



Vantaa

002410 SAAGATIE

HAKUNILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 12.1.2021 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002410. Kaavoitus on tullut vireille 20.2.2019.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 94502 ja 94513 sekä katu- ja virkistysalueet.

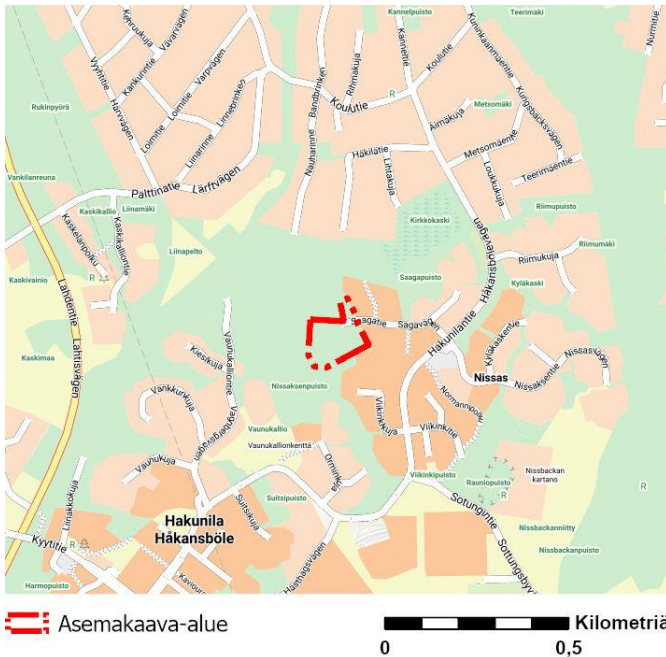
Tonttijako ja tonttijaon muutos:

Kortteli 94502 kaupunginosassa 94 Hakunila.

Asemakaavan muutoksella muutetaan Saagatien päässä sijaitseva julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti asuinkäyttöön. Asemakaavamuutoksen sallima kokonaisrakennusoi-keus on 6 700 k-m². Tämä mahdollistaa kodit noin 170 uudelle asukkaalle.

Kaavan laatija: Linnea Löytönen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; linnea.loytonen@vantaa.fi, puh. 040 487 1184.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Hakunilan kaupunginosassa, Saagatien länsipäässä. Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Nissakentänpuistoon, idässä Saagatien ympäristön asuinalueeseen sekä etelässä kevyen liikenteen reittiin Saagapolkuun. Suunnittelualueeseen kuuluu Saagatien päässä sijaitseva metsä-alue sekä osia tiealueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupungin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 29.1.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002410.
- Kaavoitus tuli vireille 20.2.2019.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.3.2019 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 7. maaliskuuta 2019.
- Asemakaavamuutoksen ehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnassa 08.09.2020.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet	15
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	16
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	27
4.6 Nimistö.....	28
5. Asemakaavan toteutus	28
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	28
7. Asemakaavan seurantalomake	29
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	31
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	37

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Hakunilan keskustan kaavarunko 091600. Vantaan kaupunki 2017. https://www.vantaa.fi/in-stancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/139265_kaupsu_091600_kaavarunkoselostus-11122017.pdf
- Hakunilan suuralueen metsäsuunnitelma. Vantaan kaupunki, 2018.
- Lahokaviosammalen esiintymisselvitys Vantaan Nissaksen alueella. Manninen, E., Makkonen, H. & Nieminen, M. Faunatican raportteja 23/2020.
- Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.
- Rakentaminen Vantaalla 2017, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/asuminen_ja_rakentaminen
- Tiainen, J., Mikkola-Roos, M., Below, A., Jukarainen, A., Lehikoinen, A., Lehtiniemi, T., Pessa, J., Rajasärkkä, A., Rintala, J., Sirkiä, P. & Valkama, J. 2016: Suomen lintujen uhanalaisuus 2015

- The 2015 Red List of Finnish Bird Species. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. 49 s. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/159435/Suomen_lintujen_uhanalaisuus_2015.pdf
- Työpaikat Vantaalla 2007-2016, Vantaan kaupunki 2018. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/tyopaikat_ja_tyosakaynti
- Vantaan Saagapuiston luontoselvitys -loppuraportti, Keijo Savola 7.6.2019.
- Vantaan tärkeät linnustoalueet -selvitys. Välikatsaus. Kari Lindblom 4.7.2019.
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Vantaan väestö 2017/2018, Vantaan kaupunki 2019. https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vaesto_ja_ennuste

1. TIIVISTELMÄ

Saagatien päässä sijaitseva, julkisille lähipalveluille kaavoitettu, rakentamaton tontti muutetaan asuinkäyttöön. Suunnittelualue sijaitsee 1990-luvulla rakennetun asuinalueen laidalla, kadun päässä. Asuinalueen katuverkko ja kunnallistekniikka on rakennettu suunnittelualueelle asti, vaikkei tonttia ole rakennettu.

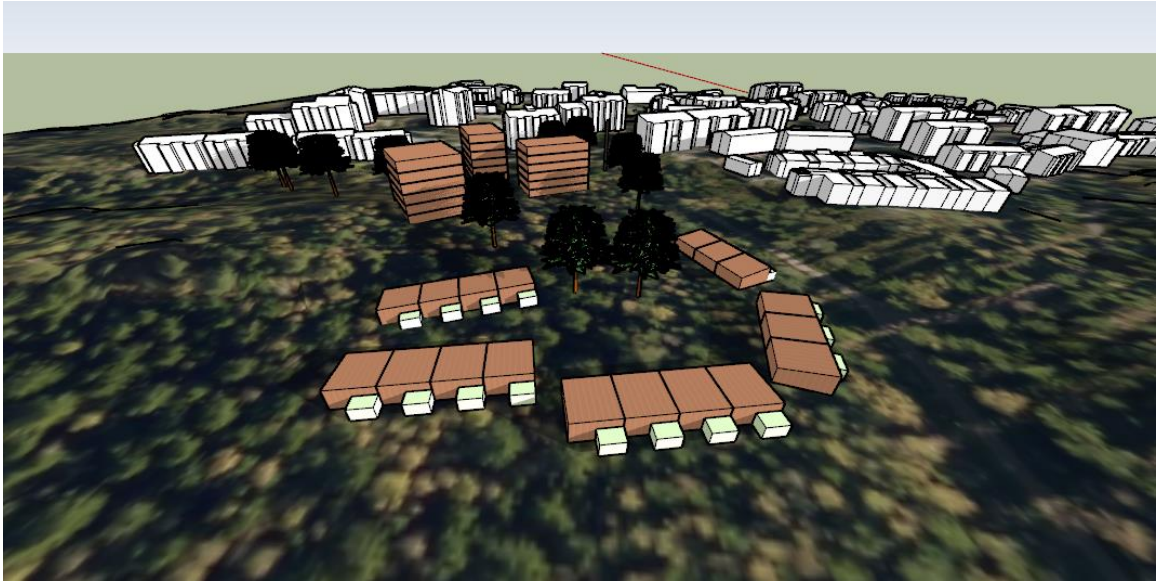
Kaava-alueen laajuus on noin 1,7 hehtaaria, josta rakentamista osoitetaan noin 1,3 hehtaarin alueelle. Kerrosala on 6 700 k-m². Tonttien lukumäärä on kolme: kaksi kerrostalotonttia ja yksi rivitalotontti.

Vantaan kaupungin kasvu edellyttää täydennysrakentamista ja uutta asuinrakentamista. Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Suunnittelualueelta alkava Nissaksenpuisto on osa laajempaa viheraluetta, joka ulottuu etelässä Hakunilan urheilupuistoon ja pohjoisessa lähes katkeamattomana aina Kuusijärvelle ja Sipoonkorpeen asti.

Kaava-alue on Vantaan kaupungin omistuksessa ja kaavan hakija on Vantaan kaupunki. Asemakaava on osa Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmaa vuodelle 2020. Kaupungin tavoitteena on tiivistää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, tarjota laadukkaita tontteja ja kehittää nykyisiä alueita kestävän kehityksen periaattein.

Asemakaavatyöhön ei liity maankäyttösopimusta. Asemakaavatyö tukee valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja Vantaan yleiskaavan toteutumista.



Uudet rakennusmassat suhteessa maastoon ja ympäröivään rakentamiseen. Karkea massamalli.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Saagatien kaavamuutosalue sijaitsee Itä-Vantaan alueellisessa kaupallisten ja julkisten palveluiden keskuksessa Hakunilassa kerros- ja pienkerrostaloihin painottuneella alueella. Hakunila keskustan palveluihin on noin kilometrin matka ja lähipalveluita on saatavilla lähikaupasta päiväkoteihin lähi-kortteleissa. Erityinen Hakunilan vahvuus on käytännössä keskustassa kiinni oleva ”vihreä olohuone”, urheilupuisto ja Håkansbölen kartanonpuisto, josta on yhteydet Sipoonkorven kansallispuistoon (Hakunilan keskustan kaavarunko 2017).



Kaava-alueen sijainti ja lähiympäristön palvelut.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue sijaitsee pohjois-etelä -suuntaisella kallioselänteellä. Alueella selänne laskee länteen kohti purolaaksoa, jossa virtaa Itä-Hakkilan oja. Tällä hetkellä suunnittelualue on maisemakuvallisesti suurilta osin sulkeutunut, sillä se on pääosin metsän peitossa. Saagatien kääntöpaikalta aukeavat näkymät Saagatietä ja Viikinkikujaa pitkin.

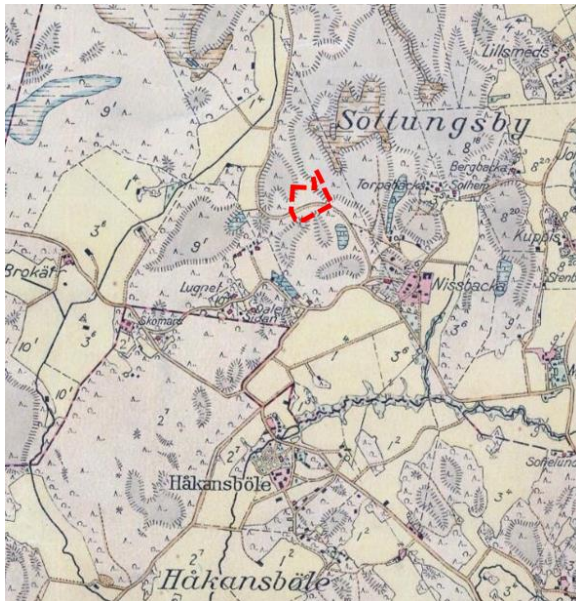
Vanhon karttojen mukaan alue on säilynyt pitkään rakentamattomana metsänä. Pitäjänkartassa vuodelta 1933 alueen eteläreunaan on merkitty on tie, joka kulkee Nissbackan kartanolta Itä-Hakkilan ojaa reunustavien peltojen reunaan pohjoiseen, noin nykyisen Saagapolun ulkoilureitin kohdalla.



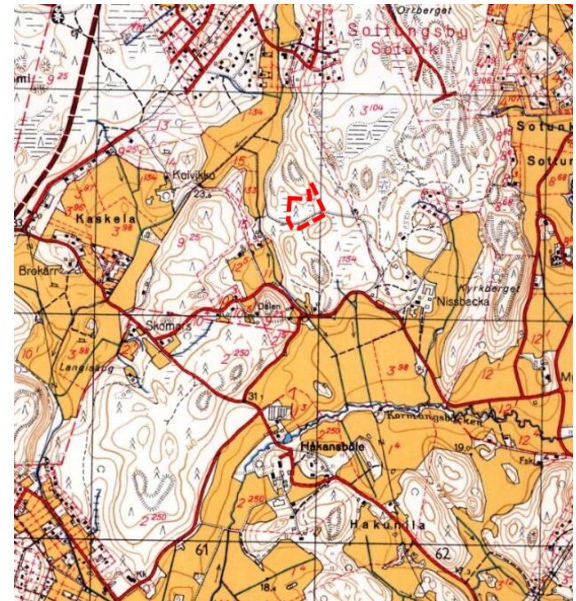
Kaava-alue (punaisella) kuninkaan kartastossa 1776-1805.



Kaava-alue (punaisella) senaatin kartoissa 1872.



Kaava-alue (punaisella) pitäjänkartassa 1933.

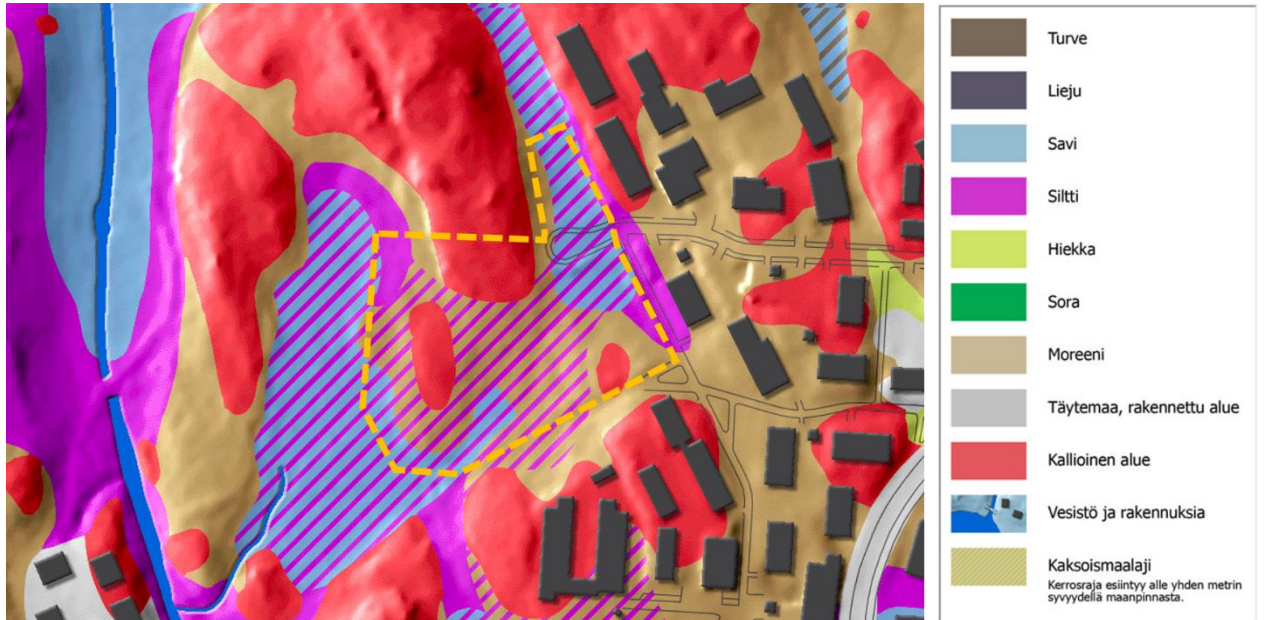


Kaava-alue (punaisella) peruskartassa 1958.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu Itä-Hakkilanojan pienvesistön valuma-alueeseen. Kaava-alueelta muodostuu nykyiseltään vähän pintavaluntaa, johtuen läpäisevästä maanpinnasta. Alue ei kuulu pohjavesialueeseen.

Maaperä



Suunnittelualueella (suuntaa-antavana oranssilla katkoviivalla) noin metrin syvyydessä esiintyvät maalajit.

Pintamaalajikartan mukaan tarkasteltavana oleva kaava-alue sijoittuu avokallion sekä vaihtelevan paksuisten maalajien alueelle.

Avokallioisten kumpujen välissä pintamaa on pääosin moreenia ja silttiä sekä alueen itä- ja länsireunassa savea. Maakerrosten paksuus vaihtelee alueella noin 0-5 m, ollen suurin alueen itä- ja länsiosalla.

Rakennukset voitaneen perustaa pääosin alueella maanvaraisesti pintamaakerroksen alapuolisen kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Savimaa voi edellyttää massanvaihtoa tai paaluperustusta. Rakentamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

Topografia

Alue on länteen viettävää loivaa rinnettä. Maaston korot vaihtelevat +33,0 ja +42,0 metrin välillä.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueelta alkava Nissaksenpuisto on osa laajempaa viheraluetta, joka ulottuu etelässä Hakunilan urheilupuistoon ja pohjoisessa lähes katkeamattomana aina Kuusijärvelle ja Sipoonkorpeen asti. Vantaan ekologisten yhteyksien selvityksessä (Ojala 2018) puiston läpi on merkitty kulkemaan paikallinen, kehitettävä itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys (Saagapuisto-Riimumäki-Sipoonkorven kansallispuisto), joka lännessä liittyy paikallisesti tärkeään, eteläpohjoissuuntaiseen Honkametsä-Itä-Hakkilanpuiston yhteyteen. Nämä yhteydet on osoitettu myös yleiskaava 2020:n ehdotuksessa.

Suunnittelualueen metsä on pääosin tiheäpuustoista kuusikkoa, jossa kasvaa sekapuuna mäntyä ja koivua. Alueella ja sen lähiympäristössä on merkittäviä metsäluonnon arvoja, joita käsitellään tarkemmin kappaleessa 4.4.2. Kaava-aluetta lähellä sijaitsevia luontokohteita ovat Liinapellon perhosalue (n. 130 m etäisyydellä) ja Itä-Hakkilan puronvarsilehto (n. 320 m etäisyydellä). Lisäksi Nissaksenpuistossa suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee muutamia merkittäviä siirtolohkareita (lähin n. 90 m etäisyydellä). Alueen pohjoispuolella sijaitsee arvokas geologinen kohde, Itä-Hakkilanpuiston moreenikumpu (n. 180 m päässä).

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Hakunilan kaupunginosassa asui vuoden 2018 alussa 11 258 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena vuodesta 2008, vaihdellen vuoden 2012 väkiluvun 11 105 ja vuoden 2017 väkiluvun 11 318 välillä. Alueen väestöstä liki puolet, 5138 henkeä, asui yhden hengen asutokunnassa vuoden 2018 alussa, kun taas perheitä oli yhteensä 2875 (lapsettomat tai lasten kanssa asuvat avo- tai avioparit, rekisteröidyt mies- ja naisparit sekä yhden vanhemman perheet). Alle 18-vuotiaita lapsia oli perheistä 60 prosentilla. (Vantaan väestö 2017/2018, 2018).

Asuminen

Hakunilan asunnoista kerrostaloasuntoja oli vuoden 2018 alussa 83 %, omakotitaloja 3 % ja rivi- ja ketjutaloja 11,5 % sekä muita erillisiä pientaloja 2 %. Huoneistotyypeistä kaksioita on eniten. Vuokra-asuntoja oli 41 % kaikista asunnoista. (Rakentaminen Vantaalla 2017, 2018).

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

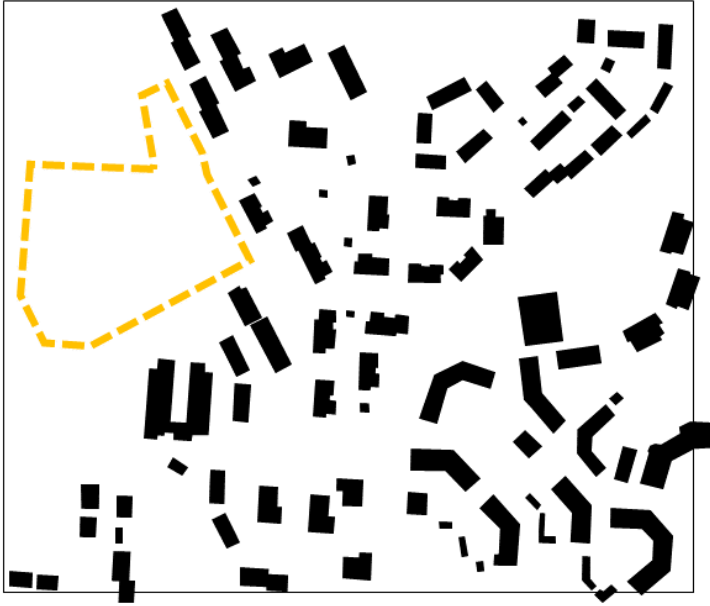
Palvelut ja työpaikat

Lähialueen olemassa olevat palvelut ovat hyvin saavutettavissa alueelta käsin. Hakunilan keskustan palveluihin on noin kilometrin kävelymatka ja lähimmälle bussipysäkille noin 180 m. Lähin päiväkotiki on 350 m kävelyetäisyydellä. Hakunilan urheilupuiston laidalla sijaitseville kouluille ja uimahallille on kävelymatkaa noin 500 m. Urheilupuiston virkistys- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset: uimahallin lisäksi siellä on mm. urheilukenttä, latuverkosto, ratsastuskoulu ja viljelypalstoja.

Hakunilan kaupunginosassa oli työpaikkoja vuonna 2016 yhteensä 1409. Työpaikkojen määrä on vähentynyt vuodesta 2007 12,2 %. (Työpaikat Vantaalla 2007-2016, 2018).

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on asuinalueen reunassa sijaitsevaa metsää. Se sijoittuu Saagatien asuinkadun läntiseen pätyyn. Saagatie liittyy suoraan Hakunilantiehen. Saagatien rakennukset ovat kadun länsipäässä kerrostaloja ja itäpäässä rivitaloja ja kerrostaloja. Lisäksi kadulla on pysäköintilaitoksia. Suunnittelualueelta alkaa viheralueverkosto, joka ulottuu asuinkortteleiden välistä Hakunilan urheilupuistoon asti.



Suunnittelualueen (oranssi katkoviiva) lähiympäristön rakeisuus.

Kaupunkikuva

Saagatien lähialue on väljää, melko matalasti rakennettua asuinalueetta. Sen rakennukset ovat valmistuneet 1990-luvulla. Julkisivumateriaaleina on käytetty paljon kaakelia ja tiiltä. Katot ovat pääasiassa punatiilen värisiä harjakattoja. Monet korttelit ovat kaarevia ja muodostavat rakennusten väliin isoja pihoja. Kortteleiden välissä risteilee vehreitä kevyenliikenteen reittejä. Yleisilme on puistomainen ja alueen maastolle ominaisia avokallioita on säästetty osana pihoja ja muuta viherrakennetta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kuten sivun 6 vanhoista kartoista voi havaita, kaava-alue on ollut kauan metsäistä. Kävelyetäisyydellä ovat kuitenkin sijainneet sekä Håkansbölen että Nissbackan kartanot.

Virkistys

Suunnittelualueelta alkaa viheralueverkosto, joka jatkuu asuinkortteleiden välissä Hakunilan urheilupuistoon asti. Urheilupuiston virkistys- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset: uimahallin lisäksi siellä on mm. urheilukenttä, latuverkosto, ratsastuskoulu ja viljelypalstoja. Viheryhteyksiä ulottuu aina Sipoonkorven kansallispuistoon asti. Hakunilan keskeinen identiteettitekijä, Håkansbölen kartano, sijaitsee reilun kilometrin päässä suunnittelualueelta. Historiallinen Nissbackan kartanoalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa autoliikenteellä Hakunilantien kautta. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Hakunilantien varressa n. 200 m etäisyydellä kaava-alueen nurkalta. Tulevaisuudessa raideyhteydeksi muutettava joukkoliikenteen runkoyhteys välillä Mellunmäki-Hakunila-Tikkurila-Aviapolis kulkee n. 1 km etäisyydellä alueesta ja palvelee siten alueen tulevia asukkaita.

Alueen itä- ja etelälaidoilla kulkevat virkistysyhteydet toimivat paikallisina pyöräteinä, jotka liittyvät pääpyöräteihin mm. luoteessa Itä-Hakkilaan suunnalla ja kaakossa Hakunilantiellä. Alueella on myös kattava kävelyreitistö, joka käsittää runsaasti miellyttäviä kävelyväyliä. Hakunilan keskustan palvelut ovat erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen ja melko hyvin kävellen.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Saagatiellä (110M/225M 1993).

Asemakaavan muutosalueen itäpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan d110 jakeluvesijohdoilla, jotka liittyvät d225 runkojohtoon kaava-alueen kaakkoispuolella.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon 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). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Saagatiellä (200/250M 1993).

Alueen itäpuolelle on rakennettu jätevesiviemärointi. Alueen jätevedet kootaan d200 keräilyviemäreillä alueen itäpuolelle rakennettuun d250 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärisssä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemärointi / hulevesijärjestelmä

Kaavamuutosalueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Saagatiellä ja kaava-alueen eteläpuolella (300 B 1993). Huleveden muodostumista vähennetään katoksiin asennettavilla viherkaatoilla sekä pysäköintialueiden vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, kuten nurmikiveyksillä. Lisäksi kaavassa määrätään, että rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma ja hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesientoimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunamille.

Sähköverkko

Kaava-aluetta lähin Vantaan Energian pienjännitemaakaapeli kulkee Saagatietä pitkin, Saagatie 11:n kiinteistöön. Alueelle rakennetaan aikanaan tarvittava sähkön jakeluverkko.

Ympäristöhäiriöt

Alueelle ei ulotu merkittävästi liikenne- tai lentomelua eikä alue ole tulvariskialuetta. Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualan maanomistaja on Vantaan kaupunki. Suunniteltavaan alueeseen kuuluvat osittain tai kokonaan seuraavat kiinteistöt: 92-94-502-1, 92-94-9903-8 ja 92-94-9901-0. Alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-94-502-1	Vantaan kaupunki	1,52
92-94-9903-8	Vantaan kaupunki	0,07
92-94-9901-0	Vantaan kaupunki	0,16
Yhteensä		1,75

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

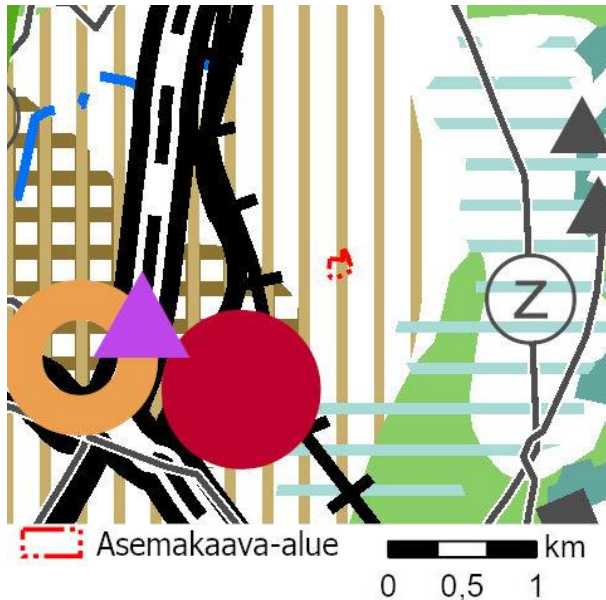
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Saagatien suunnittelualueen vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheyttä ja toteuttaa seuraavia tavoitteita:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

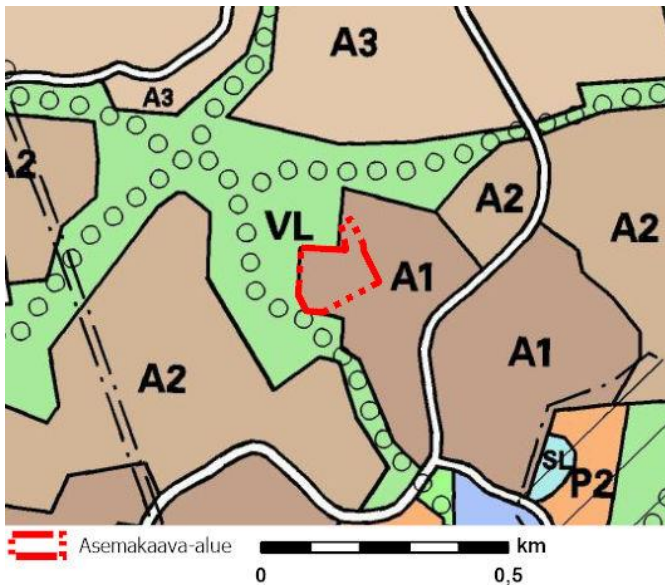
Maakuntakaava



2016–2020 laadittu Uusimaa-kaava 2050 koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavoista. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen. Kaavan kokonaisuus on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020, mutta päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Uudenmaan maakuntahallitus määräsi 7.12.2020 Uusimaa-kaavan kokonaisuuden tulemaan voimaan. Uusi-maa-kaavan kokonaisuus korvaa aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Uusimaa-kaavassa (suunnittelualueen sijainti merkitty punaisella pistekatko-viivalla) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisalueeksi (ruskeat pystyviivat). Hakunila on merkitty keskukseksi (punainen ympyrä). Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

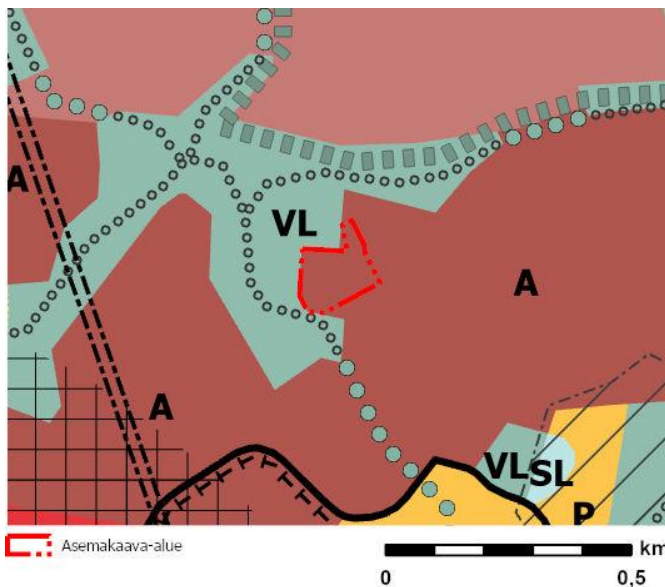
Yleiskaava



Aluetta koskee yleiskaavassa merkintä "tehokas asuntoalue" (A). Sen mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu mustalla viivalla. Suunnittelualue rajautuu merkintään "lähivirkistysalue" (VL).

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

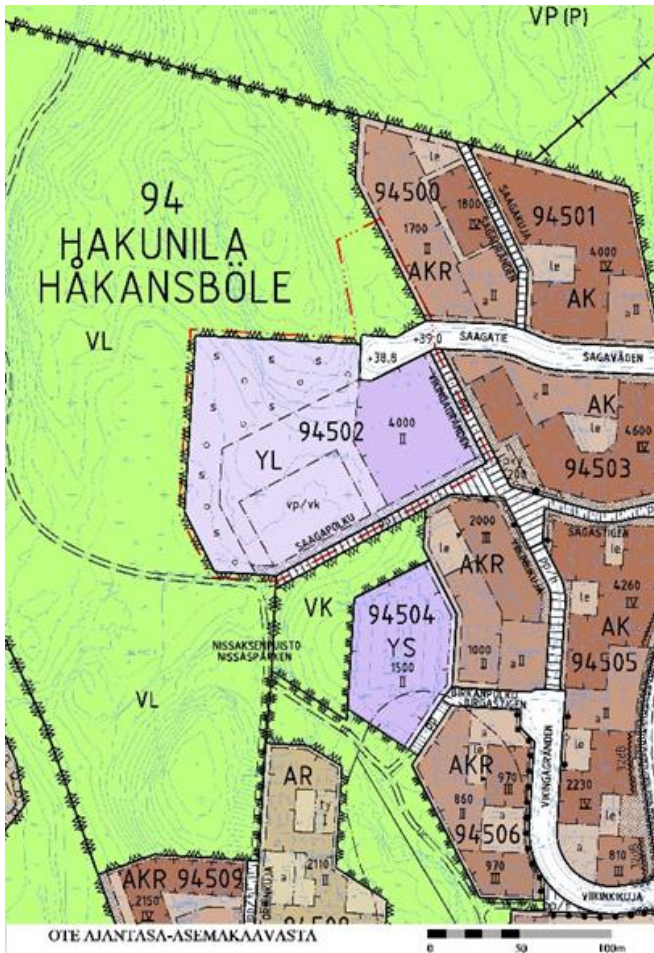
Yleiskaavaehdotus 2020



Vantaalla on käynnissä uuden yleiskaavan laatiminen ja yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 22.4. - 18.6.2020. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan asuinalueeksi (A). Määräyksessä todetaan mm. seuraavaa: "Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä." "...Alueen kehittämisessä ja täydennysrakentamisessa tulee parantaa kaupunkitilan viihtyisyyttä sekä kävely ja pyöräilyn mahdollisuuksia. Alue tulee toteuttaa viherteokkaasti."

Kaava-alueen vierestä on osoitettu alkamaan lähivirkistysalue (VL), joka jatkuu Nissaksenpuiston kautta koilliseen Saagapuistoon ja luoteeseen Itä-Hakkilan suuntaan. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä (peräkkäiset ympyrät) ja itä-läntisuuntainen ekologinen runkoyhteys (peräkkäiset suorakulmiot).

Asemakaava



Voimassaolevissa asemakaavoissa suunnittelualue on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL), katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL). Rakennusoikeutta on osoitettu 4000 k-m² yhteensä kahdessa kerroksessa. Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen pallo- tai leikkikenttä (vp/vk) sekä alue, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Suurimmassa osassa kaava-aluetta on voimassa Hakunilan asemakaava 000901, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.11.1991 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 12.2.1993. Osassa kaava-aluetta on voimassa Nissaksen asemakaava 940900, joka on hyväksytty 17.8.1981 ja vahvistettu 16.11.1981 sisäasiainministeriössä.

Suunnittelualan raja on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavatyö oli vuoden 2019 kaavoituksen työohjelmassa, joka on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymä. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002410 ja kaavoitus tuli vireille 20.2.2019. Kaavatyö on mukana myös vuoden 2020 työohjelmassa.

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 (rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 20.2.-29.3.2019 (MRL 62§). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Mielipiteitä saatiin 5 kappaletta ja ne olivat kaikki viranomaisilta. Mielipiteet sisälsivät enimmäkseen lähtötietoja alueesta, eikä suunnittelun tavoitteista tai osallistumisen järjestämisestä ollut lausuttavaa. Kirjalliset mielipiteet, kursivilla asian huomiointi kaavatyössä:

Vantaan Energia Sähköverkot Oy: Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse entuudestaan Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- tai pienjännitekaapeleita. Alueelle rakennetaan aikanaan tarvittava sähkön jakeluverkko.

Helsingin seudun liikenne HSL: ei lausuttavaa

Vantaan kaupunginmuseo: Kaava-alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita, eikä siellä ole kulttuuriympäristöön liittyviä erityisiä maisemallisia arvoja. Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäänöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunginmuseota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee v. 1993 rakennettu vesijohto 225 M, jätevesiviemäri 250 M ja hulevesiviemäri 300 B, joihin uusi asuinalue on liitettävissä. Johtosiirtojen tekemiseen ei ole tarvetta.

→ *Huomioitu vesihuollon esisuunnitelmassa*

Fingrid Oyj: Ei lausuttavaa

Asukastilaisuus

Suunnittelijaa oli mahdollista tavata yleiskaavaluonnoksen asukastilaisuuden yhteydessä 7.3.2019 Sotungin koululla. Tilaisuudessa jätettiin kaksi palautetta liittyen suunnittelualueen metsään:

-Alue on aktiivisessa ulkoilukäytössä ja sen puusto on vanhaa ja hienoa. Muualla alueella ei ole jäljellä yhtä vanhaa metsää, jossa on oikean metsän tuntu. Sen vuoksi alueelle ei tulisi rakentaa mitään.

-Jos alueella rakennetaan, voitaisi säästää vanha metsä ja osoittaa rakentaminen alemmas rinteseen, missä sijaitsee pajua kasvava kosteampi painanne.

Kaava-alue on kaavoitettu rakentamiselle ja kaavamutoksella muutetaan ainoastaan alueelle osoitettu käyttö. Kommentit metsän säilyttämisestä otettiin huomioon varaamalla kaava-alueen laidoilta puistoalueita ja osoittamalla tonttien laidat istutettaviksi. Lisäksi alueelle merkittiin puustokartoituksen perusteella myös runsaasti säilytettäviä puita (lähinnä mäntyjä). Virkistysyhteydet Saagapuistoon ja Nissaksenpuistoon kulkevat jatkossa kaava-alueen laidoilla sijaitsevia Viikinkikujaa ja Saagapolkua pitkin. Istutettavien vyöhykkeiden avulla näille reiteillä voidaan säilyttää vehreä yleisilme. Pajua kasvavan painanteen tienoille osoitettiin pysäköintialue. Kyseinen alue ei ole tarpeeksi laaja, jotta sinne voitaisiin sijoittaa kaikki kaavan tavoitteen mukainen rakentaminen.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen. Muistutusten ja lausuntojen huomioiminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (29.9.2020) päätti asettaa asemakaavan nähtävillä (MRA 27 §) ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaava oli nähtävillä 4.11. – 3.12.2020. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 5 kappa-

letta. Lausuntojen perusteella ei tehty tarkistuksia asemakaavakarttaan tai kaavamääräyksiin. Kaavaselostusta tarkistettiin seuraavasti: 1) Kappaleeseen 4.4.2, ”Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön”, täydennettiin Uudenmaan ELY-keskuksen edellyttämä arviointi yleispoikkeaman perusteista. Lahokaviosammalselvityksen tulosten yhteyteen lisättiin yksi kuva. 2) Kappaleen 4.4.2 lopussa olevaa osuutta ”Yhteenveto vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön” tarkennettiin Luonnonsuojeluliiton lausunnon perusteella.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Kaavamääräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia: Asemakaavaan lisättiin teknisistä syistä puuttunut maanalaisen johdon aluevaraus. Porrashuonetta koskevaa määräystä muutettiin siten, että sallitaan porrashuoneen 15 k-m² ylittävän osan rakentaminen kussakin kerroksessa rakennusoikeuden lisäksi, mikäli näin lisätään porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta. Lisäksi parannettiin määräysten ruotsinnosten kieliasua ja ymmärrettävyyttä. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläolopäätös ei ole tarpeen.

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 resurssivii-
saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-
töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-
vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden
hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-
tuen.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-
kenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uu-
sien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkre-
tisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita
ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.

- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Resurssiviisaus ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä. Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavan laadinnan yhteydessä tutkittiin sekä rivitalo- että kerrostalorakentamisen vaihtoehtoja. II-kerroksisten rivitalokohteet ovat toteutuneet Vantaalla heikosti, minkä vuoksi rivitalot suunniteltiin I-kerroksisiksi. Luonnossuunnittelun perusteella todettiin, että tavoiteltua noin 6 000 kem² rakentamista ei saavuteta pelkillä rivitaloilla. Toisaalta rivitaloja haluttiin sijoittaa alueelle asutokannan monipuolistamiseksi. Tästä syystä kaavoituksen lähtökohdaksi valittiin sekä rivitalojen että kerrostalojen sijoittaminen alueelle.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Asemakaavan viitesuunnitelma. Kuvan puut ovat säilyviä puita.

Valitussa kaavaratkaisussa on sijoitettu kolme kerrostaloa Saagatien päähän ja rivitaloja niiden taakse, Saagapuiston rajalle. Rakentaminen sijoitettiin verrattain väljästi, jolloin tonttien sisällä on mahdollista säilyttää suojeltavaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tonttien laidoille, erityisesti Saagapolun varrelle, sijoitettiin laajat istutettavat alueet, jolloin Saagapolun yleisilme voi edelleen säilyä puistomaisena/metsäisenä.

Kerrostalokortteli Saagatien päässä lisää alueen kaupunkimaista ilmettä. Rakentaminen sijoitettiin siten, että mahdollisimman moneen asuntoon on mahdollista saada miellyttävä näkymä puistoon tai pihalle. Uudet rakennukset eivät myöskään sijoitu alueelle aiemmin rakennettujen rakennusten eteen. Kerrostalojen kerrosluku on kuusi (VI), minkä ansiosta alueelle saadaan tavoiteltu määrä uusia asuntoja.

Koska rinne laskee uusia asuinkortteleita kohti, rakennusten harjat ovat arviolta samalla tasolla kuin nykyisten, mäen päällä sijaitsevien rakennusten katot. Mäen rinteessä sijaitsevan tontin 2 kerrostalo nousee hieman nykyistä rakennuskantaa korkeammalle ja muodostaa Saagatielle päätepisteen. Kyseinen rakennus on osoitettu yli 50 m etäisyydelle olevista rakennuksista, eikä korkeusero korostu katukuvassa. Yksikerroksisen rivitalotontin ansiosta rakentaminen pehmenee

merkittävästi metsää kohti. Kaava-alueen laidoille on osoitettu virkistysalueita, jotka voidaan säilyttää nykyisessä asussaan.

Kaava-alueen läpi ei ohjata yleistä kulkureittiä, koska sitä pidettiin virkistysyhteyksien kannalta tarpeettomana. Lisäksi reitti olisi siirtänyt korttelialueita lähemmäs Saagapolkua, jolloin polun ilme olisi muodostunut nykyistä selvästi rakennetummaksi. Valitussa kaavaratkaisussa kerrostalot jäävät kauemmas polusta ja väliin jäävällä istutettavalla kaistaleella voidaan säilyttää runsaasti kohteita mäntyjä.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen julkisille lähipalveluille varattu tontti asuinkäyttöön. Saagatien päässä sijaitsevan kääntöpaikan ympäristöön osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue, AK, ja kerros-luku on kuusi. Lännessä, Nissaksenpuiston rajalla, rakentaminen madaltuu yksikerroksiseksi rivitalokortteliksi, AR. Osa kerrostalokorttelin pysäköinnistä sijoitetaan kääntöpaikan laidalla olevalle pysäköintialueelle, LPA.

4.1.1 Mitoitus

Kaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu asuntojen keskikooksi runsas 55 m², mikä tarkoittaa n. 70 kem² rakennusoikeutta/asunto. Asukkaita alueelle tulee n. 200.

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,61 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 5 400 k-m². Tehokkuusluku e=0,88.

- autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerros², kuitenkin vähintään 1 autopaikka kahta asuntoa kohden
- vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m²
- liikkumisesteisten paikkojen määrä sisältyy perusmitoitukseen. Paikkoja varataan 2 ap / alkava 2500 k-m², jonka jälkeen 1 ap /alkava 2500-5000 k-m². Paikat sijoitetaan esteettömän kulkuyhteyden päähän porraskäytävästä.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

Rivitalojen korttelialue, AR 0,60 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 300 k-m² ja tehokkuusluku e=0,22.

- autopaikkoja: 1 ap 90 asuntokerros², kuitenkin vähintään 1,2 ap / asunto.
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 kpl/ asunto.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten ja ympäristön arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivun ulkoasua koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemipalveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Suunnittelualan rivitalokortteli koostuu kahdesta tontista. Pohjoisella tontilla on pistemäinen, kuusikerroksinen kerrostalo, josta avautuu hyvät näkymät puistoon ja ympäristöön. Rakennus toimii samalla myös päätepiesteenä Saagatien katunäkymälle. Leikki- ja oleskelualue esitetään sijoitettavaksi rakennuksen länsipuolelle.

Eteläisemmän kerrostalotontin kautta rakennetaan ajoyhteys muille tonteille. Tontilla on kaksi kuusikerroksista rakennusta, jotka rajaavat tilavan pihamaan säilytettävine puineen. Pihamaan sijoitus Viikinkikujan ja Saagapolun kulmaan yhdistettynä runsaasti istutusalueisiin varmistavat kyseisten kävely- ja pyöräilyreittien vehreän yleisilmeen. Pysäköinti on sijoitettu rakennusten länsipuolelle. Pysäköintialue tulee erottaa muista pihan toiminnoista rakentein ja istutuksin.

Asemakaava sallii piharakennusten ja aputilojen vapaan sijoittelun, sillä ne sijoittuvat korttelien sisälle, kaupunkikuvallisesti vähemmän merkittäviin kohtiin. Tämä lisää myös toteutuksen joustavuutta. Talousrakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto, mikä helpottaa hulevesien käsittelyä ja parantaa asunnoista aukeavia näkymiä. Korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AR, rivitalojen korttelialue

Rivitalojen korttelialue sijaitsee kerrostalokorttelin takana, jolloin rakentaminen väljenee metsäisiä puistoalueita lähestyttäessä. Korttelin keskelle on osoitettu kaksi säilytettävää puuta, joiden ympärille on luontevaa rakentaa leikki- ja oleskelualue. Pysäköinti on viitesuunnitelmassa esitetty sijoitettavaksi keskitetysti kerrostalokorttelin rajalle, jolloin piha-alueen ympäristö ja oleskelualueet rauhoitettaisiin ajolta. Kaava sallii kuitenkin myös toimintojen sijoittamisen viitesuunnitelmasta poikkeavalla tavalla. Kortteli rajautuu metsään ja kävelytiehen, joten kaupunkikuvan ja ympäristön laadun kannalta olennaisiksi tekijöiksi on tulkittu kaavassa osoitetut riittävän laajat istutusalueet sekä säilytettävät puut. Lisäksi kaavassa on määrätty piha-alueen laadullisista tekijöistä ja korttelialueen kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9. Muilta osin kaava on joustava.

4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

Osa asuinkerrostalojen pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueille, LPA. Ne korttelialueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai ajoväylinä, tulee istuttaa, minkä lisäksi alue rajautuu useimmilta sivuiltaan puistoon. Näin ollen alue ei korostu kaupunkikuvassa.

VL, lähivirkistysalue

Kaava-alueen pohjois- ja länsiosat sekä LPA-alueen viereinen osa varataan lähivirkistysalueiksi, jotka jatkavat Nissaksenpuiston aluetta. Uudet VL-alueet kompensoivat LPA-alueen viemää puistopinta-alaa siten että lähivirkistysalueiden pinta-ala kasvaa

Liikennealueet

Saagatien pää kääntöpaikkoineen säilyy katualueena. Alueelta otetaan ajoyhteys tonteille. Liikennealuetta pienennetään hieman vastaamaan kadun toteutunutta tilantarvetta. Saagapolun jalkakululle ja pyöräilylle varattua katualuetta laajennetaan 4 m:llä, jolloin kadun leveys on yhteensä 10

m. Laajennus mahdollistaa kadun leventämisen, mikäli tämä on tulevaisuudessa tarpeen. Toistaiseksi kadun laajennusalue säilyy ennallaan ja sitä voidaan hyödyntää tarvittaessa esim. lumen pinoamiseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuotos täydentää Hakunilan kaupunginosaa sen keskustan pohjoispuolella, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 95 kappaletta, arviolta noin 200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Kaava-alue sijoittuu Saagatien päähän, Nissaksenpuiston rajalle. Se on alueen läntisin kortteli, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja, sillä Nissaksenpuisto säilyy viheralueena. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista. Saagatien pää ilme muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun taas kävely- ja pyöräilyreittien ympäristö säilyy ilmeeltään vehreänä. Rakentamisen tehokkuus laskee puistoa kohti. Alue sijaitsee n. 1 km etäisyydellä Hakunilan keskustan kautta kulkevasta joukkoliikenteen runkoyhteydestä (Vantaan Ratikka). Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen jäsentää Saagatien kaupunkikuvaa nykyhetken verrattuna ja luo kadulle päätepisteen. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Rakentaminen on osoitettu kauemmas kävely- ja pyöräilyreiteistä eli Saagapolusta ja Viikinkikujasta, jolloin niiden ympäristö säilyy vehreän puistomaisena. Materiaalivalinnat ja yksityiskohtaisempi suunnittelu ratkeavat rakennuslupavaiheessa.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee n. 18 rivitaloasuntoa ja n. 95 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alue sijaitsee nykyisen yhdyskuntarakenteen laidalla, eikä sinne siksi ole perusteltua sijoittaa uusia työpaikka- tai palvelurakennuksia. Alue tukeutuu etenkin n. 1 km päässä sijaitsevan Hakunilan keskustan palveluihin. Asukkaiden lisäys edistää Hakunilan palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta vähäisesti. Tikkurilan ja Hakunilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat verrattain pieniä. Vesihuollon osalta uusien vesi- ja viemäriinjojen rakentamisen kustannukset ovat noin 30 000 € (alv 0%). Alueen sisäinen ajoyhteys rivitalotontille toteutetaan rasitteena, jolloin se ei aiheuta kustannuksia kaupungille.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 6 700 k-m² rakennusoikeutta, josta kaupunki saa merkittävästi maanmyyntituloja. Maantasopaikat ovat maankäytöllisesti tehottomia, mutta välttämättömiä kaavan toteutumisen kannalta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin rivitaloasukkaat ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti monien tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Saagapuiston, Nissaksenpuiston ja Hakunilan urheilupuiston käyttöä. Uudet korttelialueet sijoittuvat ennestään rakennettavaksi kaavoitetulle Y-tontille.

Asemakaava lisää virkistysalueiden määrää kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna: Kumoutuvan asemakaavan YL-tontista muutetaan virkistysalueeksi noin 2 600 m². Toisaalta kerrostalotonttia palveleva LPA-alue pienentää olevaa virkistysaluetta n. 600 m²:llä. Näin ollen uusi asemakaava lisää virkistysalueen määrää noin 2 000 m² verran. Lisäksi asemakaavan myötä Saagapolun katualue levenee n. 4 metrillä, mikä turvaa polun ylläpito- ja kehittämismahdollisuudet. Polun laidalle on osoitettu runsaasti istutettavaa aluetta ja rakentamiselle osoitetun alueen koko pienenee polun laidalla. Näin ollen kaavamuutos turvaa virkistysreittien vehreän yleisilmeen aiempaa asemakaavaa paremmin.

Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee 1 km etäisyydellä Hakunilan keskustasta, jonka kautta kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys (tulevaisuudessa ratikka). Kaavaratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Hakunilantiellä. Yhteydet Kyytitien kautta Tikkurilaan ja Hakunilantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaava-alueen vesihuolto on suunniteltu liitettävän Saagatien ajoliittymän alla kulkevilla tonttijohdoilla Saagatien kääntöpaikalle rakennettaviin vesijohdon (VJ90) ja jätevesiviemärin (jv 200) liitosputkiin. HSY:n vesihuoltolinjojen pituudet ovat noin 40m. Vesijohto ja jätevesiviemäriputki tulevat samaan kaivantoon.

Asuin kerrostalokortteli voi liittyä yksityisillä viettoputkilla HSY:n linjoihin. Länsipuolen asuinrivitalot pumppaavat jätevedet Saagatien jätevesiviemärinlinjaan. Jätevedenpumppaamo on yksityinen.

Kaava-alueen hulevedet viivytetään tonttikohtaisesti kaupungin hulevesiohjelman ja toimintamallin mukaisesti. Hulevedet puretaan pintavaluntana tai Saagatien hulevesiviemärin kautta kaava-alueen etelä- ja länsipuolella avo-ojaan.

Ympäristöhäiriöt

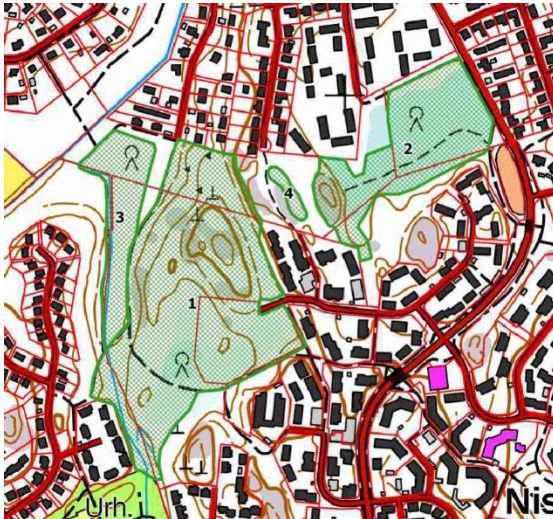
Alueella ei sijaitse lento- tai raideliikenteen melualueella. Myöskään tieliikenteestä johtuva melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavatyön aikana on päivitetty arvokkaan eliölajiston esiintymistä koskevia tietoja. Alueelle teetettiin luontoselvitys (Savola 2019), lahokaviosammalselvitys (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) ja linnustoseelvitys, josta käyttöön saatiin välikatsaus (Lindblom 2019).

Luontotyypit ja luontokohteet

Saagapuiston luontoselvityksessä (Savola 2019) pyrittiin tunnistamaan ja rajaamaan selvitysalueella sijaitsevat arvokkaat luontokohteet. Selvitys tehtiin laajasti, n. 20 ha laajuisena kaava-alueella ja sen ympäristössä. Selvitysalueella on luonnonsuojelullista merkitystä sekä yhtenäisenä metsäisenä kokonaisuutena että erityisiä luontoarvoja omaavien osa-alueiden ja pienkohteiden kautta tarkasteltuna.



Selvitysalueen erityisiä luontoarvoja omaavat osa-alueet ja pienkohde (Savola 2019)

Selvitysalueella on säilynyt merkittävä määrä puustorakenteeltaan luonnontilaisen kaltaisia metsikköjä. Lisäksi löytyy sellaisia metsiä, joiden rakenne on kehittynyt sen verran erikäs rakenteiseksi, että niiden nykyrakennetta voi pitää luonnontilaisena. Pinta-alaltaan merkittävin tällaisten metsien keskittymä (kohde 1 vierisessä kuvassa; 8 ha) sijoittuu selvitysalueen keskiosaan Nissaksenpuiston-Kirkkokasken alueelle. Savola arvioi sen olevan selvitysalueen luontoarvoiltaan merkittävin osa. Muita erityisiä luontoarvoja omaavat kohteet ovat Saagapuiston itäosan suo sekä siihen liittyvät luontoarvoja sisältävät metsät (kohde 2) länsiosan maatalousmaalle kehittynyt sekametsälehto (kohde 3) ja metsäsuunnitelman kuvion 7138 korpi (kohde 4; kuvio-kartta alempana).

Savolan (2019) mukaan Nissaksenpuiston-Kirkkokasken metsäalue (kohde 1) on itsessään niin iso ja yhtenäinen, että sillä on syytä katsoa olevan selvää merkitystä paikallisena luonnon ydinalueena. Alueen arvoa lisäävät säilyneiden luonnontilaisen kaltaisten tai vähintäänkin luonnontilais-

kaisten metsien merkittävä määrä ja sen [pohjoisosan] halki kulkeva paikallinen, kehitettävä itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys (Saagapuisto-Riimumäki-Sipoonkorven kansallispuisto). Kohde sisältää merkittäviä METSO-arvoja omaavia kangasmetsiä ja turvekankaita sekä jonkin verran arvokkaita lehtoja, korpia ja kalliometsiä. Lisäksi alueella on jonkin verran pienvesien suojeluarvoa.



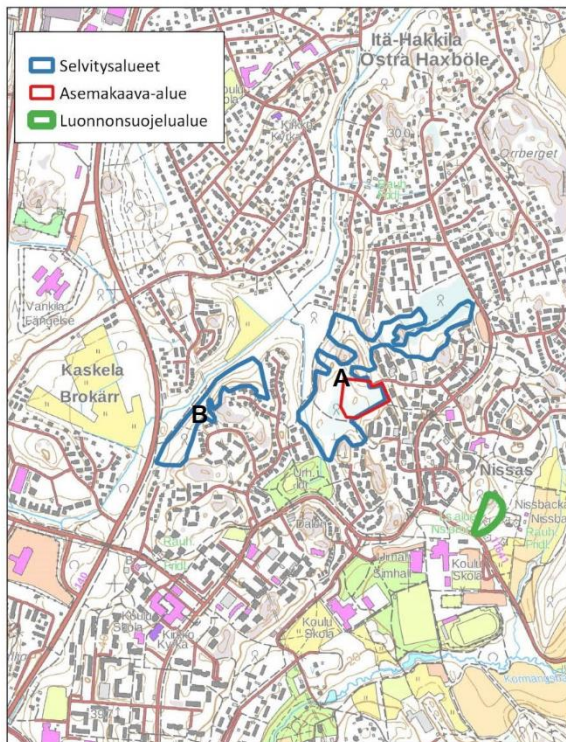
Saagapuiston kuviokartta (Hakunilan suuralueen metsäsuunnitelma 2018)

Kohteesta 1 osuu kaava-alueelle n. 20 % (1,6 ha/8 ha kokonaisuus), sisältäen osittain kaava-alueelle osuvan metsikkökuvion 7135 sekä lähes koko kaava-alueen kattavan metsikkökuvion 7136. Savolan (2019) mukaan metsäkuvio 7136 sisältää ruohoturvekankaita ja lehtomaista kangasta, joiden valtaosuus muodostuu noin 60-vuotiaista kuusista sekä näiden joukossa sekapuuna kasvavista samanikäisistä koivuista ja mäntyistä. Lisäksi kuviolla kasvaa harvakseltaan hyvin vanhoja kuusia sekä vanhoja mäntyjä. Metsäkuviolla 7136 on melko paljon vanhoja, eri järeysasteen läpilahoja kuusen kantoja, mikä tekee alueesta hyvin potentiaalisen lahokaviosammalbiotoopin.

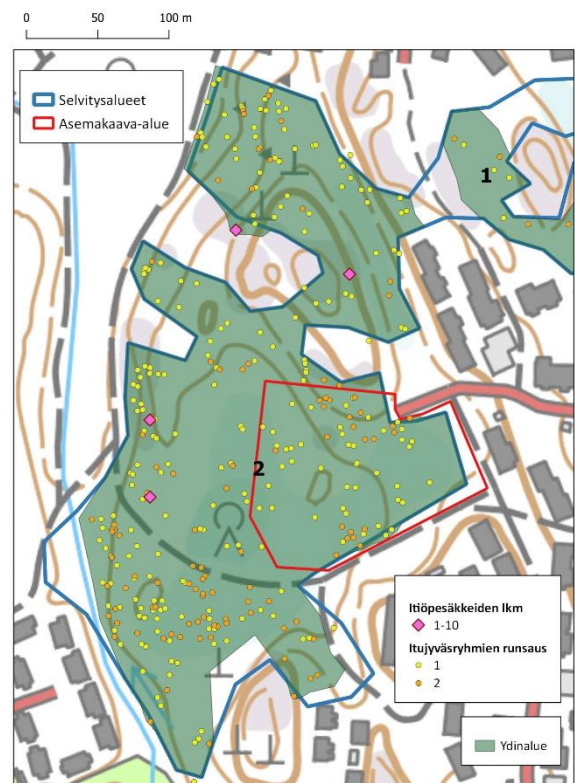
Johtopäätöksenä Saagapuiston luontoselvityksessä todetaan, että Saagatien käänköpaikan länsipuolisen alueen ottaminen rakennuskäyttöön heikentäisi olennaisesti kyseisen arvokkaan luontoalueen suojeluarvoja: Arvokkaan alueen kokonaispinta-ala pienenesi, lahoppuustoisia turvekankaita häviöisi ja alueen rakennuskäyttö vaikuttaisi todennäköisesti haitallisesti myös Nissaksenpuiston keskiosan säilyneen metsäkortekorven säilymiseen. Selvityksessä suositellaan myös lahokaviosammal- esiintymisen selvittämistä alueelta. Lahokaviosammalta käsitellään tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

Lahokaviosammal

Kaavatyön yhteydessä tehtiin lahokaviosammal- esiintymiselvitys Vantaan Nissaksen alueella (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020). Selvitys käsitti Vantaan lahokaviosammal- suojelusuunnitelmassa (Manninen & Nieminen 2020) lajin potentiaalisiksi esiintymisalueiksi esitetyt alueet kaava-alueen läheisyydessä (alueet A ja B, viereinen kuva). Työssä kartoitettiin paitsi lahokaviosammal- itiöpesäkkeiden esiintymät, myös lahokaviosammal- asuttamat lahoppuut ilman itiöpesäkehavaintoja itujuvärsryhmien perusteella. Selvitysalueilla havaittiin yhteensä 609 lahokaviosammal- esiintymää, joista yhdeksässä oli itujuvärsryhmien lisäksi myös itiöpesäkkeitä. Havaintojen perusteella rajattiin kolme erillistä lahokaviosammal- ydinaluetta. Ydinalueet pisteytettiin samalla periaatteella kuin Vantaan lahokaviosammal- suojelusuunnitelmassa (Manninen & Nieminen 2020).



Selvitysalueiden ja asemakaava-alueen sijainnit (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020)



Lahokaviosammalhavainnot ja- ydinalueet kaava-alueella ja sen ympäristössä (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020)

Lahokaviosammalselvityksen (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) yllä olevan liitekartan perustella kaava-alueelle ei sijoitu lainkaan lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä. Selvityksen tiivistelmässä todetaan seuraavaa:

Selvitysalueiden ydinalueet saavat melko heikot pisteet Vantaan lahokaviosammalen ydinalueiden vertailussa johtuen mm. niiden pienestä pinta-alasta ja maaston kulumisesta. Koska lahokaviosammal on Vantaalla yleinen ja runsas, kaikkein parhaimpia esiintymiä lukuun ottamatta mikään yksittäinen esiintymä ei todennäköisesti ole lain tarkoittamalla tavalla tärkeä lajin säilymiselle Vantaalla.

Saagatien asemakaava-alueella sijaitsee vain n. 10 % kaikista selvitysalueiden [alueet A ja B] lahokaviosammalhavainnoista. Asemakaava-alueella havaittiin vain itujyväryhmiä, ei itiöpesäkkeellisiä esiintymiä. Asemakaava-alue on laajuudeltaan n. 15 % lahokaviosammalen ydinalueista selvitysalueilla.

Vaikka asemakaava-alue rakennetaan, ja kaikki tai lähes kaikki lahokaviosammalen kasvupaikat siellä tuhoutuisivat, lahokaviosammal todennäköisesti säilyy selvitysalueilla tulevaisuudessakin. Ydinaluepinta-alan pieneminen asemakaava-alueen rakentamisen myötä saattaa kuitenkin olla riski lahokaviosammalen paikalliselle elinvoimaisuudelle. Kulumisen ehkäisy, lahopuujatkumo ja pienilmaston sopivuus ovat merkittävässä roolissa lahokaviosammalen säilymisessä ydinalueilla, varsinkin, jos asemakaava-alue rakennetaan.

Lahokaviosammal on uhanalainen, rauhoitettu ja erityisesti suojeltavaksi määritelty laji. Lahokaviosammalselvityksen havainnot itujyväryhmistä sijoittuvat melko tasaisesti kaava-alueelle. Näin ollen lajin suojeleminen kaava-alueella edellyttäisi alueen jättämistä rakentamatta, mistä seuraisi kaupungille huomattavia taloudellisia menetyksiä saamatta jäämien tonttien myyntitulojen vuoksi.

Lajin säilyttämisen aiheuttamat lisäkustannukset ovat näin ollen merkittäviä, mikä mahdollistaa luonnonsuojelulain 48§:n tarkoittaman yleispoikkeaman suojelusta. Lisäksi on huomionarvoista, että Vantaan yleiskaava 2020 valmisteluaineistossa maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat yleiskaavan rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien laho-kaviosammalesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla. Asemakaava-alue sisältyy yleiskaava 2020:n rakennettaviksi osoitettuihin alueisiin.

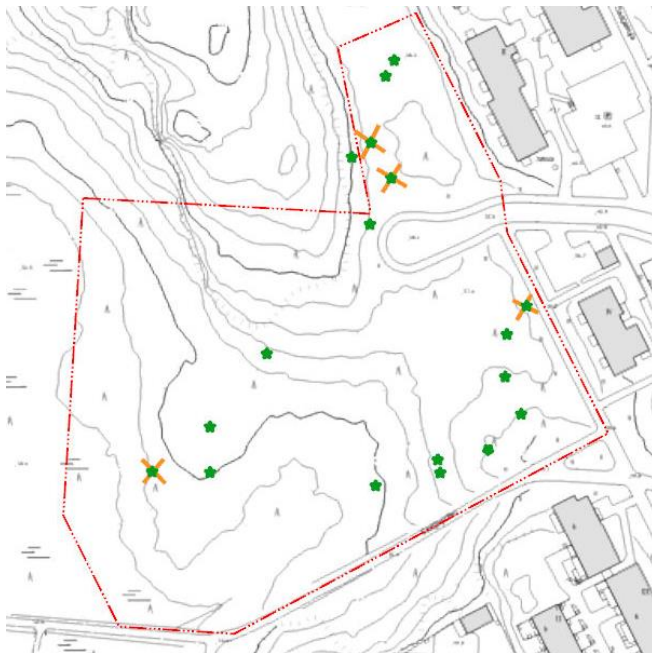
Linnusto

Linnustaselvityksen välikatsauksessa (Lindblom, 2019) Saagapuiston-Nissaksenpuiston parhaiksi metsälajeiksi arvioidaan käki, mustapääkerttu, kultarinta, sirittäjä, joilla viisi reviiriä, kuusitiainen ja puukiipijä. Metsän laadun perusteella alueella voisivat muuton yhteydessä levähtää idänuunilintu ja pikkusieppo, joiden reviiriksi kohde ei kuitenkaan sovellu erityisen hyvin. Suomen lintujen uhanalaisuus 2015 -luettelon (Tiainen ym. 2016) mukaan kaikki linnustaselvityksen välikatsauksessa mainitut lajit ovat uhanalaisuusluokituksestaan elinvoimaisia.

Linnustaselvityksen välikatsauksessa huomautetaan, että Saagatien kaava-alueen ja sen ympäristön kuusikkokuvioiden aluskasvillisuus on kulunutta, mikä näkyy myös linnustossa. Aluskasvuston kuluminen ja laikuittain puute vähentää alueen linnustoarvoja. Kuusikon keski-eteläosan rehevämpi kuvio on linnustomielessä pienialainen. Selvityksessä todetaan myös, että [kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevat] metsäalueen etelä- ja länsilaidoilla kulkevat puronotkot ovat kuvioina huomionarvoisia, myös avoimempaa nuorta lehtipuustoa tarjoava rehevämpi läntisin-luoteisin osa. (Lindblom 2019)

Välikatsauksessa arvioidaan, että Saagapuiston-Nissaksenpuiston virkistyskäytön määrä ja sen kattavuus metsäalueella vähentää kohteen potentiaalia metsälinnustolle. Toisaalta kohde on jo nyt häiriöherkkä petolinnuille. Mikäli selvitysalueelle rakennetaan, voi potentiaalisten kana- ja varpushaukan, nuolihaukan ja lehtopöllön mahdollisuus esiintyä pesimälajistossa loppua. Lehtopöllö pesii irtohavaintojenkin mukaan lähialueella. Havaitun perusmetsälajiston osalta kaavailtu rakentaminen lähinnä vähentää reviirimääriä. Käki voi kadota, koska laji suosii laajempia yhtenäisiä metsäkuvioita. Mikäli metsän pinta-ala supistuu, linnustoarvot väjäämättä laskevat, näin etenkin lajistollisesti huomioitavimman metsälinnuston osalta.

Puusto



Kaavatyön yhteydessä kartoitettiin alueen arvokkaat puut. Oheisessa kuvassa on esitetty tunnistetut arvopuut, joista valtaosa on mäntyjä (kartoitus: Elina Ekroos). Poistuvat puut on merkitty oranssilla ruksilla. Asemakaavaratkaisu säilyttää valtaosan kaava-alueen arvopuista (14 kpl kartoitetusta 18 arvopuusta).

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa vettä läpäisevän pinnan määrää sekä pintavaluntaa nykyisellä Itä-Hakkilanojan valuma-alueella. Näitä muutoksia ehkäistään hulevesien tonttien hallintaratkaisuilla, siten että pintavalunnan muutokset minimoidaan nykytilanteeseen verrattuna.

Yhteenveto vaikutuksista luontoon ja luonnonympäristöön

Hanke sijoittuu nykyisten korttelialueiden kylkeen ja hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Uudisrakentaminen sijoittuu ennestään rakennettavaksi kaavoitetulle alueelle ja puistoksi osoitettujen alueiden pinta-alat kasvavat kaavoituksen myötä.

Luontoselvityksen (Savola 2019) mukaan kaava-alueen kangasmetsä on osa paikallisesti erittäin merkittävää, yhtenäistä Nissaksenpuiston-Kirkkokasken metsäkokonaisuutta. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan, että kaava-alueen ottaminen rakennuskäyttöön ”heikentäisi olennaisesti kyseisen arvokkaan luontoalueen suojeluarvoja” ja selvityksessä suositellaan rakennuskaavailuista luopumista. Luontoselvityksessä korostetaan erityisesti metsän ikään ja alueen lahokaviosammalpotentiaaliin liittyviä arvoja. Selvityksessä ei kuitenkaan löydetty kaava-alueelta luonnonsuojelulain 29 § perusteella säilytettäviä luontotyyppisiä, vesilain 11 § mukaan suojeltuja luontotyyppisiä, metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä tai muita lain perusteella suojeltavia kasvi- tai eliölajeja. Lahokaviosammalselvityksen (Manninen, Makkonen & Nieminen 2020) perusteella alueen rakentamisen ei todennäköisesti uhkaa lahokaviosammaleen säilymistä alueella. Linnustoselvityksen välikatsauksen (Lindblom 2019) perusteella alueelta ei löydetty uhanalaisia lintulajeja.

Koska asemakaava-alue on säilynyt rakentamattomana, kaavan toteutuminen tarkoittaa väistämättä alueella olevien iäkkäiden metsäalueiden vähenemistä. Haittoja on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, osoittamalla kaava-alueen reuna-alueita puistoksi ja sijoittamalla rakentaminen siten, että mahdollisimman monia alueella olevista arvokkaista männyistä voidaan säilyttää. Asumakaavamutoksen myötä kulku Nissaksenpuistoon ohjataan Saagapolun kautta, jolloin liikuminen suoraan Saagatien päästä metsään vähenee. Tämä saattaa vähentää maaston kuluneisuutta kaava-alueen laitamilla. Luontoarvojen ja ekosysteemipalveluiden turvaamiseksi kaavassa määrätään korttelialueiden vihertehokkuus 0,9.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan asemakaava-alueelle voitaisiin toteuttaa julkisia lähipalveluita, kuten päiväkotia tai koulu. Tällöin kaava-alueen kasvillisuutta karsittaisiin laajalta alueelta, minkä lisäksi ympäristön metsään todennäköisesti kohdistuisi voimakasta kulutusta. Näin ollen asemakaava turvaa alueen luontoarvot nykytilannetta paremmin.

Vaikka kaava-alueella on todennettu luontoarvoja, joita menetetään rakentamisen myötä, niin luontoarvoja säilyy laajemmin Saagapuiston alueella. Näitä arvoja tutkittiin tarkemmin asemakaavan luontoarvoselvityksen (Savola 2019) yhteydessä. Asemakaavan toteuttamisen seurauksena paikallisesti erittäin merkittävä Nissaksenpuiston-Kirkkokasken metsäkokonaisuus pienenee n. 20 %:lla, mutta valtaosa alueesta säilyy. Asemakaava lisää kaavoitettujen viheralueiden määrää ja turvaa luontoarvot voimassa olevaa asemakaavaa paremmin. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnovaroja koskevia tavoitteita.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettavat korttelit tiivistävät olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuvat ja tukevat alueen joukkoliikennepalveluja, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

Vihertehokkuus



Asemakaavan pihaluonnos, jossa toteutuu vihertehokkuus 0,9 (Eeva Eitsi)

Asemakaavamutoksen AK- ja AR-korttelialueilla vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen, puiden ja kasvillisuuspinnaisten hulevesien viivytysspainanteiden - avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla luodaan viihtyisää elinympäristöä ja toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita. Vantaan kaupungin arkkitehtuuriohjelmassa 2015 yhtenä tavoitteena on vihertehokkuuden käyttöönotto. Vihertehokkuudella vastataan myös Vantaan resurssiviisauden tiekartan asettamiin tavoitteisiin. Vihertehokkuusmenetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavaluonnoksen pohjalta tehtyjen laskelman ja luonnosmaisena pihasuunnitelman (kuva yläpuolella) perusteella vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,9 on saavutettavissa. Laskelman tekemisen jälkeen korttelialueita on kasvatettu, minkä seurauksena vihertehokkuuden tavoitetason saavuttaminen on helpottunut.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

4.6 NIMISTÖ

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Tavoitteena on aloittaa asemakaavamuutoksen toteuttaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen ja alueelle tarvittava kunnallistekniikka on valmis.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupunkirakenne ja -ympäristö:	Vesa Karisalo	aluearkkitehti
	Linnea Löytönen	asemakaavasuunnittelija
	Mirva Talusén	asemakaavasuunnittelija (05/2019 asti)
	Outi Colliander	suunnitteluavustaja (05/2019 asti)
	Merja Hokkanen	kaavoitusteknikko
	Noora Koskivaara	asemakaavasuunnittelija
	Jonna Kurittu	yleiskaavasuunnittelija
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
	Sinikka Rantalainen	ympäristösuunnittelija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Marjut Viljanen	liikenneinsinööri
	Petra Tammisto	maisema-arkkitehti
Yrityspalvelut:	Tomi Henriksson	asumisasioiden päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö/Asemakaavoitus

Vantaalla, 12. päivänä tammikuuta 2021.

Linnea Löytönen
asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	25.08.2020
Kaavan nimi	002410 Saagatie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.02.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002410
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7481	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7481

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

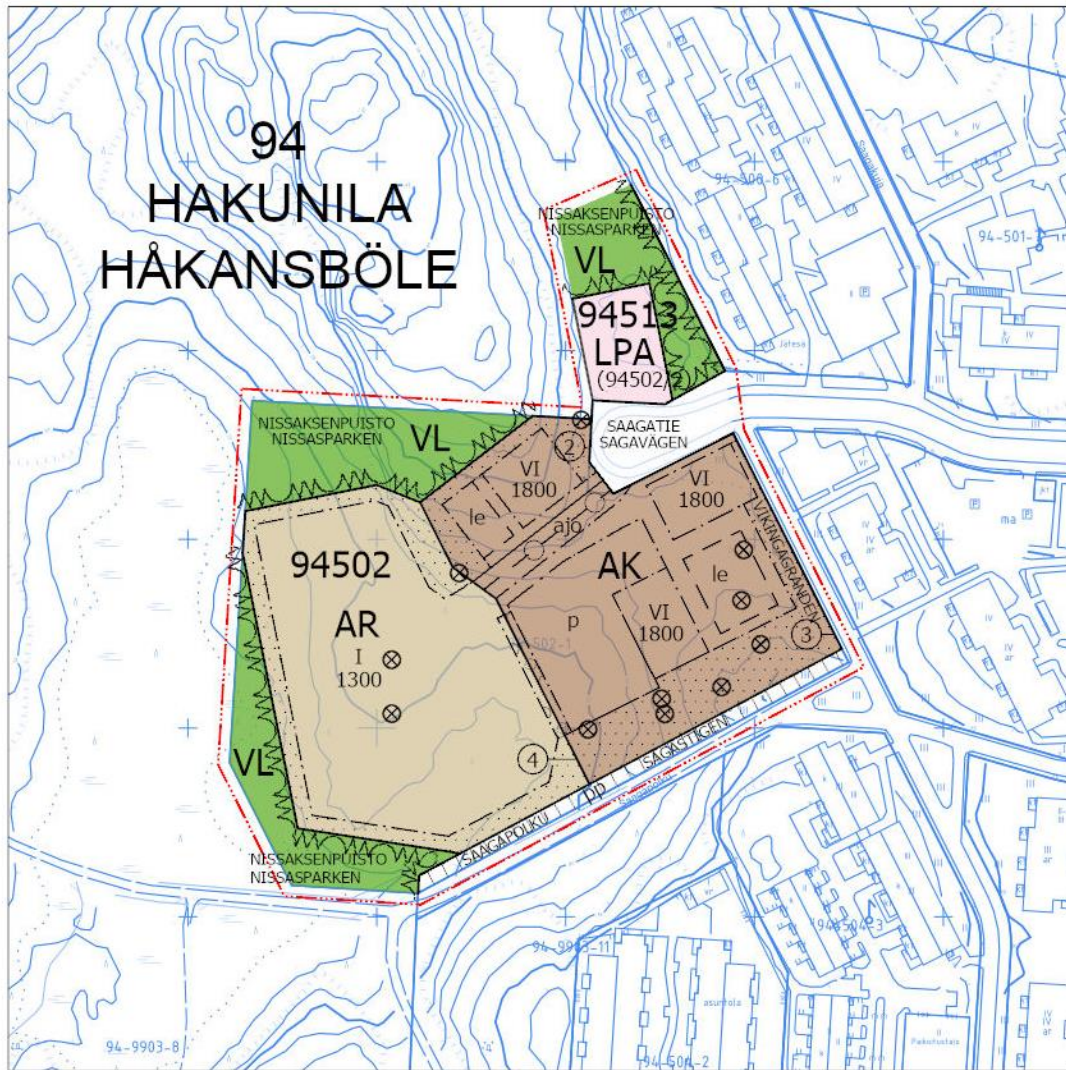
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7481	100,0	6700	0,38	0,0000	2700
A yhteensä	1,2059	69,0	6700	0,56	1,2059	6700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,5181	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3588	20,5			0,2012	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1834	10,5			0,1110	
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					

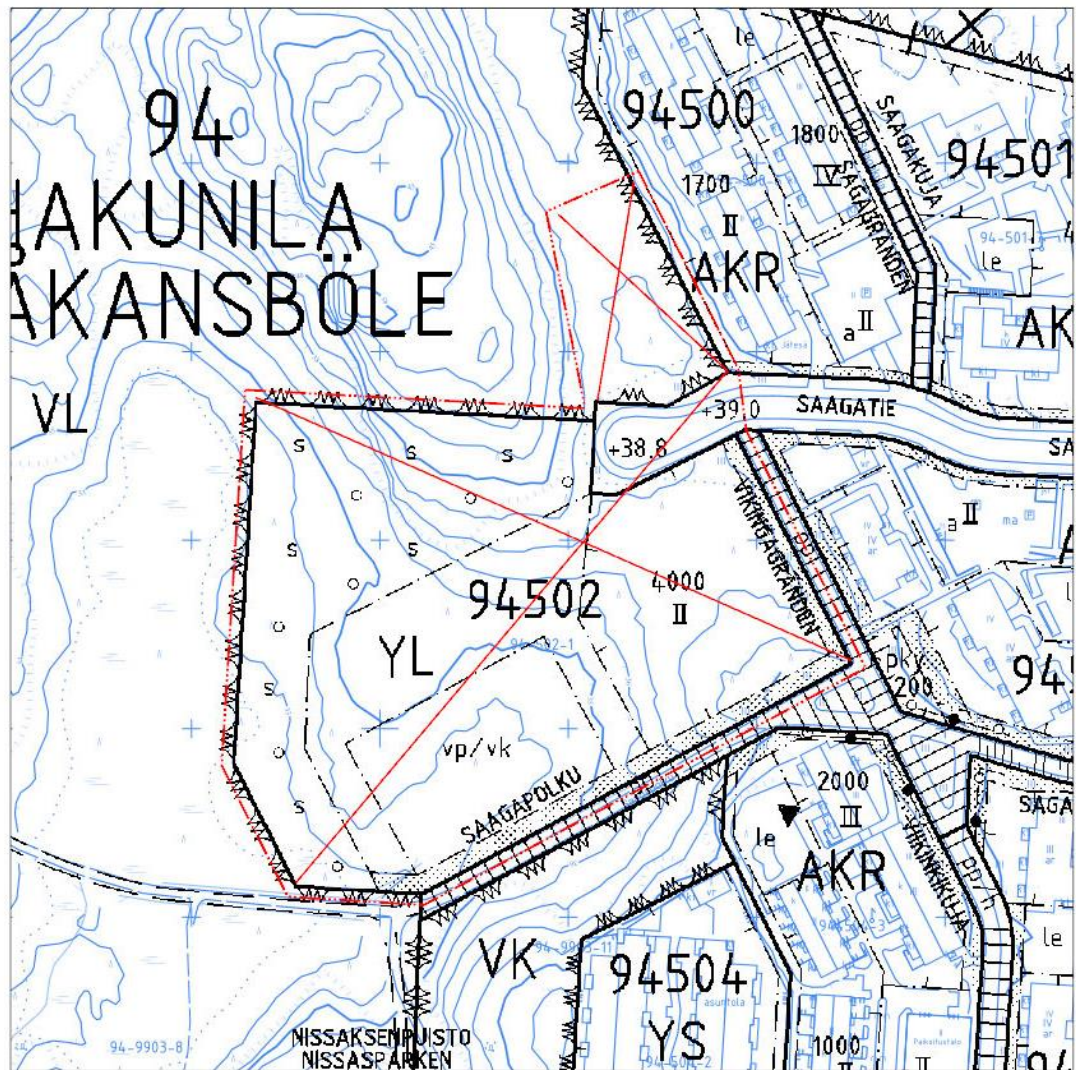
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

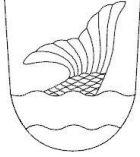
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7481	100,0	6700	0,38	0,0000	2700
A yhteensä	1,2059	69,0	6700	0,56	1,2059	6700
AK	0,6103	50,6	5400	0,88	0,6103	5400
AR	0,5956	49,4	1300	0,22	0,5956	1300
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-1,5181	-4000
YL	0,0000		0		-1,5181	-4000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3588	20,5			0,2012	
VL	0,3588	100,0			0,2012	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1834	10,5			0,1110	
Kadut	0,0697	38,0			-0,0027	
Kev.liik.kadut	0,0513	28,0			0,0513	
LPA	0,0624	34,0			0,0624	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Asemakaavakartta 1:2000



Kumoutuvat asemakaavat (punaiset ristit) 1:2000

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002410	Päiväys Datum 12.1.2021
<p>Vantaan kaupunki SAAGATIE Kaupunginosa 94, HAKUNILA</p>  <p>Asemakaavan muutos Korttelit 94502 ja 94513 sekä katu- ja virkistysalueet.</p> <p>Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 94502.</p> <p>1:2000</p>	<p>Vanda stad SAGAVÄGEN Stadsdel 94, HÅKANSBÖLE</p> <p>Ändring av detaljplanen Kvarteren 94502 och 94513 samt gatu- och rekreationsområden.</p> <p>Tomtindelning och ändring av tomtindelning Kvarteret 94502.</p> <p>1:2000</p>

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.**Rakennusoikeus.**

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

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

Kerrosalun ja rakennusoikeuden estämättä saa ylimmän kerroksen yläpuolelle rakentaa asukkaiden yhteisiä saunatiloja.

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Väestönsuojat saa rakentaa tonttijaon estämättä.

Katot ja julkisivut

Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Piharakennukset ja katokset on tehtävä viherkattoisina.

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

Ulkoalueet

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttaa yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.**Byggrätt.**

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

I bostadshusens samtliga våningar och i ekonomibyggnaderna får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen bygga förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet och som ligger utanför bostaden.

Ovanför den högsta våningen får gemensamma bastuutrymmen för invånarna byggas utan att våningstalet eller byggrätt utgör ett hinder.

De utrymmen som får byggas utöver våningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Skyddsrummen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Tak och fasader

Eventuella elementfogar ska döljas med hjälp av arkitektoniska medel.

Gårdsbyggnader och takkonstruktioner ska förses med gröntak.

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

Utomhusområden

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningsstalet 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Leikki- ja oleskelualueet, kulkuväylät ja muut pihan toiminnot tulee sijoittaa siten että maasto suojeltavien puiden ympäristössä kuuluu mahdollisimman vähän.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.

Muuta

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

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

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m².

Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

Rakennusoikeus

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

Kerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallitut tilat eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja tai väestönsuojatiloja.

Ulkoalueet

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Tonttien hulevedet voidaan viivyttää yhteisesti korttelialueella. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentamisessa on huomioitava hulevesien hallinta teknisesti ja toiminnallisesti.

Korttelin vihertehokkuuden tulee täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden suureksi kasvavia lehti- ja havupuita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja sekä monivuotisia kukkivia ja pölyttäviä lajeja, mukaan lukien kukkivia puita. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Leikki- ja oleskelualueet, kulkuväylät ja muut pihan toiminnot tulee sijoittaa siten, että maasto suojeltavien puiden ympäristössä kuuluu mahdollisimman vähän.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein tai istutuksin.

Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla.

Vid planeringen av gården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Lek- och vistelseområden, gångleder och andra gårdsfunktioner ska placeras så att terrängen runt de träd som ska skyddas slits så lite som möjligt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annat vattengenomsläppligt material.

Annat

Minimiantalet bil- och cykelplatser:

Bostäder 1 bp/ 110 m²-vy, dock minst 1 bp för två bostäder

Minst 1 bp/ 1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering.

Bostäder 2 cykelplatser /bostad

Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus.

Byggrätt

I bostadshusen och i ekonomibygnaderna får man utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen bygga förråd, service-, hobby-, klubb-, tvättutrymmen, skyddsrum och tekniska utrymmen som betjänar boendet och som ligger utanför bostaden.

De utrymmen som får byggas utöver väningsytan räknas inte med i dimensioneringen av bil- eller cykelplatser eller skyddsrum.

Utomhusområden

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas. Tomternas dagvatten kan fördröjas gemensamt i kvartersområdet. Vid anläggandet av gårdarnas och uteplatsernas grönområden ska hanteringen av dagvatten beaktas tekniskt och funktionellt.

Kvarterets gröneffektivitet ska uppfylla målsättningstal 0,9. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.











Vid planeringen av gården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det med beaktande av årstidernas växling planteras löv- och barrträd som blir stora, buskar, perenner och gräs samt fleråriga blommande och pollinerande arter, blommande träd inkluderade. De delar av gården som inte används för nödvändiga färdvägar, lek- eller vistelseområden eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Lek- och vistelseområden, gångleder och andra gårdsfunktioner ska placeras så att terrängen runt de träd som ska skyddas slits så lite som möjligt.

De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annat vattengenomsläppligt material.

AR

	Muuta Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ 90 k-m ² , kuitenkin vähintään 1,2 ap/ asunto Asunnot 2 pyöräpaikkaa/ asunto	Annat Minimiantalet bil- och cykelplatser: Bostäder 1 bp/ 90 m ² -vy, dock minst 1,2 bp/bostad Bostäder 2 cykelplatser /bostad
	Lähivirkistysalue.	Område för närrecreation.
	Autopaikkojen korttelialue Katoksettomat autopaikat lukuun ottamatta inva-paikkoja tulee päällystää nurmikiveyksellä tai muulla vettä läpäisevällä materiaalilla. Pysäköintialue on rajattava istutuksin. Alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkuväyliin, tulee istuttaa. Istutuksiin tulee käyttää puuvartistia kasveja.	Kvartersområde för bilplatser Bilplatserna utan tak, med undantag från inva-platserna, ska beläggas med gräsarmering eller annat vattengenomsläppligt material. Parkeringsområdet ska avgränsas med planteringar. De delar av området som inte används för parkering eller passager ska förses med planteringar. Planteringarna ska bestå av växter med vedstam.
_____	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
-----	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
-----	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
_____	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
		
— x — x —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
94	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAKUNILA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
94502	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SAAGATIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek- och vistelseområde.
	Istutettava alueen osa. Kalliopinnat suositellaan säilytettävän. Alueelle on suositeltavaa istuttaa kunttaa tai keto-/niittykasveja.	Del av område som ska planteras. Det rekommenderas att bergsytor bevaras. Det rekommenderas att mår eller ängs-/fältväxlighet planteras i området.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
(94502/2)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de tomter och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

TONTTIJAKO

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

Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får inte skadas.

Gata.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

TOMTINDELNING

För kvarteren i detta detaljplaneområde ska en separat tomtindelning utarbetas om inte annat bestämts genom planbeteckningar.

<p>Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus</p>	<p>Stadsstruktur och miljö Detaljplaneringen</p>
<p style="text-align: center;">Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt</p>	
<p>Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.</p>	<p>Stadsmätningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.</p>
<p>Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.</p>	<p>Vantaalla / Vanda __.__.20__</p> <p style="text-align: center;">Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet</p>
<p>Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__</p>	<p>Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__</p>



Vantaan kaupunki
copyright

Antti Auvinen
tulosteen laatija

26.8.2020
päiväys

VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
002410 Saagantie



ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

1 : 1 000
Mittakaava