



Asemakaavan muutos 002430 ja tonttijaon muutos, 62 Jokiniemi / Haxas / TLA

VD/10261/10.02.04.00/2019

TLA/MYL/THU/VIK

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta pihapiiriä täydennetään kaksikerroksisilla pari- ja rivitaloilla. Erillisten pientalojen korttelialue muuttuu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu muodostuvalle pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m². Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m². Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m², ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m², eli kasvua on 980 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on 0,56 ha. Korttelitehokkuus on $e = 0,21$, kun mukaan lasketaan suojeltu rakennus, ja $e = 0,20$ ilman suojeltua rakennusta. Aikaisempi korttelitehokkuus oli $e = 0,036$. Uusia asuntoja on 12 kpl, ja viitesuunnitelmassa niiden keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliometriä. Uusia autopaikkoja on 18 kpl.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, Winterinmäen koillispuolella. Alueeseen kuuluu Ohratien, Elopolun, Satopolun ja Korsipolun rajaama kiinteistö osoitteessa Ohratie 8. Alueella on 1800-luvulla rakennettu Haxasin tilan päärakennus sekä neljä talousrakennusta: makasiini, maakellari, navetta/talli ja sauna. Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Hakija

Alueen maanomistaja.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Casagrande Laboratory hakijan konsulttina.

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset, jotka ovat kaupunkiympäristölautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten nähtävillä extranetissä:
Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo
Korjattavuus selvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy

Yleiskaava

Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1). Valtaosa alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Uusi **yleiskaava 2020** on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty asuinalueeksi (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä



rakentamisen tapoja. Valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee pohjavesialueella, joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Asemakaavamuutos

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientalooin. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Uudisrakentaminen sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoislaidoille. Uudisrakentamisen tieltä puretaan vanha navetta/tallirakennus.

Korttelialue muuttuu erillisten pientalojen korttelialueesta (AO) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi. Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pohjoiselle tontille, jonka asuinrakennusoikeus on 1100 k-m². Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m². Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m², ja korttelitehokkuus $e=0,21$ ($e=0,20$ ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talusrakennukselle.

Uudisasuntojen enimmäismäärä on 12 kpl. Asunnot sijoittuvat kaksikerroksisiin pari- ja rivitaloihin. Rakennusten koko, kattomuoto ja julkisivumateriaalit liittyvät uudisrakentamisen olemassa olevaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Korsipolun varrella rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Ratkaisulla rajataan korttelipihaa pohjoispuolen kerrostaloaluetta vasten.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Pihan vehreys ja viihtyisyys varmistetaan 0,9:n vihertehokkuusvaatimuksella. Korttelin vanhoja tammia säilytetään. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön. Pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti maantasoon ja rakennusten välisiin katoksiin.

Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan ja on yhdyskuntarakenteellisesti sekä -taloudellisesti perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.3.2020.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kpl. Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan, että se on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa, ja esittää kaikkien 1800-luvun rakennusten (päärakennus, navetta/talli, makasiini ja kellari) säilyttämistä pihapiirissä. Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Yksityisissä mielipiteissä (2 kpl) haluttiin säilyttää nykyinen miljöö rakennuksineen. Uudet ajoyhteydet ja parkkipaikat herättivät huolta.

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa jatketaan voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelua, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitettiin kaavatyön aikana. Uudisrakentaminen sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksiin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee soveltua vanhaan kulttuuriympäristöön, ja pysäköintipaikat sijoitetaan hajautetusti.



Kaupungin maa- ja asuntopoliittiset linjaukset

Kaava noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 18.6.2018 § 9).

Kaava tuottaa 1100 k-m² uutta asuntokerrosalaa ja enintään 12 uutta asuntoa.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus.

Muutostuotokset maksaa hakija, yksityinen maanomistaja, ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

Kaupunkiympäristölautakunta 7.6.2022 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 7.6.2022 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002430 ja tonttijaon muutosehdotus, 62 Jokiniemi / Haxas,
- b) oikeutetaan asemakaavoitus pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija, yksityinen maanomistaja, maksaa muutostuotokset (5000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (1100 €), yhteensä 6100 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

- Asemakaavamuutoksen selostus 7.6.2022

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

aluearkkitehti Marjaana Yläjääski, p. 040 591 3878,
asemakaavasuunnittelija Tuuli Huhtala, p. 040 197 7963
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi