

Vantaa

002206 Harrikuja

NIKINMÄKI



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 17.3.2020 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002206. Kaavoitus on tullut vireille 28.10.2014.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Korttelit 86043 ja 86044 sekä virkistysalueita kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 86043 sekä katu- ja virkistysalueita, MRL-ase-
makaavan Korso I maatalousaluetta M3007 kaupunginosassa 86, Nikinmäki).

Tonttijako:

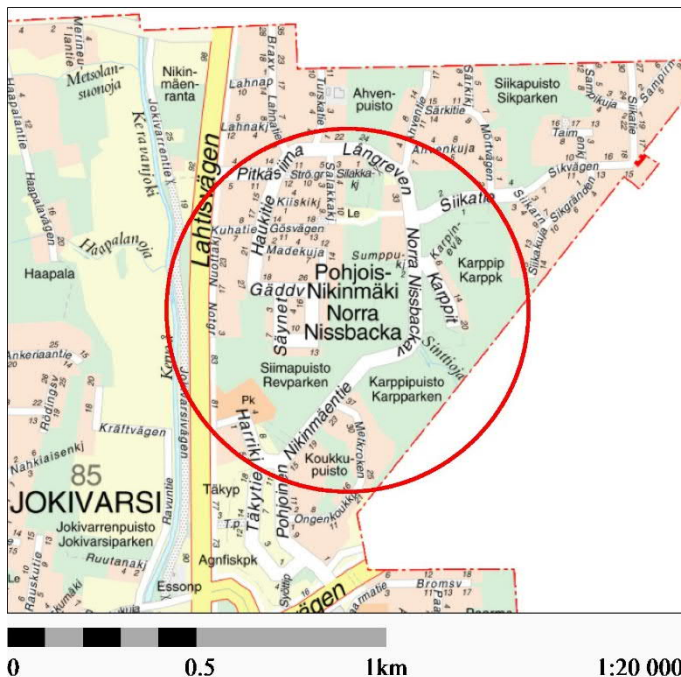
Osa korttelia 86043 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Pohjois-Nikinmäen alue täydentyy kaksikerroksisten pientalojen korttelilla A ja palveluasumisen korttelilla YSAA voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Kaavamääräys A sallii useita pientalotyyppisiä tehokkuudella $e = 0.25$ (1897 k-m²) Pohjoisen Nikinmäentien varteen. 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 pienenee hieman Siimapuistossa. Kaavaan liittyy YSAA-tonttia koskeva toteuttamissopimus. Kaavatyössä aiemmin mukana ollut, asumiseen osoitettu pohjoisosa on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta. Alue on ollut mukana laihokaviosammalselvityksessä.

Kaavan laatija: Noora Koskivaara, asemakaavasunnittelija, Vantaan kaupunki

etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9293

Kaava-alueen sijainti



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

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-aluetta päätettiin pienentää, joten päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma rajauksen osalta ja täsmennettiin senioriasuminen palvelutaloasumiseksi. 12.11.2019 päivitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma edelleen kun pohjoisosan asuinkortteleiden muutos rajattiin pois asemakaavamuutoksesta.

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

Muistutuksessa Suomen luonnonsuojeluliitto huomautti puuttuvista luontoselvityksistä, halusi selvitettävän luontotyyppejä ja mahdollisen lahokaviosammalen esiintymisen sekä esitti asuinkorttelivarausten poistamista asemakaavaehdotuksesta. Virkistysalueen määräyksiin haluttiin tarkennuksia. Kaavaselostukseen on nyt lisätty tieto 2000-luvulla tehdyistä kasvillisuusselvityksistä ja täydennetty vaikutusta luonnonoloihin. Lahopuun kannalta on hyvä, että kosteikkoisimmat alueet on tässä ja aikaisemmissa asemakaavoissa jätetty virkistysalueiksi jopa laajemmin, kuin yleiskaava osoittaa. Virkistysalueen puustoa ja asuinkorttelien viherkerrointa koskeva määräys lisättiin kaavamääräyksiin.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 20.5.2019 jättää kaavaehdotuksen pöydälle ja 3.6.2019 palauttaa asemakaavaehdotuksen valmisteluun luontoselvityksen laadinnan ajaksi. Luontoselvitys, jossa pääosassa on lahokaviosammalen esiintyminen alueella, tilattiin kesäkuussa ja ensimmäisiä tietoja saatiin lokakuussa 2019 sekä tuloksia koko Vantaan alueelta tammikuussa 2020. Koko kaupungin selvitys osoittaa, että lajia esiintyy Vantaalla runsaasti. Tärkeimmät lahokaviosammalen ydinalueet eivät sijaitse suunnittelualueella. Kuitenkin myös asemakaavamuutoksessa rakennettavaksi osoitetulle alueelle osuu osittain yksi lahokaviosammalen ydinalue. Esiintymän merkitys lajin säilymisen kannalta on katsottu vähäiseksi, joten kaavamuutosehdotus voi edetä hyväksymiskäsittelyyn

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne.....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	16
4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3 Aluevaraukset	19
4.4 Kaavan vaikutukset	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät	24
4.6 Nimistö	24
5. Asemakaavan toteutus.....	24
6. Kaavatyöhön osallistuneet	25
7. Asemakaavan seurantalomake.....	26

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuuoksen 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). 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, päiväkoteja ja päivittäistavarakauppa. Pohjois-Nikinmäessä on myös laajoja metsäisiä virkistysalueita.



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

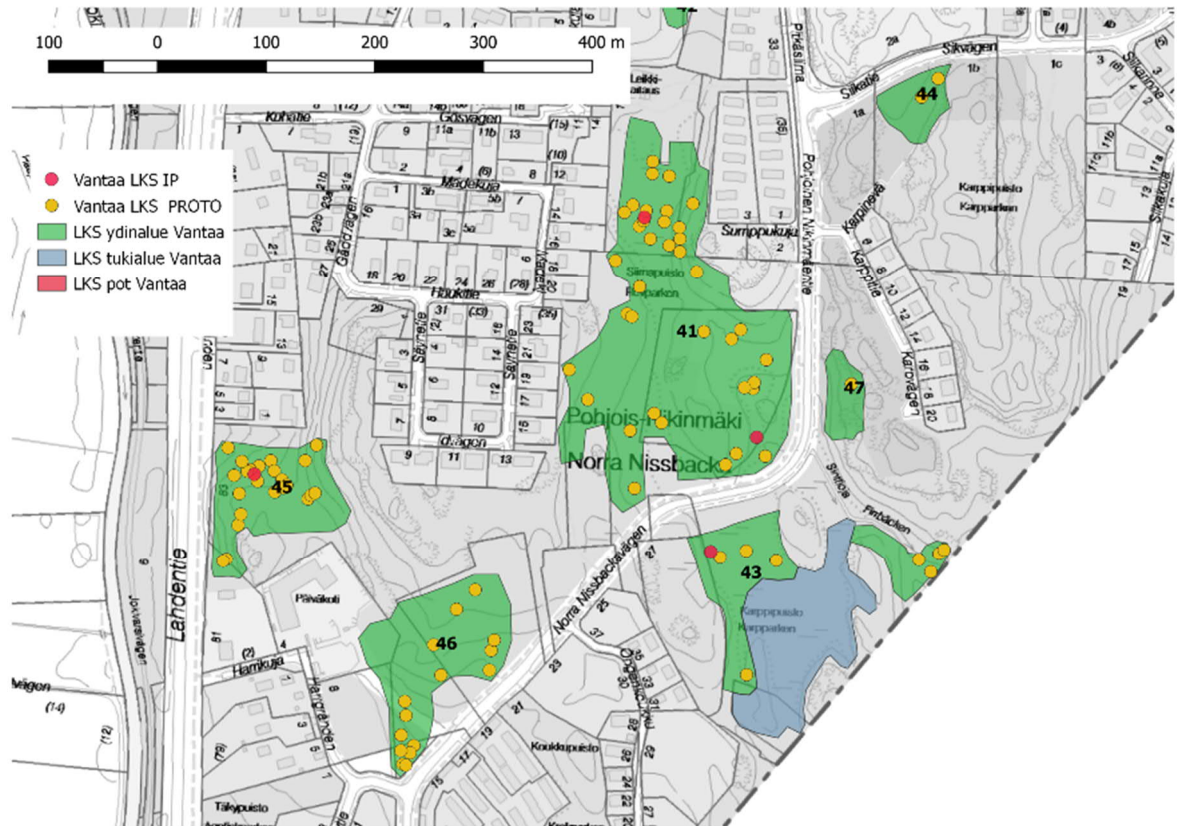
2.1.2 Luonnonympäristö

Alueen ja sen lähialueen luonnonympäristö on rikas käsittäen monta metsätyyppiä ja vanhaakin metsää. Alueesta huomattava osa on asemakaavoin osoitettu virkistysalueeksi VL. Luonnonympäristön arvoja on selvitetty vuonna 2002 Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Olli Manninen on laatinut alueelle luontoselvityksen (2020). Sen mukaan alueen tärkeimmät luontoarvot eivät osu suunnittelualueelle. Pääpaino selvityksissä on laihokaviosammaleen esiintymisessä.

Lahokaviosammalselvitys

Lahokaviosammalselvityksen alueelta on laatinut Olli Manninen Vantaan kaupungin tilauksesta. Syksyn 2019 aikana Vantaan kaupunki selvitti laihokaviosammaleen esiintymistä myös laajemmin koko Vantaan alueella Olli Mannisen ja Faunatican toimesta. Nikinmäen alueella asemakaavamuutosaluetta koskee karttakuvan esiintymä nro 46. Lahokaviosammaleen itiöpesäkkeitä ei kaava-alueelta löydy (punaiset pisteet IP) vaan kyseessä on protoneemagemma eli itujuväsryhmä, ns. esiaste. Esiintymää ei voida pitää Nikinmäen kokonaisuutta tarkastellen merkittävänä. Kaava-alueen

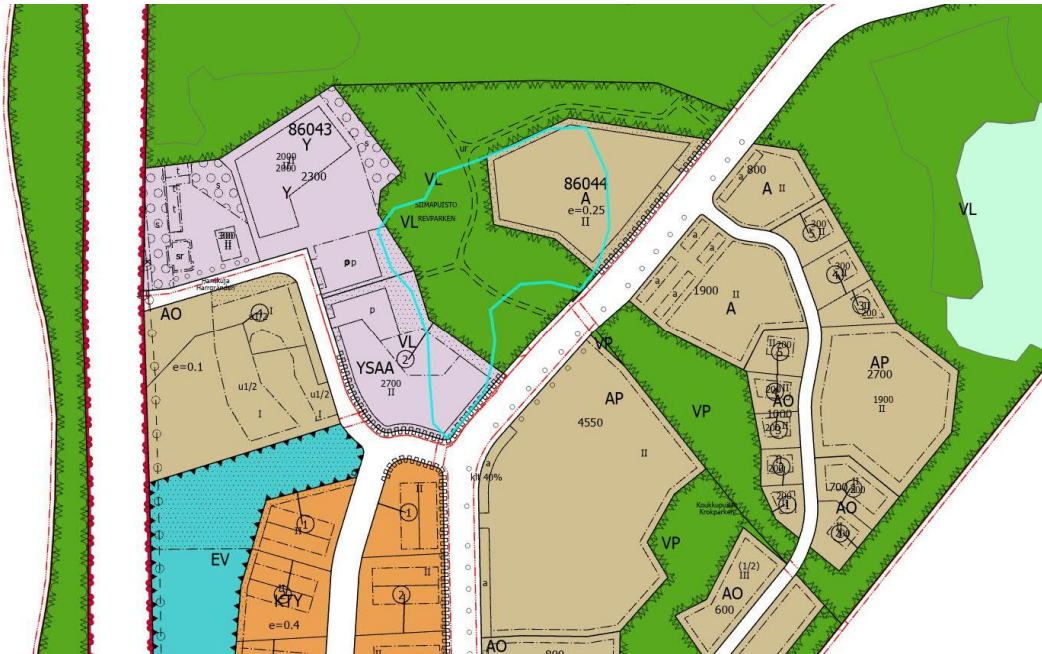
ulkopuolella löytyy kolme vahvempaa ydinaluetta itiöpesäkkeillä sekä kaksi pienempää ydinaluetta. Kaikkien ydinalueiden sijainti ilmenee oheisesta kartasta.



Alla on tarkemmin kerrottu laihokaviosammalen ydinaluerajauksesta nro 46.

46. Harrikuja 0 + 16 esiintymärunkoa. Ydinaluerajaus 1,33ha
Päiväkodin lähimetsästä löytyi tarkalla etsinnällä myös useita protoneemagemmaesiintymiä. Esiintymät ovat pääosin pieniä, melko pienillä lahoppuunkappaleilla löytyneitä kasvustoja. Metsikön lounaisosassa on pienialainen kuusivaltainen soistuma, josta esiintymiä löytyi useita. Muut esiintymät ovat hieman kuivemmasta ja hakuin aiemmin käsitellymmästä osasta aluetta vanhoilta kannoilta. Esiintymä voi säilyä alueella, mutta erityisen elinvoimainen se ei liene. Jos alueen metsien annetaan kehittyä luontaisesti ja lahoppuuta ei poisteta, voivat olosuhteet lajille parantua ajan kanssa. Kohteella on esiintymäkeskittymien välissä järeitä kuusen kantoja ja rungonkappaleita rinnekuusikossa. Nämä saattavat hyvinkin jatkossa olla soveliaita lajille.

Alakuvassa näkyy esiintymän raja sinisellä kaavamuutosehdotuksen päällä.



Maisemakuva ja -rakenne

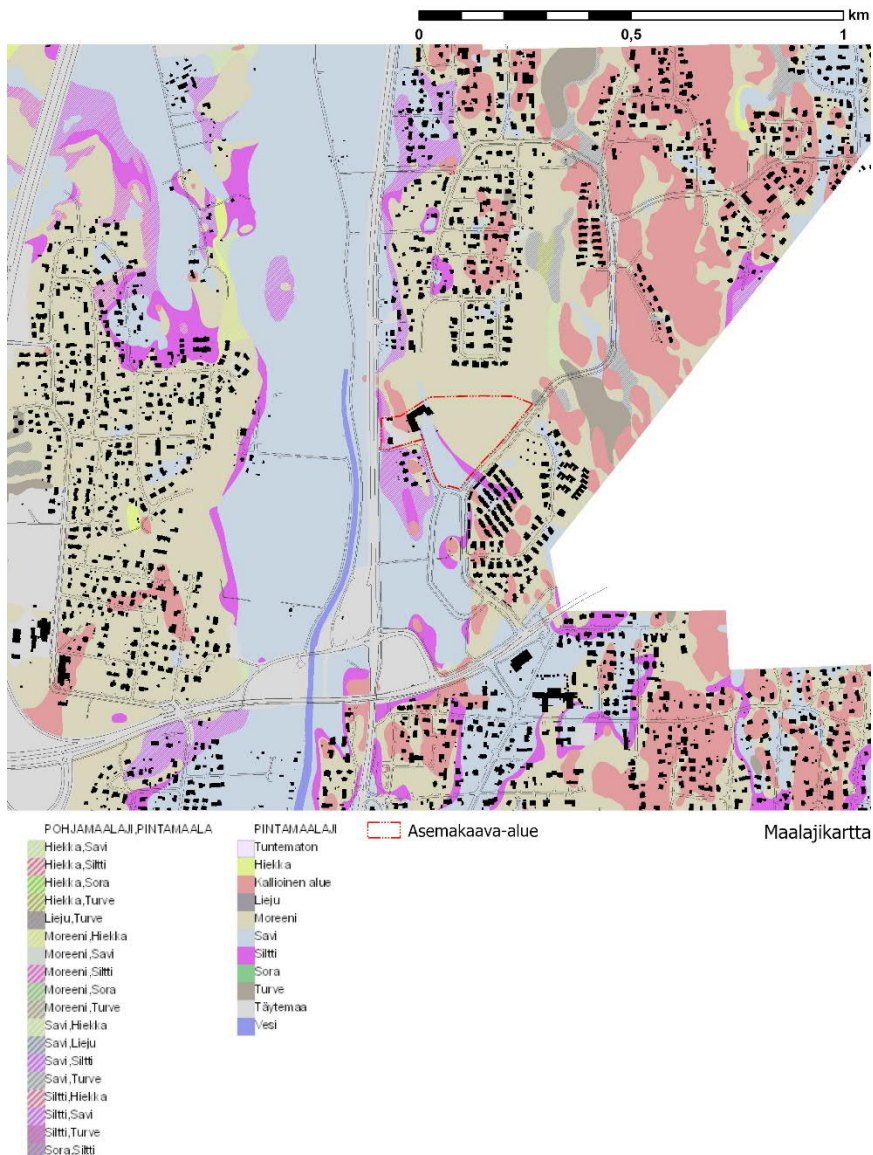
Maisemallisesti Nikinmäki on arvokas käsittäen Keravanjoen laakson alavaa peltomaisemaa ja toisaalta kalliosta metsää ja rinnettä.

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 +52,0 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 asukasluvu 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 Sipointien liittymän lähituntumassa. Sipointien pohjoispuolelle on rakentunut 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. Sipointien välittömässä läheisyydessä maasto on tasaisempaa ja siellä kaupunkikuvaa hallitsevat tehokkaammat yhtiömuotoiset rivitalot ja pienkerrostalot.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Virkistys

Pohjois-Nikinmäen kallioinen maasto ja monipuolinen metsä muodostaa hyvän mahdollisuuden virkistykselle. 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 Sipointien varsilla.

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Käyttövesi tulee pääasiassa Pitkäkosken 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 Pitkäsiiman d200 jätevesiviemäreillä ja kootaan Jokivarren jätevedenpumppaamolle. Pumppaamo johtaa jätevedet Mikkolan ja Matarin viemäriverkoston kautta Korso-Tikkurila runkoviemäriin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Nikimäentien ja Pitkäsiiman 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 pienhiukkaset eivät kohdistu kaavamuuotosehdotuksen uuteen rakentamiseen. Olevien rakennusten 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, laajuus 5,5 ha, omistaa hakija, joka on yksityinen perikunta. Muun suunnittelualan maan omistaa Vantaan kaupunki.

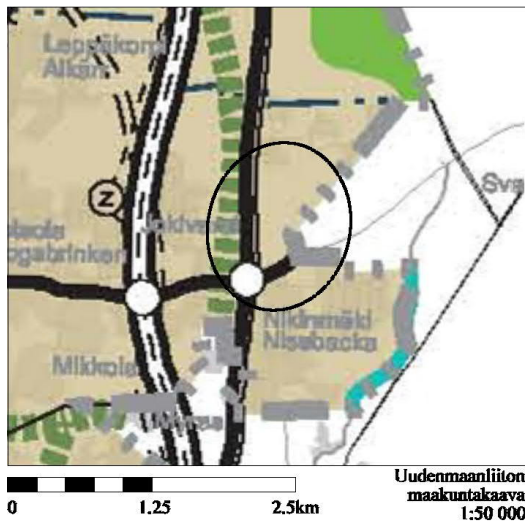
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan 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 viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050 määrittelee seudullisen maankäytön tavoitteen ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. 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.

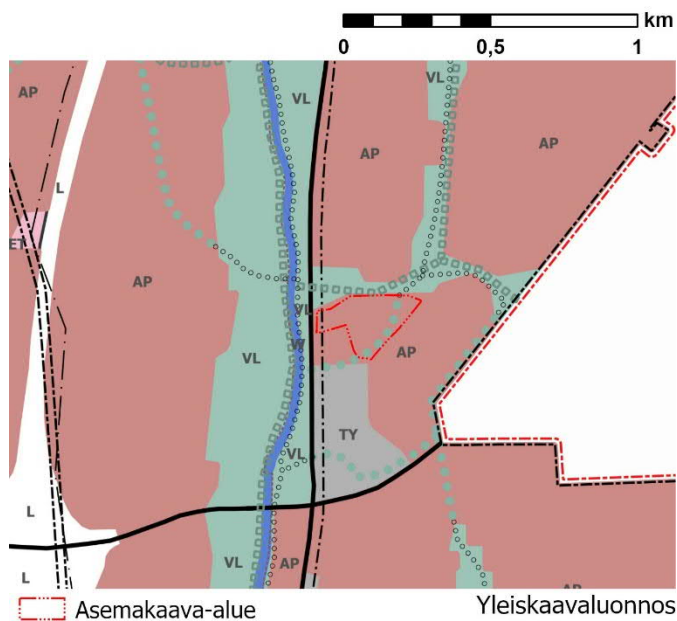
MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden 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



Vantaan voimassaolevassa yleiskaavassa alue on tiivistä ja matalaa pientalovaltaista aluetta A2. Kaavahanke toteuttaa yleiskaavaa. Virkistysalue on tulkittu laajempaan kuin yleiskaava esittää.

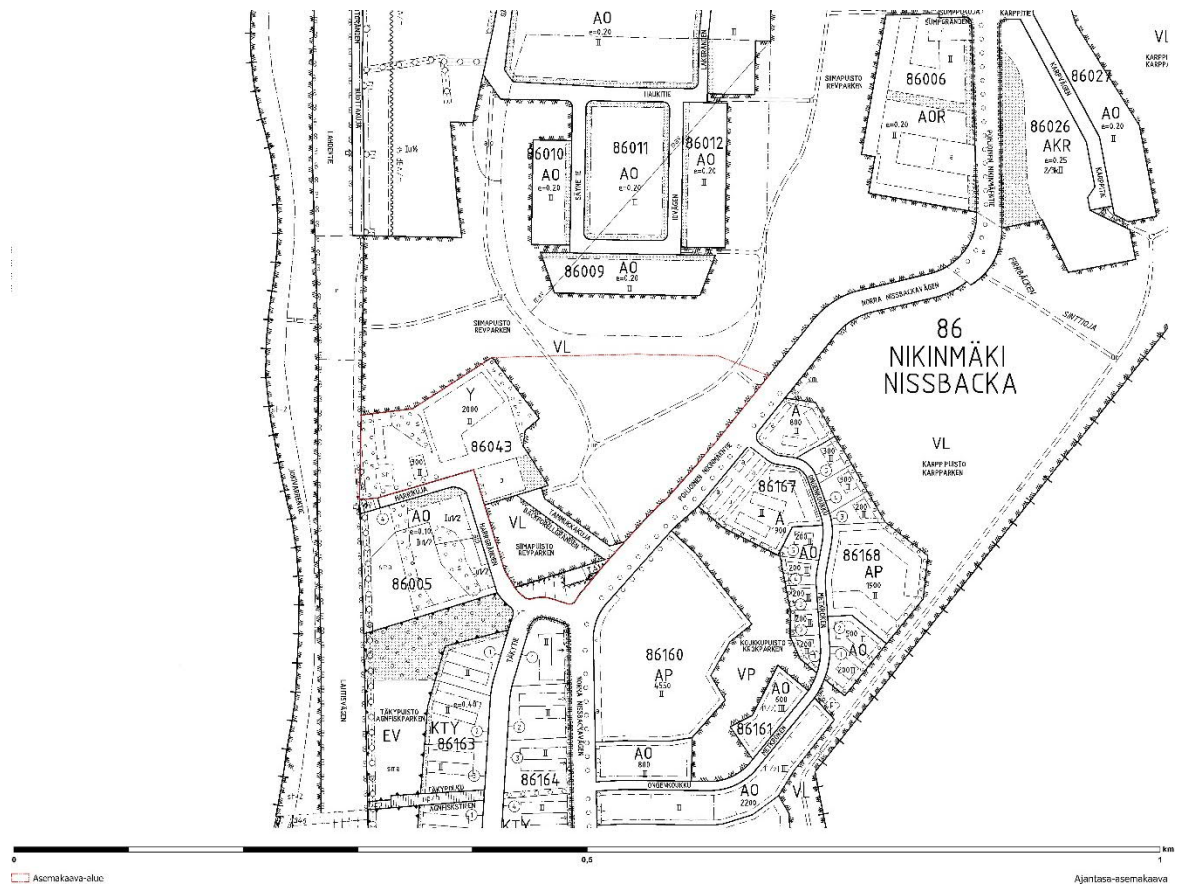
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.



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. Virkistysyhteyksien tarve on huomioitu.

Asemakaava



Alueella on asemakaavat 860300 ja 860800 sekä MRL-asemakaava 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: kaupunkiympäristön toimiala (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), 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 päiväkotikiikero 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 lausuntopyyynnön 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 kaavaselistukseen. Gasum halusi huomioitavan kaasulinjan suojaetäisyyden. Lausunnon antoivat myös HSY, HSL, Vantaan energia ja Elisa Oyj. Nikinmäen omakotiyhdistykseltä ei saatu lausuntoa.

Muistutuksen perusteella täydennettiin kaavaselistukseen 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.

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

Kaupunginhallitus 3.6.2019 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitys 21.11.2019

Kaupunginhallituksen 3.6.2019 käsittelyssä kaavaehdotus jäi odottamaan tarvittavia luontoselvityksiä. Selvitys lahokaviosammaleen esiintymisestä alueella kilpailutettiin ja tilattiin. Alustavien tulosten saavuttua marraskuussa päätettiin kaavaehdotuksesta rajata pois alueet, joilla lahokaviosammalta näytti esiintyvän eniten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 21.11.2019 ja asiasta mainittiin kaavatyön nettisivulla.

Asemakaavamuutosehdotus päätettiin viedä päätöskäsittelyyn vasta, kun koko kaupunkia koskenut lahokaviosammalselvitys on valmistunut ja lajin esiintymisestä on käsitys. Tämä tapahtui helmikuun 2020 aikana. Lahokaviosammalselvityksen tuloksia ja johtopäätöksiä seurasivat Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa yhteistyössä ELY-keskuksen asiantuntijat.

Asemakaavamuutosehdotuksen 002206 osalta voitiin todeta, että koska Pohjois-Nikinmäen alueella on lahokaviosammalta runsaasti, ei yhden vähemmän merkittävän ydinalueen tuhoutuminen ole este kaavamuutoksen hyväksymiselle.

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 elinvoi-maa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittä-misessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Kaavamuutos tukee kaupungin strategiaa. Korttelien ympärille jää runsaasti lähiluontoa ja toi-saalta 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 ra-kentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuo-tanto.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uu-sien 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 palvelu-asumisen toteuttajalle.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

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



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

Sinänsä asukkaalle miellyttävä yksikerroksisuus syö korttelimaata ja pysäköinti on hieman hankalasti rinteessä. Toisaalta ratkaisu olisi sopinut hyvin pientalo-alueelle.



FinCap / Esperi / Ikäihmisten palvelutalo

Rakennus sijoittuu Harrikujan ja Täkytien varteen muodostaen suojaisen pihan oleskelulle. Oleskelupihan puoleinen osa korttelista muutettiin myöhemmin osaksi Siimapuistoa.

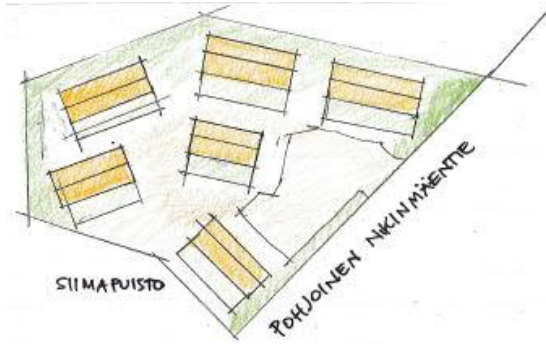
Alla alustava luonnos rakennuksen hahmosta ja puujulkisivusta.



Asuinkorttelia on tutkittu mitoituksellisesti niin, että esitetty tehokkuus on toteutettavissa myös rinteisessä maastossa. Toteutusvaihtoehtoja on useita. Kortteli toteutetaan yhtiömuotoisina.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Pientalokorttelin osalta on tarkasteltu erilaisia mitoitusvaihtoehtoja. Kaupunki tulee kilpailuttamaan korttelin kaavan vahvistuttua ja siinä yhteydessä haetaan korttelikohtaisesti kaupunkikuvalisesti ja maaston sopiva ratkaisu.



Oheessa esitetty luonnosvaihtoehto kaksikerroksisille omapihaisille pientaloille. Korttelin 86044 tehokkuusluku $e = 0.25$ tarkoittaa 1897 k-m² rakennusoikeutta.

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

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

Asuinrakennusten korttelialue A

Rakennusoikeus korttelissa 86044 1873 k-m². Tehokkuusluku $e = 0.25$

autopaikkoja: 1.5 ap/asunto k-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 k-m², tehokkuusluku $e = 0.41$.

Yleisten rakennusten korttelialue Y. Aiemmin kaavoitettu rakennusoikeus 2000 k-m². Korttelissa on toteutettu päiväkot.

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. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Korttelit ovat pienehköjä, katualueiden vaatima pinta-ala on minimoitu. Asemakaavan alueella on virkistykseen sopivaa metsää ja ohjeellisia virkistysreittipaikkoja. 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 kaavamääräykseen on lisätty määräys asuinkorttelien viheraluekertoimesta, joka tarkoittaa pihojen viherrakentamista ja johon nojaten voidaan perustella olevien puiden säilymistä korttelialueella.

4.3 ALUEVARAUKSET

Alue 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

Asemakaavan puhtaasti asumiseen osoitettu kortteli on merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue. Tällä haluttu mahdollistaa erilaiset toteutustavat, joko kytkettyinä erillistaloina, rivitaloina tai kaksikerroksisina pienkerrostaloina eli käytännössä luhtitaloina.

YSAA

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

Y

Aiemmassa vaiheessa talousrakennukselle osoitettu sr-suojelumerkintä on poistettu

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

4.3.2 Muut alueet

VL

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

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

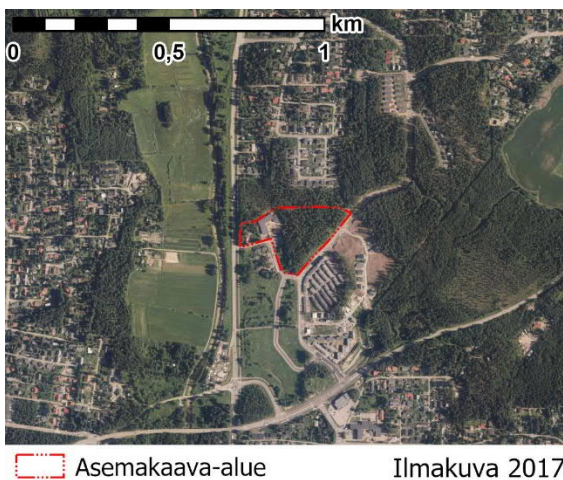
Hanke sijoittuu jo asemakaavoitetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu kohtuullisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Pääosa 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 100 kappaletta arviolta noin 150 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 täydentyy 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 1873 k-m² uutta asumisen rakennusoikeutta.

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. Asuinkorttelin raja-alue 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 viljelypainotteinen päiväkotikäyttö käyttää aluetta ulkoiluun ja opetukseen.

Liikenne

Kaava-alueen vieritse kulkeva Pohjoinen Nikinmäentie on joukkoliikenteen runkoyhteys. Pysäkit sijaitsevat kävelyetäisyydellä suunnittelualueen kortteleista. Ratkaisu lisää hieman 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 mitoitussadetilanteessa saman suuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus 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

Lahokaviosammalselvitys Vantaalla

Vireillä olevan yleiskaavan 2020 valmistelua varten ja lahokaviosammalten huomioimiseksi kaavoituksessa, Vantaan kaupunki teetti syksyllä 2019 selvitystyön lahokaviosammalten suojelusuunnitelman laatimiseksi Vantaalle. Faunatica Oy:n laatiman selvityksen Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma ansiosta Vantaan lahokaviosammaltilanne tunnetaan nyt ehdottomasti parhaiten Suomen kaupungeista ja kunnista.

Selvityksen mukaan lahokaviosammalten tilanne vaikuttaa olevan Vantaalla poikkeuksellisen hyvä Suomen mittapuulla arvioituna. Lahokaviosammalten kasvupaikkoja löytyy ympäri Vantaata metsäalueilta, joissa on paljon lahokaviosammalle sopivaa elinympäristöä ja lajin säilymisen todennäköisyys jatkossakin kattavasti Vantaan kaupungin alueella näyttää hyvältä/turvutulta (tämänhetkisen tiedon pohjalta). Selvityksessä rajattiin tunnettujen esiintymäalueiden perusteella 107 ydinaluetta, joiden pinta-ala on yhteensä n. 1 071 ha. Ydinalueista n. 3/4 (86 % niiden yhteispinta-alasta), itiöpesäkkeistä n. 3/4 ja itiöpesäkkeiden kasvupaikoista n. 2/3 sijaitsee nykytilanteessa hyvin tai kohtalaisesti turvatuilla kohteilla.

Suojelusuunnitelma perustuu voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaluonnoksen ehdotuksen valmisteluaineiston väliseen vertailuun. Kaavamerkinnoissa lajin elinoloja oletettavasti parantavat muutokset tulkittiin täysimääräiseksi tai osittaiseksi kompensatioksi, kun siirretään muuten heikentymässä tai tuhoutumassa olevien esiintymien alueita suojelluiksi tai muutoin niiden säilymisen kannalta suotuisamman maankäytön piiriin. Myös päinvastaiset muutokset huomioitiin, ja kaavaluonnoksessa olevat heikennykset vähennettiin kokonaiskompensatiosta. Tarkasteluun sisältyivät ydinalueiden pinta-ala sekä kasvupaikkojen ja itiöpesäkkeiden määrä.

Uuden yleiskaava 2020 valmisteluaineistossa, verrattuna voimassa olevaan yleiskaavaan, maankäyttöön tehdyt muutokset oletettavasti kompensoivat yleiskaavaluonnoksen rakennettaviksi osoitetuilla alueilla olevien lahokaviosammaleesiintymien heikennykset riittävällä tasolla, jotta lajin suojelutaso säilyy suotuisana Vantaalla.

Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020.

Asemakaavoituksen vaikutus luonnonoloihin

Asemakaavan toteuttaminen vähentää luonnonympäristön määrää. Kortteleiden keskelle kuitenkin jää reittien toteutuksen kannalta riittävästi virkistysaluetta. Myöskään alueen aikaisemmat kaavat eivät ole toteuttaneet yleiskaavan asumisen varauksia täysmääräisesti, vaan viheralueeksi on jäänyt rinteisiä ja soistuvia alueita.

Lahokaviosammalselvityksen mukaan lajin esiintymä alueella (sininen raja kartalla) ei välttämättä tuhoudu kokonaan, mutta alueen rakentaminen ja virkistysalueeksi jäävän osuuden runsas käyttö muodostavat riskin.



46. Harrikuja 0 + 16 esiintymärunkoa. Ydinaluerajaus 1,33ha

Päiväkodin lähimetsästä löytyi tarkalla etsinnällä myös useita protoneemagemmaesiintymiä. Esiintymät ovat pääosin pieniä, melko pienillä lahoppuunkappaleilla löytyneitä kasvustoja. Metsikön lounaisosassa on pienialainen kuusivaltainen soistuma, josta esiintymiä löytyi useita. Muut esiintymät ovat hieman kuivemmasta ja hakkuin aiemmin käsitellymmästä osasta aluetta vanhoilta kannoilta. Esiintymä voi säilyä alueella, mutta erityisen elinvoimainen se ei liene. Jos alueen metsien annetaan kehittyä luontaisesti ja lahoppuuta ei poisteta, voivat olosuhteet lajille parantua ajan kanssa. Kohteella on esiintymäkeskittymien välissä järeitä kuusen kantoja ja rungonkappaleita rinnekuusikossa. Nämä saattavat hyvinkin jatkossa olla soveliaita lajille.

Virkistysaluetta ja luonnonympäristöksi luokiteltavaa aluetta on runsaasti. Heikentävää vaikutusta alueen luontoarvoihin syntyy, mutta sitä voidaan silti pitää kohtuullisena. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

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.

Asuinkorttelia ei ole kaavavaiheessa tarkasteltu viherkertoimen avulla, koska asumisen hankkeita ei vielä ole olemassa. 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.

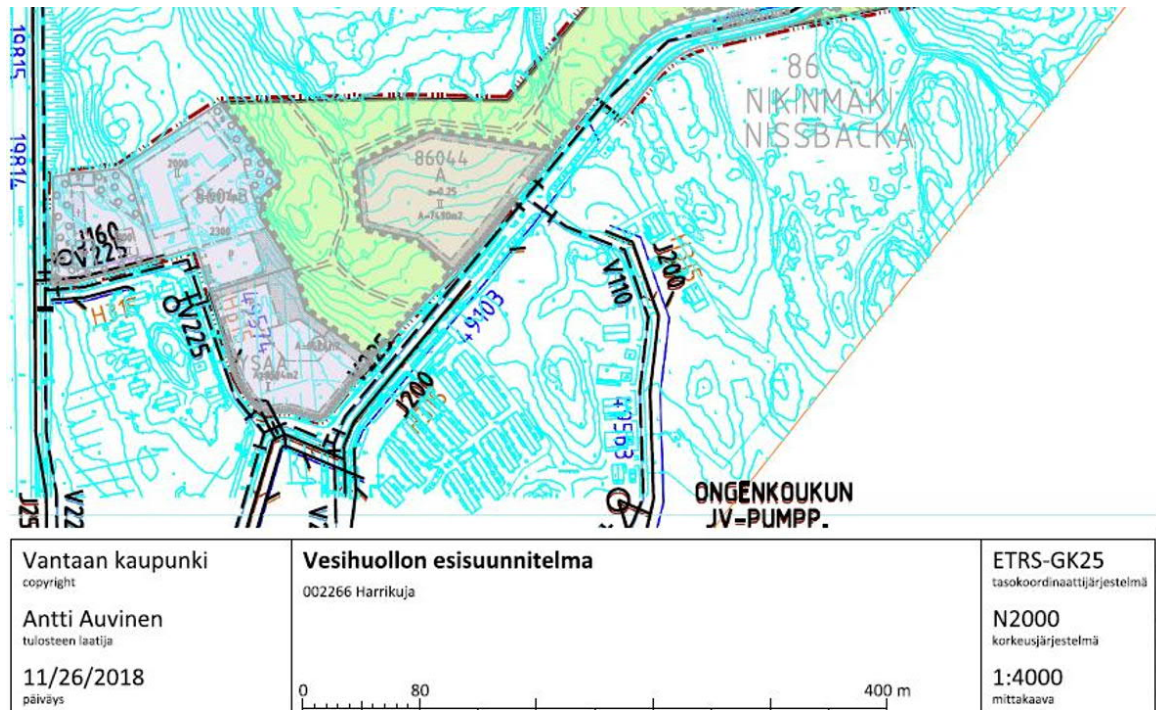
4.6 NIMISTÖ

Kaavamuutoksessa ei synny tarvetta uusille nimille.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. 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.



6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki

Asemakaavoitus: aluearkkitehti Vesa Karisalo, asemakaava-arkkitehti Noora Koskivaara, suunnitteluavustajat Outi Colliander, Päivi Kinnunen, Merja Kuparinen ja Raija Lehtola Merja Ho-kaavoitusteknikko Merja Hokkanen

Suunnitteluavustajat

Kadut ja puistot: Antti Auvinen, vesihuollon suunnittelu, Susanna Koponen, liikenneinsinööri

Kiinteistöt ja asuminen: Armi Vähä-Piikkiö/ maanhankintapäällikkö, Jouni Kahila / maanhankintain-sinööri

Muut: Juha Kivimäki, Olli Kuusisto, Fincap Oy sekä perikunnan edustajat

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Vantaalla, 17. päivänä maaliskuuta 2020.

Noora Koskivaara
Asemakaava-arkkitehti

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.12.2019
Kaavan nimi	002206 Harrikuja		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3724	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,3724

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3724	100,0	6873	0,16	0,0000	4573
A yhteensä	0,7491	17,1	1873	0,25	0,7491	1873
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	44,5	5000	0,26	0,6524	2700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,6792	38,4	0		-1,1447	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1556	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,1012	0
W yhteensä						

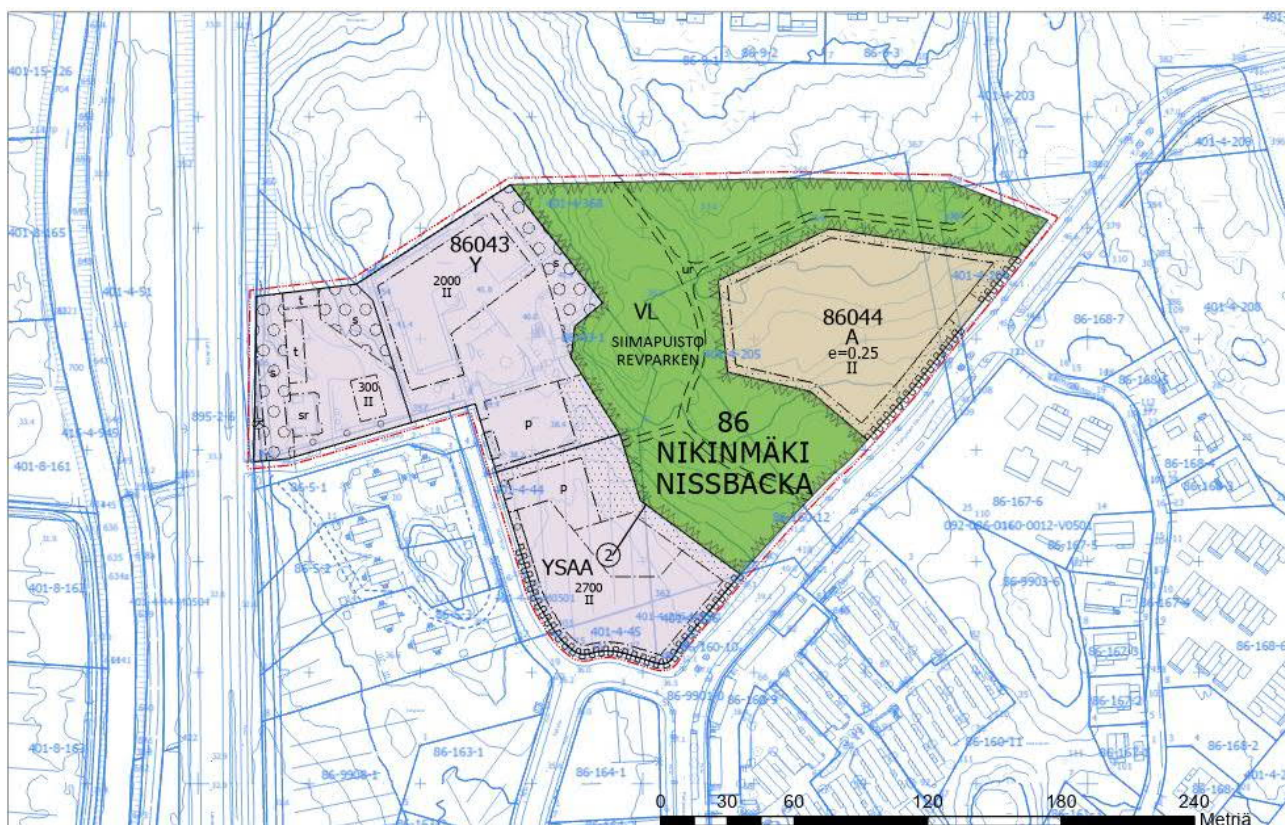
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	436	0	0

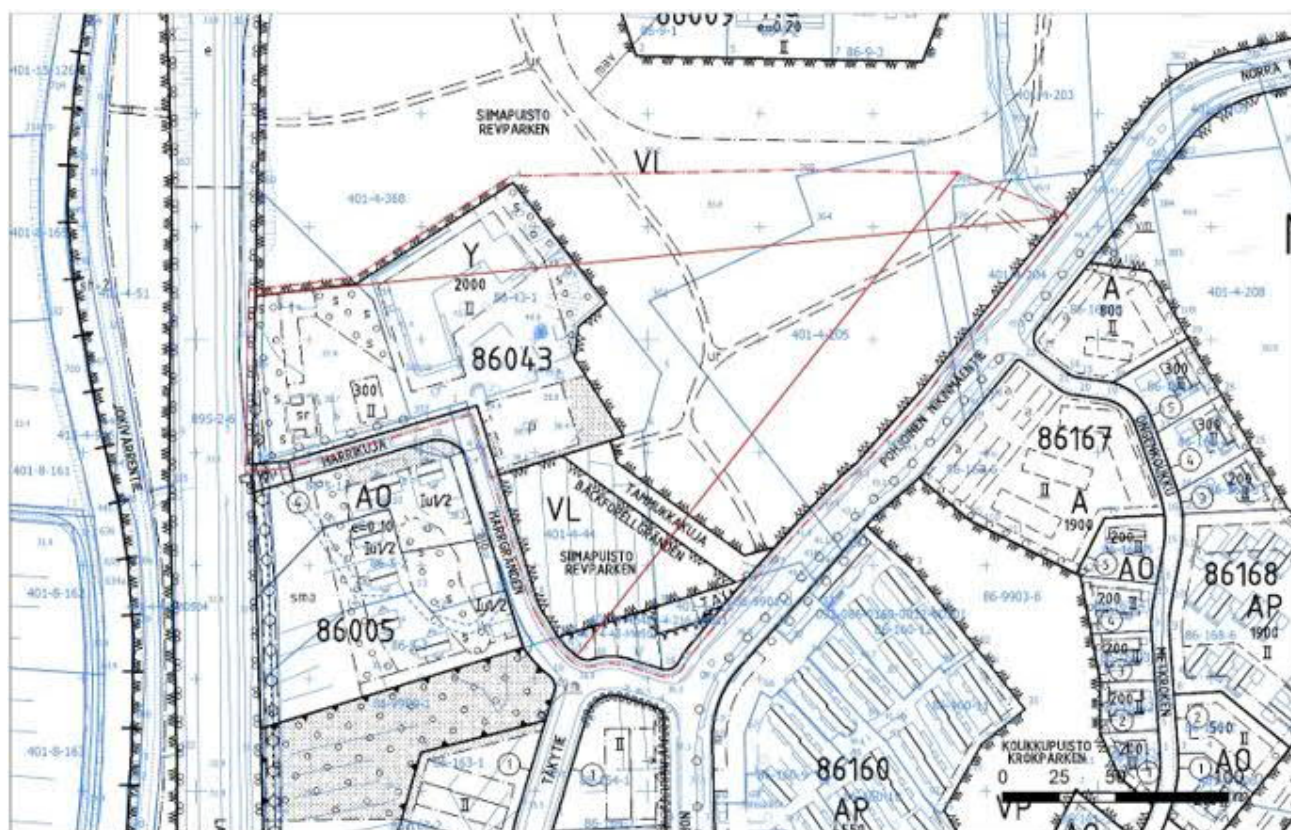
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,3724	100,0	6873	0,16	0,0000	4573
A yhteensä	0,7491	17,1	1873	0,25	0,7491	1873
A	0,7491	100,0	1873	0,25	0,7491	1873
P yhteensä						
Y yhteensä	1,9441	44,5	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	1,6792	38,4	0		-1,1447	0
VL	1,6792	100,0	0		-1,1447	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,1556	0
Kadut	0,0000		0		-0,1556	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,1012	0
M	0,0000		0		-0,1012	0
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	436	0	0
Asemakaava	1	436	0	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002206	Päiväys Datum 17.3.2020
Vantaan kaupunki HARRIKUJA Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI Asemakaavan muutos Korttelit 86043 ja 86044 sekä virkistysalueet Tonttijako Osa korttelia 86043 1:2000	 Vanda stad HARRGRÄNDEN Stadsdel 86, NISSBACKA Ändring av detaljplanen Kvarteren 86043 och 86044 samt rekreatiomsområden Tomtindelning Del av kvarteret 86043 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla.

Rakennettavien alueiden ulkopuolella tulee välttää louhintaa.

Rakennusten julkisivumateriaali on puu.

Asunnolla tulee olla viihtyisä ulko-oleskelutila.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Pientalot, enintään 10 asuntoa tontilla	2 ap/asunto
Pientalot, yli 10 asuntoa tontilla	1,5 ap/asunto
Asuinkerrostalot	1,2 ap/asunto
Vieraspyysäköinti	1 ap/ 1500 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/ asuinhuone

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
Kvartersområde 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 byggnadslovet godkänns ska en kvartersplan och en plan för hanteringen av dagvatten utarbetas.

Gården ska ha minst 0,8 i grönytefaktor.

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 10 bostäder	1,5 bp/bostad
Flervåningshus	1,2 bp/bostad
Gästparkering	1 bp/ 1500 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

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

	Yleisten rakennusten korttelialue. Taloussrakennusten ja autokatojen tulee muodostaa melueste. Uudisrakennuksessa tulee olla konesaumattu peltikatto. Alueelle saa rakentaa kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon. Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.	Kvartersområde för allmänna byggnader. Ekonomibyggnaderna och carportarna ska bilda ett bullerhinder. Nybygget ska ha maskinfälsat plåttak, skall ha mörkt fättak eller maskinfälsat plåttak. På området får byggas en bostad nödvändig med avseende på fastighetsskötsel. Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglovet.
	Sosiaalitoimen palveluiden laitosten ja asuntoloiden sekä asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa vanhusten palvelutalon. Ennen rakennusluvan hyväksymistä on laadittava korttelisuunnitelma ja hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusten julkisivumateriaali on puu. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita. Jätehuoltopiste tulee näkösuojata. Autopaikkojen vähimmäismäärät 1 ap / 150 k-m²	Kvartersområde för anstalter och internat för social verksamhet samt bostadshus. På området får byggas vårdhem för äldre. Före byggnadslovet 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. Sopstationen ska förses med insynsskydd. Minimiantalet bilplatser är 2 bp/ 150 m²-vy
	Lähivirkistysalue Alueella olevaa luonnontilaista puustoa on säilytettävä.	Område för närrekreation Naturligt trädbeståndet på området ska bevaras.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva	Linje 3 m utanför planområdets gräns
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns
	Osa-alueen raja	Gräns för delområde
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja	Riktgivande gräns för område eller del av område
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas
12	Kaupungin- tai kunnanosan numero	Stadsdels- eller kommunalsnummer
NIKIN	Kaupungin- tai kunnanosan nimi	Namn på stads- eller kommunal
123	Korttelin numero	Kvartersnummer
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område
1234	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav
e = 0.12	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/ byggnadsplatsens yta

	Rakennusala	Byggnadsyta
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras
	Istutettava alueen osa	Del av område som skall planteras
	Säilytettävä/istutettava puurivi	Trädrad som skall bevaras/planteras
	Pysäköimispaikka	Parkeringsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää	Del av gatuområdes 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 ammattitaitoista ja historialliseen rakennuskantaan perehtynyttä suunnittelijaa. Koulurakennuksen sisätiloista suojellaan huonejako ja tulisijat, huonetiloista porraskäytävät sekä vanha koulusali. Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Byggnad som skall skyddas En historiskt, byggnadshistoriskt och värdefull byggnad med avseende på miljön. Byggnad eller ett del av det får inte rivas. 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 rumdelning och eldstäder, trappor och den gamla skolsalen. Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	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.
	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa	För naturgasledning reserverad del av område
	TONTTIIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Asemakaavoitus		Stadsstruktur och miljö Detaljplanering	
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 <Päiväys> Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa (Hyväksymispäivä)		Godkänd av stadsfullmäktige (Hyväksymispäivä)	
10.12.2018 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pv, oik.kaup.suunnitt.pyytämään tarvittavat lausunnot 17.12.2018 Kh; asetetaan nähtäville 30 pv, oik.kaup.suunnitt.pyyt. tarvitt. lausunnot 30.1. - 28.2.2019 Nähtävillä MRA 27§:n mukaan 6.5.2019 KALA; esitetään kh:lle hyväksyttäväksi 3.6.2019 Kh; Palautti valmisteluun; tuodaan päätöksentekoon vasta kun luontoselvitys tehty. 17.3.2020 KALA; esitetään kh:lle hyväksyttäväksi tarkistettu ak-muutos ja muistutuksen vastine.			
NKO/OCO			

maksaja: hakija/ML2, lisättyä tj:n lisämaksulla