



Asemakaavan muutos 002498 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Pellavapolku

VD/9370/10.02.04.00/2021

TeA/SP/A-RKU/MYL/A-LVA/VIK/JT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahden viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen. Tontilla sijaitsevat asuinpientalot puretaan. Alueen nykyiset kolme tonttia yhdistetään tontiksi nro 13. Asuinrakennusoikeutta kaavaan on suunniteltu 2720 k-m² ja lisäksi Pellavapolun ja Urheilutien risteykseen 50 k-m² liiketilaa. Asuntorakennusoikeus nousee 2083,5 k-m². Kaava-alueen asuntorakentamisen tehokkuus nousee e=0.25:stä e=1:een.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 62305, kaupunginosassa 62 Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 62305.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 62305.

Alue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa pääradan itäpuolella Pellavapolun, Ruispolun ja Urheilutien rajaamalla alueella osoitteissa Pellavapolku 6, Urheilutie 20 ja Ruispolku 3.

Hakija

Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjun Tähti

Maanomistus

Yksityinen maanomistus.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut hakijan Master Kiinteistö Oy:n palkkaamana konsulttina Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen. Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kestävän kasvun vyöhykkeellä olevaa kaupunkikeskustan aluetta (AC) sekä pohjavesialuetta.

Asemakaavamuutos

Asuinpientalojen korttelialueen osa Hiekkaharjun aseman vieressä muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kolme tonttia yhdistetään tontiksi nro 13 ja tälle alueelle suunnitellaan kaksi viisikerroksista asuinkerrostaloa ja talousrakennus. Asuinrakennusoikeutta kaavaan on suunniteltu 2720 k-m² ja lisäksi Pellavapolun ja Urheilutien risteykseen 50 k-m² liiketilaa. Voimassa olevan kaavaan verrattuna asuntorakennusoikeus nousee 2083,5 k-m². Kaava-alueen asuntorakentamisen tehokkuus nousee e=0.25:stä e=1:een. Asukkaita alueelle tulee noin 130.

Asuintalojen rakennusalat sijoittuvat Ruispolun ja Pellavapolun viereen tontin itälaitaan. Talous-/varastorakennuksen rakennusala on Ruispolun suuntaisesti tontin etelälaidassa. Kaavassa määrätään, että rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivujen tulee olla kaupunkimaisia ja korkeatasoisia, ja materiaalien parvekkeiden taustaseiniä lukuun ottamatta paikallamuurattua poltettua tiiltä tai puuta. Kaduntasokerroksen tulee olla vähintään 4 metriä korkea. Päärakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.



Kaavamääräyksissä on annettu vähimmäistasot ääneneristysten ja tärinän aiheuttamista häiriöistä asuinhuoneille, parvekkeille ja piha-alueille.

Tontin länsiosassa on autokatos sekä pysäköintialue. Autopaikkojen määrä perustuu Asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 14.5.2018 -ohjeeseen.

Vihertehokkuus on otettu huomioon mm. istutuksilla, autokatoksen ja talousrakennuksen viherkatoilla sekä autopaikkojen nurmikiveyksellä. Lisäksi pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Kaava-alue on pohjavesialuetta (pv), josta on merkintä kaavassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.11.2022.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kappaletta. Alueen asukkaiden ja naapuriyhtiöiden mielipiteissä korostui huoli kapean Pellavapolun ja Ruispolun varren mahdollinen tienvarsipysäköinti, ja sen vaikutus mm. paloturvallisuuden kannalta, myös kerrostaloja vastustettiin ja toivottiin pientaloja.

Kaavatilaisuus on pidetty 10.1.2023.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostkustannukset maksaa hakija, Master Yhtiöt Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 6 360 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 9.5.2023 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002498 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Pellavapolku,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Master Yhtiöt Oy maksaa muutostkustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 6 360 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Kaupunginhallitus 22.5.2023 § 14

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.5.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002498 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Pellavapolku,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Master Yhtiöt Oy maksaa muutostkustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 360 €), yhteensä 6 360 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 7.6-11.8.2023. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.5.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 ja saatiin 2 kpl HSY:ltä ja Uudenmaan Ely-keskukselta. HSY:llä ei ollut huomautettavaa. Ely-keskus lausui, että asemakaavassa esitetty tärkeän pohjavesialueen kaavamääräys on puutteellinen, koska Pellavapolun asemakaava-alue sijaitsee Valkealähteen 1-luokan pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueella (Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Kaava-alueen reunasta noin 150 metriä kaakkoon sijaitsee Vantaan kaupungin varavedenottamo.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehtyjen tarkistuksien vuoksi. Selostukseen on lisätty tekstiä kohtaan 3.1 ja vaihdettu kaavamääräysten liitekuvat.

Kaupunkiympäristölautakunta 19.9.2023 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.9.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002498 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Pellavapolku.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 2.10.2023.

Kaupunginhallitus 9.10.2023 § 21**Kaupunkiympäristön toimialan vs. apulaiskaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.9.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002498 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Pellavapolku.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 13.11.2023 § 8**Kaupunginhallituksen esitys:**

Päätetään hyväksyä 19.9.2023 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002498 sekä tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Pellavapolku.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 19.9.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 19.9.2023
- Lausunnot ja vastineet 19.9.2023

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. +358 40 591 3878,
kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala, p. +358 50 302 9334
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)