



Asemakaavan muutos 002501 ja tonttijako, 62. Jokiniemi / Satomäenkuja / SP

VD/10372/10.02.04.00/2021

SP/AHA/NIS

Satomäenkujan varteen kaavoitetaan asuinpientalojen kortteli kahden purettavan omakotitalon paikalle. Molempien tonttien rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 200 kerrosneliömetristä 600 kerrosneliömetriin eli yhteensä 1 200 k-m²:iin. Tonteille saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja enintään viisi ja isommalla tontilla kuusi asuntoa tonttia kohti. Suurin sallittu kerrosluku on II.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62210 ja katualuetta, kaupunginosassa 62 Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62210 ja katualuetta.

Tonttijako koskee korttelia 62210.

Alue sijaitsee Jokiniemen kaupunginosassa Satomäen itäpuolella. Se rajoittuu pohjoisessa Satomäentiehen, lännessä Satomäenpuistoon ja idässä ja etelässä Satomäenranta nimiseen puistoalueeseen. Kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat osoitteessa Satomäentie 22 ja Satomäenkuja 4.

Hakija

Kaavamuutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat.

Maanomistus

Katualueita lukuun ottamatta kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut maanomistajia edustava arkkitehti.

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kortteli on asuinalue (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Alue sijoittuu myös Keravanjokilaakson arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, jonka arvojen säilyminen tulee varmistaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä.

Asemakaavamuutos

Kahdelle tontille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä rivi- tai paritaloja. Molempien tonttien rakennusoikeus on 600 kerrosneliömetriä, jossa kummassakin on lisäystä nykyiseen verrattuna 400 kerrosneliömetriä. Eteläiselle tontille saa rakentaa enintään viisi ja pohjoisemmalle ja isommalle tontille kuusi kaksikerroksista asuntoa. Asunnot tulee tehdä ainakin osittain kaksikerroksisina. Näin estetään se, etteivät yksikerroksiset rakennukset haukkaa liikaa tontin piha-alueista.



Rakennusten tulee sopia mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään kulttuurimaiseman reunalle, mikä on kaavamääräyksiin varmistettu. Autopaikkoja varataan 1,5/asunto.

Alueella edellytetään 1,0:n vihertehokkuutta, mikä tulee todentaa rakennuslupaa varten laadittavissa hulevesi- ja pihasuunnitelmissa. Alue on osoitettu tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Ratkaisu tiivistää kaupunkia sisään päin ja mahdollistaa uusien pientaloasuntojen rakentaminen Jokiniemen kerrostalovaltaisen asuinalueen ja Keravanjokilaakson maisema-alueen reunavyöhykkeelle olemassa olevan infran ja kaupungin palveluiden ulottuville. Rakennusten ja pihojen sopeutumiseen arvokkaaseen maisema-alueeseen on kaavamääräyksissä kiinnitetty erityisesti huomiota.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.3.2023.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi. Vantaan kaupungin museo ilmoitti, että rakennusten tulee mitoituksiltaan, materiaaleiltaan ja väriyksiltään sopeutua kulttuurimaisemaan. Alueella sijaitsee kolme muinaismuistolaita (295/1963) suojattua kiinteää muinaisjäännettä. Kaavoituksen aikana tulee järjestää viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa.

Viranomaisneuvottelu

Kaavahankkeesta järjestettiin 16.3.2023 muinaismuistolain (295/1963) 13§ viranomaisneuvottelu, jossa todettiin, että molempien tonttien osalta tulee varmistua muinaismuistoalueen rajauksesta riittävien koekaivauksien eli koekuoppien tai koeojan kautta. Kaivaustulosten perusteella määritetään jatkotoimenpiteet.

Maastotutkimusten perusteella todettiin, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännetöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännetöksiä.

Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9, päivitetty KV 10.10.2022 § 7). Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa (800 k-m², n. 11 asuntoa) ja pientalojen rakennuspaikkoja (2–3 kpl).

Sopimus

Asemakaavamuutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Muutostalannukset maksaa hakija eli kummankin kiinteistön omistajat ja

kaupunkiympäristölautakunnalle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5 000 €), lisätynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 6 100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.11.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002501 sekä tonttijakoehdotus 62 Jokiniemi / Satomäenkuja,
- b) oikeuttaa asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistaa maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija eli kummankin kiinteistön omistajat maksavat muutostkustannukset (5 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1 100 €), yhteensä 6 100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 29.11.2023-4.1.2024. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.11.2023 oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale. Lausunto on otettu huomioon lausuntovastineessa, mutta sen perusteella ei tehty tarkistuksia.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavamuutoksen selostusta on päivitetty.

Kaupunkiympäristölautakunta 13.2.2024 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.11.2023 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002501 sekä tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Satomäenkuja

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutosehdotus 14.11.2023
- Asemakaavamuutoksen selostus 14.11.2023, tarkistettu 13.2.2024
- Lausunto ja vastine 13.2.2024

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti va. Annakaisa Haanpää, p. 043 826 8456,
arkkitehti Seppo Niva, p. 050 3029298
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi