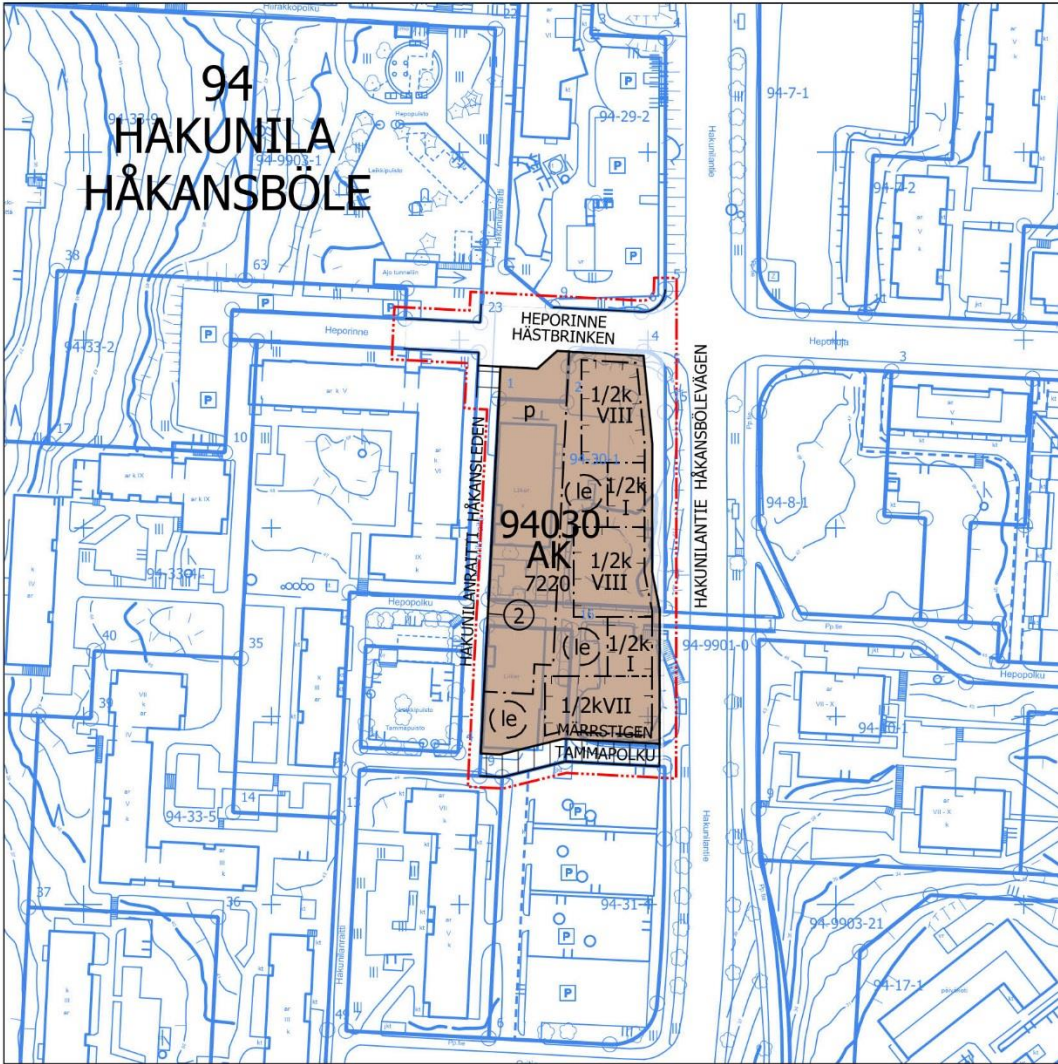
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5929	100,0	7220	1,22	0,0000	6220
A yhteensä	0,4453	75,1	7220	1,62	0,4453	7220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3657	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1476	24,9			-0,0796	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

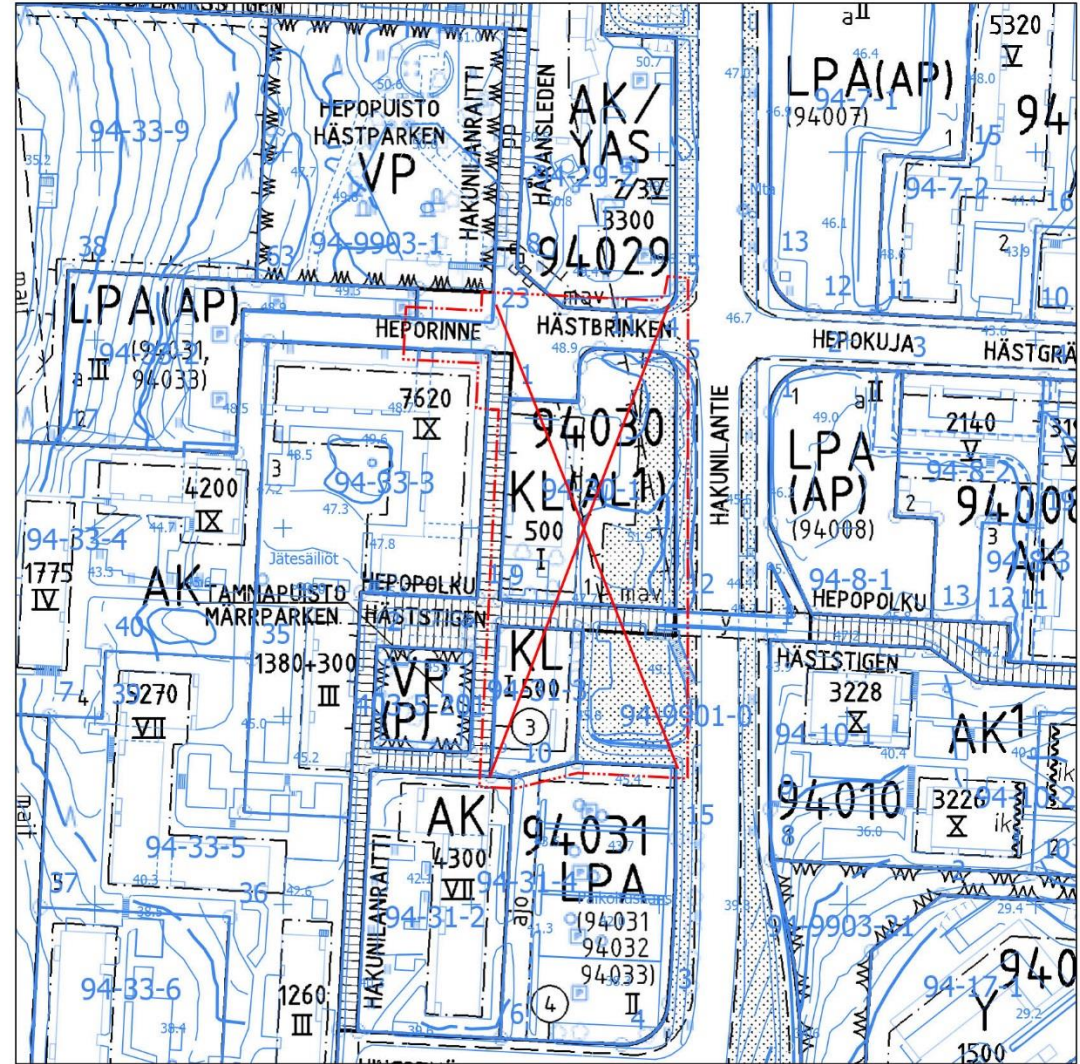
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5929	100,0	7220	1,22	0,0000	6220
A yhteensä	0,4453	75,1	7220	1,62	0,4453	7220
AK	0,4453	100,0	7220	1,62	0,4453	7220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3657	-1000
KL					-0,3657	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1476	24,9			-0,0796	
Kadut	0,1136	77,0			-0,0734	
Kev.liik.kadut	0,0340	23,0			-0,0062	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavamuutosehdotus 16.9.2019



Poistuvat merkinnät

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002412

Päiväys
Datum

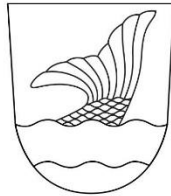
16.9.2019

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

684505

Vantaan kaupunki HEPORINNE

Kaupunginosa 94, Hakunila



Vanda stad HÄSTBRINKEN

Stadsdel 94, Håkansböle

Asemakaavan muutos

Kortteli 94030
sekä katualueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 94030

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 94030
samt gatuområden.

Tomtindelning och ändring av

Kvarteret 94030



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Rakennuksien julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Asuinrakennusten julkisivuissa, maantasokerrosta lukuunottamatta, tulee kadun puolella olla selkeä vaihtelu asuinrakennusmassojen välillä. Vaihtelu tulee tehdä varioimalla vähintään julkisivujen aukotusta ja julkisivuväriä.

Rakennuksella on oltava muusta julkisivusta käsittellyllään erottuva maantasokerros, joka tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Maantasokerrosten tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Heporinteen, Hakunilantien ja Tammapolun puolella vähintään 35 % asuin- ja piharakennusten julkisivujen yhteenlasketusta pituudesta on rakennettava katutasoon.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten ja katualueen välinen alue tulee kivetä tai käsitellä muuten osana kaupunkimaista katutilaa. Myös esiin jäävät kallioalueet tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkimaisesti ja laadukkaasti.

Autokatosten, piharakennusten, muurien ja muiden pihan rakenteiden tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Pihan rakenteet eivät saa heikentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tuntua piha-alueilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Arkitektur och stadsbild

Kvarterets byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Höghklassiga och hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Eventuella elementfogar skall döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

I bostadshusens fasader, markplansvåningen borträknad, ska det finnas en tydlig variation mellan bostadshusens massor på gatans sida. Variation ska skapas genom att åtminstone fasadöppningar och fasadfärger varieras.

Byggnaden ska ha en markplansvåning som genom fasadens utformning skiljer sig från den övriga fasaden och som ska byggas av höghklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Markplansvåningarnas fasader får inte ge ett slutet intryck.

På Hästbrinkens, Håkansbölevägens och Märstogens sida skall minst 35 % av den sammanräknade längden av gårds- och bostadsbyggnadernas fasader byggas i gatuplanet.

Till trapphusen ska det finnas ingångar både från gården och gata. Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Utrymmena mellan byggnaderna och gatuområdet skall stenläggas eller i övrigt behandlas som en del av det urbana gaturummet. Klippområden som förblir synliga skall också planeras och förverkligas på ett urbant och höghklassigt sätt.

Täckta bilparkeringar, gårdskonstruktioner, murar och övriga konstruktioner på gårdsplanen ska ha en koppling till bostadshusens arkitektur och stadsbilden. Gårdens konstruktioner får inte minska trivselen och trygghetskänslan i gårdsområdena.

Rakennusala

Rakennukset saavat Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puolella ylittää niille varatun rakennusalan, mikäli rakennukset rakennetaan ylittäviltä osin kaduntasoon.

Piharakennuksia sekä portaita, luiskia ja vastaavia saa rakentaa rakennuslaksiksi merkitystä alasta huolimatta.

Rakennusoikeus

Kaavan sallimasta kerrosalasta tulee tehdä katutasoin liikeläna vähintään 130 k-m². Liikeläna tulee toteuttaa ensisijaisesti Heporinteen ja Hakunilantien kulmaukseen.

Asuinrakennusten katu- ja pihatason saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 5 % tontin kerrosalasta.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, väestönsuoja- ja teknisiä tiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² / porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi edellyttäen, että ratkaisulla parannetaan porrashuoneen luonnonvalon saantia.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto- eikä polkupyöräpaikkoja.

Ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ylitä.

Hakunilantien, Heporinteen ja Tammapolun puoleisilla rakennusten sivuilla asuntojen parvekkeet on lasitettava.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on Hakunilantien puolella oltava vähintään 34 dB, Tammapolun puolella vähintään 31 dB ja muilla julkisivuilla vähintään 30 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Asuinrakennusten väleihin on melun torjumiseksi rakennettava kahta asuinrakennusta yhdistävä piharakennus. Piharakennuksilla on oltava viherkatto.

Meluesteinä toimivat piharakennukset, katokset, muurit ja muut pihan rakenteet on rakennettava meluselvityksellä osoitettuun, meluntorjunnan kannalta riittävään korkeuteen.

Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunnasta on tarvittaessa huolehdittava rakentamisyjärjestyksellä tai väliaikaisin ratkaisuin. Mahdollisen väliaikaisratkaisun suunnitelmat ja meluselvitys on esitettävä rakennuslupavaiheessa.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä meluselvitys sekä tarvittaessa toimenpiteet melun leviämisen estämiseksi.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poisto-ilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja suositellaan tehtäväksi.

Byggnadsyta

Byggnaderna får på Håkansbölevägens, Hästbrinkens och Märstogens sida sträcka sig över den för dem reserverade byggnadsytan ifall byggnaderna för de överskridande partiernas del byggs i gatuplanet.

Gårdskonstruktioner samt trappor, ramper och liknande får byggas trots den yta som betecknats som byggnadsyta.

Byggrätt

Av den i planen tillåtna våningsytan ska minst 130 m²-vy förverkligas som affärsutrymme i gatuplanet. Affärsutrymmet ska i första hand byggas i hörnet av Hästbrinken och Håkansbölevägen.

I bostadsbyggnadernas gatu- och gårdsplan får utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 5% av tomtens våningsyta.

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får, utöver byggrätten som anvisas i detaljplanen, utanför bostaden byggas förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänerboendet.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen under förutsättning, att lösningen ökar dagsljusintaget i trapphuset.

Inga bil- eller cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Miljöstörningar och energiförsörjning

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden som är avsedda för vistelse.

Balkongerna på de sidor av byggnaderna som ligger mot Håkansbölevägen, Hästbrinken och Märstigen ska inglasas.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i bostadsrummens ytterhöje på de sidor som vetter mot Håkansbölevägen vara minst 34 dB, mot Märstigen minst 31 dB och på andra sidor minst 30 dB.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

För att bekämpa buller ska det mellan bostadshusen byggas en gårdsbyggnad som sammanbinder två bostadshus. I gårdsbyggnader ska gröntak användas.

Det ska byggas gårdsbyggnader, skärmtak, murar och andra gårdskonstruktioner som bullerskydd på en i bullerutredningen anvisad tillräcklig höjd med avseende på bullerbekämpning.

Bullerskyddet i gårdsområden avsedda för utvistelse ska vid behov ombesörjas genom byggnadsordningen eller tillfälliga lösningar. Planerna för en eventuell tillfällig lösning och en bullerutredning ska presenteras i bygglovsskedet.

I bygglovsskedet ska man presentera en bullerutredning och vid behov åtgärder för att förhindra spridning av buller.

Byggnader ska utrustas med maskinell till- och från luftventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Det rekommenderas att solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar installeras.

Kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa esitetään istutukset, hulevesijärjestelmät, reitit, leikki- ja oleskelualueet ja pihan muut toiminnot. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulkua- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteilla.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviihdykseen, on istutettava.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupa-hakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap / 110 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap / 2 asuntoa.

Liiketilat 1 ap / 50 k-m²

Autopaikkoja voidaan osoittaa pysäköintilaitokseen korttelissa 94031.

Autopaikkojen suunnittelussa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 2 pyöräpaikkaa / asunto

Liiketilat 1 pyöräpaikka / 40 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään puolet pitää olla sääsuojatussa ja helposti käytettävissä tilassa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Kellarikerroksella tarkoitetaan Hakunilantien tasoon rakennettua rakennuksen osaa.

Pysäköimispaikka.

Pysäköintialue tulee rajata autokatoksiin ja niiden arkkitehtuuriin liittyvin rakentein Hakunilantien ja Heporinteen puolelta. Pysäköinnille varatun alueen Hakunilantien puoleiselle rajalle on vähintään 50 % autopaikoista rakennettava autokatokseen. Autokatoksissa on käytettävä niitty-/ketoviherkattoja.

Rakennusala.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Katu.

Jalankululle varattu katu/tie.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Kvartersområden och områden för utevistelse

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas, av vilken planteringar, dagvattensystem, stråk, områden för lek och utevistelse och gårdens övriga funktioner framgår. Vid planeringen av kvartersgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Dagvattnen ska fördröjas inom kvarterområdet. För bygglovet ska en dagvattenplan för respektive byggplats sammanställas.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Gården ska ha minst 0,9 i gröneffektivitet. Kalkylen över gröneffektivitet bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp / 110 m²-vy, ändå åtminstone 1 bp / 2 bostäder.

Affärslokaler 1 bp / 50 m²-vy.

Bilplatserna kan anvisas i en parkeringsanläggning i kvarteret 94031.

Vid planeringen av bilplatser ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder 2 cykelplatser / bostad

Affärslokaler 1 cykelplats / 40 m²-vy.

Av cykelplatserna ska minst hälften vara i väderskyddade och lättillgängliga utrymmen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Med källarvåning avses en sådan del av byggnaden som befinner sig på Håkansbölevägens nivå.

Parkeringsplats.

Parkeringsområdet skall avgränsas med biltak samt konstruktioner som hör till deras arkitektur på Håkansledens och Hästbrinkens sida. Minst 50 % av bilplatserna ska anläggas i en carport på gränsen mot Håkansleden i det område som reserverats för parkering. På carportarna ska ängs-/fältgröntak användas.

Byggnadsyta.

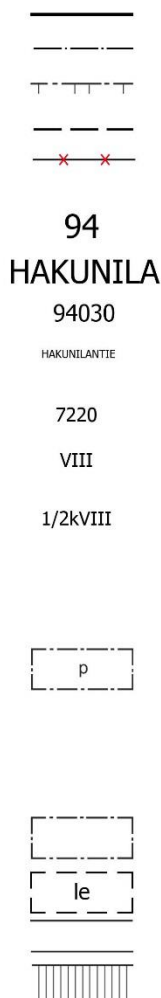
Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Gata.

Gata/väg reserverad för gångtrafik.

TOMTINDELNING

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.





Asemakaavan viitesuunnitelma, Asemakuva 1:500, Lundén Architecture Company, 2.9.2019

+49.4

ASEMAKAAVAN KÄYTTÖTARKOITUSALUE

+46.7

KAAVAMÄÄRÄYSALUE

lumitila

1

I

Akt
Vierkatto

aita

I

erkatto	
---------	--

--	--

I

atto

asf

1:20

aita

Melumuuri

c

+46.0

Melumuuri

+46.2

+45.4

Ulkoporras

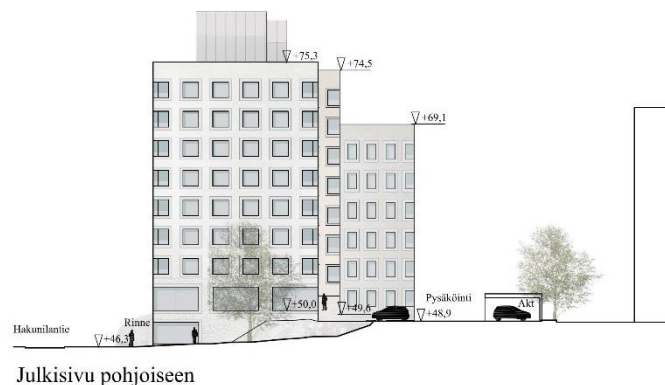
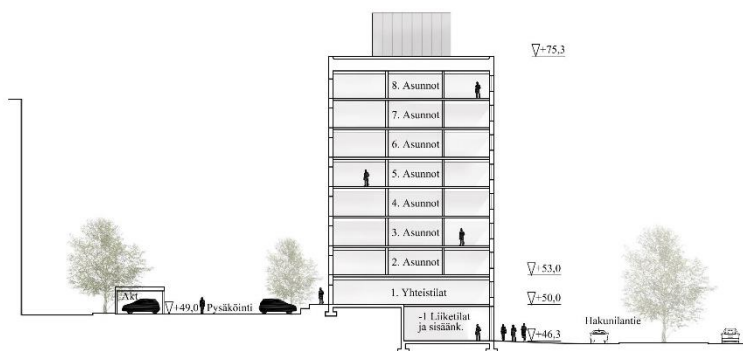
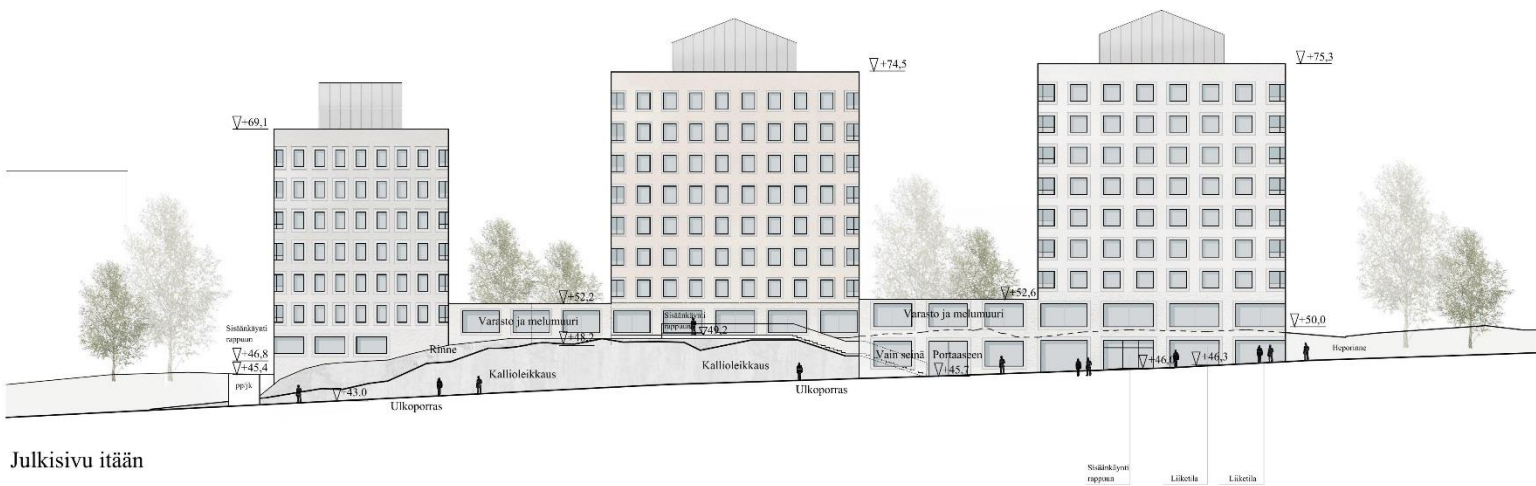
~~45.4~~

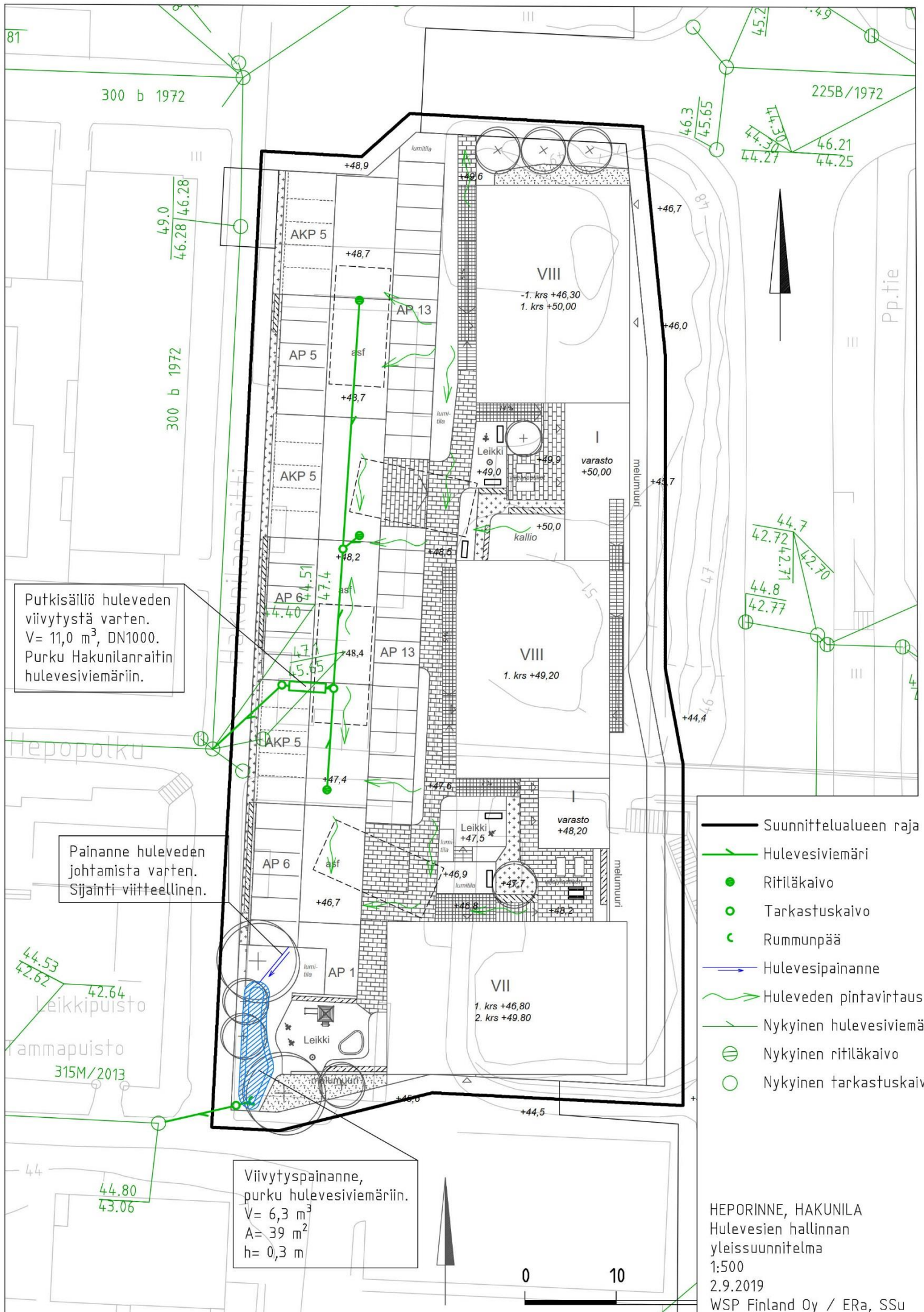
+44,4

Melumuuri

+43.0

43





1 : 500
Mittakaava

Tuloskortti

Päivämäärä: 3.9.2019

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Hakunilantie 38

Salla Salovaara, WSP Finland Oy

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
0,9
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	1	5
Istutettava kasvillisuus	8	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	12	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

