



**Vantaa**

# 002430 HAXAS

JOKINIEMI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 7.6.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002430. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2020.**

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Asemakaavan muutos:

Kortteli 62207 kaupunginosassa 62 Jokiniemi. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 62207, kaupunginosassa 62 Jokiniemi).

### Tonttijaon muutos:

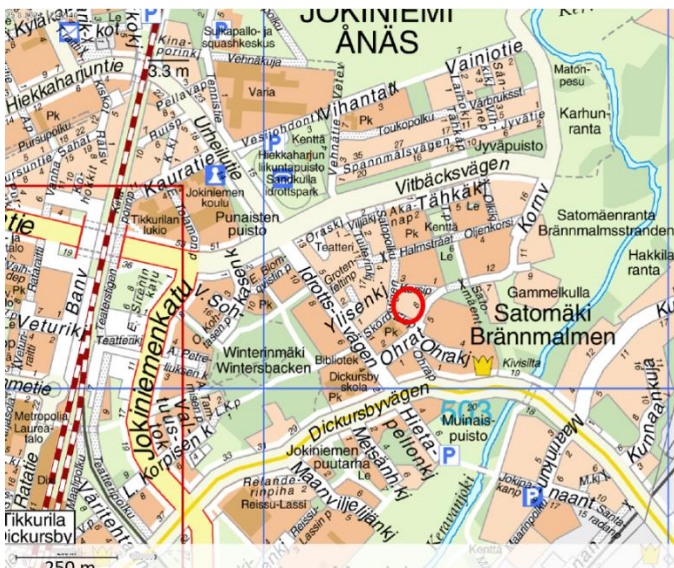
Kortteli 62207 kaupunginosassa 62, Jokiniemi.

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-m<sup>2</sup>. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m<sup>2</sup>. Koko korttelin aikaisempi rakennusoikeus oli 200 k-m<sup>2</sup>, ja nyt osoitettu asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m<sup>2</sup>, eli kasvua on 980 k-m<sup>2</sup>. 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.

Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.

**Kaavan laatija:** Tuuli Huhtala, asemakaava-arkkitehti, Vantaan kaupunki, [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 040 1977963.

### KAAVA-ALUEEN SIIJAINI



Kaavamuutosalue 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.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002430.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.
- Mielenpääteet pyydettiin 6.4.2020 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.

- 17.5.2022 verkossa asukastilaisuus Tikkurilan suuralueen ajankohtaisista asemakaavoista.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 7.6.2022.
- Kaupunginhallitus 20.6.2022.
- Kaavamutosehdotus oli nähtävillä 29.6.-29.8.2022. Määräaikana ei saatu muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6/8 kappaletta.
- Kaavakarttaan ei ole tehty tarkistuksia. Selostusta on täydennetty kaavaprosessin vaiheiden sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen (3.2.2) osalta.

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1. Tiivistelmä.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lähtökohdat.....</b>	<b>5</b>
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne .....	11
<b>3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>14</b>
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo .....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
3.3 Asemakaavan tavoitteet .....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....	17
<b>4. Asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>20</b>
4.1 Kaavan rakenne .....	20
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	20
4.3 Aluevaraukset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät .....	24
<b>5. Asemakaavan toteutus .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Kaavatyöhön osallistuneet.....</b>	<b>25</b>
<b>7. Asemakaavan seurantalomake .....</b>	<b>26</b>
<b>8. Asemakaavakartta ja –määräykset .....</b>	<b>28</b>
<b>9. Muu suunnitelma-aineisto .....</b>	<b>32</b>

## SELOSTUKSEN LIITTEET:

- Vesihuollon esisuunnitelma
- Alustava pihasuunnitelma
- Vihertehokkuuslaskelman tulokortti

## LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupungin museo
- Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy
- Viitesuunnitelma 14.2.2022, Casagrande Laboratory

## 1. TIIVISTELMÄ

Kaava-alue sijaitsee Jokiniemessä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Haxasin rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pihapiirin täydentäminen puurakenteisin pientaloin. 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-m<sup>2</sup>. Suojellut rakennukset ovat eteläisellä tontilla. Nykyisen päärakennuksen laajuus on 80 k-m<sup>2</sup>. Korttelin asuinrakennusoikeus on yhteensä 1180 k-m<sup>2</sup>, ja korttelitehokkuus  $e = 0,21$  ( $e = 0,20$  ilman suojeltua rakennusta). Molemmille tonteille osoitetaan rakennusala uudelle talousrakennukselle.

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.



Kuva yllä pohjautuu Casagrande Laboratoryn asemapiirrookseen. Suojeltavat rakennukset on merkitty sinisellä: päärakennus (1), kellari (2) ja makasiini (3).

Kannen kuva Casagrande Laboratory

## 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 Kera- vanjoki sekä koillisen suunnassa Rekolanoja. Tikkurilan ja Hiekkaharjun asemat palvelevat Jokinie- men aluetta, ja lentoasema on noin viiden kilometrin päässä.

#### 2.1.2 Luonnon ympäristö

##### Maisemakuva ja -rakenne

Keskellä Jokiniemeä on metsäinen Winterinmäki, joka on osa Hiekkaharjun matalaa harjuselän- nettä. Keravanjoen ja Rekolanojan varret ovat alavaa savitasankoa, ja Jokiniemen pohjoisosa liittyy Hanabölen peltomaisemaan. Jokiniemen länsireuna muodostaa osan tiivistyvää Tikkurilan kaupun- kikeskustaa, jossa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Myös Winterin- mäen rinteet on pääosin rakennettu.

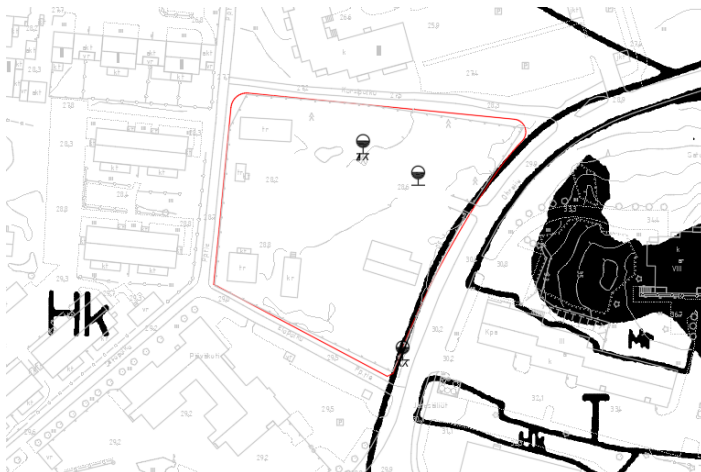
Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

##### Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuuotosalue on väljästi rakennettu pientalokortteli, jonka pinta-alasta valtaosa on vettä lä- päisevää istutettua aluetta. Eteläisintä kulmaa lukuun ottamatta kortteli sijoittuu tärkeälle Valkea- lähteen pohjavesialueelle.

##### Maaperä ja rakennettavuus

Maaperä: Maalajikartan (kuva alla) mukaan kaava-alueen maaperä on hiekkaa. Alueen maanpinta on noin tasovälillä +27...+30, laskien kohti luodetta. Pohjatutkimusten mukaan täytön (0–2 m) alla on silttiä, hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat ulottuneet n. 1–12 m syvyydelle maanpin- nasta. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kalliioon.



Kuva: Maalaji- pohjatutkimuskartta (ei mittakaavassa!)

Rakennettavuus maaperän suhteen: Kitkamaan sekä ohuen saven ja siltin alueilla perustamistapa voi olla maanvarainen tai massanvaihdolla maanvarainen. Paksuilla siltti- ja savialueilla rakennus- ten suositeltu perustamistapa on paalutus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät alueet voi- daan alustavan arvion mukaan perustaa maanvaraisesti. Alueella tulee tehdä täydentävä raken- nuspaikkakohtainen pohjatutkimus. Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtai- siin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.



## Topografia

Suunnittelualue on melko tasainen: maaston korot vaihtelevat +27,5 ja 29,5 metrin välillä. Lähiympäristössä sekä Winterinmäen että Satomäen huippujen korkeusasema on noin +36 metriä, Kera- vanjoen rannan noin +16 metriä.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä asui vuoden 2020 lopussa noin 6 100 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 kasvuun.<sup>1</sup>



*Ilmakuva pohjoisen suunnasta, kuva Vampatti-karttapalvelu*

#### Asuminen/nykytilanteen kuvaus

Kaavamuutosalueena on kulttuurihistoriallisesti arvokas Haxasin kiinteistö, jonka pihapiiri muodostuu päärakennuksesta ja neljästä talousrakennuksesta. Lähiympäristö on rakentunut tiiviiksi asuinalueeksi 1960-luvulta lähtien, ja tyypillistä naapurikortteleille on sekä rakennustyyppien että toteutusvuosien vaihtelu. Haxasin länsipuolella 2010-luvulla rakennettuja rivi- ja paritaloja, pohjoispuolella kolmikerroksisia 1980-luvun lamellikerrostaloja maantasopysäköinteineen. Ohratien itäpuolella on 1960-luvulla toteutettuja pistetaloja ja rinteeseen porrastettuja lamellikerrostaloja sekä niitä täydentävä 2013 valmistunut 8-kerroksinen pistetalo. Haxasin etelänaapurina on 1991 valmistunut Jokiniemen päiväkoti.

#### Sosiaalinen ympäristö

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

#### 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

<sup>1</sup> Tilastot ja tutkimukset | Vantaa

sekoittunutta kaupunkirakennetta etenkin Tikkurilan kupeessa pääradan varrella. Vuonna 2018 Jokiniemen työpaikkamäärä oli noin 2 500.<sup>2</sup>

### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen ympäristö on ajallisesti kerrostunutta asuntoaluetta. Lähikortteleihin sijoittuu suomenkielinen päiväkotiki ja ruotsinkielinen päiväkotiki ja koulu. Monipuoliset palvelut löytyvät noin kilometrin etäisyydeltä Tikkurilan aseman tuntumasta. Toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkikeskusta on laajenemassa myös pääradan itäpuolella Jokiniemessä.

### **Kaupunkikuva**

Jokiniemen kaupunkikuvalle tyypillinen piirre on monipuolisuus. Tikkurilan keskustan tuntumaan on rakentunut toimistoja ja tiiviitä asuinkortteleita 1900-luvulta alkaen. Maamerkinä toimii asemakeskus Dixi, joka samalla muodostaa Tikkurilaa ja Jokiniemeä yhdistävän reitin. Kauempana pääradasta sijaitseva Jokiniemen osa on asuntovaltainen, väljä ja vehreä. Katuverkko ei ole suorakulmainen, vaan seurailee maaston muotoja. Viheralueita on runsaasti, samoin rakennusperintökohteita eri aikakausilta.



*Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä*

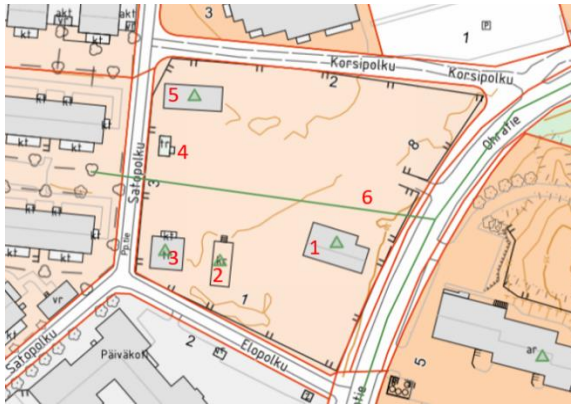
### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Jokiniemen asutushistoria on pitkä. Suunnittelualueen tuntumassa sijaitseva Jokiniemen Muinaispuisto on yksi Suomen laajimmista tunnetuista kivikautisista asuinpaikoista. Muinaisjäänköskokoonaisuuteen kuuluvat Satomäen, Stenkullan, Maarinkunnaan ja Tikkurilan maatalouden tutkimuskeskuksen asuinpaikat.

Haxbölen kyläpaikan historia ulottuu 1500-luvulle, ja keskiaikaisen Turusta Viipuriin johtaneen Suuren rantatien linjaus kulkee Tikkurilantiellä. Jokiniemen koelaitoksen valtakunnallisesti merkittävä RKY-alue on rakentunut vähitellen 1900-luvun alusta alkaen. Se rajautuu lähimmillään noin 200 metrin päähän suunnittelualueesta.

---

<sup>2</sup> Tilastot ja tutkimukset | Vantaa



Tontilla sijaitsevat rakennukset:

1. päärakennus R2, suojeltu asemakaavassa
2. kellari R1
3. makasiini R1, suojeltu asemakaavassa
4. sauna
5. talli/navetta R2

Tielinjaus:

6. Ohratie-Satomäentie R2

*Tontilla sijaitsevat rakennukset sekä historiallinen tielinjaus*

Kaavamuutosalueena on Haxasin historiallisesti arvokas pihapiiri. Kiinteistönomistajan pyynnöstä Vantaan kaupunginmuseo on laatinut inventoinnin **Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019**, jossa arvioidaan tontilla sijaitsevien rakennusten rakennushistoriallinen arvo. Inventoinnin perusteella kellarin ja makasiinin rakennushistorialliset arvot ovat erittäin merkittävät (R1), päärakennuksen ja tallin/navetan merkittävät (R2). Arvotetuista rakennuksista makasiini, päärakennus ja talli/navetta on kokonaan tai osittain rakennettu 1800-luvun puolella, kellari todennäköisesti 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa. Saunarakennus on 1940-luvulta, ja sen rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Kellarin arvot: Rakennus on ainutlaatuinen. Tiilestä muurattuja, vuosisadan vaihteen kellareita on Vantaalla vain muutamia, eikä yhdessäkään niistä ole samanlaista detaljiikkaa, kuin tässä rakennuksessa. Tiililadonnoilla on pyritty arkkitehtoniseen ilmaisuun, joka ei ole ollut tyyppillistä maakellareissa. Tämä tuo rakennukseen rakennustaiteellista arvoa. Ratakiskojen varaan tehdyt kappaholvit olivat yleisiä 1900-luvun alkupuolella kivitaloissa, mutta ainakaan vantaalaisissa kellareissa ei kovin monessa tätä rakennetta ole. Rakennus on hyvin säilynyt.

Makasiinin arvot: Rakennus on harvinainen, samanlaisia rakennuksia ei ole Vantaalla muita. Rakennustyyppinä (viljamakasiini) ja teknisten ratkaisujen käytön puolesta se on harvinainen (pyramidikatto, pylväsperstus). Rakennuksessa on käytetty paljon yksityiskohtia, jotka nostavat muuten talonpoikaiskulttuuriin kuuluvan rakennuksen arvoa myös rakennustaiteellisessa mielessä. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta. Rakennuksella on myös historiallista todistusvoimaisuutta siihen liittyvissä käytön merkeissä, jotka liittyvät rakennuksen Huberien sukuun.

Päärakennuksen arvot: Rakennus on harvinainen, koska se on rakennettu mahdollisesti jo 1800-luvun alussa ja siinä on tyylipiirteitä, joita ei esiinny muissa vantaalaisissa taloissa. Rakennus kertoo vielä alueella olleesta maatalouskulttuurista, vaikka sen ympäristö onkin rajusti muuttunut. Muuttuneessa ympäristössä sen historiallinen todistusvoimaisuus on noussut. Hirsirakenteinen rakennus edustaa talonpoikaista, perinteistä rakentamistapaa, jossa kuitenkin on rakennustaiteellisia yksityiskohtina päätyjen sahalaikataviot. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa, vaikka se onkin hieman heikentynyt tehtyjen muutostöiden takia. Rakennus on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.

Tallin/navetan arvot: Rakennus on harvinainen, koska Vantaalla ei ole säästynyt monia hirsirunkoisia 1800-luvun navettarakennuksia. Rakennuksella on alkuperäisyysarvoa ja se on erittäin tärkeä osa pihapiirin kokonaisuutta.





*Ajantasa-asemakaavassa suojellut rakennukset: päärakennus (R2) ja makasiini (R1), kuvat Vantaan kaupunginmuseo*



*Kellari (R1), kuva Vantaan kaupunginmuseo Navetta/talli (R2), kuva Asintuntijamestarit Oy*

Ohratien toisella puolella sijaitsevat 1950- ja 60-luvulla rakennetut asuinkerrostalot ovat rakennusperintökohteita. Naapuruston lähimmät asemakaavalla suojellut rakennukset ovat Sandkullan päärakennus 1920-luvulta sekä Dickursby skola (koulu/nykyinen kirjasto 1800-luvun lopulta, piharakennus 1900-luvun alusta ja koulu vuodelta 1939).

### **Virkistys**

Keravanjoen rantojen viheralueet muodostavat vetovoimaisen ja monipuolisen viheraluekokonaisuuden. Kävelyetäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsevat myös Winterinmäen metsäinen puisto-alue ja Hiekkaharjun liikuntapuisto.

### **Liikenne**

Ajoyhteys suunnittelualueelle on korttelin länsipuoliselta Ohratieltä. Lähimmät kokoojakadut ovat Urheilutie ja Valkoisenlähteentientie. Muilta sivuiltaan kortteli rajautuu kevyen liikenteen reitteihin, joista Korsipolun itäosassa on lisäksi sallittu huoltoajo. 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 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä.

Nykytilanteessa kaava-aluetta palvelevat autopaikat sijoittuvat pihapiiriin. Asemakaava edellyttää vähintään yhtä autopaikkaa asuntoa kohti.

### **Vesihuolto**

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

### Vedenjakelu

Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Satopolulla ja Elopolulla olevaan vesijohtoon (VJ 300 V 1976).

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m<sup>3</sup>.

Käyttövesi saadaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen painetasot vaihtelevat välillä + 75 m... +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskoh-talausunnossa.

### Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen jätevesiviemärit sijaitsevat Satopolun ja Korsipolun risteysalueella (JV 250 M 1977) sekä Elopulun ja Ohratien risteyksessä (JV 250 M 1990).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Satopolun jätevesiviemäriin ja sieltä edelleen Satomäen halki Keravanjoen varren runkoviemäriin. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Satopolulla (HV 300 B 1977) sekä Elopulun ja Ohratien risteyksessä (HV 300 B 1990).

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Satopolun hulevesiviemäriin ja sitä kautta Satomäen halki Keravanjokeen.

### **Kaukolämpö**

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Ohratien ja Elopulun katualueilla.

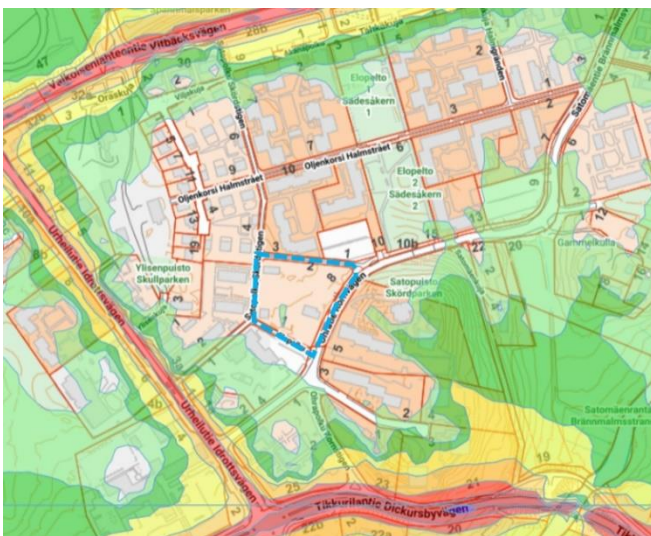
### **Sähköverkko**

Vantaan Energialle kuuluvia pien- ja keskijännitemaakaapeleita on Ohratien varressa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

### **Ympäristöhäiriöt**

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

Kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.



Tiemelu 2016 päivällä (7–22), Vampatti-kartat, Vantaan kaupunki

### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AO-alueen (kiinteistön 92-62-207-1) omistaa kaavamuu-  
toksen hakija.

## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrki-  
myksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja  
kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös so-  
peudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden  
mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava



Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle (pystyraita) ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen (ruuturas-  
teri) rajalle sekä pohjavesialueelle (sininen pistekatsoviiva). Alueen itäpuolella virtaavan Keravanjoen varteen on merkitty viheryhteystarve.

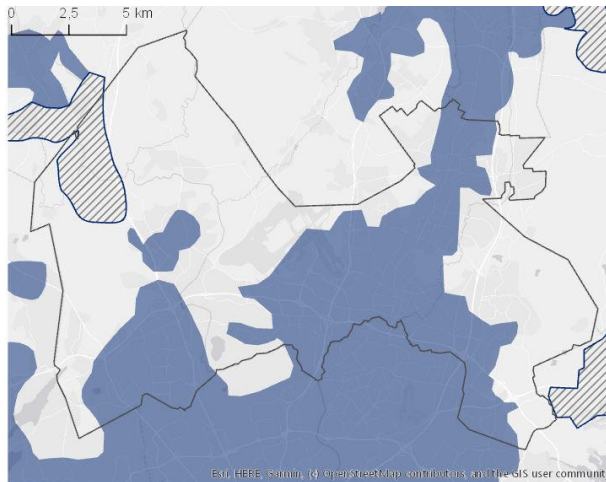
#### MAL 2019 -suunnitelma

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 kasvu 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 (määräävä

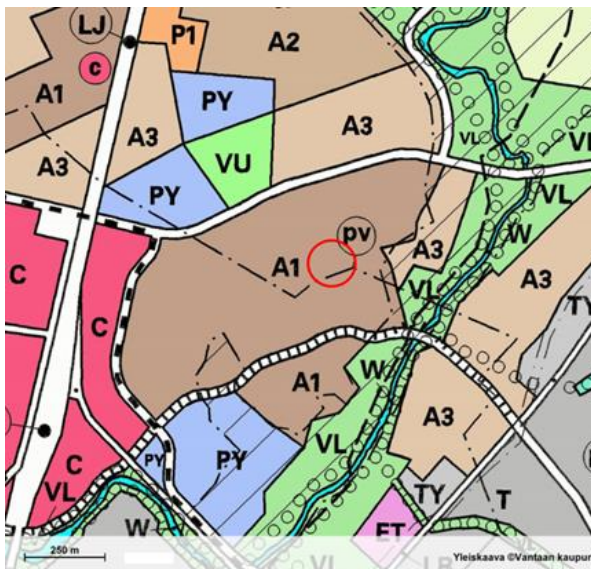


tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettäville maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikunnan vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.



- MAL ensisijainen vyöhyke
- MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

### Yleiskaava 2007



Voimassa olevassa yleiskaavassa tontti on tehokasta asuntoaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuin-kerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Valtaosa tontista sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv), joka on erityisen merkittävä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

## Yleiskaava 2020

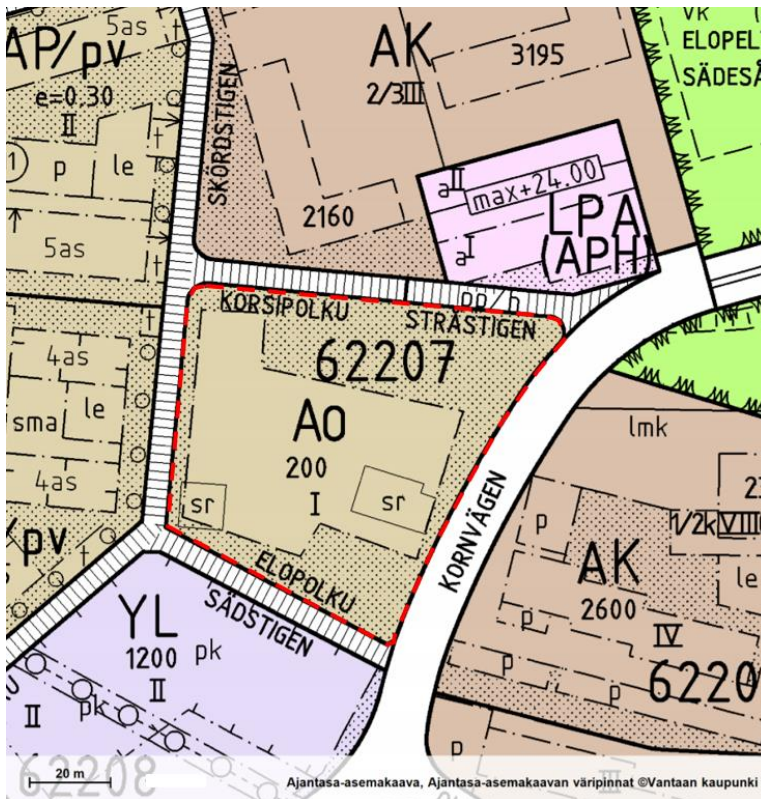


Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Yleiskaavaehdotuksessa kortteli on asuinalue (A), joka varataan monipuoliseen asumiseen. Alueelle saa sijoittua asuinympäristöön ja paikalliseen alakeskukseen soveltuvia palveluita sekä toimitilaa. Olemassa olevan 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.

Kaavahanke on yleiskaavaehdotuksen mukainen.

## Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuuotos nro 000103 (Kv 20.11.1978). Siinä kortteli on erillisten pientalojen korttelialue (AO). Rakennusoikeutta on 200 k-m<sup>2</sup>, ja suurin sallittu kerrosluku on yksi. Tontilla on kaksi historiallisesti arvokasta rakennusta (sr), joita ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Tontin laitoja kiertää istutettava korttelin osa, jonka leveys vaihtelee.



### 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.9.2019. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002430 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2020.

#### 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: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, 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 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Kirjallisia mielipiteitä saatiin 8 kpl.

**Vantaan Energia Oy:**llä ja **Vantaan Energia Sähköverkot Oy:**llä ei ole huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti. **HSY:**n mukaan Elopolulla ja Satopolulla sijaitsee rakennettua yleistä vesihuoltoa. Suunnittelualueen nykyinen tonttiviljelmä liittyy lähellä Satopolun ja Korsipolun risteystä sijaitsevaan tarkastuskaivoon ja tonttivesijohto Elopolun vesijohtoon. Uuden yleisen vesihuollon tarve ja laajuus riippuu kaavatyön yhteydessä tehtävästä tonttijaosta.

**HSL:**llä ei ole kaavamuutokseen lausuttavaa. Asemakaavoitettavalla alueella ei ole **Fingridin** voimajohtoja eikä **Caruna Oy:**n sähköverkkoa.

**Kaupungin museo** toteaa, ettei alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Museo on selvittänyt kiinteistön rakennushistoriaa. Haxbölen kylän kantatila jakautui aikanaan kolmeen erilliseen tilaan, joista Haxas on ainoa yhtenäisenä säilynyt vanhasta rakennuskannasta ja sen pihapiiristä muodostuva kokonaisuus. Arvokkaita ovat kokonaan tai osittain 1800-luvulla rakennetut rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari), jotka tulee museon näkemyksen mukaan säilyttää pihapiirissä.

Mahdollinen uudisrakentaminen tulee sovittaa pihapiirin kokonaisuuteen ja mittakaavaan. Erillistalot ovat mittakaavansa puolesta parempi vaihtoehto kuin rivi- ja paritalot. Asemakaavatyön yhteydessä tulee määritellä uudisrakennuksissa käytettävät materiaalit. Tilakokonaisuuden sisälle ei tule aidata yksittäisiä pihvoja.

**Yksityisissä** mielipiteissä (2 kpl) halutaan säilyttää nykyinen miljöökokonaisuutena kaikkine rakennuksineen. Esitetty uudisrakentaminen muuttaisi alueen luonteen, peittäisi nykyiset suojeltaviksi määrätyt rakennukset alleen sekä edellyttäisi uusia tieyhteyksiä ja parkkipaikkoja. Tontilla sijaitsee suojeltavaksi esitettyjen tammien lisäksi myös muita arvokkaita puita.

### **Vastineet mielipiteisiin**

Mielipiteet on otettu huomioon asemakaavatyössä ja niissä esiin nousseita tavoitteita on yhteensovitettu asemakaavoituksen tavoitteiden kanssa muun muassa seuraavasti: kaavaehdotuksessa mahdollistetaan eteläisen tontin viemäröinti pohjoisen tontin kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus ja makasiini) suojelu jatkuu, ja suojelun piiriin lisätään maakellari. Purettavan navetta/tallirakennuksen kuntoa ja mahdollista tulevaa käyttötarkoitusta selvitetään kaavatyön aikana. Vaihtoehtoiset tarkastelut ja kaavaratkaisun perusteet on esitetty selostuksen kohdassa 3.4. Uudisrakennuksissa on 2 tai 3 asuntoa. Rakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön, ja asuntopihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Uudisrakentaminen tuottaa kortteliin yhden uuden ajoliittymän. Asemakaavaehdotukseen on merkitty asuntojen maksimimäärä. Pysäköintipaikat on hajautettu tontille, ja niiden määrä on sidottu asuntojen määrään. Tontin kaikille reunoille on osoitettu istutettava alueen osa, jotta ympäröivien katualueiden vehreys säilyisi myös jatkossa.

### **Asukastilaisuudet**

17.5.2022 järjestettiin verkossa asukastilaisuus, jossa esiteltiin Tikkurilan suuralueen ajankohtaisia asemakaavoja, mm. Haxasin kaavamuutosehdotusta.

### **Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 7.6.2022 esittää kaupunginhallitukselle (20.6.2022), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja asemakaavoitus oikeutetaan pyytämään tarvittavat lausunnot.

### **Lausunnot**

Lausuntoja pyydettiin 29.8.2022 mennessä 8 ja saatiin 6 kappaletta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (**Tukes**) ei ollut lausuttavaa.

**Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:n** lausunnossa todetaan, ettei sähköverkon osalta ole huomautettavaa. Maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti tulee huomioida. Mahdollisten siirtokustannusten osalta toimitaan laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

**Uudenmaan ELY-keskus** lausuu, että kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä suojelutavoitteet on tunnistettu ja tietyin varauksin turvattu. Talli-/navettarakennuksen purkaminen on valitettavaa, ja sen korvaaminen uudisrakennuksella muuttaa vanhan pihapiirin ilmettä ja tontin perinteistä typologiaa. Kaava täyttää riittävästi maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavalle asettamat sisältövaatimukset.

**Uudenmaan liitto** ilmoitti, ettei anna lausuntoa.

**Vantaan kaupunginmuseo** lausunnossa todetaan, että museo on lausunut mielipiteensä OAS-vaiheessa ja osallistunut asemakaavatyöhön. Uudisrakentamisen sovittamisesta vanhaan pihapiiriin on annettu kaavassa määräyksiä. Museon selvityksessä arvokkaiksi todettiin 1800-luvun rakennukset (päärakennus, navetta, makasiini ja kellari). Asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi on merkitty päärakennus, makasiini ja kellari, joiden suojelumääräykset ovat museon ehdotuksen mukaisia. Museo pitää valitettavana, että navettarakennukseen liittyvät kulttuurihistorialliset arvot tulevat katoamaan ja vanhan pihapiirin rakenteen hahmottuminen heikentyy.

**HSY** Helsingin seudun ympäristöpalvelut lausuu, ettei asemakaavamuutos edellytä vesihuollon uudisrakentamista eikä siirtämistä.

#### **Vastineet lausuntoihin**

Asemakaavatyössä otetaan huomioon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mahdollisissa siirtokustannuksissa noudatetaan laadittuja yhteistyösopimuksia. Asemakaavaehdotus on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Vanhan pihapiirin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on pyritty turvaamaan suojeltavia rakennuksia, pihapiiriä ja uudisrakentamista koskevin kaavamääräyksin. Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus. Museon esityksestä poiketen rakennusta ei kuitenkaan esitetä suojeltavaksi. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Täydennysrakentamisen myötä korttelin pohjoisosan luonne muuttuu talouspihasta asumisen pihapiiriksi, ja alueen luoteiskulmaa rajataan likimain poistuvan talousrakennuksen sijaintiin rakentuvalla uudisrakennuksella.

Lausuntojen johdosta ei tehty tarkistuksia kaavamateriaaliin.

#### **Muistutukset**

Nähtävilläoloaikana 29.6.- 29.8.2022 ei saatu yhtään muistutusta.

### **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 kestävyden 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)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

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 18.6.2018)

- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

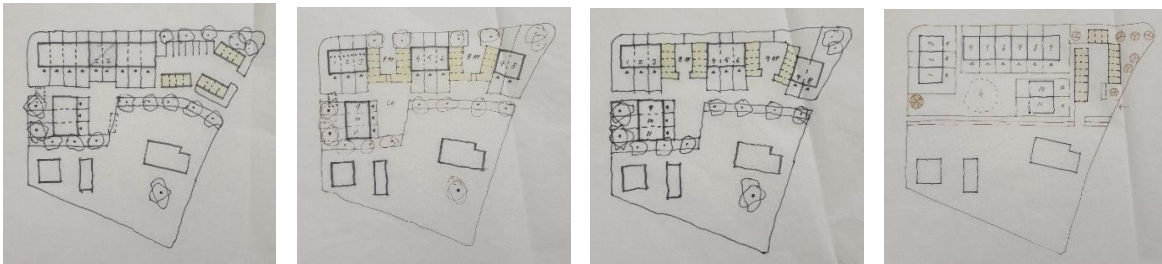
### 3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen.

Museoviranomaisen (kaupunginmuseon) tavoitteena on korttelin säilyminen yhtenä pihapiirinä, arvotettujen rakennusten suojele sekä uudisrakentamisen sovittaminen ympäristöön.

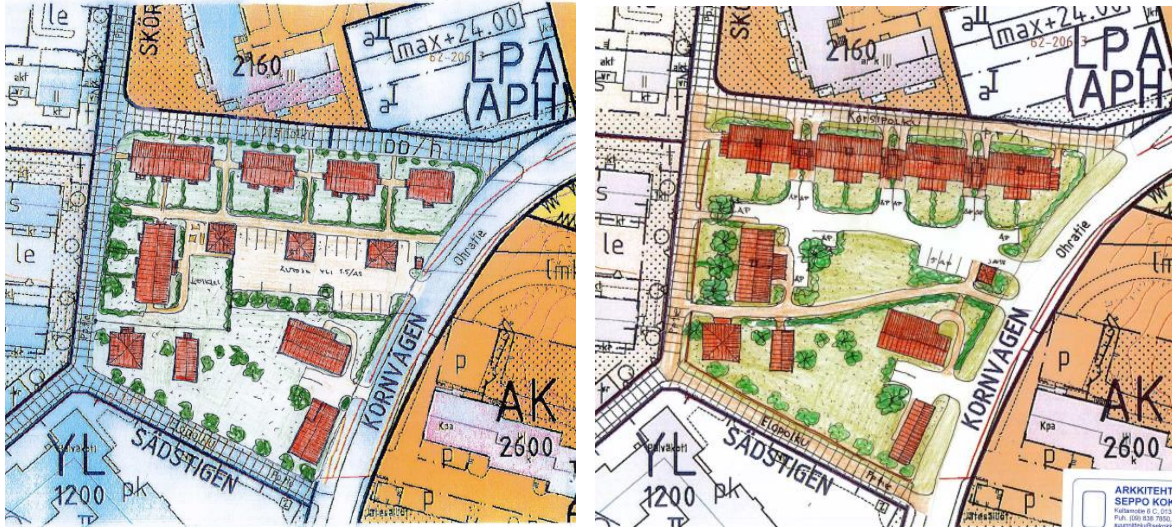
### 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaavatyön alussa tutkittiin vaihtoehtoisia malleja täydentää korttelia. Lähtökohtina olivat päärakennuksen ja makasiinin suojelun jatkaminen, kellarin liittäminen suojelun piiriin, merkittävien tammien suojele ja uudisrakentamisen sovittaminen pihapiirin mittakaavaan. Vaihtoehtojen kautta sopivaksi uudisrakentamisen volyymiksi muodostui 10–12 perheasuntoa. Uuden ja vanhan rakennuskannan yhteensovitusta tukivat parhaiten ratkaisut, joissa uudisrakentaminen oli jaettu 2–3 asunnon yksiköihin ja pysäköinti hajautettu tontille. Tontille ajon sallimista Korsipolun kautta ei pidetty perusteltuna, mikä osaltaan karsi vaihtoehtoja.



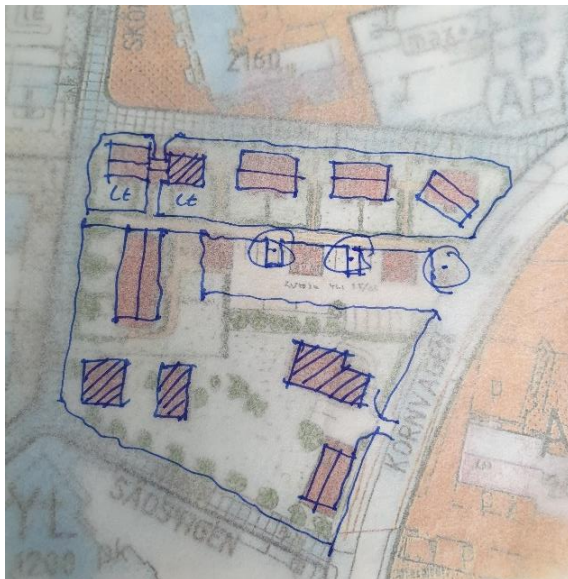
*Vaihtoehtoisia tontinkäyttöluonnoksia, kuvat asemakaavoitus / Tikkurila*

OAS-vaiheen luonnoksessa uudet asunnot sijoittuivat korttelin pohjois- ja länsilaidoille kolmeen paritaloon ja kahteen rivitaloon. Pysäköintiä oli rytmitetty katoksin. Jatkosuunnittelussa pysäköinti hajautettiin, jotta korttelipihasta muodostuisi vehreämpi ja väljempi. Korsipolun varren rakennukset yhdistettiin katoksin.



Kuvat Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko Oy

Kaavatyössä tutkittiin mahdollisuutta säilyttää myös korttelin luoteiskulman navetta/tallirakennus, jonka kaupunginmuseo on arvottanut luokkaan R2. Maanomistaja teetti rakennuksesta selvityksen: **Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy**. Rakennuksen itäosa on aikanaan tehty suurelta osin muista rakennuksista puretuista hirsistä. Sen jatkeena on lautaseinäinen varastotila. Selvityksen perusteella itäosan korjaaminen on työlästä, mutta mahdollista. Karjasuojana toiminutta rakennusta ei kuitenkaan korjattunakaan voisi käyttää esim. asumista palvelevana varastotilana. Vaille käyttöä jäävän rakennuksen säilyttäminen vähentäisi uudisrakentamisen määrää 2–3 asunnolla, mikäli yhtenäinen korttelipiha haluttaisiin säilyttää. Tallin/navetan tärkeää roolia korttelia rajaavana rakennuksena on mahdollista korvata likimain samaan sijaan rakentamalla uudisrakennuksella.



Vaihtoehtoinen luonnos, jossa talli/navettarakennuksen hirsirakenteinen itäosa säilyy (vanhat rakennukset merkitty vinoviivituksella), kuva asemakaavoitus / Tikkurila

### 3.4.1 Asemakaavatyöhön liittyvät selvitykset

Asemakaavatyön aikana kaavatyön tueksi on laadittu seuraavat selvitykset:



Haxas – rakennushistoriallinen selvitys asemakaavoitusta varten 3.5.2019, Vantaan kaupunginmuseo: selvityksessä tunnistetut arvot, rakennusten luokitus sekä valokuvia kaavaselostuksen kohdassa 2.1.3 Lähtökohdat/Rakennettu ympäristö/Rakennettu kulttuuriympäristö.

Korjattavuusselvitys Haxas talousrakennus, Asiantuntijamestarit Oy: selvityksen johtopäätökset kaavaselostuksen kohdassa 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

### 3.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksen pohjana on Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelma, joka puolestaan pohjautuu kohdassa 3.4 esiteltyyn suunnittelutyöhön. Korttelia täydennetään siten, että ajatus yhdestä ehjästä rakennusten, istutettavien alueiden ja aidan rajaamasta pihapiiristä säilyy. Alue jakautuu kahteen tonttiin, joista eteläiselle sijoittuvat suojeltavat rakennukset sekä uusi talousrakennus. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat pohjoiselle tontille, ja rajaavat pihapiiriä Korsipolun ja Satopolun suuntaan. Navetta/tallirakennus puretaan, ja yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan tontin luoteiskulmaan. Purkamisen perusteina ovat rakennuksen huono kunto, sen sijainti erillään muiden suojeltavien rakennusten muodostamasta kokonaisuudesta sekä luontevan käyttötarkoituksen puuttuminen. Lisäksi puretaan saunarakennus, jonka rakennushistorialliset arvot ovat vaatimattomat.

Ajoliittymät ovat Ohratiellä. Pohjoinen tontti hyödyntää nykyistä liittymää. Uudet pysäköintipaikat on hajautettu osin maantasoon ja osin Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pihapiirin veyheyden säilyttämiseksi arvokkaita tammia suojellaan, ja kaikki korttelin reunat ovat istutettavaa aluetta.



Kuva Casagrande Laboratory

## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla mahdollistetaan Haxasin pihapiirin täydennysrakentaminen. Nykyinen erillisten pientalojen korttelialue (AO) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alue jaetaan kahdeksi tontiksi, joille ajetaan Ohratien puolelta.

#### 4.1.1 Mitoitus

##### Asuinpienalojen korttelialue AP

Tontin pinta-ala	5618 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeus/asunnot	1100 k-m <sup>2</sup> (uudisrakennukset, tontti 3) + 80 k-m <sup>2</sup> (suojeltu päärakennus, tontti 2), yhteensä 1180 k-m <sup>2</sup>
Korttelin tehokkuusluku	e = 0,21 (ilman suojeltua rakennusta e = 0,20)
Pysäköinti	1,5 ap/asunto

Uudisasuntojen maksimimäärä on 12 kpl. Viitesuunnitelmassa on 2 kpl kolmioita ja 10 kpl neliöitä. Asuntojen keskipinta-ala on noin 76 huoneistoneliömetriä. Uusia asukkaita tulee noin 30. (Vuonna 2020 Vantaalla sijaitsevissa omakoti- ja paritaloissa asutokunnan keskikoko oli 2,7, rivitaloissa 2,5 ja asuinkerrostaloissa 1,7 henkilöä.<sup>3</sup>)

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Päärakennuksen ja makasiinirakennuksen suojelua jatketaan, ja maakellari suojellaan. Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset sovitetaan korttelin mittakaavaan. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu runkosyvyvyyttä, kattomuotoa, julkisivumateriaaleja ja -väritystä koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Edellytetään puurakentamista, ja vihertehokkuudesta sekä hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Vanhoja tammia säilytetään. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön.

### 4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on asuinpienalojen korttelialuetta AP.

#### 4.3.1 Korttelialueet

##### AP, asuinpienalojen korttelialue

Korttelialue jakautuu kahteen tonttiin. Eteläiselle tontille sijoittuu kolmen suojeltavan rakennuksen kokonaisuus ja sitä täydentävä uusi talousrakennus. Päärakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä, kellari ja makasiini erittäin merkittäviä rakennuksia. Talousrakennuksen tulee sopeutua pihapiiriin ja olla mitoiltaan alisteinen vanhalle päärakennukselle. Eteläisen tontin viemäröinnin voi järjestää pohjoisen tontin kautta.

Pohjoisella tontilla kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus 1100 kerrosneliömetriä. Asuntojen maksimimäärä on 12, ja ne sijoittuvat viidelle rakennusalueelle tontin pohjois- ja länsilaidoille. Rakennusten tulee olla kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta. Rakennuksissa on

<sup>3</sup> [Vantaan väestö 2020/2021](#)

harjakatto, avoräystäät ja maksimissaan 8,3 metrin runkosyvyys. Julkisivuväriyksessä käytetään murrettuja sävyjä. Korsipolun varren rakennukset yhdistetään toisiinsa katoksin ja rakennelmin. Kaavamääräyksiin mahdollistetaan teknisen tilan ja asumisen aputilojen rakentaminen kerrosalan lisäksi sekä ohjataan aputilojen ja asuntokohtaisten katettujen ulkotilojen sijoittumista. Tontilla on ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Leikkiin ja oleskeluun varattu tontin osa on tontin etelälaidalla, korttelin keskellä.

Koko korttelin laajuisen pihapiirin säilymiseksi tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan ja asunto-  
pihoja saa rajata ainoastaan matalin pensasaidoin. Korttelin laitoja rajaavat istutettava alueen osa  
sekä vanha säleaita, joka säilytetään tai korvataan vastaavalla aidalla. Vihertehokkuuden tavoite-  
luku on 0,9, ja hulevesien käsittelyä ohjataan kaavamääräyksiin. Kuusi vanhaa tammea suojellaan.  
Alueelle istutettavien kasvien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön ja pihan pintamateriaa-  
lien olla perinteisiä. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1,5 ap/asunto. Paikat tulee hajauttaa  
enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin. Kaavamääräykset mahdollistavat autopaikko-  
jen sijoittamisen Korsipolun rakennuksia yhdistäviin katoksiin. Pohjavesialue on merkitty kaavaan.

#### 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. Han-  
ketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on  
taloudellisesti toteutettavissa.

##### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

###### Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää Jokiniemen asukasmäärää noin 30 henkilöllä. Pari- ja rivitaloasunnot Jokinie-  
men koulujen ja päiväkotien sekä Tikkurilan keskustan palvelujen ja liikenneyhteyksien tuntu-  
massa soveltuvat esim. lapsiperheille.

###### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Jokiniemen kaupungin-  
osaan. Etäisyys Tikkurilan asemalle  
on noin 1000 ja Hiekkaharjun ase-  
malle 900 metriä. Alue on asuinalue-  
etta, ja sijaitsee lähellä Keravanjoen  
rannan ja Winterinmäen virkistysalue-  
ita. Ratkaisu edistää alueen täyden-  
nyrakentamista ja tiivistää maltilli-  
sesti kaupunkirakennetta.

*Rakeisuuskartta kaava-alueesta ja ympäristöstä*

## Kaupunkikuva

Alue säilyy pientalokorttelina, ja uudisrakentaminen sovitetaan vanhaan kulttuuriympäristöön. Suurin muutos katukuvassa on Korsipolun varren rajaaminen rivi- ja paritaloin, jotka kytetään toisiinsa katoksin. Ratkaisulla rajataan korttelin pihapiiriä pohjoispuolen kerrostalokorttelia vasten. Satopolun suuntainen uudisrakennus sijoittuu kauemmas kadusta, jotta katuvarren vanhat tammet voidaan säilyttää. Korttelin eteläosassa on suojeltavien rakennusten kokonaisuus sekä niitä täydentävä uusi talousrakennus. Vanhan päärakennuksen ympärillä on väljyyttä. Elopolun ja Ohra-tien suuntaan katukuvan muutos on maltillinen.

Kortteli muodostaa jatkossakin yhden vehreän pihapiirin, jossa tonttien välistä rajaa ei aidata. Koko korttelia kiertää istutusalue, ja nykyinen aita säilytetään tai korvataan vastaavalla uudella. Istutettava kasvillisuus ja pihan pintamateriaalit sovitetaan ympäristöön.



*Aluejulkisivu Korsipolulle, kuva Casagrande Laboratory*

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltujen rakennusten (päärakennus R2 ja makasiini R1) suojelua jatketaan, ja lisäksi suojellaan maakellari (R1). Uudisrakentamisen tieltä puretaan talli/navetta (R2). Yksi uusista asuinrakennuksista sijoittuu likimäärin vastaavaan paikkaan rajaamaan pihapiirin luoteiskulmaa. Uudisrakennukset sovitetaan pihapiiriin kaavamääräyksin, jotka ohjaavat mm. runkosyvyyttä, kattomuotoa ja julkisivumateriaalia. Vanhoja tammia suojellaan, ja alueelle istutettavan kasvillisuuden ja pihan pintamateriaalien tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

## Asuminen

Kaava-alueelle tulee yhteensä 12 asuntoa, joista 6 kpl rivitaloissa ja 6 kpl paritaloissa. Hanke lisää alueen asuntokantaa ja mahdollistaa pientaloasumisen Tikkurilan keskustan tuntumassa.



*Pihanäkymä korttelin luoteiskulmasta, kuva Casagrande Laboratory*

### **Palvelut ja työpaikat**

Kaava-alue säilyy asumisen alueena, jolle ei sijoitu työpaikkarakentamista. Uusien asukkaiden määrä on maltillinen, mutta vaikuttaa omalta osaltaan positiivisesti lähialueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Myös päiväkotij- ja koulupaikkojen tarve kasvaa jonkin verran.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavan toteuttamiseen ei liity merkittäviä kunnallisteknisen rakentamisen kustannuksia. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Uudet asunnot lisäävät asukasohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

### **Sosiaalinen ympäristö**

Alueelle tulee uusia asukkaita. Uudet pari- ja rivitaloasunnot Tikkurilan palveluiden ja liikenneyhteyksien tuntumassa tarjoavat vaihtoehdon kerrostaloasumiselle ja soveltuvat esim. omistusasuntoon investoiville lapsiperheille.

### **Virkistys**

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Winterinmäen ja Hiekkaharjun liikuntapuiston käyttöä. Uudisrakennukset täydentävät nykyistä asuinkorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

### **Liikenne**

Ohratie on päättyvä kerrostaloalueen tonttikatu, jonka liikennemäärät koostuvat alueen asukkaiden matkojen lisäksi päiväkodin liikenteestä. Volyymiltään pienellä asutokohteella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikennemääriin. Kadulle tulee tonttijaon myötä toinen ajoliittymä.

Etäisyys kaavamuutosalueelta Tikkurilan asemalle on noin 1000 metriä ja Hiekkaharjun asemalle noin 900 metriä. Bussipysäkit ovat lähietäisyydellä. Ratkaisu lisää osaltaan alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

### **Vesihuolto**

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkostoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa.

### **Ympäristöhäiriöt**

Asemakaavan toteuttaminen tuottaa terveellistä ja turvallista elinympäristöä, eikä se tuota ympäristöhäiriöitä.

#### **4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Uudisrakentaminen täydentää olemassa olevaa asuinkorttelia, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Tontilla säilytetään vanhoja tammia, ja vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

### **Vesistöt ja vesitalous**

Kaavamuutosalue on pääosin kasvipintaista maata ja alueella sijaitsee runsaasti puustoa. Uusi rakentaminen peittää osan aikaisemmasta kasvillisesta maasta ja rakennetun pinnan määrä kasvaa. Hulevesien määrä lisääntyy ja kaavamääräyksen mukaan muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa ja imeyttää tontilla ennen vesien johtamista hulevesiviemäriin.



Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

#### **4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta**

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta hanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Asemakaavamuutoksen korttelialueella vaaditaan kaavan määräyksissä vihertehokkuus 0,9. Vihertehokkuuden - viherpintojen ja puiden avulla hillitään ilmastonmuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavamääräysten edellyttämä puurakentaminen toimii omalta osaltaan hiilivarastona.

#### **4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kaavaselostuksen vaikutuksista kertovassa kohdassa 4.4.1. Muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ilmanlaadun haasteita kaavamuutosalueella ei ole. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

### **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

## 6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Casagrande Laboratoryn viitesuunnitelmaan.

### Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski Tuuli Huhtala Kimmo Kangas Anna-Liisa Vanhala	aluearkkitehti asemakaava-arkkitehti kaavatekninen koordinaattori kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen Samuli Haveri	suunnitteluinsinööri/vesihuolto liikenneinsinööri
Kiinteistöt ja tilat:	Armi Vähä-Piikkiö Janne Karppinen	tonttipäällikkö geotekniikkainsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kaupunginmuseo:	Susanna Paavola	rakennustutkija

### VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 7. päivänä kesäkuuta 2022

Marjaana Yläjääski  
aluearkkitehti

Tuuli Huhtala  
asemakaava-arkkitehti

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.01.2023
Kaavan nimi	002430 Haxas, Jokiniemi 62		
Hyväksymispvm	19.12.2022	Ehdotuspvm	29.08.2022
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	17.03.2020
Hyväksymispykälä	16	Kunnan kaavatunnus	092002430
Generoitu kaavatunnus	092V191222A16		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5618	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5618

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5618</b>	<b>100,0</b>	<b>1100</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>900</b>
A yhteensä	0,5618	100,0	1100	0,20	0,0000	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

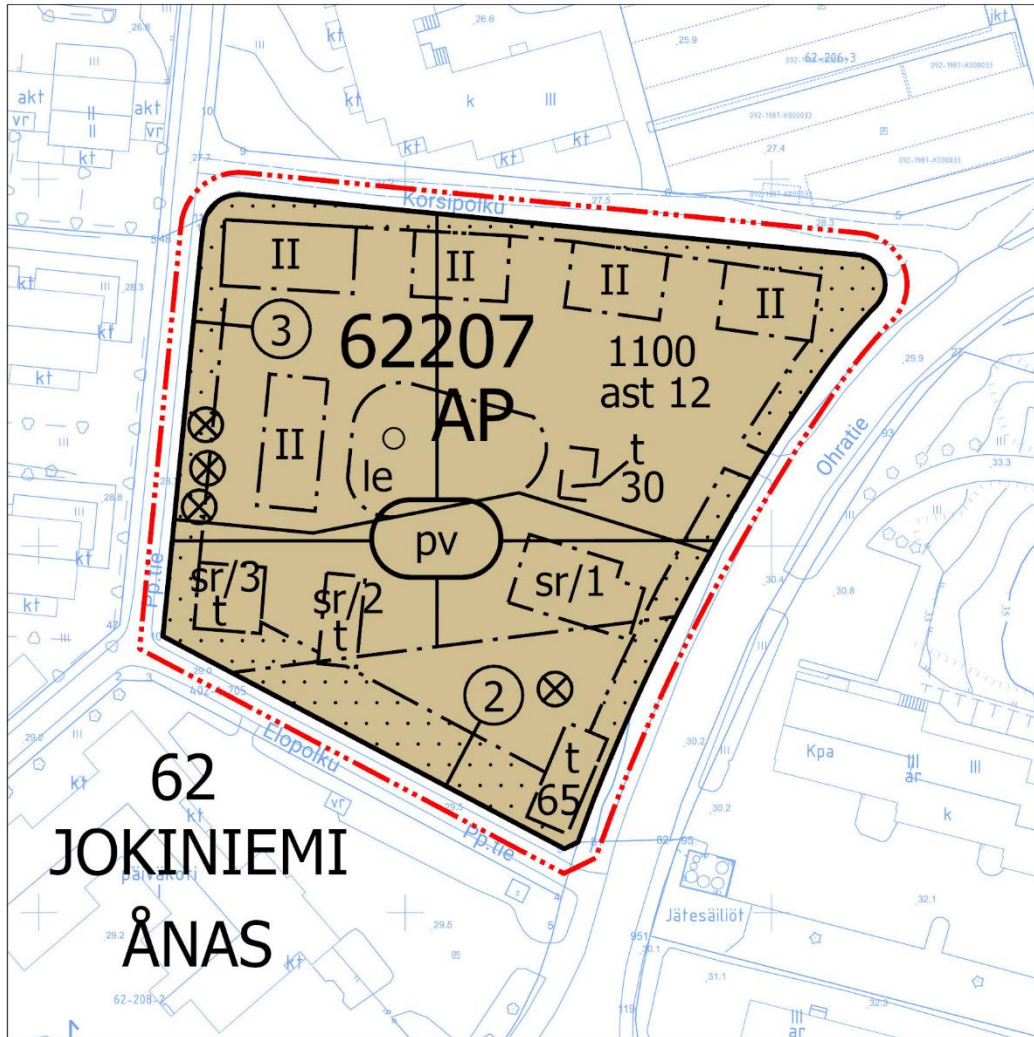
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>80</b>

**Alamerkinnot**

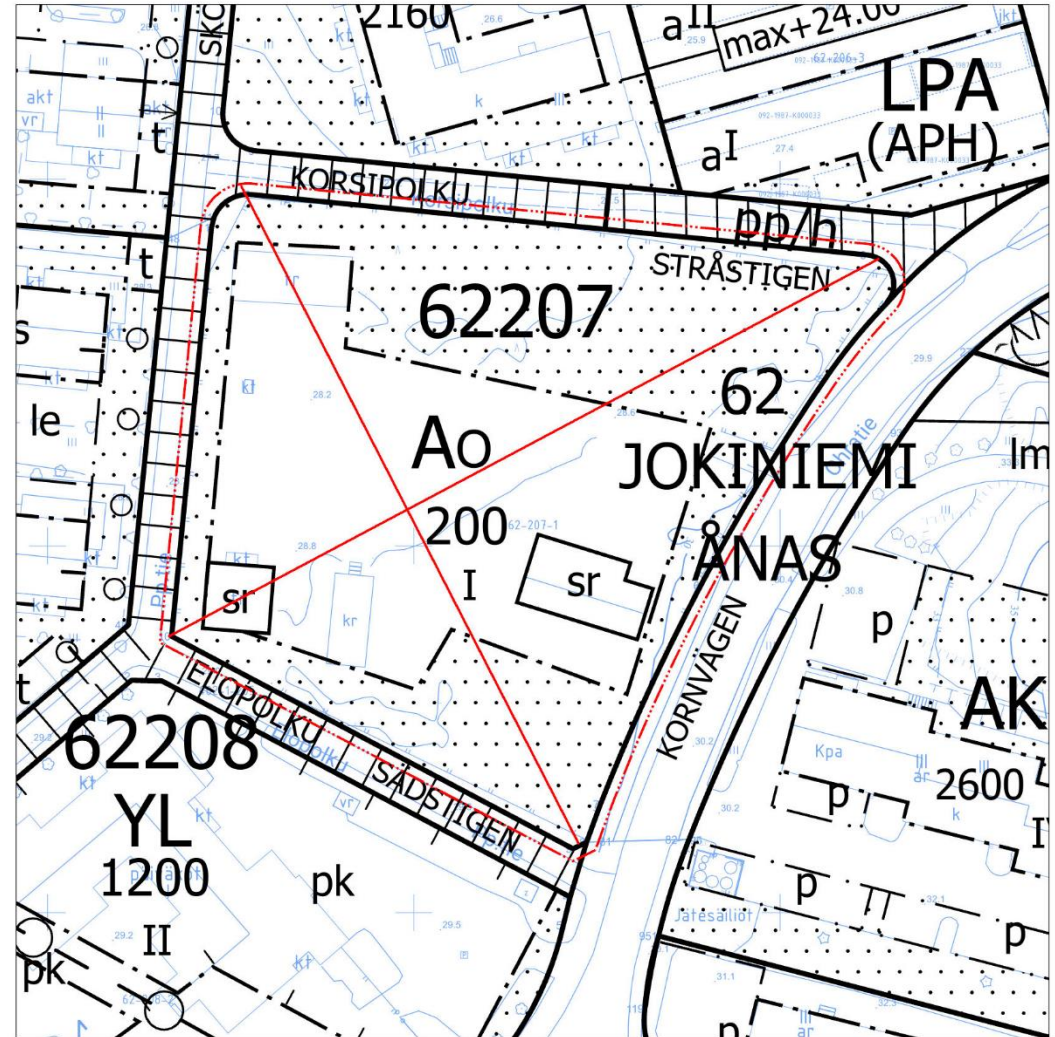
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5618</b>	<b>100,0</b>	<b>1100</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>900</b>
<b>A yhteensä</b>	<b>0,5618</b>	<b>100,0</b>	<b>1100</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>900</b>
A					-0,5618	-200
AP	0,5618	100,0	1100	0,20	0,5618	1100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>80</b>
Asemakaava	1	80	1	80
Ei-asekaava				

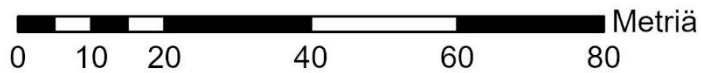
Lomakkeelle lisätty alueen pinta-alatieto 26.1.2023.



ASEMAKAAVANMUUTOS EHDOTUS



POISTUVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero Planområdets nummer  002430	Päiväys Datum  7.6.2022
Vantaan kaupunki <b>HAXAS</b> Kaupunginosa 62, JOKINIEMI  <b>Asemakaavan muutos</b> Kortteli 62207.  <b>Tonttijaon muutos</b> Kortteli 62207.  1:1000	 Vanda stad <b>HAXAS</b> Stadsdel 62, ÅNÄS  <b>Ändring av detaljplanen</b> Kvarter 62207.  <b>Ändring av tomtindelningen</b> Kvarter 62207.  1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AP

**Asuinpientalojen korttelialue.**

Alueen rakennusten tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön.

Rakennusten on oltava kantavilta rakenteiltaan ja julkisivuiltaan pääosin puuta.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

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

Rakennusten runkosyvyys on enintään 8,3 metriä.

Asuntokohtaisen katetun tai katetun ja lasitetun ulkotilan saa rakentaa maantasokerrokseen runkosyvyyden ja rakennusalan estämättä. Ulkotilan leveysmitta voi olla enintään 70 % asunnon pihajulkisivun leveysmitasta.

Korsipolun varren rakennukset tulee yhdistää toisiinsa katoksin ja rakennelmin, joihin saa sijoittaa autopaikkoja. Katosten ja rakennelmien tulee mahdollistaa asuintohtainen kulku Korsipolulta korttelipihalle.

Teknisen tilan, asuintohtaiset varastot ja pyörävaraston saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asuintohtaisen varaston voi rakennusalan estämättä sijoittaa sisäänkäynnin yhteyteen tai Korsipolun varren rakennuksia yhdistävään katokseen ja rakennelmaan.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja. Tontilla 3 rakennusten tulee väriykseltään poiketa toisistaan pienin sävyeroin.

**DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för småhus.**

Byggnaderna i området ska passa in i den gamla kulturmiljön.

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

Byggnaderna ska förses med sadeltak.

Byggnaderna bör förses med öppen takfot.

I bostadshusen ska takvinklarna vara ungefär 1:2 - 1:3. I ekonomibygnader och kompletterande byggnadsdelar kan takvinkeln vara flackare.

Byggnadernas stomdjup är högst 8,3 meter.

Ett övertäckt eller övertäckt och inglasat uterum får byggas för respektive bostad på markplansvåningen oberoende av stomdjupet och byggnadsytan. Uterummets breddmätt kan vara högst 70 % av breddmättet hos bostadens gårdsfasad.

Byggnaderna utmed Stråstigen ska sammankopplas med tak och konstruktioner i vilka bilplatser får placeras. Taken och konstruktionerna ska möjliggöra bostadsvis passage från Stråstigen till kvartersgården.

Ett tekniskt utrymme, bostadsvisa förråd och ett cykelförråd får byggas utöver byggrätten. Bostadsvisa förråd kan oberoende av byggnadsytan placeras i anslutning till entrén eller taket och konstruktionen som sammankopplar byggnaderna utmed Stråstigen.

Fasaderna ska ha en bruten färgskala. På tomt 3 ska byggnaderna till sin färgsättning avvika från varandra genom små nyansskillnader.

002430

2/3

<p>Korttelin vihertehokkuuden tulee tontikohtaisesti täyttää tavoiteluku 0,9. Vihertehokkuuden toteutuminen on rakennusluvan yhteydessä osoitettava pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.</p> <p>Puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään.</p> <p>Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.</p> <p>Tontin 2 viemäriointi voidaan järjestää tontin 3 kautta joko erillisen tai tonttien yhteisen järjestelmän kautta.</p> <p>Kaupunkikuvalliset ja ympäristökokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että puuston kaupunkikuvallinen arvo säilyy.</p> <p>Alueelle istutettavan kasvillisuuden tulee sopia vanhaan kulttuuriympäristöön. Suositaan monipuolista perinnekasvien käyttöä.</p> <p>Pihojen pintamateriaalien tulee olla perinteisiä; asfaltointia tai laajoja laatoituksia ei sallita.</p> <p>Korttelialuetta rajaava säleaita säilytetään tai korvataan uudella vastaavalla aidalla.</p> <p>Tonttia ei saa aidata toista tonttia vastaan.</p> <p>Asuntopihoja saa rajata ainoastaan pensasaidoin, joiden enimmäiskorkeus on 1 m.</p> <p>Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asuinpientalot 1,5 ap/ asunto</p> <p>Pysäköinti tulee hajauttaa enintään viiden vierekkäisen autopaikan yksiköihin.</p> <hr style="width: 50px; margin-left: 0;"/> <hr style="width: 50px; margin-left: 0;"/> <hr style="width: 50px; margin-left: 0;"/> <hr style="width: 50px; margin-left: 0;"/> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; text-align: center; line-height: 15px; margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">3</div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-left: 0; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></div> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></div> </div> <div style="font-size: 24px; margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">62</div> <div style="font-size: 24px; margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">JOKI</div> <div style="font-size: 24px; margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">62207</div> <div style="margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">1100</div> <div style="margin-left: 0; margin-bottom: 5px;">II</div> <div style="margin-left: 0; margin-bottom: 5px;"> </div> <div style="margin-left: 0; margin-bottom: 5px;"> <div style="border: 1px dashed black; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">ast 12</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">t</div> <div style="border: 1px dashed black; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">t</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: 50px; height: 20px; margin-bottom: 5px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">le</div> </div>	<p>Kvarterets gröneffektivitet ska på respektive tomt uppfylla målsättningsstalet 0,9. Att gröneffektiviteten uppnås ska i samband med bygglovet styrkas med en plan över gården och en gröneffektivitetskalkyl.</p> <p>Rent dagvatten ska i mån av möjlighet infiltreras i marken.</p> <p>För bygglovet ska en dagvattenplan utarbetas.</p> <p>Avloppssystemet för tomt 2 kan ordnas genom tomt 3 antingen genom ett separat system eller ett gemensamt system för tomterna.</p> <p>Det för stadsbilden och miljöhelheten värdefulla trädbeståndet ska bevaras och vid behov förnyas så, att trädbeståndets stadsbildmässiga värde bevaras.</p> <p>Växtligheten som planteras i området ska passa in i den gamla kulturmiljön. Varierande traditionella växter gynnas i planteringen.</p> <p>Gårdsplanernas ytmaterial skall vara traditionella; asfaltering eller stora ytor belagda med plattor är inte tillåtna.</p> <p>Pålstaketet som avgränsar kvartersområdet bevaras eller ersätts med ett nytt motsvarande staket.</p> <p>En tomt får inte inhägnas mot en annan tomt.</p> <p>Bostadsgårdarna får endast avgränsas med häckar som är högst 1 m höga.</p> <p>Minimiantalet bilplatser: Småhus 1,5 bp/ bostad</p> <p>Parkeringen ska delas upp i enheter med högst fem bilplatser bredvid varandra.</p> <p><b>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</b></p> <p><b>Gräns för delområde.</b></p> <p><b>Riktgivande gräns för område eller del av område.</b></p> <p><b>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</b></p> <p><b>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</b></p> <p><b>Stadsdelsnummer.</b></p> <p><b>Stadsdelens namn.</b></p> <p><b>Kvartersnummer.</b></p> <p><b>Byggnadsrätt i kvadratmeter väningsyta.</b></p> <p><b>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</b></p> <p><b>Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.</b></p> <p><b>Byggnadsyta.</b></p> <p><b>Beteckningen anger hur många bostäder som får byggas på tomten.</b></p> <p><b>Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras</b></p> <p>Ekonomibyggnaden på tomt 2 ska när det gäller takformen, färgsättningen och fasadernas dimensioner anpassas till den befintliga gårdsmiljön och till sina dimensioner vara underordnad den gamla huvudbyggnaden.</p> <p><b>Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.</b></p> <p>Ett cykelförråd får placeras på byggnadsytan.</p> <p><b>För lek och utevistelse reserverad del av område</b></p>
---	--

002430

3/3

**Suojeltava puu.**

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

**Istutettava puu.**

Puu säilytetään tai korvataan isoksi kasvavalla puulla.

**Istutettava alueen osa.**

Istutettavalle alueen osalle saa sijoittaa jätevaraston sekä asunnon sisäänkäyntikatoksen ja siihen liittyvän asuntokohtaisen varaston.

**Suojeltava rakennus.**

Rakennus 1, päärakennus: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöimien toteuttamiseen on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Rakennukset 2 ja 3, kellari ja makasiini: Historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta erittäin merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöimien toteuttamiseen on hankittava museoviranomaisen lausunto.

**Tärkeä pohjavesialue.****TONTTIJAKO**

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinne ole toisin osoitettu.

**Träd som skall skyddas.**

Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

**Träd som ska planteras.**

Trädet bevaras eller ersätts med ett träd som får växa sig stort.

**Del av område som skall planteras.**

På den områdesdel som planteras får soprum samt bostadens entrétak med tillhörande bostadsvisa förråd placeras.

**Byggnad som skall skyddas.**

Byggnad 1, huvudbyggnad: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Byggnaderna 2 och 3, källare och magasin: En historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på området som helhet mycket betydelsefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovanstående värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

**Viktigt grundvattensområde.****TOMTINDELNING**

För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö  
Stadsstruktur och miljö  
Asemakaavoitus  
Detaljplanering

(Allekirjoitus aluearkkitehti)

Mittaus- 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.

Plankoordinaatistojärjestelmä  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

(Allekirjoitus kaupungingeodeetti)

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_.\_.20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_.\_.20\_\_







Alustava pihasuunnitelma: Casagrande Laboratory



# Tuloskortti

Päivämäärä 21.4.2022

Osoite  
Kaavan numeroOhratie 8, 01370 Vantaa, 62-Jokiniemi  
002430 - HAXAS

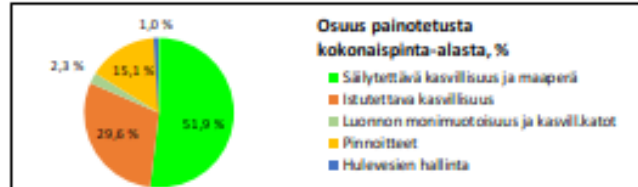
## Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,4
Tavoitetaso	0,9

## Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaismäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	4	7
Istutettava kasvillisuus	5	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	1	8
Pinnotteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
<b>Yhteensä</b>	<b>14</b>	<b>36</b>

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
12,0	
Valuma kerrain C	
0,4	
Välytystilavuusarvo m <sup>3</sup>	
12,0	
Jää välyttämättä m <sup>3</sup>	Esitettyjen hulevesiratkaisujen välytystilavuus m <sup>3</sup>
0,0	12,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
3 %	



Pihasuunnitelma - Kasvevaihe



VANTAA - TOKKILA - OHRIATIE 8

PIMMILANTIE  
KARHUNHEIJUNNIN1:500  
20.10.2022
 Casagrande  
 Laboratory  
 Nantunankatu 8/11  
 00100 Helsinki