



Vantaa

860900 NIKINMÄEN LIITOSALUE NIKINMÄKI



Havainnekuva rakennusoikeuden määrästä, Vantaan kaupunki. Vantaan ja Sipoon raja suuntaa antavasti punaisella esitettynä. Kaavan mahdollistamat pientalot tummakattoisina esitettynä, kaavarajaus sinisellä värillä.

Asemakaavan ja -muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 860900. Selostusta on tarkistettu 15.8.2023. Kaavoitus on tullut vireille 17.6.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaava

Osa korttelia 86037 ja katualuetta

Asemakaavan muutos:

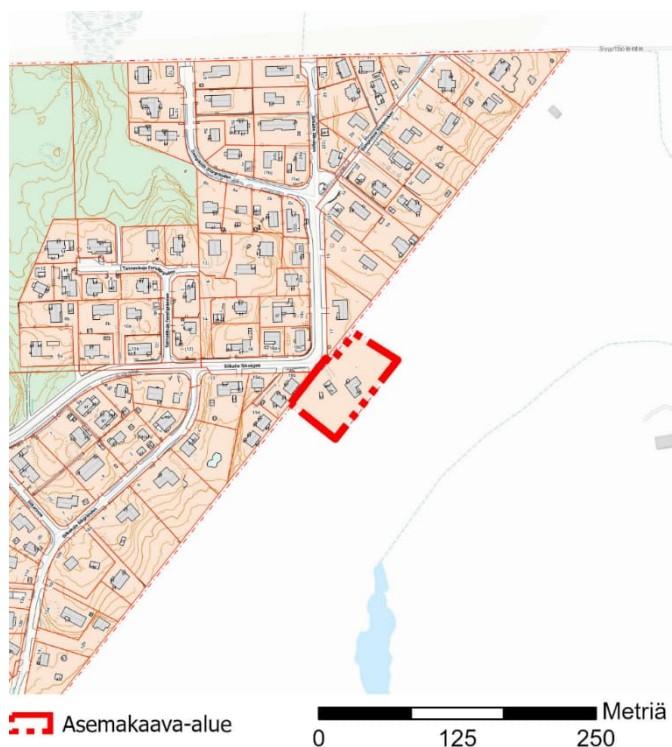
Kaupunginosan rajan siirto.

Kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, korttelissa numero 86037.

Kuntaliitoksella Sipoosta Vantaaseen 1.1.2018 liitetylle kiinteistölle, osoitteeseen Siikatie 15 c tehdään asemakaava ja katujärjestelyjä. Asemakaava mahdollistaa arviolta neljän uuden, yksiasuntoisen pientalon rakentamisen. Tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä. Asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Samalla tehdään asemakaavan muutos, jossa siirretään kaupunginosan rajaa.

Kaavan laatija: Asemakaava-arkkitehti Jukka-Veli Heikka, Vantaan kaupunki; jukka-veli.heikka@vantaa.fi, puh. 040 825 2578.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kuva: Hankkeen sijainti Vantaan kaupunkikarttapohjalla.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Hakijat ovat jättäneet asemakaavahakemuksen 15.02.2018 Vantaan kaupungille.
- Kaavoituksen aloituskokous järjestettiin 11.2.2020. Kokoukseen osallistuivat hakijat sekä kaupunkisuunnittelun asiantuntijoita.
- Asemakaava ja asemakaavamuutos ovat tulleet vireille 17.6.2021. Vireille tulosta kuulutettiin kaupungin nettisivuilla 15.6.2021 sekä Vantaan Sanomissa.
- Asemakaavan oli tarkoitus mennä hyväksymiskäsittelyyn 12.10.2021. Hakijan toiveesta kaavahanketta ei silloin kuitenkaan viety käsittelyyn. Hakija ilmaisi uudelleen kiinnostuksensa kaavahanketta kohtaan syksyllä 2022. Hanke on mukana Vantaan kaavoitusohjelmassa 2023-25.
- Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausuntoja pyydettiin 10 kpl ja saatiin 9kpl. Muistutuksia ei jätetty. Nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisiä tarkistuksia.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	10
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	14
4. Asemakaavan kuvaus.....	14
4.1 Kaavan rakenne.....	14
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	14
4.3 Aluevaraukset.....	15
4.4 Kaavan vaikutukset.....	15
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	17
4.6 Nimistö.....	17
5. Asemakaavan toteutus.....	17
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	18
7. Asemakaavan seurantalomake.....	19
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	21

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisussa kiinteistön osa osoitetaan erillispientalojen (AO) alueeksi. Rakennustehokkuudeksi osoitetaan $e=0,2$. Alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle jätetään 6 m leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan 9,6 m² suuruinen kolmiomainen pala kevyen liikenteen katualueeksi Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän mainitun kulkuyhteyden mahdollistamiseksi. Muu osa kiinteistöstä liitetään osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037. Asemakaava-alueen pinta-ala on 4236 m².

Nyt kaavoitettava kiinteistö on Valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella liitetty Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kiinteistö on liittynyt kunnallistekniikan osalta Vantaan kaupunkiin ja Vantaan Energiaan. Kaavahanke on mukana Vantaan asemakaavoituksen työohjelmassa 2023-25.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA



Kuva: Alue nykytilassaan ortokuvassa vuodelta 2019

 Asemakaava-alue

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue ja asemakaavamuuotosalue sijaitsevat Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosassa n:o 86, Pohjois-Nikinmäessä, osoitteessa Siikatie 15 c. Alue rajautuu luoteessa osin Vantaan kaupungin kiinteistöihin 92-86-37-3 ja 92-86-9901-0 (Siikatie). Muilta osin alue rajautuu Sipoon kuntaan.

Kaava-alueen historia

Kiinteistö on liitetty valtioneuvoston päätöksellä ja Vantaan kaupungin suostumuksella Sipoon kunnasta Vantaan kaupunkiin 1.1.2018. Kaava-alue liitettiin samalla 11.1.2023 voimaan tulleen Vantaan yleiskaavan alueeseen. Nikinmäessä asuntorakentaminen alkoi jo 1900-luvun alussa, jolloin Nissbackan talon maat osittanut osuuskunta Toimela lohkoi ja myi tontteja alueella. Nikinmäessä on vakituisen asutuksen lisäksi 1920-luvulta lähtien ollut helsinkiläisten kesäasuntoja. Vapaa-ajan asuntoja alueella ei tänä päivänä enää ole jäljellä.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne sekä kasvillisuus ja eläimistö

Nikinmäen pientaloaluetta kiertävät metsä- ja peltoalueet. Nikinmäen ja Jokivarren kaupunginosan välissä virtaa Keravanjoki, jonka varressa on laaja Jokivarrenpuisto. Asuinalueiden välissä on myös viheralueita.

Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Nikinmäen itäosassa, jossa maastoa luonnehtivat kumpuilevat kalliomäet. Vallitsevana metsätyyppinä Pohjois-Nikinmäessä on kuusivaltainen mustikkatyypin metsä.

Kaava-alue käsittää pientaloalueen, viljelysmaan ja osittain avohakatumetsän ympäröimän, yhden talon kiinteistön. Kaava-alueelta ei ole tunnistettu uhanalaisia kasvi- ja eläinlajeja. Pohjois-Nikinmäen alueen luonnonympäristön arvoja on selvitetty viimeksi vuonna 2009. Silloin tehtiin selvitykset Pohjois-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus, Anna Ojala) sekä Keski-Nikinmäen kasvillisuus (Vantaan ympäristökeskus 2009, Anna Haukka). Suunnittelualueella ei merkittäviä luontoarvoja ole kirjattu. Sen sijaan niitä havaittiin itäpuolen virkistysalueiksi osoitetuilla alueilla.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueella ei ole vesistökohteita. Siikatien alue kuuluu Nikinmäen ojien pienvaluma-alueeseen (Vantaan karttapalvelu 2023).

Topografia ja maaperä

Kaava-alueella ei ole suuria korkeuseroja. Se on noin 45 metrin korkeudella merenpinnasta (GK25, N2000). Alueen maaperä koostuu savesta, moreenista ja kallioisesta alueesta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja sen kehitys kaupunginosassa

Asukkaina on erityisen paljon lapsiperheitä. Nikinmäessä alle 16-vuotiaiden osuus asukkaista oli noin 27 % vuodenvaihteessa 2021–2022 (<https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>).

Yhdyskuntarakenne, rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Nikinmäki on väljä, vihreä ja omakotivaltainen kaupunginosa. Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen ja Sipoon puolen maaseutualueen rajalla. Nikinmäen kaupunkikuva muodostuu pääosin sodanjälkeisillä vuosikymmenillä ja 2000-luvulla rakennetuista pientaloista, jotka ovat tyyliltään kirjavia.

Rakennusten kattomuotoina Pohjois-Nikinmäessä on käytetty niin harja-, auma- kuin tasakattoakin. Osa alueen omakotitaloista on kooltaan suurehkoja, noin 200 m². Alueella on myös joitakin paritaloja.

Kaava-alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Virkistys

Lähimmät leikkipaikat löytyvät Nikinmäen Korennonpuistosta ja Siimapuistosta sekä Jokivarren Kestinmäestä ja Etanapuistosta. Virkistysyhteydet Sipooseen ja Keravanjoelle ovat hyvät. Lähellä sijaitsee Pohjois-Nikinmäen pienimuotoinen hiihtolatu. Viirilänsuo-Keinukallio- yhdyshiihtolatu kulkee kaava-alueen lähisöllä, Sipoon puolella.

Liikenne

Kaava-alue liittyy Vantaan katuverkkoon Siikatien kautta. Siikatiellä kulkevat tätä kirjoittaessa bussilinjat 737 ja 737K (Pohjois-Nikinmäki-Nikinmäki-Mikkola-Korso). Vuoroja on yhteensä 13 maanantaista perjantaihin. Pääliikenneväyliä ovat Lahdenväylä, Vanha Lahdentie ja Sipoontie. Niitä pitkin kulkevat myös HSL:n bussireitit.

Vesihuolto

Kiinteistö on liittynyt HSY:n vesijohtoverkkoon ja viemäriverkkoon sekä hulevesiviemäriverkkoon.

Kaukolämpö, voimalinjat ja sähköverkko

Kaava-alue ei ole kaukolämmön piirissä. Se on liitetty Vantaan energian sähköverkkoon. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole voimalinjoja.

Ympäristöhäiriöt, melu ja erityistoiminnot

Alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Alueella ei ole tie- tai lentomelua.

Kaava-alueella ei ole erityistoimintoja.

2.1.4 Maanomistus

Asemakaava- asemakaavamuutosalueella on yksityinen maanomistaja. Vähäiseltä osin omistus siirtyy maankäyttösopimuksella (9,6 m² osuus Siikatien katualueesta) Vantaan kaupungille.

2.1.5 Nimistö

Alueen nimistö säilyy ennallaan.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

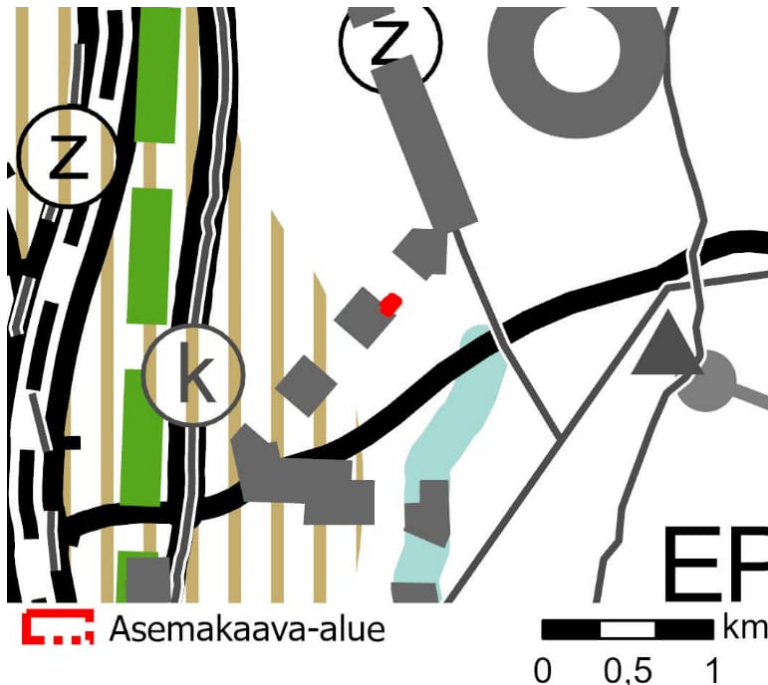
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdissa 4.4 ja 4.5. Tavoitteet, joita noudetaan kaavaan soveltuvien osien, on lueteltu alla tiivistettynä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueella. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Aluetta sivuaa etelässä maakunnallisesti merkittävä tie (Jokivarrentie), jolta lähtee etelään kulttuuriympäristön kannalta tärkeä tie (Vanha Porvoontie). Suunnittelualueen itäpuolella noin 0,4 km etäisyydellä kulkee voimajohto (z).

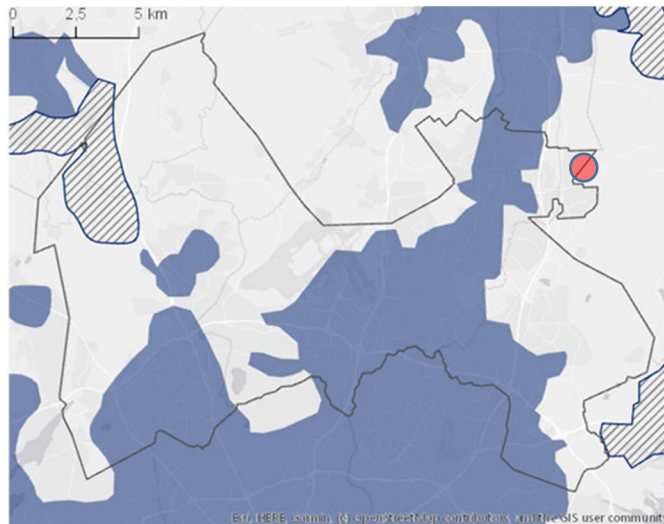
Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.



Kuva: Asemakaava-alueen sijainti punaisella värillä Uudenmaan maakuntakaavassa. Asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen (ruskea pystyviivitus) sekä suojavyöhykkeen (sv-p) raja-alueelle. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee virkistysalue. Asemakaava on maakuntakaavan

mukainen. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaava-alueiden raja paksulla harmaalla pistekatkoviivalla.

MAL 2019 -suunnitelma



■ MAL ensisijainen vyöhyke
 ■ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Kuva: MAL-vyöhykkeet. Kaava-alue ei sijaitse ensisijaisella vyöhykkeellä. Sijainti punaisella värillä.

MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoitumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet.

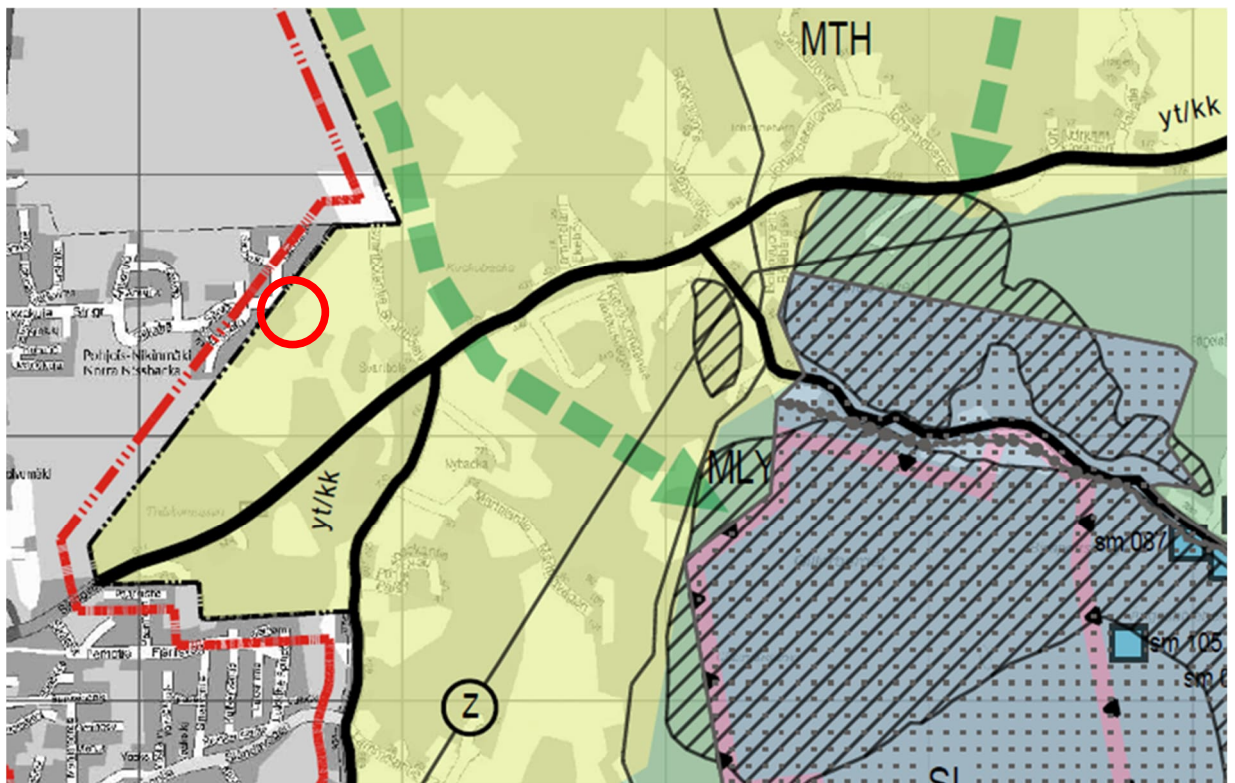
Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetoissa vuodelle 2030 on määritelty mm., että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. MAL 2019 -suunnitelman pohjalta valmistellaan ja neuvotellaan MAL-sopimus 2020–2023 valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken. Kaavan ja kaavam muutoksen sijainti on osoitettu punaisella pallolla.

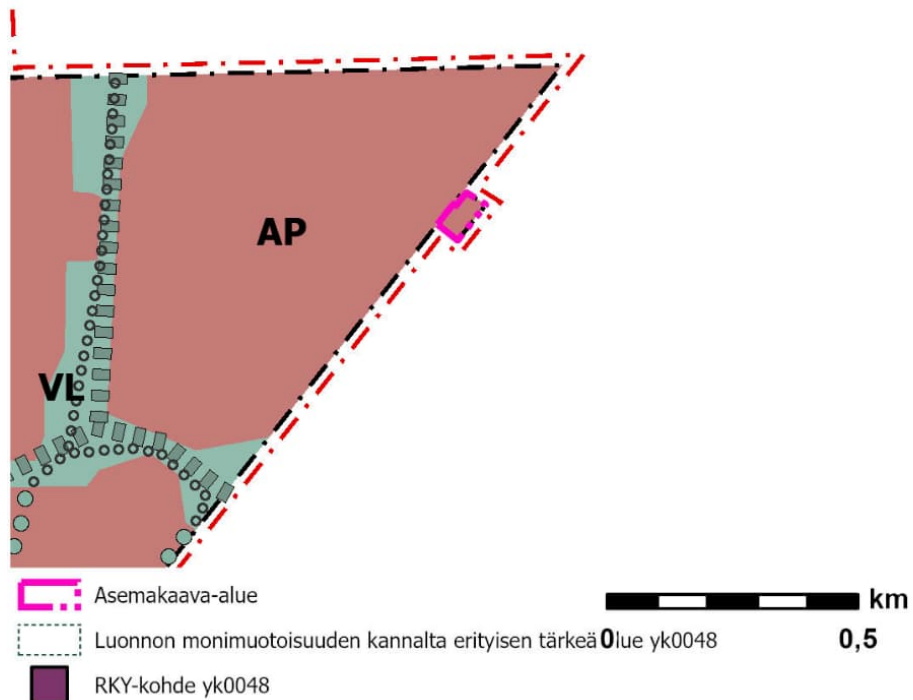
Yleiskaava

Ennen kuntaliitosta kiinteistön osalta oli voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Siinä kiinteistön alue lukeutui merkintään MTH, haja-asutusalue.

Kaava-alue on huomioitu Vantaan yleiskaava 2020:ssa. Siinä suunnittelualue on merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Vantaan rakentamista vuosiksi eteenpäin ohjaava yleiskaava tuli voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Voimaantulo ei koske hallinto-oikeuden kumoamia merkintöjä ja määräyksiä eikä Länsisalmen aluetta, koska se rajattiin aiemmin pois yleiskaavasta. Asemakaavaehdotus on Vantaan yleiskaava 2020:n mukainen.



Kuva: Ote Sipoon yleiskaavasta. Kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva: Ote Vantaan valtuuston hyväksymästä yleiskaava 2020:stä. Kaava-alueen ja kaavamuu-alueen sijainti on osoitettu punaisella pistekatkoviivalla.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen viereisellä alueella on voimassa asemakaava 860300 NIKINMÄKI 1B vuodelta 2003.



Kuva: Ote Vantaan ajantasa-asemakaavasta, pohjana ortokuva 2017. AO = Erillispientalojen korttelialue. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaava- asemakaavamuutoshanke laaditaan hakijoiden aloitteesta. Hakijat maksavat kaavan laatimisen kustannukset. Kaava ja kaavamuutos saivat työohjelmassa numeron 860900 ja kaavoitus tuli vireille 9.12.2017.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)

- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- rajoittuvat naapurikunnat
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES,

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavoituksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukas-lehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saatiin yhteensä seitsemän mielipidettä. Kuusi niistä saatiin kirjeitse, yksi puhelimitse. Yhteenveto on alla. Kaavoittajan kommentit ovat mielipiteiden alla kursivoituina.

Kaava-alueen rajanaapuri:

Sipoon puolen rajanaapuri toivoi kaavakarttaan

lisättäväksi merkintää, jossa tontille ajo on sallittu mahdollista tulevaisuuden rakentamista varten.

→ *Ajo on mahdollistettu kaavamerkinnöin.*

Caruna Oy:

Kaava-alueella ei sijaitse Caruna Oy:n sähköverkkoa.

Fingrid Oyj:

Asemakaavoitettavalla alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten meillä ei ole kommentoitavaa asemakaavoituksen lähtökohdista.

HSL:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole lausuttavaa.

HSY:

HSY:llä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vantaan energia:

Ei huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan kaupunginmuseo:

Alueelta ei tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailia (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu esiin, että kaava-alue sijoittuu valmiiksi rakennettuun ympäristöön, ja että alueen tiivistäminen ja uudistaminen aiheuttaa vaikutuksia erityisesti kaupunkikuvaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi täydentää suunnittelualueen rakennuskannan tiedoilla ja kuvauksella, jotta vaikutusta kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön olisi mahdollista arvioida. Sipoosta Vantaan kaupunkiin vuonna 2018 liitetyn alueen rakennuskanta ei ole ollut mukana kaupunginmuseon rakennusperinnön inventoinneissa.

→ *Asemakaavalla ei ole merkittäviä maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakentamisen määrä on pieni, arviolta neljää uutta pientaloa. Rakennusten näkyvyys Siikatien kaupunkikuvassa tulee olemaan melko vähäistä, koska uudisrakennukset eivät tule sijoittumaan suoraan kadun varrelle. Vantaalta Sipooseen liitetyllä alueella sijaitsee vain yksi rakennus, joka on 1980-luvulla rakennettu aumakattoinen, tiiliverhoiltu omakotitalo. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen yksikerroksinen pientalo. Sipoon puolen peltomaisemassa rakennukset tulevat asettumaan pääosin olemassa olevan suojapuuston ja uuden istutettavan tontinosan suojaan.*

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo ja lausuntojen pyytäminen

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville ajalle 17.4-1.6.2023. Lausunnot (10 kpl) pyydettiin 1.6.2023 mennessä Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Elisa Oyj:ltä, Vantaan Energialta, HSY:ltä, Sipoon kunnalta, Tukesilta, Fingridiltä, Pelastuslaitokselta ja Vantaan kaupunginmuseolta. Lausuntoja jätettiin 9 kpl.

- *HSY toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Uudet rakennukset ovat liitettävissä viereisten katujen yleiseen vesihuoltoon.*
- *Vantaan kaupunginmuseo toteaa, Alueella ei ole todettuja merkittäviä maisemallisia arvoja, eikä sieltä tunneta käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta. Vantaan Energialla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *HSL:llä ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Tukesilla ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Sipoon kunta ei anna lausuntoa kaavaehdotukseen.*
- *ELY-keskuksella ei ole huomauttamista kaavaehdotukseen.*
- *Fingrid ei tee lausuntoa asemakaavasta 60900 Nikinmäki liitosalue 27.4.2023, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.*
- *Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa otsikon mukaisesta asemakaavaehdotuksesta. Uudenmaan liitto kuitenkin toteaa, että selostuksen kuvaus maakuntakaavatilanteesta tulee päivittää. Uusi-maa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.*
 - *Maakuntakaavan tilanne on korjattu kaavaselostukseen.*
- *Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomauttamista. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti.*

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakarttaan ja -määräyksiin

Asemakaavamuutoksen suomenkielinen nimi on korjattu muotoon *Nikinmäen liitosalue*, joka on aiempaa *Nikinmäki liitosalue* -nimeä paremmin yleiskielen mukainen. Kaavakarttaan- ja merkintöihin on tehty

tekniisiä tarkistuksia: rakennusalan ja istutettavan alueen osan päällekkäiset viivat on korjattu ja kaavamerkinnöistä on poistettu ajomerkintä.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoitettavan alueen luoteisrajalle Sipoon puolelle on jätetty 6 metriä leveä kaistale kulkuyhteydeksi Nikinmäen katuverkkoon. Kiinteistön alueesta kaavoitetaan 9,6 m² suuruinen kolmiomainen alue kevyen liikenteen katualueeksi. Sillä mahdollistetaan kulkuyhteys Sipoon puolella olevan kaistaleen lounaispäähän.

Muu osa kiinteistöstä on tarkoitus laadittavassa kaavassa liittää osaksi jo olemassa olevaa korttelia 86037, joka on erillispientalojen korttelialuetta (AO) asemakaavan 860300 NIKINMÄKI 1B mukaisesti.

Lisäksi hankkeessa huomioidaan alla olevat tavoitteet:

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

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

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

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 ja Kv 10.10.2022)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018–2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.

3.3.2 Muut tavoitteet

Resurssiviisaus, vihertehokkuusperiaate ja hulevesien hallinta huomioidaan kaavatyössä.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu ympäröivän alueen väljä rakennustehokkuus ja rakentamistapa. Alue sijaitsee kaupunkirakenteen reunalla, jossa kaupunkikuvallisesti paras ratkaisu on väljä ja vehreyttä säilyttävä. Kaavoituksen myötä yksityisessä omistuksessa oleva kiinteistö saa ensimmäisen asemakaavansa.

Mutta maanomistajan toiveesta tonttijakoa ei tehdä kaavoituksen yhteydessä, vaan mahdollinen tonttijako tehdään myöhemmin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu erillispientalojen aluetta AO 0,4330 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle syntyy 864 k-m² tehokkuusluvulla e=0,2. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä. Py-säköinnin mitoitus on 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Lisäksi osoitetaan Sipoon puolen naapurin kulkuyhteyttä varten alle 10 m² kokoinen kolmion muotoinen katualue.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan määräykset noudattavat viereisen Nikinmäki 1 B-kaavan (vuodelta 2003) tehokkuudeltaan väljää ja kaupunkikuvallisesti monimuotoista linjaa. Kaavassa noudatetaan Vantaan viherkerroinperiaatetta, jonka mukaisesti viherkertoimen tavoiteluvuksi määrätään 1,2. Vihertehokkuudella tarkoitetaan kasvillisuuden peittämän ja muun sadevettä läpäisevän pinnan määrää suhteessa tarkasteltavan alueen pinta-alaan. Kasvillisuus vähentää muun muassa tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia ja lisää terveysvaikutuksia. Kaavan mukaiset uudet pientalot täydentävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Enemmän tietoa vihertehokkuudesta löytyy seuraavasta osoitteesta: <https://www.vantaa.fi/fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/ase-makaavoitus/vihertehokkuus>.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alue on pääosin erillispientalojen aluetta (AO) 0,4330 ha. Kaava-alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja. Alle 10 m² varataan katualueeksi.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu kohtalaisten joukkoliikenneyhteyksien varteen. Nykyistä kaupunkirakennetta täydentävää hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Hanke toteuttaa näiltä osin kaupungin maapoliittisia linjauksia.

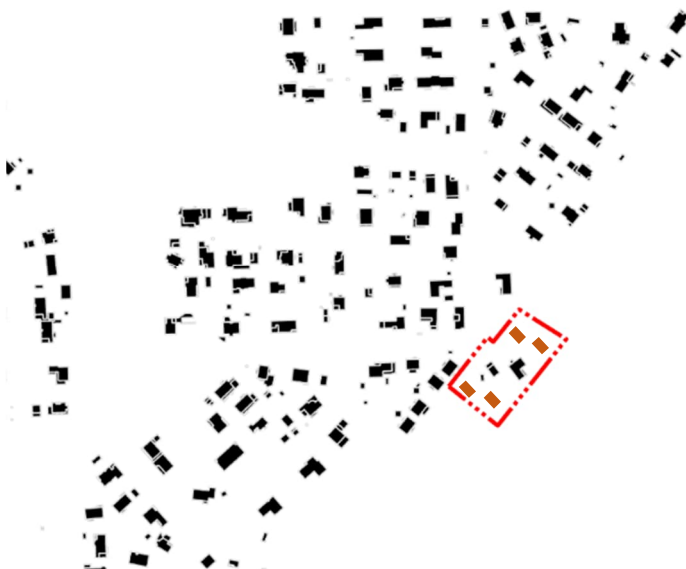
4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuuutos täydentää osaltaan Nikinmäen pientalovaltaista kaupunginosaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia pientaloja voidaan rakentaa arviolta neljä.

Yhdyskuntarakenne

Keravanjokilaakson itäpuoliselle rinne- ja selännealueelle sijoittunut Pohjois-Nikinmäen pientalo-alue on syntynyt Lahdentiehen rajoittuville rinteille ja rakennuskaavan mukaan siltä itään päin johdavan Silakkakuja - Siikatie -kokoojakadun ympärille. Alueella on päiväkotia ja supermarket. Laajat sisäiset metsäalueet tekevät alueesta luonnonläheisen. Keravan ja Sipoon puolella on joitakin Niki-



Kuva: rakeisuuskartta kaava-alueelta ja sen ympäristöstä. Kaava-alue on osoitettu punaisella katkoviivalla. Kaava-alueen ympäristö on pientaloaluetta Vantaan kaupunkirakenteen reunalla. Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään vain yksi rakennus, sen autotalli ja muut piharakennukset. Uudisrakentaminen on kuvassa viitteellisesti oranssilla värillä esitettyinä.

mäkeen tukeutuvia omakotitontteja.

Maisemakuva ja kulttuuriperintö

Kaava-alue sijoittuu maisemallisesti Pohjois-Nikinmäen väljähkön pientaloalueen ja sipoolaisen

maalaismaiseman rajamaille. Asemakaavalla on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia, koska uudisrakennukset tulevat vähäisesti näkymään Sipoon puolen peltomaisemassa.

Kaava-alueella tai sen ympäristössä ei ole merkittäviä kulttuuriperintökohteita. Kaavalla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Asuminen, palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollistaa arviolta neljän uuden pientalon rakentamisen tehokkuudella $e=0,2$.

Alueelle saa kaavan mukaan sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30 % tontinrakennusoikeudesta, joten pienimuotoinen asunnon yhteyteen sijoittuva elinkeinotoiminta on siis mahdollista kaava-alueella.

Taloudelliset vaikutukset ja sosiaalinen ympäristö

Kunnallistekniikka on olemassa, joten kustannukset Vantaan kaupungille jäävät vähäisiksi. Uusia vesi- ja viemäriinjoja ei ole tarpeen rakentaa, sillä nykyiselle asutukselle on järjestetty vesihuolto-palvelut. Alueen asukasmäärä lisääntyy enimmillään parilla kymmenellä asukkaalla pienkotirakentamisen myötä. Väljään pientaloasumiseen investoivat usein hyvin toimeentulevat lapsiperheet.

Virkistys

Kaavahanke ei vaikuta alueen virkistysmahdollisuuksiin. Alueen ulkoilumahdollisuudet, jotka on kuvattu kohdassa 2.1.3, ovat hyvät.

Vesihuolto ja liikenne sekä ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on jo liittynyt HSY:n kunnallistekniikkaan. Uusille tonteille tulee liittymä Siikatieltä. Kaavamuutos lisää sekä ajoneuvoliikennettä, kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikenteen matkustajamääriä vähäisesti alueella. Kaava-alueella ei ole saastunutta maaperää, eikä se ole lentomelu- tai ratamelualueella.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maa- ja kallioperä sekä vesistöt ja vesitalous

Vaikutukset aiheutuvat uusien ajoyhteyksien ja rakennusten rakentamisesta. Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat kuitenkin rajalliset, koska kaava mahdollistaa vain muutaman uuden pientalon rakentamisen.

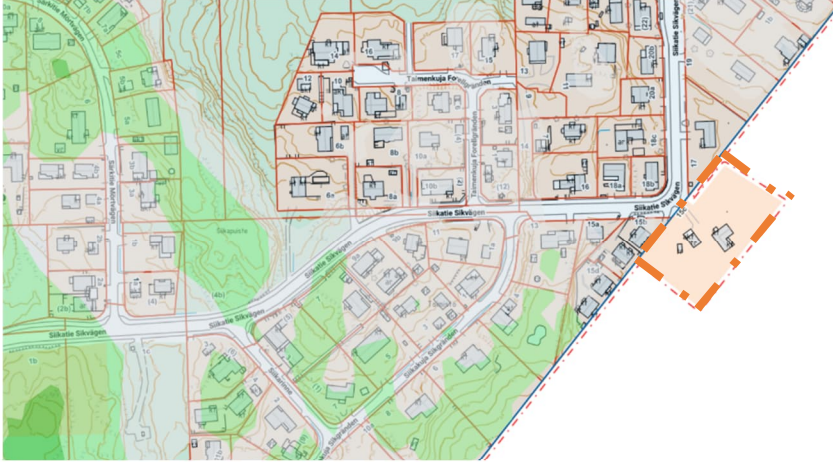
Asemakaavalla ei ole suuria vaikutuksia vesistöihin tai vesitalouteen.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö muun muassa lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaavan mukainen rakentaminen täydentää olemassa olevaa

yhdysskuntarakennetta ja tukeutuu olevaan infrastruktuuriin, mikä tukee resurssiviisauden tavoitteita.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT



Kuva: Tiemelu ei Vantaan karttapalvelun uusimpien, vuoden 2021 tietojen perusteella ulotu kaava-alueelle. Vihreällä värillä osoitettuna melualue 45-50 dB, joka ulottuu noin 50 m etäisyydelle kaava-alueesta. Kaava-alue osoitettu oranssilla pistekatkoviivalla.

Ympäristössä ei ole kaavoituksessa huomioitavia häiriötekijöitä. Alue ei sijaitse lentomelualueella. Myöskään tiemelu ei Vantaan karttapalvelun tietojen mukaan ulotu alueelle. Lähimmät merkittävät tiemelun lähteet Lahdentie ja Pitkäsiima-Pohjoinen Nikinmäentie sijaitsevat noin 1,3 ja 0,6 km etäisyyksillä kaava-alueesta.

4.6 NIMISTÖ

Alueen olemassa oleva nimistö (Siikatie, Sikvägen) pysyy samana.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Rakennuslupia voidaan hakea, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen ja päätös on saanut lainvoiman.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Vesa Karisalo

Mari Jaakonaho

Jukka-Veli Heikka

Anna Hellén

Merja Hokkanen

Petra Tammisto

Antti Auvinen

Susanna Koponen

Jarmo Lagstedt

Sanna Ervasti

Ari Asikainen

Sinikka Rantalainen

aluearkkitehti, 31.10. 2021 saakka

aluearkkitehti, 1.2.2022 alkaen

asemakaava-arkkitehti

asemakaava-arkkitehti

kaavoitusteknikko

maisema-arkkitehti

suunnitteluinsinööri

liikenteen alueinsinööri

suunnitteluinsinööri

kaupunginmetsänhoitaja

suunnitteluinsinööri

ympäristösuunnittelija

VANTAAN KAUPUNKI Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä elokuuta 2023

Jukka-Veli Heikka
asemakaava-arkkitehti

Mari Jaakonaho
aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.07.2021
Kaavan nimi	860900 Nikinmäki liitosalue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092860900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4330	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,4330
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

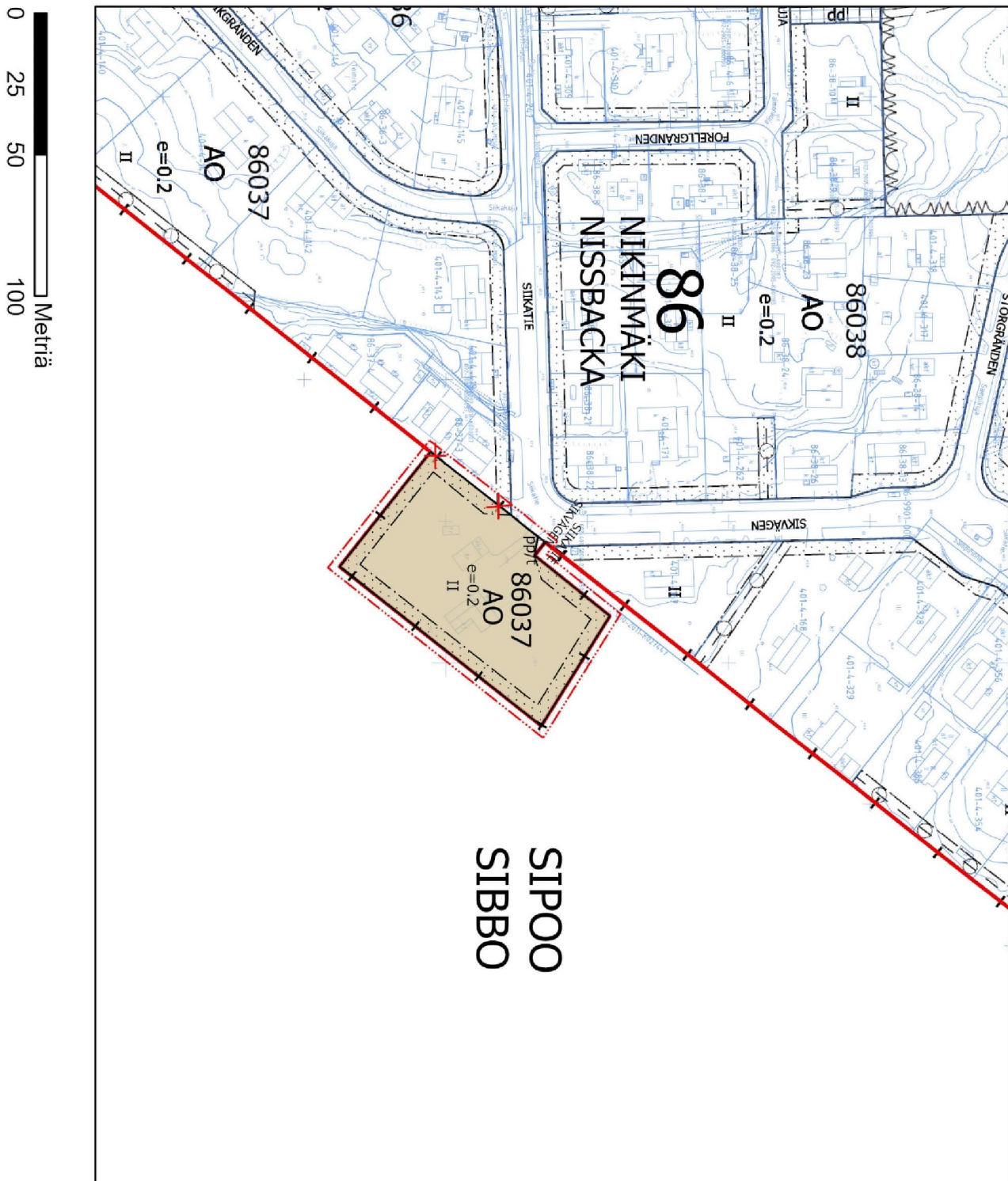
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

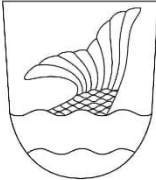
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4330	100,0	864	0,20	0,4330	864
A yhteensä	0,4320	99,8	864	0,20	0,4320	864
AO	0,4320	100,0	864	0,20	0,4320	864
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0010	0,2	0		0,0010	0
Kev.liik.kadut	0,0010	100,0	0		0,0010	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 860900	Päiväys Datum 15.8.2023
Vantaan kaupunki NIKINMÄEN LIITOSALUE Kaupunginosa 86, NIKINMÄKI	 Vanda stad NISSBACKA OMRÅDESANSLUTNING Stadsdel 86, NISSBACKA
Asemakaava Osa korttelia 86037 ja katualuetta.	Detaljplan Del av kvarteret 86037 och gatuområde.
Asemakaavan muutos Kaupunginosan rajan siirto.	Ändring av detaljplan Överföringen av grannskapet.
1:2000	1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Alueella saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asuntoa kohti enintään 40 k-m² autosuojia ja asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu- ym. tiloja.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 30% tontin rakennusoikeudesta.

Olemassa olevia rakennuksia saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusalan estämättä.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 1,2.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikkaa/asunto

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På området får uppföras bostadsbyggnader med en bostad.

På området får utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan per bostad byggas högst 40 m²-vy utanför bostaden för bilskjul och förråd, service-, hobby- e.d. utrymmen.

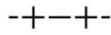
På området får totalt högst 30% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.

Befintliga byggnader får renoveras utan hinder av byggnadsytan på sätt som motsvarar nybyggandet.

På tomterna skall reserveras möjlighet för avfallssortering och för egenhändig kompostering.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 1,2.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser/bostad



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosa ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

86

Kaupunginosan numero.

NIKIN

Kaupunginosan nimi.

86037

Korttelin numero.

SIIKATIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.2

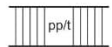
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

Byggnadsyta.

Del av område som skall planteras.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö

Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Allekirjoitettu sähköisesti

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__

Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__