



Asemakaavamuutos 002262 ja tonttijako, 62 Jokiniemi / Gammelkulla

VD/9452/10.02.04.01/2014
HP/TLA/ATI/NIS/ET/JB

Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 5 160 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62204 sekä katu-, virkistys- ja vesialueita, kaupunginosassa 62, Jokiniemi.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu-, virkistys- ja vesialueita.

Tonttijako koskee osaa korttelista 62204 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

Alue sijaitsee Ohratien ja Valkoisenlähteentien risteuksen kaakkoispuolella. Alueen itäpuolella kulkee Keravanjoki.

Kaavan hakija
Bernt Weck

Maanomistus
Alue on pääosin yksityisessä maanomistuksessa (Bernt Weck). Keravanjoen ranta on kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Sisco Oyj maanomistajan kumppanina ja arkkitehtistudio Tuomas Niemi Oy sekä arkkitehtitoimisto Jorma Toivonen, Sisco Oyj:n palkkaamina konsultteina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta (A3) ja lähivirkistysaluetta (VL). Keravanjoen varteen on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella. Alue on merkitty yleiskaavaan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Asemakaavan muutos
Vuokraviljelykäytössä oleva puistoalue muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Samalla päivitetään Valkoisenlähteentien katualueen jatke vastaamaan kadun jatkeen yleissuunnitelmaa. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilan keskustan vaikutuspiiriin ja on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelle suunniteltu asuinrakentaminen on enintään kaksikerroksista. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 5 160 k-m². Asuinrakennusten korttelialueen tehokkuus on noin $e=0,25$. Keravanjoen ranta säilytetään julkisena virkistysalueena. Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka vastaa alueen yleissuunnitelman luonnosta. Asuinalueen läpi on osoitettu yleinen kävely-yhteys Oljenkorrelta Keravanjoen rantaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 30.3.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 7 kappaletta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja paikan päällä, suunnittelija tavattavissa -tapaamisissa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus. Sopimus allekirjoitettiin 28.4.2017.

Muutostkustannukset maksaa hakija Bernt Weck ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.1.2017 § 6

Kaupunkisuunnittelujohtaja vs:n esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Bernt Weck maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 23.1.2017 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.1.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Bernt Weck maksaa muutuskustannukset (10 000 euroa), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (930 + 3 x 330 euroa), yhteensä 11 920 euroa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 1.2.-2.3.2017. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 23.1.2017 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin viideltä lausunnonantajalta ja saatiin kolme. HSY toteaa lausunnossaan, että jätevesiviemäri 1200 B on selostuksessa väärässä kohdassa. Samoin vesihuollon esisuunnitelmassa on puutteita.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa vaadittiin muinaisjäännösalueen merkitsemistä kaavakartalle.

Uudenmaan ELY-keskus halusi, että liittyminen kulttuuriympäristöön kuvataan tarkemmin, melumääräyksiä muutetaan, pilaantuneita maita koskevaa aluerajausta laajennetaan, maalämpö kielletään ja maanalaisten johtojen status merkitään kaavaan.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tarkistettu selostusta, muutettu kaavan melumääräyksiä ja lisätty maalämmön kieltävä määräys. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillespano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 160 k-m², n. 84 asuntoa), josta pientalojen rakennuspaikkoja 13 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.4.2017 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 24.4.2017 § 28

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt tarkistukset, ja
- b) saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginvaltuusto 8.5.2017 § 16

Kaupunginhallituksen esitys:

Päätetään hyväksyä 19.4.2017 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002262 ja tonttijakoehdotus, 62 Jokiniemi / Gammelkulla.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.4.2017
- Lausunnot ja vastineet 19.4.2017 / 002262
- Maankäyttösopimus / Bernt Weck / Asemakaavan muutos nro 002262, 28.4.2017

Muutoksenhakuohje: 1. Valitusosoitus

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 09 8392 8044, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi