



Vantaa

002501 SATOMÄENKUJA

JOKINIEMI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.11.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002501. Selostusta on tarkistettu 13.2.2024. Kaavoitus on tullut vireille 28.3.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

kortteli 62210 ja katualuetta kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 62210 ja katualuetta, kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

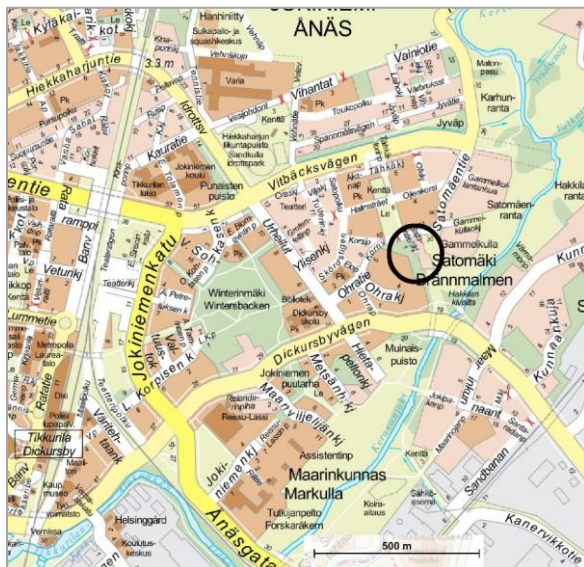
Tonttijako:

kortteli 62210 kaupunginosassa 62 Jokiniemi.

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.

Kaavan laatija: arkkitehti Seppo Niva; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029 298

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue 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.

KAAVAPROESSIN VAIHEET

- Satomäenkuja 4:ää koskeva maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021.
- Satomäentie 22 liittyi kaavamuutoshakemukseen 28.2.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 28.3.2023 ja sai numeron 002501.
- Mielipiteet pyydettiin 3.5.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Kaavahankkeesta järjestettiin 16.3.2023 muinaismuistolain (295/1963) 13§ viranomaisneuvottelu.
- 8.5.2023 tehtyjen maastotutkimusten perusteella todettiin, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä.
- Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville.
- Nähtävilläolon aikana 29.11.2023–4.1.2024 ei jätetty yhtään muistutusta.
- Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	8
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	11
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	12
4. Asemakaavan kuvaus	13
4.1 Kaavan rakenne	13
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
4.3 Aluevaraukset.....	14
4.4 Kaavan vaikutukset.....	14
4.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5. Asemakaavan toteutus	16
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	16
7. Asemakaavan seurantalomake	17
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	18
9. Muu suunnitteluaineisto.....	21

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Satomäenkuja arkeologinen tarkkuusinventointi kaavamuutosalueella muinaisjäännösalueiden Satomäki, Sandåker ja Haxböle reunamilla 2023. Mikroliitti Oy.

1. TIIVISTELMÄ

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 pihalueista.

Rakennusten tulee sopia mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään kulttuurimaiseman reunalle, mikä on kaavamääräyksen 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 rakentamisen 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.



2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Jokiniemen kaupunginosa sijaitsee pääradan itäpuolella ja rajautuu länsireunastaan Tikkurilan ja Hiekkaharjun kaupunginosiin. Junaradan lisäksi Jokiniemeä rajaavat etelän ja idän suunnassa Keravanjoki sekä koillisen suunnassa Rekolanoja. Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemat palvelevat Jokiniemen aluetta, ja lentoasema on noin viiden kilometrin päässä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Satomäki sijoittuu Keravanjoen savilaakson ja siitä kohoavan Hiekkaharjun selänteeseen väliin. Se on selväpiirteinen jokilaaksosta kohoava mäki, jonka kallioisen mäen laella kasvaa mäntyjä,

alempana rinteillä kuusta. Kaava-alue on mäen itäpuolella alarinteessä, vastapäätä Gammelkullan kohoumaa. Itä- ja eteläpuolella avautuu Keravanjoen alava savilaakso.

Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalueella on kaksi väljästi tonteilleen sijoittunutta omakotitaloa, joten valtaosa pinta-alasta on vettä läpäisevää istutettua aluetta. Alue kuuluu Valkealähteen pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Maaperä

Maaperä: Maalajikartan mukaan Satomäen kallioista huippua reunustaa moreeni, joka alempana vaihtuu siltiksi ja saveksi. Kaava-alueen maaperä on silttiä, itäreunastaan savea. Satomäenkujan puoli on noin +25 mpy, mutta maasto laskee kohti itää +21 metriin.

Rakennettavuus maaperän suhteen: Kitkamaan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennusten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voidaan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2022 lopussa 6 317 henkilöä. Alueen väkiluku on noussut tasaisesti, ja vuodesta 2010 nousu on ollut noin 1 000 henkilöä. Jokiniemen asukkaista lapsia ja nuoria on yhteensä 16 % (koko Vantaa 18 %) ja 65-vuotiaita tai vanhempia 9 % (koko Vantaa 15 %). Tikkurilan suuralueella asui vuoden 2020 lopussa noin 46 200 henkilöä. Määrän ennustetaan kasvavan eniten Tikkurilan kaupunginosassa, mutta myös Jokiniemi tiivistyy ja väestömäärä jatkaa kasvuaan.

Jokiniemessä asuntokuntien keskipitoisuus on 1,79 henkilöä, ja yksin asuu 49 % väestöstä. (koko Vantaalla keskipitoisuus 2,03 ja yksin asuvia 42 %). Tikkurilan suuralueella työttömyys on hieman vähäisempää kuin Vantaalla keskimäärin.

Kaava-alueella on kaksi omakotitaloa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurila on toiseksi merkittävin työpaikka-alue Vantaalla heti Aviapoliksen jälkeen. Tikkurilassa oli vuonna 2018 noin 6 700 työpaikkaa. Jakauma on monipuolinen ja palvelupainotteinen: mm. julkinen hallinto sekä sosiaali- ja terveysala ovat suuria toimialoja. Jokiniemessä on toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta etenkin Tikkurilan kupeessa pääradan varrella. Vuonna 2018 Jokiniemen työpaikkamäärä oli noin 2 500.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen ympäristö on ajallisesti kerrostunutta asuntoaluetta. Lähikortteleihin sijoittuu suomenkielinen päiväkotikoulu sekä ruotsinkielinen päiväkotikoulu ja koulu. Monipuoliset palvelut löytyvät reilun kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan aseman tuntumasta. Toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkikeskusta on laajenemassa myös pääradan itäpuolelle Jokiniemeen.

Kaupunkikuva

Jokiniemen kaupunkikuvalle tyypillinen piirre on monipuolisuus. Tikkurilan keskustan tuntumaan on rakentunut toimistoja ja tiiviitä asuinkortteleita 1990-luvulta alkaen. Maamerkinä toimii asemakeskus Dixi, joka samalla muodostaa Tikkurilaa ja Jokiniemeä yhdistävän reitin. Kauempana pääradasta sijaitseva Jokiniemen osa on asuntovaltainen, väljä ja vihreä.

Katuverkko ei ole suorakulmainen, vaan seurailee maaston muotoja. Viheralueita on runsaasti, samoin rakennusperintökohteita eri aikakausilta.

Kaava-alue sijoittuu reunavyöhykkeelle, jossa tiivis kerrostalovaltainen Jokiniemi muuttuu vehreäksi pientaloalueeksi ja alempana jokilaaksossa yleiskaavan arvokkaaksi avoimeksi maisema-alueeksi.



Kaava-alue idästä Gammelkullan suunnasta katsottuna. Suuri vaahtera tontin rajalla on mahdollista säilyttää uudesta rakentamisesta huolimatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö, muinaisjäännökset

Jokiniemen asutushistoria on pitkä. Kaavamuutosalueella sijaitsee kolme muinaismuistolaita (295/1963) suojattua kiinteää muinaisjäännöstä, kivistä asuinpaikat Satomäki ja Sandåker sekä historiallinen tielinjaus Haxböle (Hakkila), Haxböle-Suuri Rantatie.

Kivistä asuinpaikat ovat osa yhtä Suomen laajimmin tunnettua kivistä muinaisjäännöskokonaisuutta, johon kuuluu Satomäen ja Sandåkerin lisäksi Stenkullan, Maarinkunnaan ja Tikkurilan maatalouden tutkimuskeskuksen asuinpaikat. Sandåker on ehdokkaana valtakunnallisesti merkittäväksi muinaisjäännöksi (VARK). Tärkein osa alueesta sijoittuu Hakkilan kivisillan molemmin puolin.

Historiallinen tielinjaus puolestaan on keskiaikaisperäisten Haxbölen ja Hanabölen välillä kulkenneen tien käytöstä jäänyt osa.

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.

Mikroliitti Oy tutki muinaisjäännösalueiden kohdat maastossa kaivamalla lapiolla noin 40 x 40 laajuisia koekuoppia kohdille, joille se oli istutusten ja maajohtojen säilyttämisen kannalta mahdollista. Koekuoppia saatiin kaivettua tutkitulle alueelle tarpeeksi kattavasti, sen toteamiseksi, ettei kohdalla ollut merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä. Tutkimusalueen ulkopuolella, itä- ja eteläreunalla, oli peltoa, joka oli tutkimuksen aikaan sängellä, ja pintahavaintomahdollisuudet olivat siinä kohtuulliset. Pellon pinta tutkimusalueen rajan tuntumasta katsottiin läpi, eikä sillä näkynyt löytöjä tai muita muinaisjäännöksiin viittaavia merkkejä.

Maastotutkimusten perusteella todettiin, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä.¹

Alue sijoittuu lisäksi Keravanjokilaakson arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, jonka arvojen säilyminen tulee varmistaa.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekonaisuuden. Kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat myös Winterinmäen metsäin puistoalue ja Hiekkaharjun liikuntapuisto.

Liikenne

Ajoyhteys suunnittelualueelle on Satomäentietä pitkin Valkoisenlähteentien suunnasta. Ajoyhteys Satomäentietä länteen on katkaistu. Lähin kokoojakatu on Valkoisenlähteentientie.

Urheilutiellä ja Tikkurilantiellä kulkee pääpyöräreitti. Urheilutien ja Tikkurilantien bussipysäkeiltä on yhteydet mm. Tikkurilan asemalle, lentokentälle, Hakaniemeen ja Hakunilan kautta Rautatientorille.

Etäisyys Tikkurilan asemalle on noin 1,2 kilometriä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevedet johdetaan jätevesiviemärissä Satomäentietä Keravanjoen varren runkoviemäriin ja sieltä Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti / hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu HSY:n huleveden viemäröintialueeseen ja alueen kuivatus perustuu osin hulevesiviemäröintiin ja osin tontilla imeytymiseen. Hulevedet johtuvat hulevesiviemäriverkossa Satomäentietä Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johto kulkee Satopuiston ja Elopellon viheralueilla.

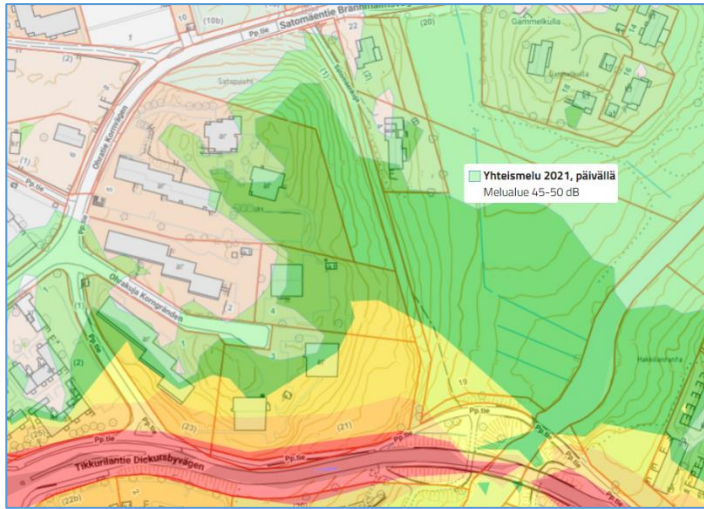
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Satomäenkujan katualueella.

¹ Satomäenkuja arkeologinen tarkkuusinventointi kaavamuutosalueella muinaisjäännösalueiden Satomäki, Sandäker ja Haxböle reunamilla 2023. Mikroliitti Oy.

Ympäristöhäiriöt

Koko Vantaan alueella on voimassa meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Kaava-alueella mitoittavana melulähteenä on lentomelu, jonka torjuntaa ohjaa Vantaan rakennusjärjestys. Tieliikenteen melu tai pienhiukkaset eivät aiheuta ongelmia.



Tie- ja rautatiemelun yhteismelu 2021, päivällä (7-22).

2.1.4 Maanomistus Kaavoitettava alue on katuja lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

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.

Maakuntakaava



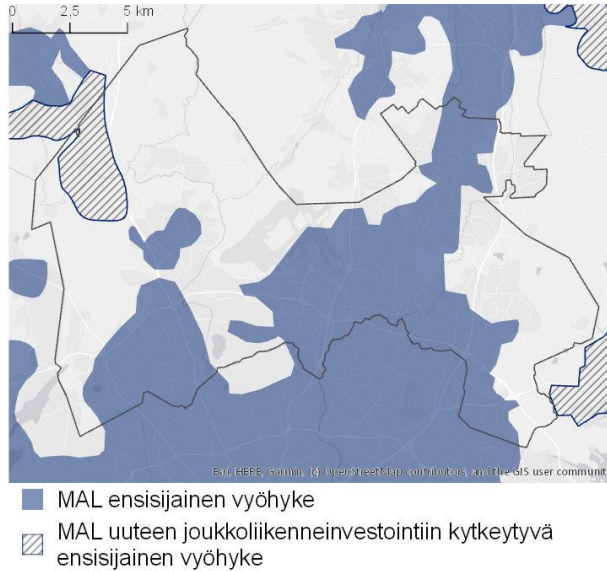
Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen (ruuturasteri) rajalle sekä pohjavesialueelle (sininen pisteatkoviiva). Alueen itäpuolella virtaavan Keravanjoen varteen on merkitty viheryhteystarve.

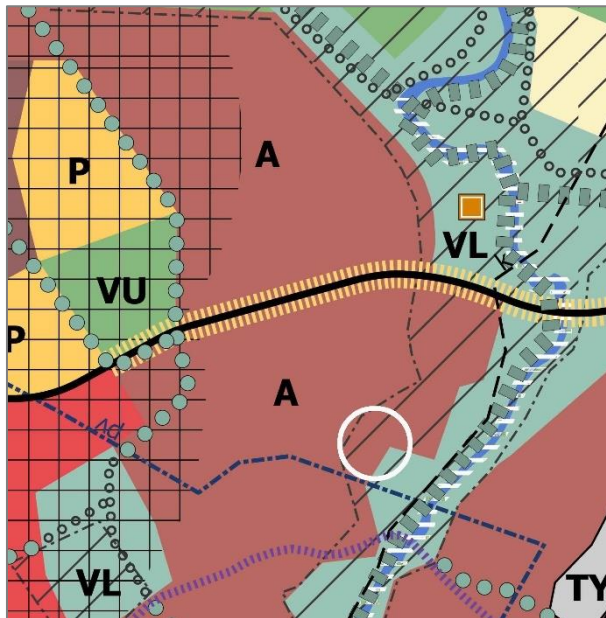
MAL 2019 -suunnitelma

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.



Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asunto-tuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava



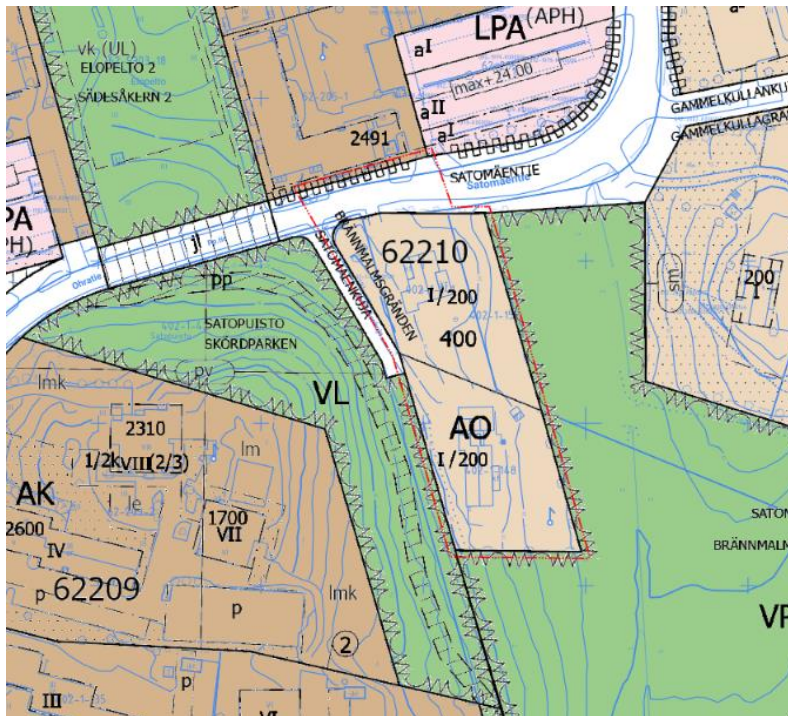
Yleiskaavassa kortteli on asuinaluetta (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia alueen ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja.

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.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavan muutos nro 000103 (Kv 20.11.1978).

Siinä alue on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi, AO. Molempien kiinteistöjen rakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on I.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Satomäenkuja 4:ää koskeva maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.10.2021. Satomäentie 22 liittyi kaavamuutoshakemukseen 28.2.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002501 ja kaavoitus tuli vireille 28.3.2023.

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: kaupunkiympäristön toimiala (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Mielipiteet pyydettiin 3.5.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Caruna Oy, Fingrid Oy ja HSL ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa. Vantaan Energia pyytää huomioon maakaapelien sijainnin. Vantaan kaupunginmuseo ilmaisee, että rakennusten tulee mitoituksiltaan, materiaaleiltaan ja värityksiltään sopeutua kulttuurimaisemaan. Alueella sijaitsee kolme muinaismuistolailla (295/1963) suojattua kiinteää muinaisjäännöstä. Kaavoituksen aikana tulee järjestää viranomaisneuvottelu Museoviraston kanssa, jossa todetaan, että muinaisjäännös on mahdollista poistaa riittävien tutkimusten jälkeen.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin 16.3.2023 muinaismuistolain (295/1963) 13§ viranomaisneuvottelu asemakaavoituksen, kaupunginmuseon, Museoviraston ja maanomistajien kesken. Neuvottelun päätöksenä oli, että molempien tonttien osalta tulee varmistua muinaismuistoalueen rajauksesta riittävien koekaivauksien eli koekuoppien tai koeojan kautta. Maastotutkimusten perusteella todettiin, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä.

Nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 14.11.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja oikeuttaa asemakaavoituksen pyytämään tarvittavat lausunnot. Nähtävillä oloaikana 29.11.2023–4.1.2024 ei saatu yhtään muistutusta.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunto ei aiheuttanut muutoksia kaavakarttaan tai selostukseen. Lausunto on otettu huomioon vastineessa.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021 – 2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Hiilineutraalius ja resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.

- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilnegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

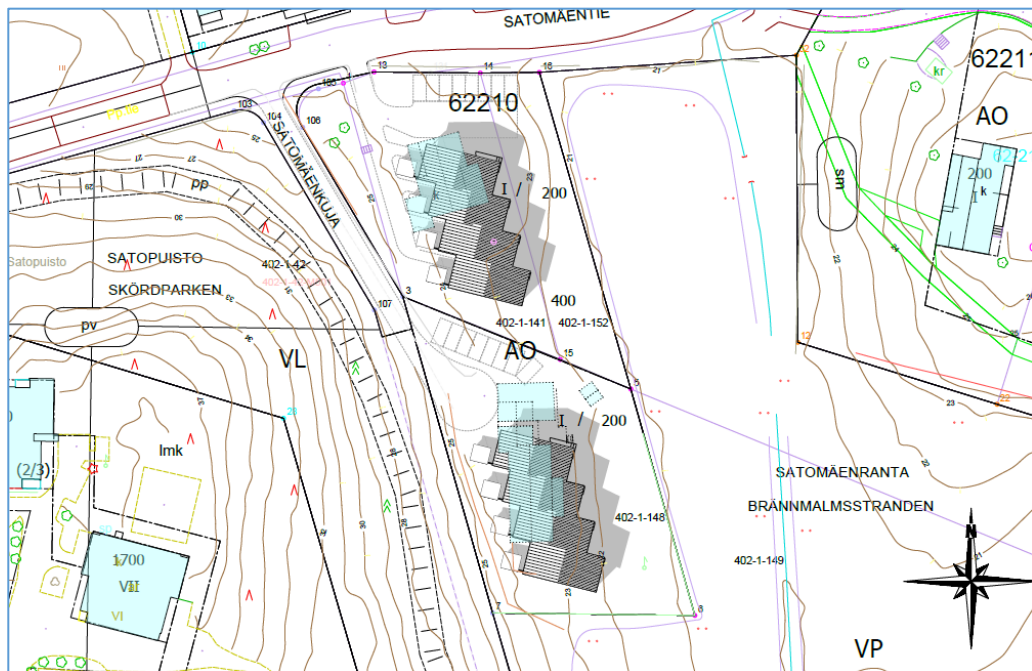
Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittämisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Asemapiirros, jossa on esitetty uudet neljän rivitaloasunnon rakennukset suhteessa nykyisiin omakotitaloihin.

Maanomistajien esittämässä vaihtoehdossa nykyiset omakotitalot on korvattu kahdella neljän asunnon rivitalolla. Toinen maanomistajista toivoi mahdollisuutta useamman asunnon rakentamiseen, joten kaavassa mahdollistetaan viisi asuntoa eteläisemmälle ja kuusi asuntoa

isommalle (pohjoisemmalle) tontille. Rakennukset on esitetty loivan rinteeseen suuntaisina massoina siten, että niiden terassit ja parvekkeet avautuvat kaakkoon kohti Satomäenrannan puoleen. Pysäköinti on molemmissa sijoitettu maantasoon mahdollisimman lähelle katua, jolloin ajoreittien tarve jää mahdollisimman pieneksi.

Vaihtoehtoisesti rakennukset voidaan toteuttaa myös kytkettyinä erillistaloina tai neljänä paritalona, mihin kaava antaa mahdollisuuden. Pohjoisemman tontin omistajan toiveena oli mahdollistaa kaksi paritaloa, joiden terassit suuntautuisivat kohti etelää eli ne sijoittuisivat kohtisuoraan suhteessa esitettyihin rivitaloihin. Kaava antaa siihen mahdollisuuden.

Pohjoisemman tontin omistaja toivoi mahdollisuutta rakentaa tontilleen kuusi asuntoa. Hän perusteli kantaansa sillä, että pienemmät asunnot menevät helpommin kaupaksi ja lisäksi tontin pinta-ala on noin 200 m² toista tonttia suurempi, joten useamman asunnon autopaikat saadaan silti järjestettyä.



Kaaviossa pohjoisen tontin järjestelystä on esitetty kahden kolmen asunnon rivitalon sijoittaminen tontille. Kuva on maanomistajan toimittama ja siitä voi päätellä, että rakennukset voidaan sijoittaa lähemmäs Satomäenkuja, eikä autopaikkojenkaan sijoittamisesta tule ongelmia, kunhan ne sijoitetaan järkevämmiin, kuin ne nyt on kuvassa näytetty. Vihertehokkuuden 1,0:n tavoitetaso tulee kuitenkin saavuttaa ja kaavan rakentamisalueen rajoja, istutettavaa alueen osaa koskevaa kaavamerkintää ja autopaikkojen määrän osoittavaa kaavamerkintää noudattaa.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Erillispientaloille osoitettu korttelialue muutetaan pientalojen korttelialueeksi, joka koostuu kahdesta tontista. Molempien tonttien rakennusoikeudeksi tulee 600 kerrosneliömetriä. Rakentaa saa enintään kahteen kerrokseen. Eteläisemmälle tontilla saa rakentaa enintään viisi ja pohjoisemmalle isommalle tontille kuusi asuntoa.

4.1.1 Mitoitus

Asuinpienalojen korttelialue, AP 0,42 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on kahdella tontilla yhteensä 1 200 k-m². Tehokkuusluku e=0,28.

- autopaikkoja: 1,5 ap/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat mittakaavaa, joka soveltuu yleiskaavan arvokkaaseen maisema-alueeseen. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialue

Kahdelle tontille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä rivi- tai paritaloja. Molempien tonttien rakennusoikeus on 600 kerrosneliömetriä. Eteläisemmälle tontilla saa rakentaa enintään viisi ja pohjoisemmalle isommalle tontille enintään kuusi asuntoa. Asunnot tulee tehdä ainakin osittain kaksikerroksisina. Yhdessä rakennusalueen rajauksen kanssa estetään, etteivät yksikerroksiset rakennukset haukkaa liikaa tontin piha-alueista.

Rakennusten tulee sopia mittakaavaltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään kulttuurimaiseman reunalle. Rakennusten runkosyvyys on rajoitettu 11 metriin. Pääasiallisena runko- ja julkisivumateriaalina on puu. Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua. Kattojen tulee olla harja- tai lapekattoja avoräystäin. Kattomateriaalina on tumma kolmiorimoitettu huopa tai konesaumattu pelti.

Tonttien olemassa olevasta kasvillisuudesta on merkitty säilytettäväksi suuri vaahtera, joka sijoittuu avoimen maisematilan reunaan. Tontit tulee aidata enintään metrin korkuisin pensasaidoin. Istutettavalla alueen osalla olevaa puustoa tulee säilyttää ja kehittää kerroksellisen reunavyöhykkeenä. Alueella edellytetään 1,0:n vihertehokkuutta, mikä tulee todentaa rakennuslupaa varten laadittavissa hulevesi- ja pihasuunnitelmissa.

Alue on osoitettu tärkeäksi pohjavesialueeksi, mikä tulee ottaa huomioon pihasuunnitelmissa. Kaavamääräyksiin ei tästä aiheutuvia toimenpiteitä ole erikseen kirjattu, sillä ne on määrätty Vantaan rakennusjärjestyksessä.

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 joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Jokiniemen rakennetun alueen reunalle. Länsi- ja pohjoispuolella on kerrostalovaltaista rakennetta, idässä pientaloja ja Keravanjoen varren avoin kulttuurimaisema. Kymmenen uutta pientaloasuntoa lisää alueen asukaslukua noin 30 hengellä.

Kaupunkikuva

Ympäristö on vihreää ja Satomäen puolella metsäistä, joten kortteli ei ole näkyvällä paikalla kaupunkikuvallisesti. Sen sijaan se avautuu kohti Keravanjoen varren avointa kulttuurimaisema ja tästä näkökulmasta rakentamisen mittakaavaan, materiaaleihin ja värikyseen sekä pihojen rajautumiseen onkin kiinnitetty kaavamääräyksissä huomiota.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee enintään 11 rivitalo- tai paritaloasuntoa, joiden keskipinta-ala on 105 k-m².

Palvelut ja työpaikat, taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla on positiivisia taloudellisia vaikutuksia, kun kaupunki saa uusia veronmaksajia ja alueen yritykset uusia palvelujen käyttäjiä. Kaavamuutos on pieni, joten vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet pientaloasunnot houkuttelevalla sijainnilla todennäköisesti monipuolistavat jokiniemen sosiaalista jakaumaa. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Asemakaavan muutos lisää asukkaita kehittyvien Keravanjokivarren ulkoilureittien äärellä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Yhteydet Tikkurilan keskustaan ja Satomäentien ja Jokiniemenkadun kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden viihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä kasvaa kaavan toteuttamisen myötä. Odotettavissa on, että tiiviisti rakennetut tontit tulevat olemaan suurelta osin vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä korostaa hulevesien hallinnan tärkeyttä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan viivytämällä syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiviemäriin.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita, jos vain tontille saadaan näitä sovitettua. Huleveden käsittely on suunniteltava tontti- tai korttelikohtaisesti. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Alue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. **Vantaan rakennusjärjestyksessä** edellytetään, että pohjavesialueilla on imeytettävä puhtaita hulevesiä. Rakentaminen on suunniteltava ja tehtävä siten, että sen haitalliset vaikutukset pohjaveden laatuun, korkeusasemaan tai muodostumiseen minimoidaan. Tärkeillä pohjavesialueilla rakennusluvan hakemusasikirjoihin liitetään asiantuntijan laatima pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkailuohjelma.

Rakennustyöhön ryhtyvän on huolehdittava suunnitelman ja ohjelman asianmukaisesta toteuttamisesta ja rakennustyön valvonnasta. Rakentamisessa on muutoinkin kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden pilaantumisen estämiseen.

Maata kaivettaessa pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille on jätettävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä täyttömaa-ainesten on oltava laadultaan täyttöön soveltuvia kiviperäisiä maa-aineksia. Jätevesiviemärijärjestelmän tiiviystä on varmistuttava koestamalla se ennen käyttöönottoa. Tärkeillä pohjavesialueilla ei saa käyttää pohjavettä lämpöpumppujen energialähteenä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvi-huonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräyksissä vaaditaan puurakentamista ja sallitaan aurinkopaneelit sekä kasvikatot.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voi käynnistyä kaavan tultua voimaan.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan.

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Annakaisa Haanpää	aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä helmikuuta 2024

Seppo Niva
arkkitehti

Annakaisa Haanpää
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.09.2023
Kaavan nimi	002501 Satomäenkuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.03.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4809	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4809

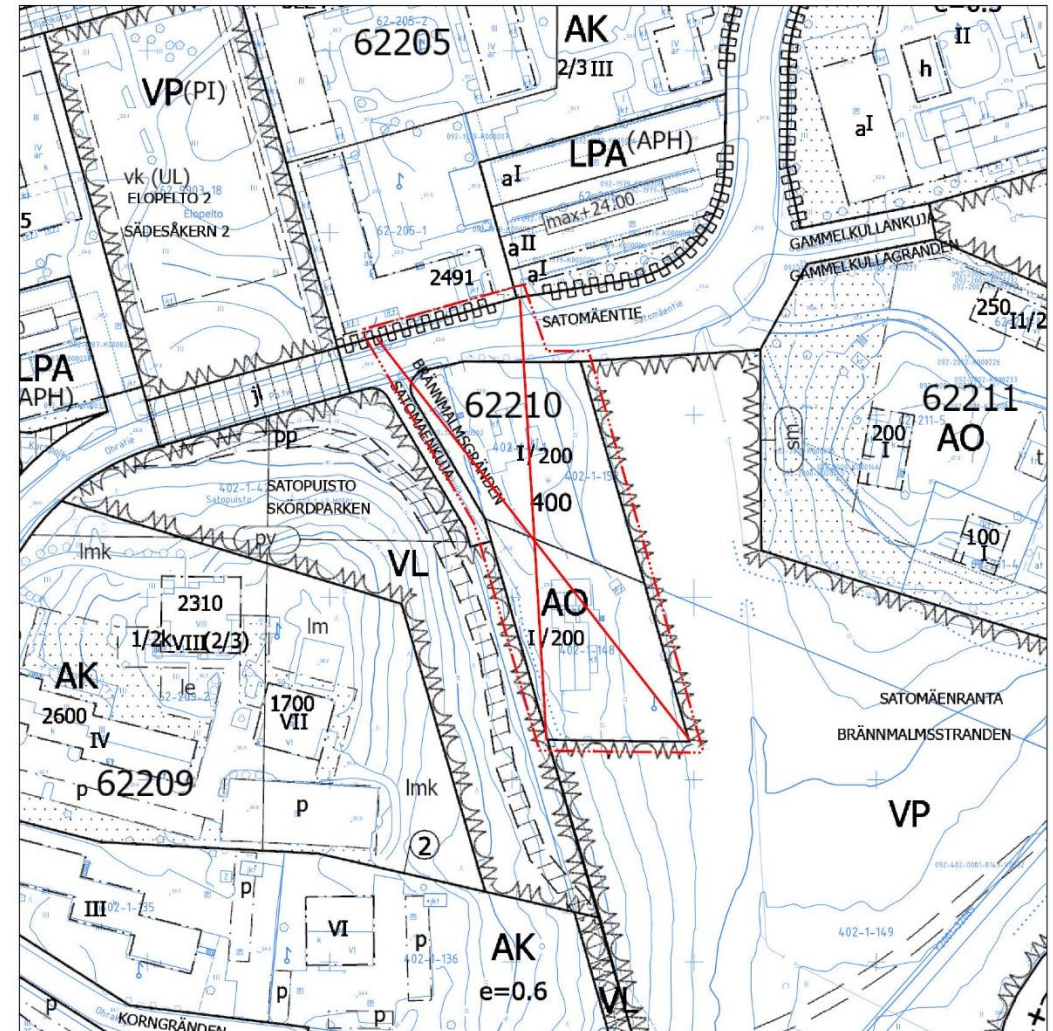
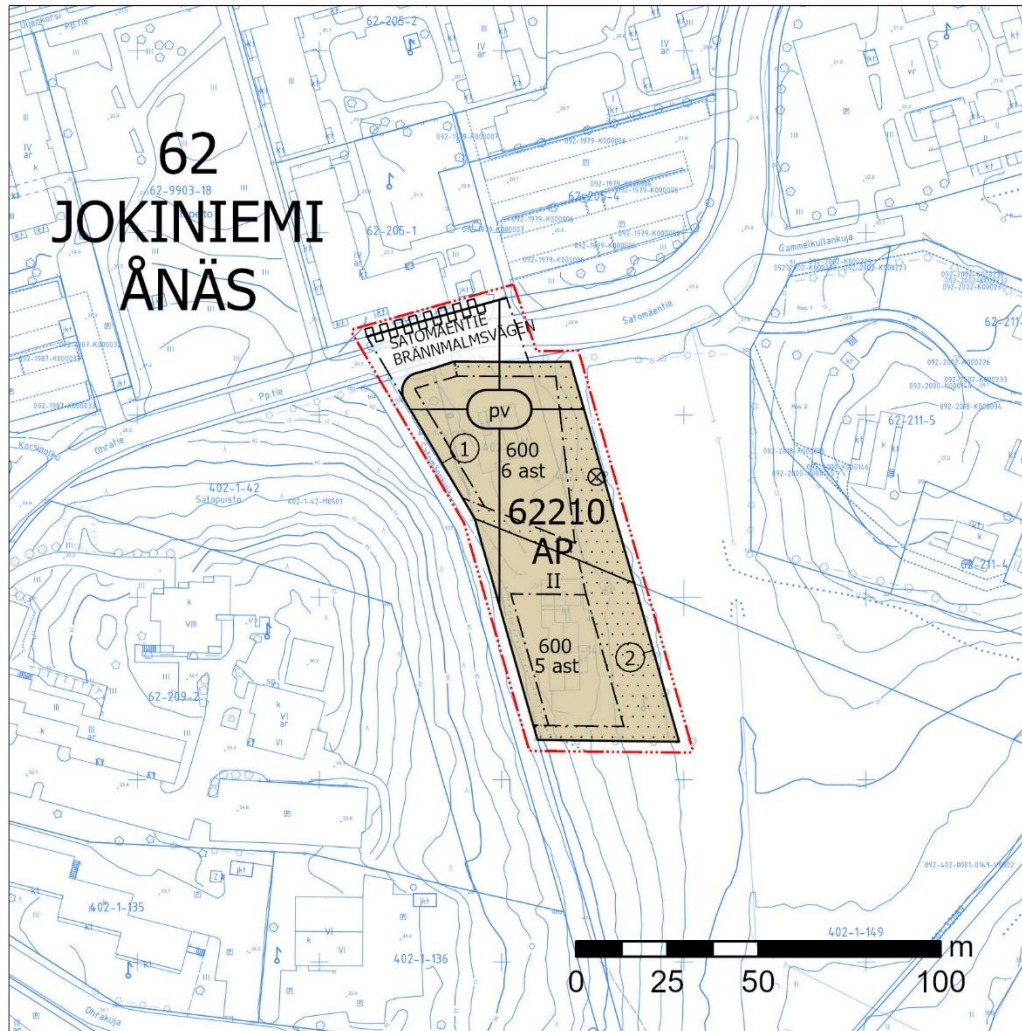
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4809	100,0	1600	0,33	0,0000	800
A yhteensä	0,4243	88,2	1600	0,38	-0,0012	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0566	11,8	0		0,0012	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4809	100,0	1600	0,33	0,0000	800
A yhteensä	0,4243	88,2	1600	0,38	-0,0012	800
AP	0,4243	100,0	1200	0,28	0,4243	1200
AO	0,0000		400		-0,4255	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0566	11,8	0		0,0012	0
Kadut	0,0566	100,0	0		0,0012	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002501

Paivays

Datum

14.11.2023

Vantaan kaupunki
Satomäenkuja

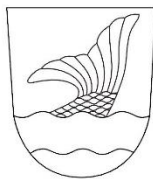
Kaupunginosa 62, JOKINIEMI

Asemakaavan muutos

Kortteli 62210 sekä katualue.

Tonttijako

Kortteli 62210.



Vanda stad
Brännmalmsgränden

Stadsdel 62, ÅNÄS

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 62210 samt gatuområde.

Tomtindelning

Kvarteret 62210.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Teknisen tilan, asuntokohtaiset varastot ja kiinteistön yhteisen pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Enintään 5 m² asuntokohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen.

Rakennusten tulee mittakaavan, materiaalien, värikyksen osalta sopeutua kulttuurimaisemaan.

Asuntojen tulee olla ainakin osittain kaksikerroksisia.

Rakennusten runkosyvyys saa olla enintään 11 m.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennusten kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja.

Kattokaltevuuden tulee olla likimäärin 1:2 - 1:3. Talousrakennuksissa ja täydentävissä rakennusosissa kattokulma voi olla loivempi.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettua.

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja kasvikatkoja.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,0. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Alueellinen stabiilitetti Keravanjoen suuntaan tulee selvittää ennen rakentamista.

Autopaikat:
1,5 ap/asunto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för småhus.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett gemensamt cykelförråd för fastigheten får byggas utöver byggrätten. Högst 5 m² bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén.

Byggena skall i fråga om portion, materialer och färgsättning anpassas till kulturlandskap..

Bostäderna ska vara åtminstone delvis i två våningar.

Byggnadernas stomdjup kan högst vara 11 meter.

Byggnaderna ska till sina bärande konstruktioner samt till fasaderna huvudsakligen bestå av trä.

Byggnaderna skall vara försedda med sadel- eller pulpettak.

Taklutningen skall vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibyggnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala.

På byggnadernas tak får placeras solpaneler och växttak.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,0. Gröneffektivitetens förverkligande ska påvisas i samband med bygglovet genom en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.

Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Områdesstabiliteten mot Kervo å ska utredas före byggandet.

Bilplatser:
1,5 bp/bostad.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
62	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
JOKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
62210	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
SATOMÄENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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 därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tontille saa rakentaa.	Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.
	Istutettava alueen osa. Alueella tulee säilyttää ja kehittää puustoa kerroksellisenä reunavyöhykkeenä.	Del av område som skall planteras. I området ska trädbeståndet bevaras och utvecklas som en kantzon som bildar skikt.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Tärkeä pohjavesialue.	Viktigt grundvattensområde.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

Mitta- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITTELUAINEISTO



Alustavat pihasuunnitelmat ja ratkaisu hulevesien käsittelyyn, Eeva Eitsi, yleiskaavoitus.



Vihertehokkuus (saavutettu taso)				
1,91	Tavoiteaso	1,0	Alueen pinta-ala, m²	2019
3856	Painotettu pinta-ala yhti-, m²			
Rakennusten ja läpäsäätötilan pinnan				
577	ala m²			
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja				
1442	läpäsäätötilan pinnan ala, m²			
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-				
1799	ala, m²			
	(ilman putia, lähöputia ja viherkattoja)			
2019	Käytetty alueen pinta-ala, m²			
	Maa-ala kokonaan käytetty			
Hulevesien viivytystarve m³				
5,3				
150	Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min			
Alueen keskimääräinen valumakerroin C				
0,49				
Esitettyjen hulevesiratkaisujen				
	viivytystilavuus m³			
5,4	Yhteensä:			
5,4	maapäällinen:			
0,0	maanalainen:			
	Jää viivytettävää m³			
0,0				
Sallittu tontilla positiivista viirraama, l/s				
6,057				
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala				
	vähintään oltava, m²			
17,5				

Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määritelmä			Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherker- roin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma- kerroin C
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai iätuus 40 m² / halkaisija 7,5m)			kpl	2	3,5	280,0	
	2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai iätuus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu			kpl	1	3,5	70,0	0,15
	3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (a 3 m² / kpl)			kpl		2,3	0,0	
	4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus			m²	60	3,2	192,0	0,1
	5	Säilytettävä kalio ja sen kasvillisuus			m²		3,0	0,0	0,3
	6	Säilytettävä avoiallio			m²		2,8	0,0	0,7
	7	Säilytettävä puroonma			m²		3,0	0,0	0,1
Istutettava / kyvyttävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai iätuus 40 m² / halkaisija 7,5m) (kasvialusta 80 cm)			kpl	2	3,0	240,0	
	9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai iätuus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (kasvialusta 60 cm)			kpl	3	3,0	180,0	
	10	Kansipohalle istutettava pieni puu (täysikasvuena 15 m², halkaisija 4,4 m) (kasvialusta 1m)			kpl	0	3,0	0,0	
		Isot pensaat, maajämsaat (a 1,5 m²) (kasvialusta 40 cm)			kpl	7	1,7	35,7	0,15
	11	Muit pensaat (kasvialusta 40 cm)			m²	100	1,5	150,0	0,15
	12	Perennat (kasvialusta 20-40 cm)			m²	12	1,5	18,0	0,2
	13	Monivuotiset kormnukset (maapinta-ala 1 m²/kpl) (kasvialusta 60 cm)			kpl	8	4,0	32,0	0,15
	14	Nurmiko (kasvialusta 20 cm)			m²	430	1,1	473,0	0,25
	15	Nittu, kero tai kulta (kasvialusta 15 - 30 cm)			m²	288,5	1,8	519,3	0,2
	16	Runnaat, lottkivet puut ja hedelmipuu (täysikasvuena 6-7 m tai iätuus 20 m² / halkaisija 5m) (kasvialusta 60 cm)			kpl	4	3,0	240,0	
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskesköt	17	Viljelylaitkot tai kasvinat (kasvialusta 20-40 cm)			m²	15	2,2	33,0	0,2
	18	Lähöput ja kanoet, toimitet myös hyönteistehdellina (1 m²/kpl, esim. 2m x 0,5m)			kpl	3	2,0	6,0	0,1
	19	Kätköpuut (kasvialusta 20 – 40 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETTAAN LASKUJIN			m²		2,5	0,0	0,2
	20	Heinäketo (kasvialusta 20-30 cm)			m²		2,0	0,0	0,2
	21	Nittu/keuhaket (kasvialusta 15 – 30 cm)			m²		1,7	0,0	0,2
	22	Mäkanolokot (kasvialusta 6-8 cm)			m²	20	1,3	26,0	
	23	Puuiläpäsäätö pinnotteet (esim. nurmiko, kerkutka, puuterasit, kumirohale)			m²	500	1,0	500,0	0,45
	24	Läpäsäätö pinnotteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asfaltti)			m²		1,3	0,0	0,35
	25	Vetti läpäsäätö pinta (ei rakennusten kato)			m²	277	0,1	27,7	1
	26	Kotikotko, jouto, tullaantyy tai joutokana luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta jouto, vesipinta, muuta alaa jouto, kotoonma)			m²		2,6	0,0	
Hulevesien hallintaratenteet	27	Sädepuut / läpäsäätöalut (ei jouto, vesipinta, monipuolista ja kerkkellistä kasvillisuutta)			m²		2,5	0,0	0,1
	28	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²	18	2,0	36,0	0,1
	29	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		2,0	0,0	0,1
	30	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		2,0	0,0	0,1
	31	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		1,3	0,0	0,1
	32	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		1,3	0,0	0,1
	33	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		1,3	0,0	0,1
	34	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		3,0	0,0	0,1
	35	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m²		3,0	0,0	0,1
	36	Kasvillisuuspinnat luonnonmukaisella kasvillisuudella			m³		0,0	0,0	-
Bonus	37	Riven 14, 16, 17 ja 19 toteutuksessa läpäsäätö kerkkellistä kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta			m²	303,5	0,5	797,3	

Yllä olevaan taulukkoon ei täytetä mitään.

Vihertehokkuus (saavutettu taso)		Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määrittely	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Vihreker- roin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma- kerroin C
1,79	Tavoitetaso	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai larvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	1	3,5	140,0	
	2		Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai larvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0	0,15	
	3		Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (ja 3 m² / kpl)	kpl		2,3	0,0	0,1	
	4		Säilytettävä luonnonmukainen poljokasvillisuus	m²	30	3,2	96,0	0,3	
	5		Säilytettävä kallo ja sen kasvillisuus	m²		3,0	0,0	0,7	
	6		Säilytettävä avokallio	m²		2,8	0,0	0,1	
	7		Säilytettävä puroouma	m²		3,0	0,0		
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m²	600	Istutettava / kyetettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai larvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvialusta 80 cm)	kpl	2	3,0	240,0	
			9	Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai larvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu (Kasvialusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²	1419		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuena 1,5 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvialusta 1m)	kpl	0	3,0	0,0	0,15
			11	Isoit pensaat, marjapensaat (ja 1,5 m²). (Kasvialusta 40 cm)	kpl	7	1,7	35,7	0,15
Valittujen maapinnan elementtien pinta-ala, m²	(ilman puita, lahjoitus ja vihertaloja)	1759	12	Mutut pensaat. (Kasvialusta 40 cm)	m²	100	1,5	150,0	0,15
			13	Pennarit. (Kasvialusta 20-40 cm)	m²	12	1,5	18,0	0,2
Käytetty alueen pinta-ala, m²	2019		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvialusta 60 cm)	kpl	5	4,0	20,0	0,15
			15	Nurmikko. (Kasvialusta 20 cm)	m²	439,9	1,1	483,9	0,25
Maa-ala kokonaan käytetty	Hulevesien viivytystarve m³		16	Nitry, keto tai kulta. (Kasvialusta 15 - 30 cm)	m²	288,5	1,8	519,3	0,2
			17	Runsaasti kukkivat putret ja hedelmäpuut (täysikasvuena 6-7 m tai larvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvialusta 60 cm)	kpl	4	3,0	240,0	
Hulevesien viivytystarve m³	5,4	Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min	18	Viljelyaikatot tai kasvima. (Kasvialusta 20-40 cm)	m²	15	2,2	33,0	0,2
			19	Lahjoitus ja karnot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl	3	2,0	6,0	0,1
Alueen keskimääräinen valumakerroin C	0,50	Esietyt hulevesirakojen viivytystilavus m³	20	Katopuutarha (Kasvialusta 20 – 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITE/AAV LASKURIN	m²		2,5	0,0	0,2
			21	Heikkokatto (Kasvialusta 20-30 cm)	m²		2,0	0,0	0,2
Yhteensä: maamääräinen: 0,0	Jää viivytämättä m³	0,0	22	Nitry/kerätkatto(Kasvialusta 15 – 30 cm)	m²		1,7	0,0	0,2
			23	Näkösuojakatto (Kasvialusta 6-8 cm)	m²	25	1,3	32,5	0,45
Saillittu tontilla poistuva viraama, l/s	6,057	Painotus	24	Puoli-läpäsäevät pinoitteet (esim. nurmikko, kivituhka, puidetassit, kumiruuhet)	m²	500	1,0	500,0	0,45
			25	Läpäsäevät pinoitteet (esim. sora ja hiekkapinnat, avon asvatti)	m²		1,3	0,0	0,35
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1	Hulevesien hainlatakerroin	26	Vetä läpäsäevät pinta (ei rakennuksen katot)	m²	300	0,1	30,0	1
			27	Koristeikko, lammi, tiluvintti tai soittama luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta kasvava vesipinta, muun alaan maa kasvyy koratana)	m²		2,6	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1		28	Säilytettävä / hoidettavasuojapinnat (ei kasvava vesipinta, monivuotiset ja kerätkesijä kasvillisuutta)	m²		2,5	0,0	0,1
			29	Kasvillisuuspinntainen inektysojapinnat	m²	18,1	2,0	36,2	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1		30	Kasvillisuuspinntainen viivytystarve	m²		2,0	0,0	0,1
			31	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat (esim. kivepää)	m²		1,3	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1		32	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat	m²		1,3	0,0	0,1
			33	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat	m²		0,7	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1		34	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat	m²		3,0	0,0	0,1
			35	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat	m³		0,0	0,0	-
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²	18,1		36	Kuvaliespinntainen inektysojapinnat	m³		0,0	0,0	-
			37	Riven 14, 16, 17 ja 19 toteutussa läpäsäevät kerätkesijä kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m²	300,5	0,5	785,3	-

Yllä olevaan taulukkoon ei täyrytä mitään.