



Vantaa
Korso

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 86006, 86026, 86028, 86044 ja 86043 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

(kumoutuvan asemakaavan korttelit 86006, 86026 ja 86028 sekä katu- ja virkistysalueet MRL-ase-
makaavan Korso I maatalousaluetta M3007 kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

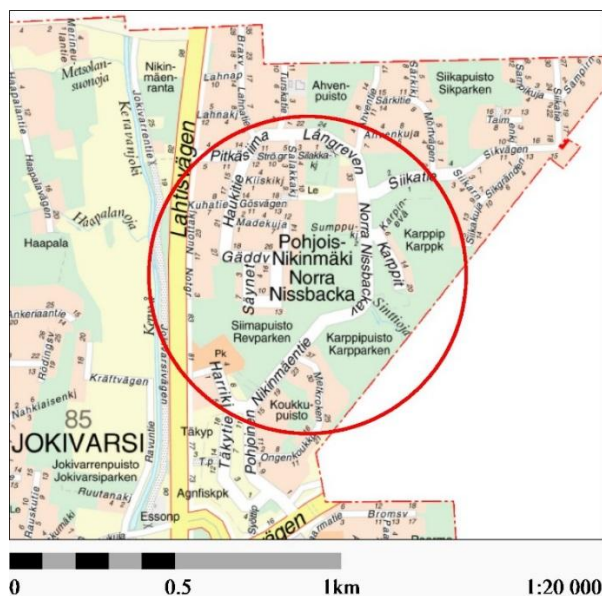
Tonttijako:

Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisilla pientaloilla ja palveluasumisella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamuutos sallii useita pientalotyyppejä A tehokkuudella $e=0.20 - 0.25$. Asuinkortteleista kolme on jo lainvoimaisen asemakaavan mukaisia, mutta niiden kaavamerkintä muuttuu A-kortteliksi. Yksi uusi A-asuinkortteli muodostuu Pohjoisen Nikinmäentien varteen. A-kortteleiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 766 k-m². Ikäihmisten palvelutalon YSAA-tontti rakennusoikeudella 2700 k-m² sijaitsee Täkytien ja Harrikujan risteyksessä osittain yksityisellä maalla. Jokivarren vanhan koulun tontilla täydennetään suojelumerkintä. Rakennusoikeudet eivät siellä muutu. Virkistysalueen määrä lisääntyy Karppipuistossa ja pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Noora Koskivaara, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9293

Kaava-alueen sijainti



Suunniteltava alue sijaitsee Sipoontien pohjoispuolella Nikinmäessä. Käyttötarkoitus muuttuu kaava-alueilla Harrikujalla ja Nikinmäentien varressa. Sinne sijoittuu vanhusten palvelutalo ja pientaloasumista.

Kaava-alueen pohjoisosassa on toteutumatonta asumiseen osoitettua asemakaavaa. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialue A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa asuinkorttelista muuttuu puistoksi.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alueelle on laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Osa nyt laadittavasta kaavamuutoksesta oli mukana näissä aiemmissa kaavoissa, mutta jäivät pois mm. sopimussyitä.

Yksityisen perikunnan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa 002206. Kaavoitus tuli vireille 28.10.2014.

Mielipiteet pyydettiin 30.11.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Asemakaavamuutoksesta järjestettiin 11.11.2014 asukastilaisuus Siimapuiston päiväkodissa.

1.10.2018 kaava-alueita päätettiin pienentää, joten päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma rajauksen osalta ja täsmennettiin senioriasuminen palvelutaloasumiseksi.

Asemakaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.12.2018 ja KH asetti sen nähtäville 31.1.-28.2.2019. Lausuntoja pyydettiin 8 ja saatiin 7. Muistutuksia saatiin yksi. Lausunnoissa ELY ja kaupunginmuseo halusivat täydennystä koulurakennuksen suojelumerkintään sekä poistaa varastorakennuksen suojelumerkinnän. Nämä tarkistukset on tehty kaavamääräyksiin.

Muistutuksessa Suomen Luonnonsuojeluliitto huomautti tekemättömistä luontoselvityksistä, halusi selvitettävän onko alueella liito-oravia tai lahokaviosammalta sekä esitti asuinkorttelivarausten poistamista asemakaavaehdotuksesta. Virkistysalueen määräyksiin haluttiin tarkennuksia. Kaavaselostukseen on nyt lisätty tieto 2000-luvulla tehdyistä kasvillisuusselvityksistä ja täydennetty luonnonoloja kuvaavia osuuksia. Liito-oravia ei itä-Vantaalla ole havaittu, eikä vielä selvitetty. Lahopuun kannalta on hyvä, että kosteikkoisimmat alueet on tässä ja aikaisemmissa asemakaavoissa jätetty virkistysalueiksi laajemmin, kuin yleiskaava osoittaa. Virkistysalueen puustoa ja asuinkorttelien viherkerrointa koskeva määräys lisättiin.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	11
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
3.3 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus	16
4.1 Kaavan rakenne.....	16
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	17
4.3 Aluevaraukset	17
4.4 Kaavan vaikutukset	18
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
4.6 Nimistö	21
5. Asemakaavan toteutus.....	22
6. Kaavatyöhön osallistuneet	24
7. Asemakaavan seurantalomake.....	25

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Nikinmäen pohjoisosan täydennysrakentaminen voimassaolevan yleiskaavan mukaisesti. Harrikujalle ja Nikinmäentien varteen muodostuu kaksi uutta korttelia, joista toiseen (YSAA) sijoittuu vanhusten palvelutalo ja toiseen pientaloasumista, A. Kaava-alueen pohjoisosassa on kolme asumiseen osoitettua, aiemmin asemakaavoitettua, mutta toteutumattomaa korttelia. Kaavamääräykseksi esitetään asuinrakennusten korttelialuetta A, joka sallii mahdollisimman monia toteutusmuotoja. Karppitien päässä osa toteutumattomasta asuinkorttelista muuttuu virkistysalueeksi. Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumerkintää on täydennetty.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pientalovaltainen Nikinmäen kaupunginosa sijaitsee Lahdentien itäpuolella ja Sipoontie jakaa sen Etelä- ja Pohjoisosaan. Nikinmäki on Korson suuraluetta. Korson keskusta on matkaa noin kolme kilometriä. Alueella on paljon eri-ikäisiä pientaloja. 2000-luvulla laadittu useita asemakaavoja, joiden pohjalta Nikinmäkeen on syntynyt paljon täydennysrakentamista sekä palveluina koulu, päiväkotaja ja päivittäistavarakauppa. Pohjois-Nikinmäessä on myös laajoja metsäisiä virkistysalueita.



Kartalla näkyvät Nikinmäen keskeiset palvelut ja viheralueet. Sipoontien eteläpuolisessa liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen ja sen lähialueen luonnonympäristö on rikas käsittäen monta metsätyyppiä ja vanhaakin metsää. Luonnonympäristön arvoja on selvitetty vuonna 2002 Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä vuonna 2008 Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka).

Maisemakuva ja -rakenne

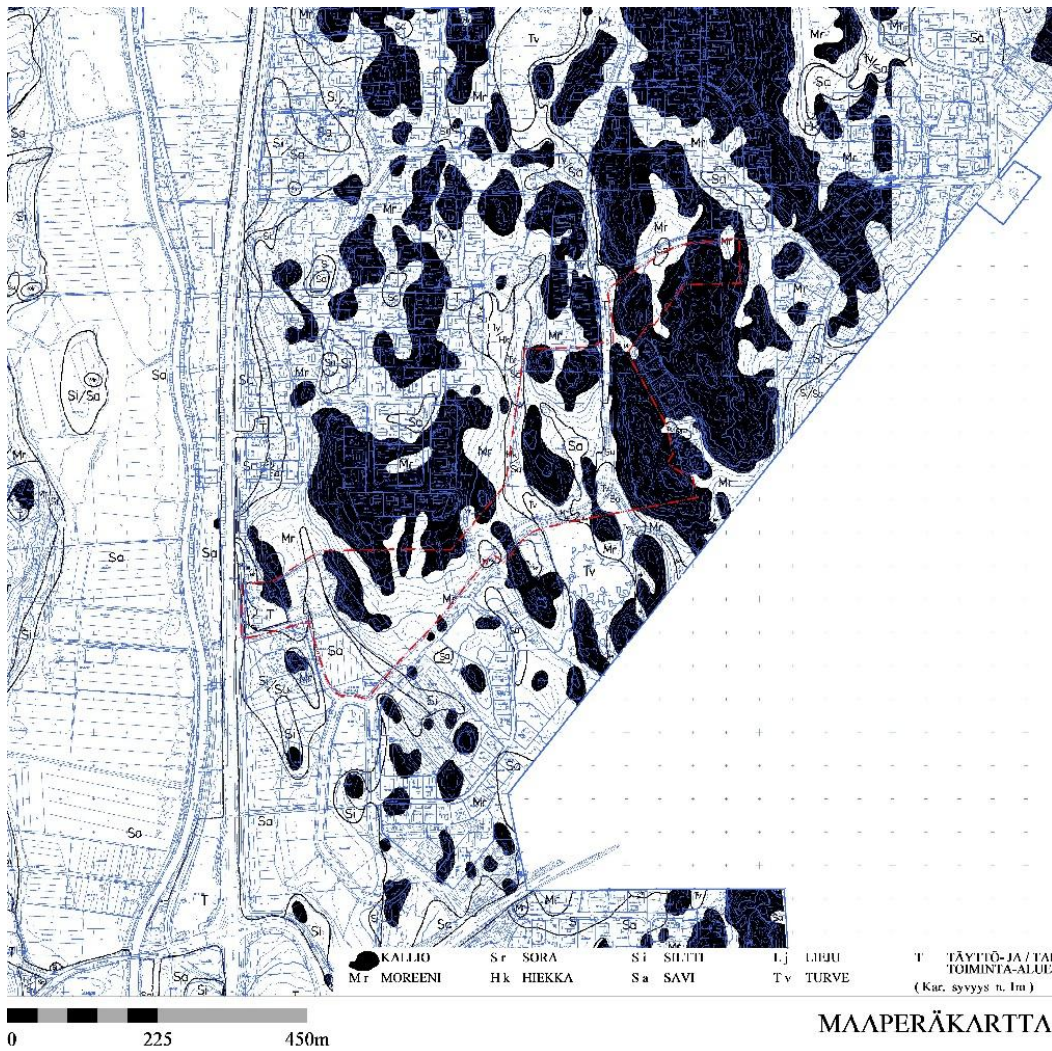
Maisemallisesti Nikinmäki on arvokas käsittäen Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

Vesistöt ja vesitalous

Keravanjoki valuma-alueineen kulkee Nikinmäen länsipuolella. Rakennetut vesihuoltolinjat sijaitsevat Nikinmäentiellä.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, kalliota ja moreenia. Sen perustettavuus on hyvä.



Topografia

Alueen maastonkorkeus vaihtelee runsaasti, merenpinnasta noin +35,0 ja +64,0 metrin välillä.



2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Nikinmäessä asui vuoden 2018 alussa 3 880 henkeä. Alueen väkiluku on noussut melko tasaisesti 2000-luvun aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2012 noin 500:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla jonkin verran, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Nikinmäessä on paljon lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti pieni. Koko Korson suuralueen asukasluku oli 29 727 henkeä.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja, mutta sen välittömässä ympäristössä asutaan yksi-kaksikerroksisissa omakoti- ja rivitaloissa.

Sosiaalinen ympäristö

Lähes täysin pientaloasumiseen perustuva Nikinmäki on lapsiperhevaltainen alue.

Palvelut ja työpaikat

Nikinmäessä on lähipalvelut, eli kaksi päivittäistavarakauppaa, koulu, päiväkoteja ja seurakunnan tiloja. Lisää palveluita on Korson keskustassa ja Tikkurilassa. Joitakin pieniä varasto- ja teollisuusrakennuksia sijaitsee Lahdentien varren työpaikka-alueilla. Täältä käydään paljon töissä muualla Vantaalla, Helsingissä ja lähikunnissa kuten Keravalla.

Yhdyskuntarakenne

Nikinmäki on vanhaa väljää omakotialuetta, joka on täydennysrakentamisen avulla tiivistynyt monipuoliseksi pientaloalueeksi. Nikinmäen kauppa ja koulu sijaitsevat keskeisesti Lahdentien ja Sipoontien liittymän lähituntumassa. Heti Sipoontien pohjoispuolella on tiivis yhtiömuotoinen alue, jossa on pienkerrostaloja.

Kaupunkikuva

Nikinmäessä kaupunkikuvalle leimallista on maaston vaihtelevuus, joka näkyy rakennusten sijoittelun moninaisuutena. Omakotitaloja on vuosien saatossa rakennettu haastaviin maastoihin. Sipoontien välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa ja siellä kaupunkikuvaa hallitsevat tehokkaammat yhtiömuotoiset rivitalot ja pienkerrostalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Jokivarren vanha kansakoulu sijaitse Lahdentien varressa. Rakennus pihapiireineen on suojeltu aiemmassa asemakaavassa 860800. Rakennuksessa ei ole koulutoimintaa.

Virkistys

Pohjois-Nikinmäen kallioiset ja toisaalta soistuvat metsät muodostavat hyvät mahdollisuudet virkistykseen. Siimapuiston ja Karppipuiston kautta muodostu itä-länsisuuntainen yhteys Keravanjoen varresta kohti Sipoonkorpea ja eteläistä Nikinmäkeä.

Liikenne

Nikinmäessä liikutaan paljon omilla autoilla. Julkisen liikenteen bussit kulkevat alueen läpi Nikinmäentietä ja Lahdentietä. Suoria yhteyksiä Helsinkiin on vähennetty ja liityntäliikennettä Korson asemalle lisätty. Tonttikaduilla ei useimmiten ole jalkakäytäviä, uusilla kokoojakaduilla on jalkakäytävät ja pyörätiet. Kevyen liikenteen pääreitit kulkevat Lahdentien ja Sipoontien varsilla.

Vesihuolto Vedenjakelu

Kaava-alueen käyttövesi johdetaan Nikinmäentien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson paine-
piiriin.

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamoiden välityksellä Korson ylävesisäiliöön. Ylävesisäiliön tilavuus on 4000 m³. Painetasot ovat: ylin +94 m ja alin +85 m merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Nikinmäentien ja Täkytien d200 sekä Harrikujan d160 ja Pitkäsii-
man d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo
johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jä-
tevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Nikinmäentien ja Pitkäsii-
man d300 hulevesiviemäreillä länteen ja puretaan Keravanjokeen. Keravanjoki laskee Vantaanjoen kautta Helsingin Vanhankaupungin
lahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko sijaitsee noin 3 km päässä. Sen rakentamista ei pidetty mahdollisena alueen
aiempia kaavoja laadittaessa.

Monet asukkaat ovat ottaneet maalämmön suoran sähkölämmityksen tueksi.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapelit.

Ympäristöhäiriöt

Lahdentien reunan läheisyydessä liikennemelun taso on 45 - 50 dB. Lahdentien liikennemelu ja
pienihiukkaset eivät kohdistu kaavamuutosehdotuksen uuteen rakentamiseen. Olevien rakennus-
ten osalta asia on ratkaistu aiemmassa asemakaavassa 860800.

Maakaasulinja

Lahdentien itäreunassa kulkevan kaasulinjan suojaetäisyydet täyttyvät eikä sillä ole vaikutuksia
suunnittelualueelle.

2.1.4 Maanomistus

Harrikujan itäreunassa sijaitsevan kiinteistön 92-401-4-44 maan omistaa hakija, joka on yksityinen
perikunta. Muun suunnittelualueen maan omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
xx-xxx-x	Vantaan kaupunki	11,3
401-4-44	kaavamuutoksen hakija	5,5
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		16,8

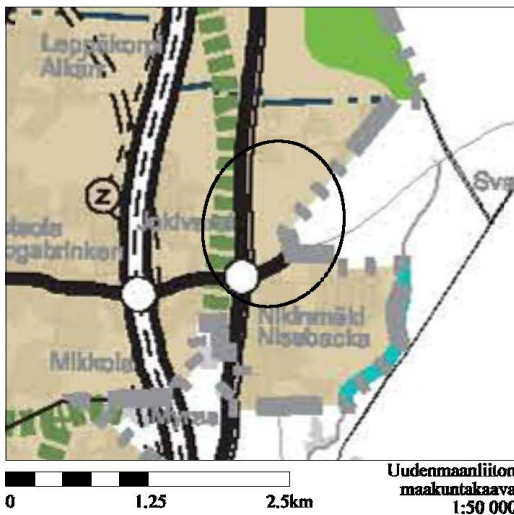
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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 elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



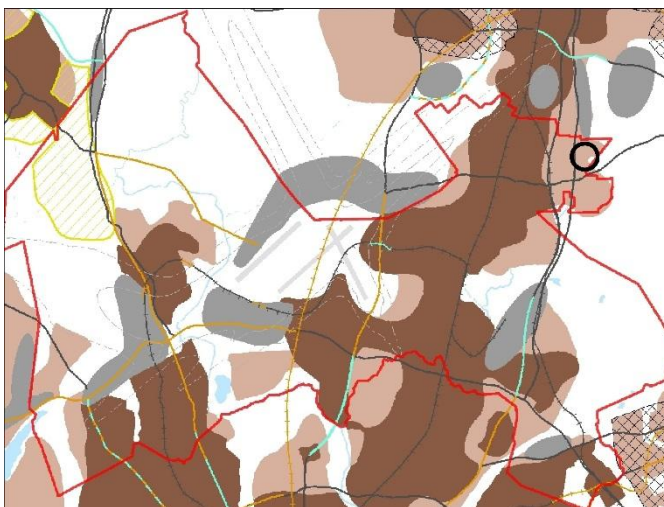
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteistarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihe- ja maakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

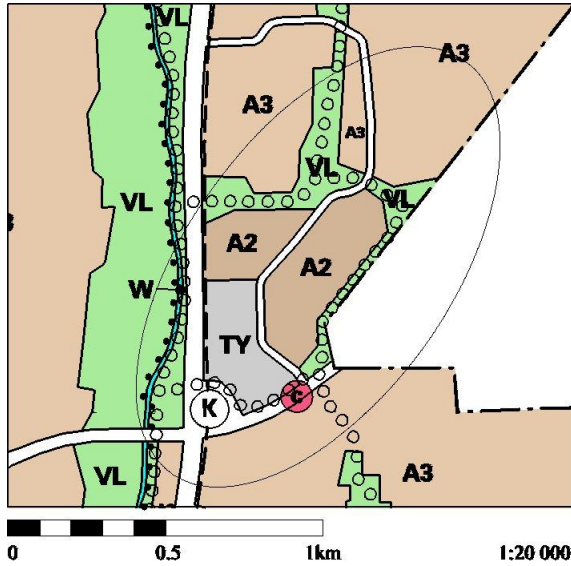
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



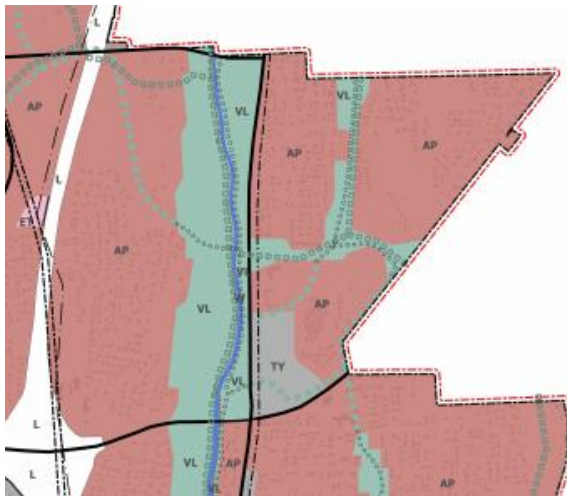
Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tavoitteet ja toimii taustatavoitteellisesti Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (kartan tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

MASU 2050 määrittelee seudun taustatavoitteellista maankäyttöä ja toimii taustatavoitteellisesti Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Kaava-alue sijoittuu vaaleanruskealle vyöhykkeelle. Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



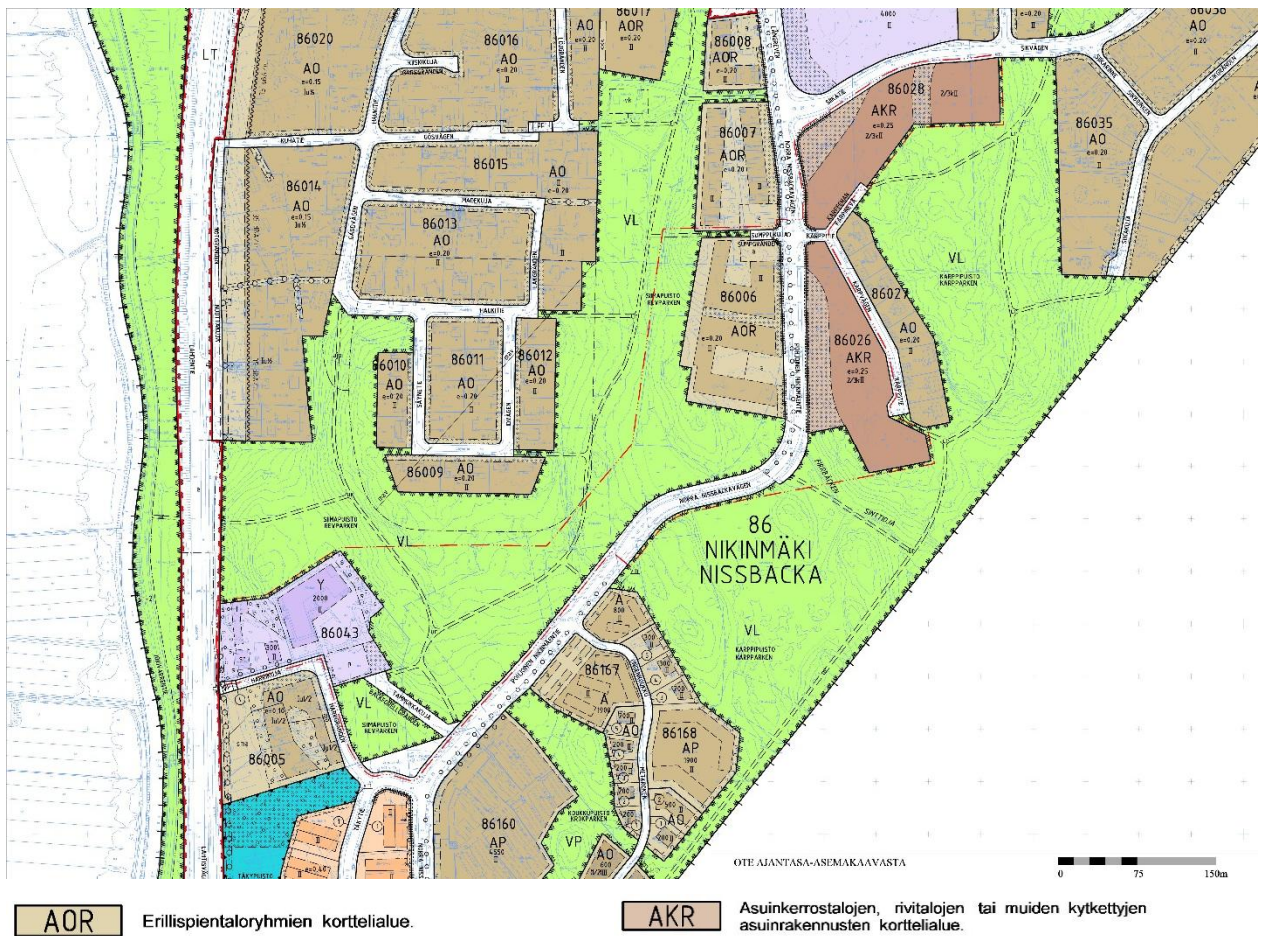
Alue on yleiskaavassa tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2. Pientaloaluetta A3 ja virkistysaluetta VL. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa. Virkistysalue on tullut laajempina kuin yleiskaava esittää.



Uudessa yleiskaavaluonnoksessa

(nähtävillä 18.2. – 29.3.2019, KH 11.2.2019) alueen varaukset ovat säilyneet hyvin samoina ja käyttötarkoituksena on pientalovaltainen alue AP sekä virkistysalue VL.

Asemakaava



Alueella on asemakaavat 860300 ja 860800 sekä MRL-asetmakaava Korso I.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Asemakaavaa 860600 yhteydessä laadittiin alueelle kaavarunkoluonnos vuonna 2005.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus koskien senioriasumista on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavahakemusta täydennettiin liittämällä mukaan yhtiömuotoista pientaloasumista kaupungin maalle. Y-korttelin entisen kansakoulun rakennus tontteineen on mukana sen piharakennuksen suojelun vuoksi ja oleva päiväkotitontti katualueen muutoksesta johtuneen tontinrajan tarkistuksen vuoksi.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002206 ja kaavoitus tuli vireille 1.11.2014.

Yksityisten maanomistajien kanssa tehdään maankäyttösopimus, joka sisältää kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

Alueelle on aiemmin laadittu asemakaavat 860700 ja 860800. Nyt laadittavalla asemakaavamuutoksella voidaan täydennysrakentaa alue valmiiksi.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kuntatekniikan keskus), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Gasum.

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.

Asukkaiden mielipiteitä kuultiin asukastilaisuudessa Siimapuiston päiväkodissa 11.11.2014. Paikalla 10 asukasta, sekä päiväkodin henkilökuntaa ja asemakaavasuunnittelija.

Päiväkodin toimijat toivoivat metsäisen Siimapuiston säilymistä mahdollisimman laajana, koska päiväkotikiikot ulkoilee siellä runsaasti. Polkureitistön suunnitteluun haluttiin osallistua.

Osallistuneita asukkaita kiinnosti mm. palveluiden riittävyys sekä lasten turvallinen liikkuminen kouluun Sipoontien ali. Nikinmäen katujen, asuintalojen, työpaikkarakentamisen ja seniorirakentamisen aikataulusta kysyttiin. Nykyisiä laajoja metsäalueita arvostetaan paljon.

Viheralueen käytettävyyteen ja reitistöjen hyvään toteutettavuuteen on kaavatyössä kiinnitetty huomiota.

Kuulemisajan jälkeen on satunnaisesti sähköpostilla tai puhelimitse keskusteltu joidenkin alueen asukkaiden kanssa. Asukkaat haluavat alueelle omakotitaloja, kaupunki haluaa tiiviimpiä pientaloja ja pienkerrostaloja.

Elisa Oyj:n mielipiteessä pyydettiin EMT-matkaviestintukiasemaa. Tukiaseman haluttiin sijaitsevan Sipoontien ja Lahdentien liittymän alueella, joka oli mukana alkuperäisessä asemakaavamuutosalueen rajauksessa. Tukiasema oli mahdollista toteuttaa myös ilman kaavamuutosta. Elisan mielipide on huomioitu.

HSL toivoi tiivistä pientaloasutusta kilpailukykyisen joukkoliikenteen järjestämiseksi ja pysäkkiparin palvelutalon lähelle. Mielipide on huomioitu.

HSY haluama vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu.

Museovirasto ilmoitti, ettei heillä ole huomautettavaa alueella. Vantaan kaupunginmuseo pitää hyvänä, että Jokivarren entisen koulun talousrakennukselle osoitetaan suojelumerkintä.

Nähtävilläolovaihe 31.1. – 28.2.2019

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.1. – 28.2.2019 ja sinä aikana saatiin yksi muistutus ja kahdeksan lausuntopyyntöä perusteella saatiin seitsemän lausuntoa.

Suomen luonnonsuojeluliiton muistutuksessa todettiin, että luontoselvityksiä ei ole laadittu alueelta. Niitä toivottiin tehtäväksi. Muistutuksessa myös esitettiin keskeisiä asuinkortteleita poistettavaksi asemakaavaehdotuksesta.

Lausunnoissa ELY ja Vantaan kaupunginmuseo halusivat tarkennusta Jokivarren vanhan koulun suojelumääräyksiin ja kaavaselostukseen. Gasum halusi huomioitavan kaasulinjan suojaetäisyyden. Lausunnon antoivat myös HSY, HSL, Vantaan energia ja Elisa Oyj. Nikinmäen omakotiyhdistykseltä ei saatu lausuntoa.

Muistutuksen perusteella täydennettiin kaavaselostukseen tieto 2000-luvulla tehdyistä selvityksistä ja todettiin vastineessa, ettei asuinkortteleiden jättäminen pois asemakaavasta olisi taloudellisesti eikä yleiskaavankaan näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräyksiin lisättiin virkistysalueelle puuston säilyttämistä koskeva määräys.

Kaupunginmuseon ja ELYn lausuntojen perusteella tarkennettiin Jokivarren vanhan kansakoulun suojelumääräyksen tekstiosuutta sekä kaupunginmuseon esityksestä poistettiin piharakennuksen suojelumääräys. Kouluinventoinnissa oli huomattu piharakennuksen tehdyn sen arvoja heikentäviä muutoksia. Itse koulurakennuksen suojeluarvot ovat selkeät ja vahvat.

Kaavaselostukseen tehtiin tarkennuksia mm. vaikutuksista rakennettuun ympäristöön. Muidenkin lausuntojen perusteella tehtiin tarvittavat vähäiset korjaukset.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-
saasti. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toisaalta rakentamiseen järkevästi hyödynnettävät alueet on kaavassa osoitettu.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Maapoliittiset tavoitteet toteutuvat, sillä kaikki asuntorakentaminen on kaupungin maalla.

3.3.2 Muut tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on ollut saada kaavoitettua maansa ja myytyä se palveluasumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Yksityinen maanomistaja on kaavatyön aikana etsinyt erilaisia yhteistyökumppaneita seniori- tai palveluasumisen toteuttamiseksi. Viimeisessä vaiheessa toteutusvaihtoehdoksi muodostui palvelutalo.



Alkuvaiheen suunnitelma / Emeritus-säätiön yksikerroksinen senioritalo ja erillinen yhteisrakennus hoivapalveluille.

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hie- man hankalasti rinteessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientaloalueelle.



FinCap / Esperin

Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien var- teen muodostaen suojaosan pihan oleskelulle. Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutet- tiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja puujulkisivusta.

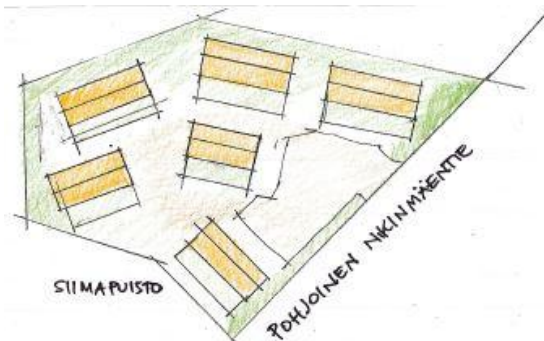


Asuinkortteleita on tutkittu mitoituksellisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös vaativassa rinteisessä maastossa.

Toteutusvaihtoehtoja on useita. Korttelit toteutetaan yhtiömuotoisina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokortteleiden osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitusvaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailuttamaan korttelit erikseen ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvallisesti ja vaativaan maaston sopiva ratkaisu.



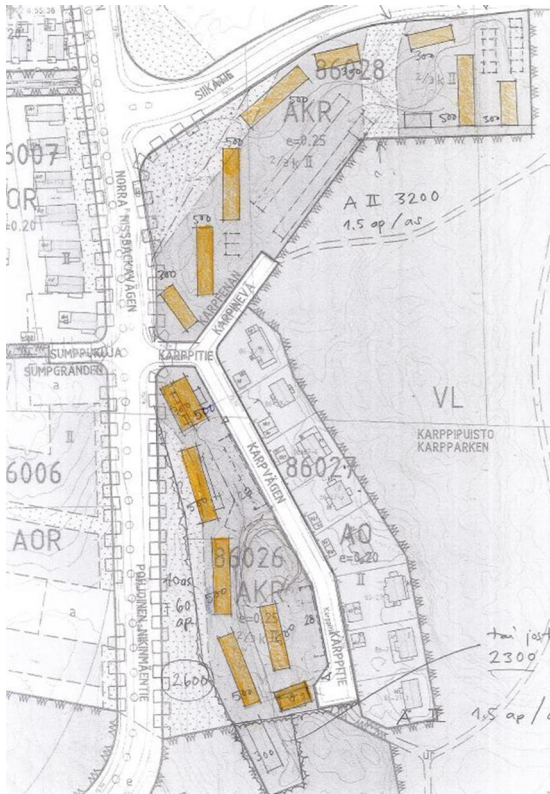
Korttelin 86044 tehokkuusluku $e = 0.25$ tarkoittaa 1897 k-m² rakennusoikeutta.

Rakennukset voivat olla erillistaloja, rivitaloja, pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä.

Korttelissa 86026 ja 86028 tehokkuusluku on $e = 0.25$.

Pohjoisemmassa korttelissa 86028 on rakennusoikeutta 3475 k-m²

Eteläisemmässä korttelissa 86026 on rakennusoikeutta 2548 k-m²



4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavassa monipuolistetaan Nikinmäen palveluita tuomalla vanhusten asumista lapsiperheiden suosimalle alueelle. Kaavassa lisätään myös pientalovaltaista asumista joukkoliikenneyhteyden varrelle sekä turvataan tärkeät virkistysalueet.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue A

1,43 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 2870 k-m². Tehokkuusluku $e=0.20$

3,16 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 7896 k-m². Tehokkuusluku $e = 0.25$

(korttelissa 86044 1873k-m², kortteli 86026 2548 k-m² ja kortteli 86028 3475 k-m²)

autopaikkoja: 1.5 ap/asunto m². pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue YSAA
Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon.

0,65 hehtaarin alue. Rakennusoikeus 2700. Tehokkuusluku $e = 0.41$.

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Rakennusoikeus 2000 k-m². Korttelissa on toteutettu päiväkoti.

Jokivarren entisen kansakoulun tontilla on olevien suojelusrakennusten nykyisessä käytössä oleva rakennusoikeus sekä jo aiemmin kaavoitettu lisärakennusmahdollisuus 300 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset tulevat noudattamaan ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja maaston rakennettavuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on hyvää metsää ja yleiskaavan virkistysreitit. On syytä maksimoida viheralueeksi jäävän metsän pinta-ala ja muodostaa asuinkortteleista mahdollisimman tiiviitä, kuitenkin niin, että rakentamisessa voidaan huomioida vaihteleva maasto. Muistutuksen ja lausuntojen perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys asuinkortteleiden viheraluekertoimesta, joka tarkentaa pihojen viherrakentamista ja johon nojaten voidaan perustella olevien puiden säilymistä korttelialueella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Pääosa alueesta on kaksikerroksista, pientalovaltaista asuinrakennusten aluetta A, sekä viheraluetta VL. Lahdentien varressa on yleisten rakennusten aluetta Y ja sosiaalitointa palvelevaa YSAA -aluetta.

4.3.1 Korttelialueet

A asuinrakennusten korttelialue

Kaikki asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitetut korttelit ovat merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina piengerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

Alueelle saa sijoittaa vanhusten palvelutalon. Palvelutalossa voi olla erilaisessa elämäntilanteessa olevia iäkkäitä asukkaita.

Y

Aiemmassa vaiheessa talousrakennukselle osoitettu sr-suojelumerkintä on poistettu

Kaupunginmuseo katsoi, että kouluinventoinnin yhteydessä oli huomattu arvojen vähentyneet piharakennuksessa. Sen sijaan koulurakennuksen osalta haluttiin määräyksiin tarkentaa ja voimistaa sen suojelun merkitystä. Muilta osin Y-korttelien toiminnot Siimapuiston päiväkoti ja etinen Jokivarren kansakoulu pysyvät kaavallisesti ennallaan eli rakennusoikeus ei täällä muutu.

4.3.2 Muut alueet

VL

Siimapuiston kohdalla YSAA-korttelin vieressä sekä Karppitien päässä Karppipuistossa viheralueen määrä hieman lisääntyi, kun alueiden rakennettavuutta tarkasteltiin.

Siimapuiston ja Karppipuiston yhtenäiset virkistysalueet muodostavat osan itä-länsisuuntaista laajaa viheryhteyttä Korson keskuspuistosta Metsolansuon ja Jokivarren kautta kohti Sipoonkorpea. Virkistysaluemääräykseen on lisätty määräys puuston elinvoimaisuudesta ja säilymisestä alueella.

Katualue

Nikinmäentielle on aina asutuksen kohdalle osoitettu istutettavaksi katupuita.

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 asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Pääosa infran rakentamisesta on jo tehty.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Nikinmäen pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja ja palveluasuntoja tulee noin 150 kappaletta arviolta noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Asemakaavan merkintöjen ajantasaistaminen sekä uusien kortteleiden kaavoittaminen edesauttaa alueen rakentumista.

Virkistysalueen ja asumisen suhde Pohjois-Nikinmäessä selkiytyy. Nikinmäen väljätkö yhdyskuntarakenne tiivistyy, mutta alueelle oleellisia virkistysalueita jää edelleen merkittävästi.

Täydennysrakentaminen tuo lisää käyttäjiä joukkoliikenteelle ja kevyen liikenteen reiteille.

Kaupunkikuva

Metsäinen ja maastoltaan vaihteleva Nikinmäki täydentyä hallitusti ja ympäröivään mittakaavaan sopeutuen.

Asuminen

Kaava-alue voi toteutua monipuolisesti erillispientaloina, rivi- luhti- tai pienkerrostaloasuntoina. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa kohtuullisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Vaikutus rakennettuun kulttuuriympäristöön

Koulurakennuksen tarkennettu suojelumerkintä vaikuttaa arvokkaan koulurakennuksen säilymiseen. Suojelumerkinnällä on vaikutusta myös koulutontin pihapiirin laatuun.

Palvelut ja työpaikat

Palveluasuminen Harrikujan YSAA-tontilla tuo ikääntyneille pientaloasukkaille mahdollisuuden muuttaa helpompaan asuntoon samalla alueella.

Taloudelliset vaikutukset

Kunnallistekniikan osalta alue on pääosin jo rakennettu, joten uudet kustannukset jäävät vähäisiksi.

Kaupungin omistamalle maalle osoitetaan 10 766 k-m² rakennusoikeutta, josta uutta rakennusoikeutta 1140 k-m². Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Kaavamuuotos muuttaa nykyiset AOR- ja AKR- asuinkorttelit monia rakennustyyppisiä sallivaksi A-kortteleiksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista etenkin pientaloasukkaat ovat yleensä hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan palvelutaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Siimapuiston käyttöä. Virkistysreittien toteutusmahdollisuuksia vahvistetaan, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Karppitien päässä olevan kallioalueen muuttuminen viheralueeksi lisää virkistysalueen määrää ja siten parantaa virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkevaa Pohjoinen Nikinmäentietä kulkee joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä kaikista suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää jonkin verran ajoneuvoliikennettä Pohjois-Nikinmäentiellä, Lahdentiellä ja Sipoon- tiellä.

Vesihuolto

Hulevesien hallinnan periaatteet

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Lahdentien aiheuttama melu tai pienhiukkaset eivät etäisyyksien näkökulmasta aiheuta ongelmia uusissa asuinrakennuksissa.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonympäristö

Asemakaavan toteuttaminen heikentää luonnonympäristöä, mutta laajoja alueita jää edelleen virkistysalueiksi. Jo aikaisemmassa asemakaavassa 860800 laaja osa yleiskaavan asumiseen osoittama aluetta toteutettiin virkistysalueena (nykyinen Karppipuisto). Lainvoimaiseen asemakaavaan

verrattuna kaavamuutos ei heikennä mahdollisten liito-oravien tai lahokaviosammalen elinolosuhteita.

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin jo asemakaavoitetulle alueelle vaikka alue onkin lähes kokonaan toteutumaton. Yleiskaavan asuntorakentamiseen osoitettua aluetta ei ole käytetty täysimääräisesti vaan virkistysaluetta on asemakaavassa enemmän kuin yleiskaavassa. Tämä lieventää vaikutuksia luonnonympäristöön. Virkistysaluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta jää edelleen runsaasti. Heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Asuinkorttelien rajausta on tarkoituksella napakka, jotta yhtenäinen metsäinen virkistysalue voi säilyä mahdollisimman laajana ja rakentamisen vaikutus siihen ei ole liian heikentävä. Korttelin 86043 ja 86044 välistä viheraluetta on kaavoituksen aikana laajennettu. Siimapuiston luonto- ja viljelypanotteinen päiväkotikäyttö käyttää aluetta ulkoiluun ja opetukseen. Myös Karppitien päässä oleva kallioalue on muutettu asuinrakentamisen alueesta virkistysalueeksi hienon luonnonympäristön säilymistä vuoksi.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen hulevedet hallitaan tontilla Vantaan hulevesiohjelman ja hulevesien toimintamallin mukaisesti ennen johtamista vastaanottavaan Keravanjoen vesistöön.

Kaavamuutos ei merkittävästi heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

Asuinkortteleita ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. Jokainen asuinkortteli tullaan kilpailuttamaan kaupungin omana työnä. Kilpailutuksen yhteydessä ennen rakennuslupavaihetta varmistetaan korttelisuunnitelmilla viherkertoimen toteutuminen ja hulevesien riittävä hallinta. Nähtävillävaiheessa kuitenkin lisättiin kaavamääräys viherkerrointarkastelusta suunnittelun ja toteutuksen yhteydessä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on ei koske asemakaavan muutosehdotuksen uusia alueita. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

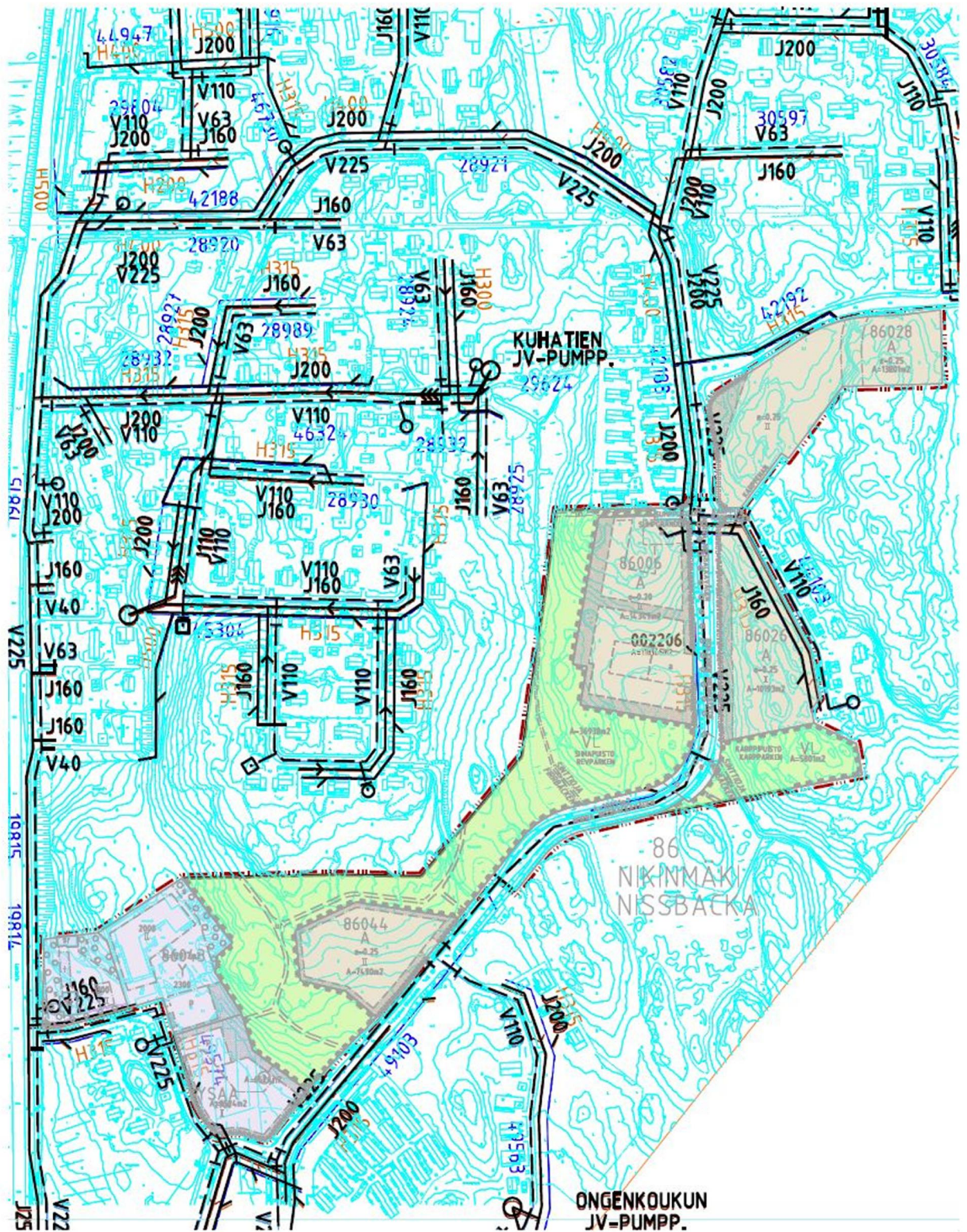
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäytösopimus. Tavoitteena on aloittaa palvelutalon rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Asumisen osalta edetään kaupungin linjausten mukaisesti.

Vesihuollon esisuunnitelma on laadittu kaupungin toimesta. Vesihuollon osalta investoinnit on tehty eikä uusia investointeja tarvita.



Vantaan kaupunki
copyright
Antti Auvinen
tulosteen laatija
11/26/2018
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002266 Harrikuja



ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä
N2000
korkeusjärjestelmä
1:4000
mittakaava

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti, Noora Koskivaara, asemakaavasuunnittelija,
Outi Colliander, suunnitteluavustaja, Merja Hokkanen, kaavoitusteknikko,
Merja Kuparinen, suunnitteluavustaja, Raija Lehtola, suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus :

Antti Auvinen, vesihuollon suunnittelu, Susanna Koponen, liikenneinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen:

Armi Vähä-Piikkiö/ maanhankintapäällikkö, Jouni Kahila / maanhankintainsinööri

Muut

Juha Kivimäki, Olli Kuusisto, Fincap Oy sekä perikunnan edustajat

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 5. päivänä toukokuuta 2019.

Noora Koskivaara
Asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.11.2018
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,8166	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,8166

Ranta-asemakaava

Rakennuspaikat [lkm]

Lomarakennuspaikat [lkm]

Rantaviivan pituus [km]

Omarantaiset

Omarantaiset

Ei-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	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

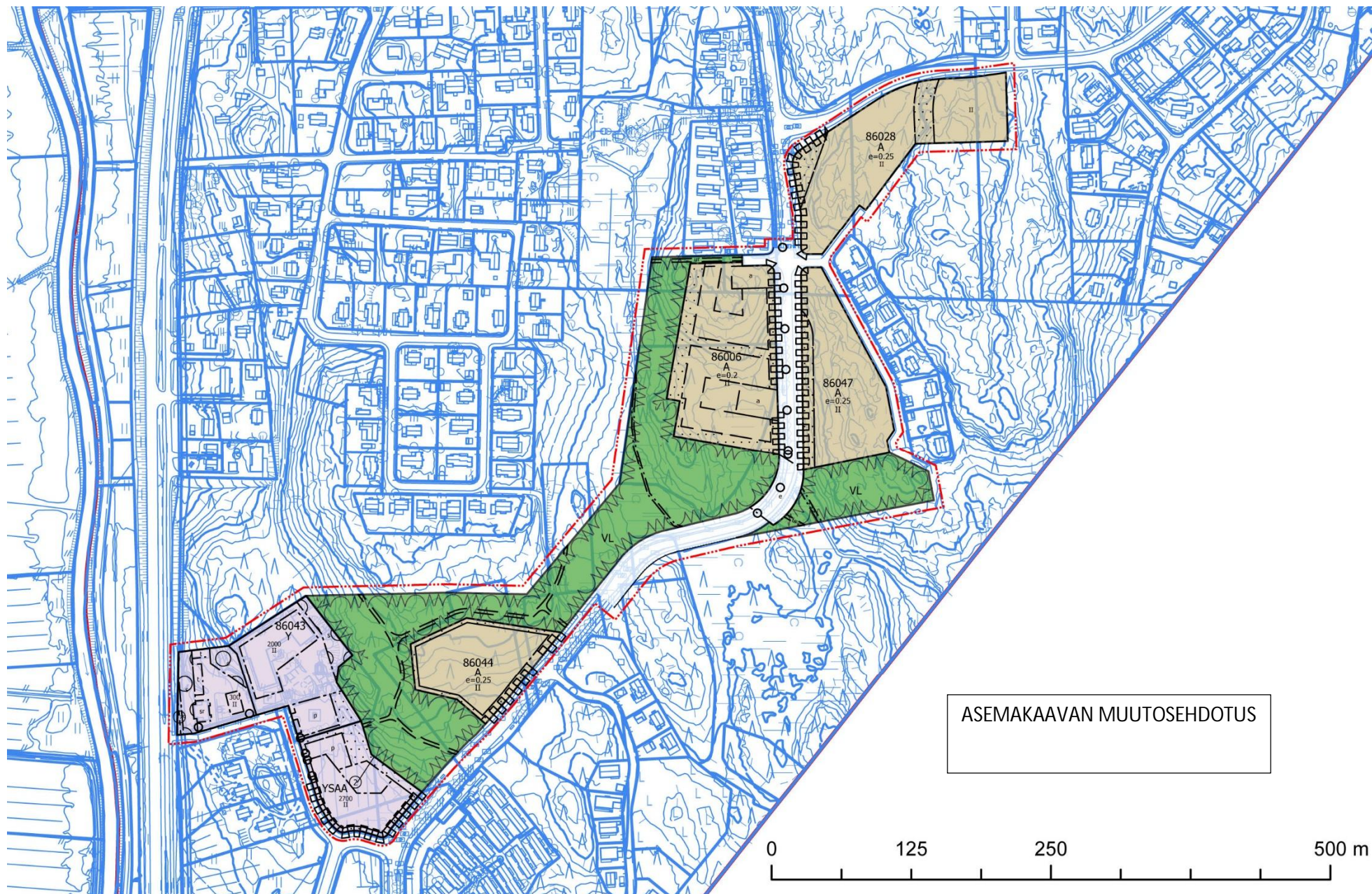
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

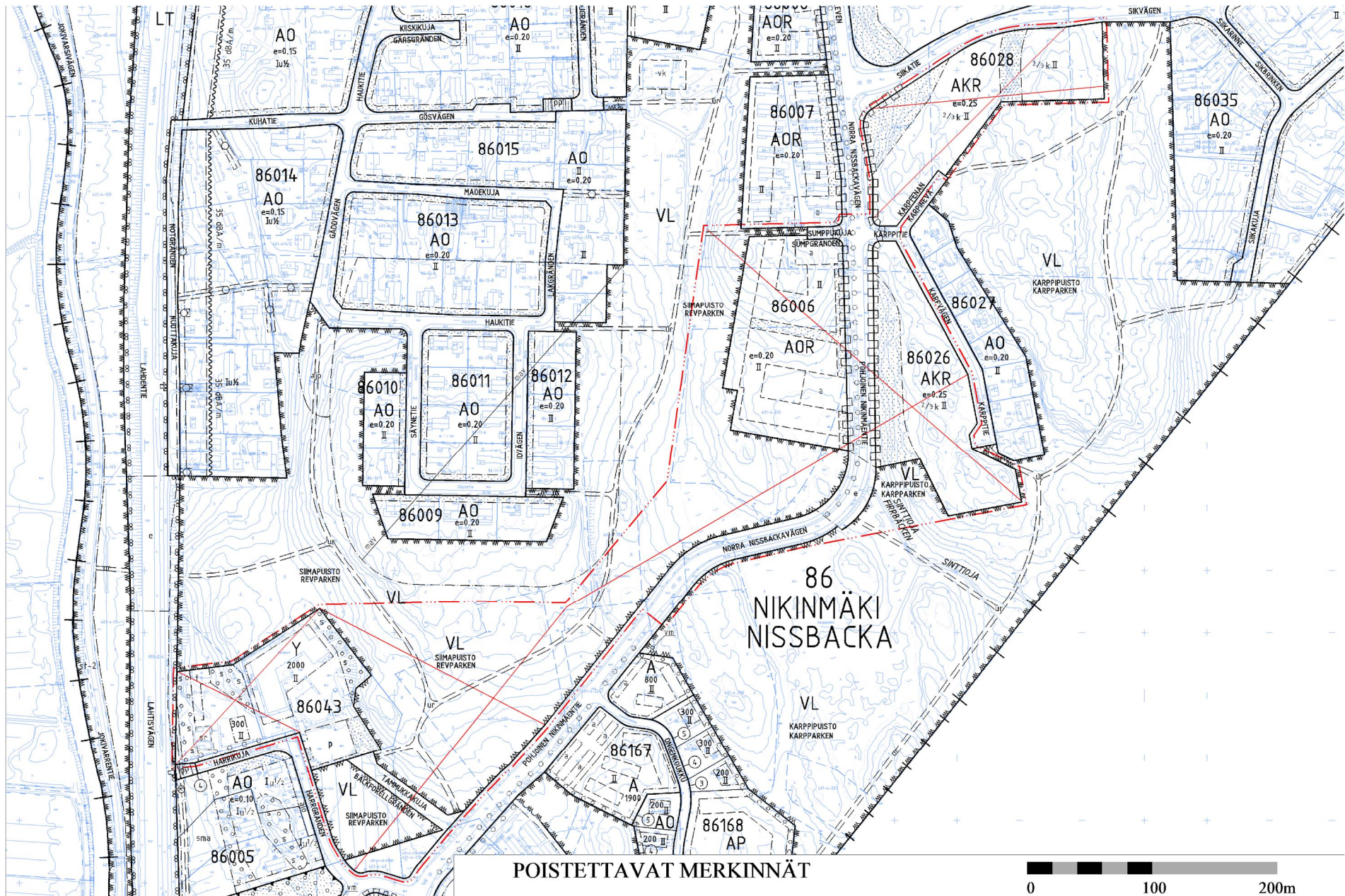
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,8166	100,0	15766	0,13	0,0000	3839
A yhteensä	4,5933	38,9	10766	0,23	0,4558	1139
A	4,5933	100,0	10766	0,23	4,5933	10766
AKR					-2,7026	-6757
AOR					-1,4349	-2870
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	16,5	5000	0,26	0,6524	2700
Y	1,2917	66,4	2300	0,18	0,0000	0
YSAA	0,6524	33,6	2700	0,41	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	4,2741	36,2	0		-0,8516	0
VL	4,2741	100,0	0		-0,8516	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,0051	8,5	0		-0,2566	0
Kadut	1,0051	100,0	0		-0,2566	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	436	1	114
Asemakaava	2	436	1	114





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002206

Päiväys
Datum

6.5.2019

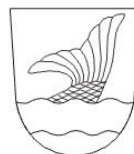
Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

693507

Vantaan kaupunki
HARRIKUJA

Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI

Asemakaavan muutos
Korttelit 86006, 86026, 86028, 86043 ja
86044 sekä katu- ja virkistysalueet
Tonttijako
Osa korttelia 86043
1:2000



Vanda stad
HARRGRÄNDEN

Stadsdel 86, NISSBACKA

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 86006, 86026, 86028, 86043 och
86044 samt gatu- och rekreatiomsråden
Tomtdelning
Del av kvarteret 86043
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

A

Asuinrakennusten korttelialue

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sekä yhteiskäyttöisiä tiloja enintään 20% tontin rakennusoikeudesta,

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Asunnoilla tulee olla ulko-oleskelutila.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla 2 ap / asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla 1,5 ap / asunto
Asuinkehostalot 1,2 ap / asunto
Vieras pysäköinti 1 ap / 1500 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp / asuinhuone.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvarterområde för bostadshus

Utöver det våningstal som anvisats i detaljplanen får på högst 20 % av tomtens byggrätt utanför bostaden byggas sådana lager- och serviceutrymmen samt utrymmen för gemensamt bruk som betjänar boendet.

Före bygglovets godkännande ska en kvarterplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten.

Bergsbrytning ska undvikas utanför de områden som ska byggas.

Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä.














Bostaden ska ha ett utevistelseutrymme.

Minimiantalet bilplatser:
Småhus, högst 10 bostäder på tomten 2 bp / bostad
Småhus, mer än bostäder på tomten 1,5 bp / bostad
Flervåningshus 1,2 bp / bostad
Gästparkering 1 bp / 1500 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:
Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 cp / bostadsrum.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor.

	<p>Yleisen rakennuksen korttelialue Talousrakennusten ja autokatosten tulee muodostaa melueste. Uudisrakennuksessa tulee olla koneasumattua peltikatto. Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.</p>	<p>Kvartersområde för allmänna byggnader Ekonomibygnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder. Nybygget ska ha maskinfalsat plåttak. På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetskötseln. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.</p>
	<p>Sosiaalitoiminta palvelevien laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon. Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusten julkisivumateriaali on puu. Tonteille tulee istuttaa puita ja pensaita. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Jätehuoltopiste tulee näkösuojata. Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m².</p>	<p>Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus På området får byggas vårdhem för äldre. Före bygglovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas. Byggnadernas fasadmateriäl ska utgöras av trä. På tomten skall planteras träd och buskar. Dagvattnet på tomten ska fördröjas på tomten. Sopstationen ska förses med insynsskydd. Minimiantalet bilplatser 1 pb / 150 m²-vy.</p>
	<p>Lähiavikistysalue Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja Osa-alueen raja</p>	<p>Område för närekreation Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns Gräns för delområde</p>
	<p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja Ohjeellinen tontin raja.</p>	<p>Riktgivande gräns för område eller del av område Riktgivande tomtgräns.</p>
	<p>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista</p>	<p>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas</p>
<p>12 VANT</p>	<p>Kaupunginosan numero Kaupunginosan nimi</p>	<p>Stadsdelsnummer Namn på stadsdel</p>
<p>123 KATU</p>	<p>Korttelin numero Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi</p>	<p>Kvartersnummer Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område</p>
<p>SINTTIOJA</p>	<p>Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi</p>	<p>Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området</p>
<p>1234 IV</p>	<p>Rakennus oikeus kerrosalaneliömetreinä Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav</p>
<p>e = 0.12</p>	<p>Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan</p>	<p>Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta</p>
	<p>Rakennusala</p>	<p>Byggnadsyta</p>
	<p>Ohjeellinen rakennusala</p>	<p>Riktgivande byggnadsyta</p>
	<p>Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen</p>	<p>Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras</p>

	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Ohjeellinen istutettava alueen osa	Riktgivande del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Katu	Gata
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Eritasoristeys	Planskild korsning
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden
	Suojeltava rakennus Historiallisesti, rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Korjaus- ja muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto. Suunnittelutyössä tulee käyttää ammattitaitoisia ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako ja tulisijat, huoneiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali.	Byggnad som skall skyddas En historiskt, byggnadshistoriskt och värdefull byggnad med avseende på miljön. Byggnad eller ett del av det får inte rivras. Vid reparations- tillbyggnads- och ändringsarbeten ska byggnadens särdrag och värder bevaras. Den lokala museimyndighetens utlåtande ska inhämtas om reparations-, tillbyggnads-, och ändringsåtgärderna. I Planering behövs en yrkesutbildad planerare som har erfarenhet av historiska byggnader. Av interiören skyddas rumindelning och eldstäder, trappor och den gamla skolsalen.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnön ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Vesa Karisalo Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __, __, 20__ Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __, __, 20__	Godkänd av stadsfullmäktige __, __, 20__
10.12.2018 KALA ; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik. kaup. suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot	NKO/OCO
17.12.2018 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik. kaup. suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot	
30.1.-28.2.2019 Nähtävillä MRA 27§:n mukaan	

maksaja: hakija/ML2, lisättyä t.j:n lisämaksulla