

Vantaa
Korso

002134 KORENNONTIE

86 NIKINMÄKI



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.1.2017 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002134.
Kaavoitus on tullut vireille 30.3.2016.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa korttelia 86151 sekä katualuetta kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Tonttijako: osa korttelia 86151 kaupunginosassa 86, Nikinmäki.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä rakentamattomiksi jääneiden kiinteistöjen rakennusoikeutta nykyisestä. Kiinteistöjen omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista.

Asemakaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Kaavan laatija: Jari Jokivuo, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki, jari.jokivuo@vantaa.fi, puh. 09 8392 2993.

1.1 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijoittuu kokonaisuudessaan Korennontien eteläpuolelle Mehiläisentien molemmiin puolin. Lahdentielle on matkaa lännessä noin 350 metriä, pohjoiseen Sipoontielle noin 750 metriä.

1.2 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistönomistajan jättämä asemakaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.3.2011. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmaan numero 002134.
- Kaavahankkeen aloituskokous pidettiin 15.3.2016.
- Kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.
- Kuulutus julkaistiin Vantaan Sanomissa 2.4.2016.
- Mielenpitoet pyydettiin 29.4.2016 mennessä (MRL 62 §). Mielenpitoita saatiin yhteensä kuusi kappaletta.
- OAS päivitettiin 2.5.2016, päivityksessä kaava-alueeseen lisättiin Mehiläisentien katualuetta.
- Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Saatiin yksi muistutus, ei yhtään lausuntoja.

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	2
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
1.3	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	6
3.2	SUUNNITTELUTILANNE.....	10
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO.....	14
4.2	TYÖN AIKAiset TARKISTUKSET ALUERAJAUKSissa.....	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	14
4.4.	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT	17
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3	ALUEVARAUKSET	18
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
5.6	NIMISTÖ	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7.	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22
	ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE	
	ASEMAKAAVAKARTTA, ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA – MÄÄRÄYKSET PIENENNYKsinÄ	
	HAVAINNEKUVA	

1.3 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- maankäyttöluonnos, asemakaavahakemuksen liite 3.3.2011
- Vantaan liikennemeluselvitys, Sito Oy, 2012
- historialliset kartat, <http://kartta.vantaa.fi/>, Vantaan kaupunki
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Vantaan kaupunki, 2002
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, 1993
- Vantaan kaupungin kiinteiden esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, Vantaan kaupunki, 2000
- Nikinmäen historiikki 1-3, http://nikinmaki.com/historiikki_osat1_3_u.pdf, Nikinmäen Omakotiyhdistys Niko ry.
- Vantaan lepakkokartoitus 2001-2002 Yrjö Siivonen, julkaisu C18:2002, Vantaan kaupunki, 2002
- suunnittelualan liito-oravaselvitys, Jyri Mikkola, 23.5.2016
- petolintuinventointi, päiväpetolintujen ja pöllöjen esiintyminen Vantaalla, Luontotutkimus Solonen Oy, Helsinki 2015
- kasvillisuusinventointi, Vantaan luontokasvit, Metsätähti Oy, ISBN 951-8959-47-1, 1996. Kirjan täydennys cd-levyllä 1990-luvun lopussa
- tilastotietoa:http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueittain_ja_aluejaot

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos tehdään maanomistajan aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä rakentamattoman alueen rakennusoikeutta nykyisestä $e=0.25$ ($1\,701\text{k-m}^2$) siten, että uusi rakennusoikeus olisi $2\,560\text{k-m}^2$. Asemakaavamuutoksen yhteydessä levennetään Mehiläisentien katualuetta liikenteen sujuvuuden parantamiseksi, teknillisten johtojen sijoittamisen helpottamiseksi ja lumitilan leventämiseksi. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tehdään sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Nikinmäki on vanhaa omakotialuetta, jonka täydennysrakentaminen sai vauhtia Etelä-Nikinmäen kahden laajan asemakaavan valmistumisen myötä vuoden 2003 jälkeen. Korennontien ympäristö on kaava-alueita lukuun ottamatta suhteellisen voimakkaasti rakentunut ja yleisilmeeltään rivitalopainotteinen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakentamattomaksi jäänyt, alun perin pääosin peltoaluetta. Alue muodostaa sade- ja sulamisvesiä keräävän painanteen, josta pelto on vuosien saatossa kadonnut ja alue on muuttunut tiheäksi pajukoksi. Alueella kasvaa myös nuoria koivuja, pohjoisosassa joitakin suuria kuusia ja mäntyjä sekä lehtipuita.

Maisemakuva ja -rakenne

Suunnittelualue on pohjoisrinteen ja kadun väliin jäänyt tiheä vesakoitunut ja hoitamaton kohta. Kesäisin se muodostaa vihreän suojamuurin eteläpuolella olevien omakotitalojen ja Korennontien välille.

Vesistöt ja vesitalous

Alue ei ole pohjavesialuetta. Korennontien varren hulevesioja on rakennettu kadun rakentamisen yhteydessä.

eläimistö

Pienehköllä erilliseksi jääneellä rakentamattomalla alueella ei ole havaittu uhanalaisia tai silmällä pidettäviä eläinlajeja.

Asemakaavatyötä varten tehdyssä liito-oravakartoituksessa (Jyri Mikkola 2016) todettiin, että vaikka alueen eteläosa puustonsa puolesta soveltuisi erittäin hyvin liito-oravan elinympäristöksi ja loput alueestakin hyvin, niin mitään merkkejä liito-oravan oleskelusta ei alueelta löytynyt.

Vantaan lepakkokartoituksessa (Yrjö Siivonen, 2002) ei suunnittelualueelta ollut lepakkohavaintoja.

Petolintuinventoinnin mukaan (Luontotutkimus Solonen Oy, 2015) ei alue ole petolintujen oleskelu- tai pesimäaluetta.

Maaperä

Alueen maanpinta viettää pohjoista kohti. Alue on Korennontien sivussa matalimmillaan noin +34m merenpinnan yläpuolella. Korennontien kadunpinta on tästä noin metrin verran ylempänä, +35m. Korkeimmillaan maasto on kaakkoisnurkassa pieneltä osin noin +42m merenpinnan yläpuolella. Todennäköisesti tonttia joudutaan täyttämään, jolloin korkeusero länsipuolen tontin alueella on noin yhden metrin luokkaa, idän puoleisella tontilla neljän metrin luokkaa. Varsinkin jälkimmäisellä tontilla rakennuksia ja maastoa joudutaan porrastamaan korkeussuunnassa.

Kaava-alue on pääosin savialuetta. Eteläosa on hiekka- ja moreenialuetta. Savialueella pehmeän maakerroksen paksuus on arviolta 2-5 metriä.

Kaava-alueella ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia. Ympäröivällä alueella pohjaveden on havaittu olevan noin 1-2 metrin syvyydellä maanpinnasta.



Rakennettavuus maaperän suhteen

Savialueella rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Rakentamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Nikinmäessä asui vuoden 2014 alussa noin 3 600 henkeä. Nikinmäen väkiluku on Korson suuralueen kaupunginosista ollut nopeimmin kasvava koko 2000-luvun ajan. Väestönkasvun ennustetaan hieman hidastuvan vuoteen 2024 mennessä, mutta Nikinmäen ennustetaan pysyvän kasvun kärrjessä koko tuon ajan.

Ikärakenteeltaan Korson suuralueella on Vantaan keskiarvoa enemmän työikäistä väestöä. Suuralueen asukkaista eniten 0-6 vuotiaita on prosentuaalisesti Nikinmäessä. Nikinmäessä oli korkeasteen koulutus yleisempää kuin muissa suuralueen kaupunginosissa. Nikinmäessä oli yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista pienempi kuin muissa suuralueen kaupunginosissa.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole rakennuksia.

Palvelut ja työpaikat

Päivittäisruokakauppa sijaitsee suunnittelualueelta pohjoiseen noin yhden kilometrin etäisyydellä. Marketin lähellä sijaitsee Jokivarren koulun Nikinmäen opetuspiste, luokat 1-4. Koulun yhteydessä toimii hammashoitola ja samalla tontilla Nikinmäen päiväkotitoiminta. Vastapäätä suunnittelualueella Korrenontien toisella puolella sijaitsee yksityinen palvelutalo. Kimalaisen ja Lahdentien välillä sijaitsee yritysten toimitilarakennuksia, pienteollisuustaloja sekä kaupan ja teollisuuden varastoja. Alueella painottuu asuminen. Työpaikat ja palvelut ovat mitoitettu paikallisen tarpeeseen. Kirjastoauton pysähdyspaikka on päivittäistavarakaupan ja Jokivarren koulun sivussa.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Lahdentien ja kauempana Lahdenväylän itäpuolelleen rajoittama asuinalue. Alue on rakentunut Keravanjoen jokivartta seurailleen ja siitä vanhaan Porvoontiehen liittyneen maantien varrelle. Vanha tieyhteys on säilynyt Perhotie, Kimalaisentie, Sääskitie- yhteytenä. Kadut muodostavat edelleen alueen katuverkostoa yhdistävän pääväylän.

Kaupunkikuva

Nikinmäen alue on kumpuilevaan maastoon vähitellen syntynyt asuinalue, jolle antaa leimansa vaihteleva, eri-ikäinen ja monipuolinen rakennuskanta. Vanhojen ja uusien omakotitalojen lomas- sa on uusia ja uudehkoja yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja. Kimalaisentien varrelle Korennontien päähän on syntynyt pienteollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Nikinmäessä on runsaasti puustoa ja alueen yleisilme on vehreä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta tai sen läheisyydestä ei ole tiedossa arkeologisia kohteita.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, eikä välittömässä läheisyydessä ole suojelun piirissä olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennelmia.

Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa vuodelta 2002 aluekohteena. Tarkempi olemassa olevan rakennuskannan inventointi ja arvottami- nen on kuitenkin kesken.

Virkistys

Korennontien varrella noin 300 metriä itäänpäin on kaupungin hoidossa oleva aidattu ja rakennet- tu leikkipuisto. Perhopuiston hiekkakenttä jäädytetään talvisin luistelijoille. Nikinmäkeläisten käy- tössä on Keravanjoen uimaranta Lahdentien länsipuolella. Tärkeä virkistysmerkitys on Sipoonkor- ven kansallispuistolla.

Liikenne

Kaava-alueetta rajaava Korennontie toimii alueen liikennettä välittävänä katuna itä-länsisuunnassa. Korennontieellä on Helsingin seudun liikenteen bussilinjojen pysäkit. Osa pysäkillä pysähtyvistä au- toista kulkee Helsinki-Porvoo-linjalla.

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueen käyttövesi johdetaan Korennontien d225 jakelujohdolla. Alue kuuluu Korson painepiiriin.

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

Jätevesiviemärinti

Asemakaava-alueen jätevedet kerätään d250 viemäriellä Korennontien kautta Pistiäisen jäteveden- pumppaamolle ja edelleen Jokivarrentien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet pumpataan Mikkolan ja Matarin halki Rekolanojan varressa kulkevaan Korso - Tikkurila pääviemä- riin. Jätevedet käsitellään Helsingin Viikin jätevedenpuhdistamolla ja lasketaan Suomenlahteen.

Rakennettu vesihuolto Mehiläisentiellä ja Korennontieellä sijaitsee lähellä kiinteistörajaa ja osin tontilla, jolloin se tulee ottaa huomioon tontin suunnittelussa. Maanalaisten johtojen vaatiman ti- lavarauksen vuoksi kiinteitä rakenteita ei tule sijoittaa kolmea metriä lähemmäs rakennettua vesi- huoltoa.

Hulevesien hallinta

Alueen hulevedet virtaavat pintavaluntana Korennontien avo-ojaa pitkin länteen ja edelleen Lahdentien alitse ja laskevat Keravanjokeen.

Kaukolämpö ja kaasu

Alueella ei ole kaukolämpö- eikä kaasujohtoja.

Sähköverkko

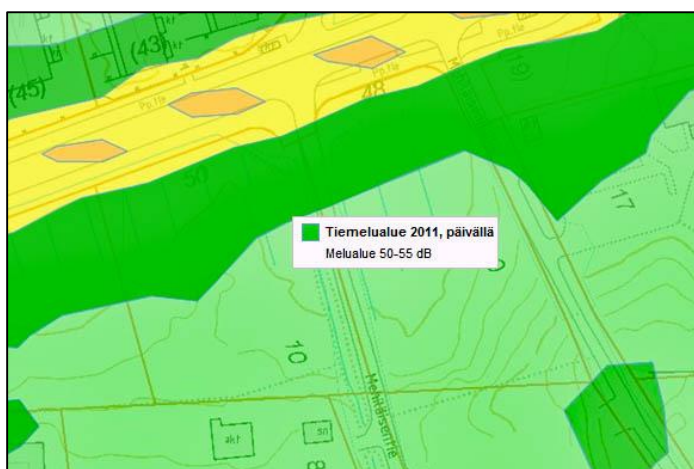
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Korennontielle. Ilmajohto sijaitsee Mehiläisentien sivussa.

Ympäristöhäiriöt

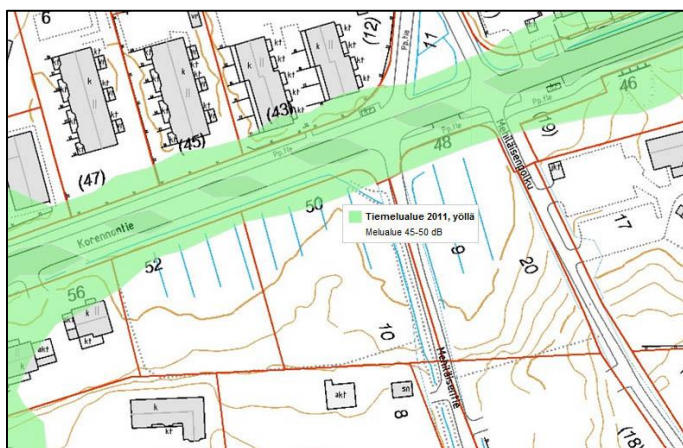
Suunnittelualue on rakentamaton eikä alueella ole ollut tietojen mukaan sellaista varastointia tai rakentamista, joista olisi saattanut aiheutua maaperän pilaantumista.

Suunnittelualue ei sijaitse lentomelualueella.

Alueen suunnittelussa huomioon otettava asumiselle tuleva mahdollinen häiriö aiheutuu ajoneuvoliikenteestä. Kaavoituksessa ja rakentamisessa huomioon otettavat ohjearvot on annettu Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7-22 ja yöajan klo 22-7 keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille. Asumiseen tarkoitettavilla alueilla melutaso ei saa ylittää ulkona päivällä 55dB keskiäänitasoa eikä yöllä 50dB keskiäänitasoa. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45dB. Rajaohjearvot sisätiloissa ovat päivisin 35dB ja yöaikaan 30dB.



Päiväajan 55dB raja vuonna 2011



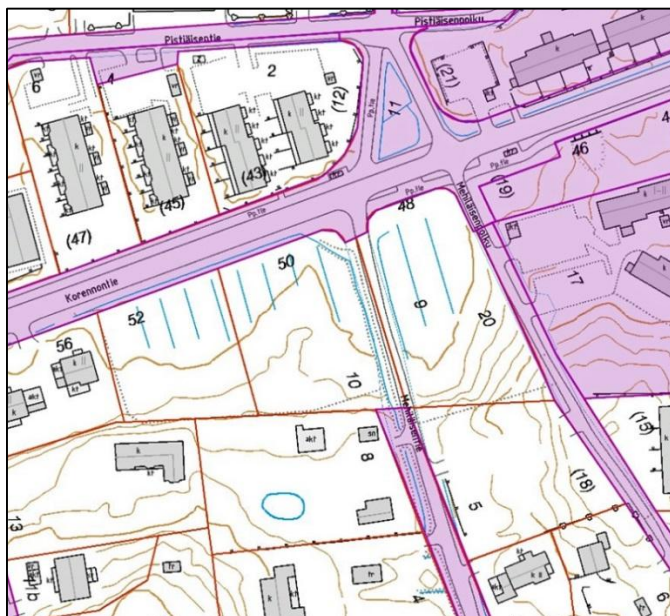
Yöajan 50dB raja vuonna 2011

Uusille asuntoalueille asetettu yöajan ohjearvo Korennontien sivulla ylittyy niukasti Sito Oy:n vuonna 2012 laatimassa Vantaan liikennemeluselvityksessä.

Jotta varmistutaan tulevaisuudessa laadukkaasta liikennemelun ohjearvot täyttävästä asuinympäristöstä, pitää kaavamääräyksissä ottaa huomioon meluntorjunta Korennontien varrella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisomistuksessa.



Kaupungin maanomistus värillisenä

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

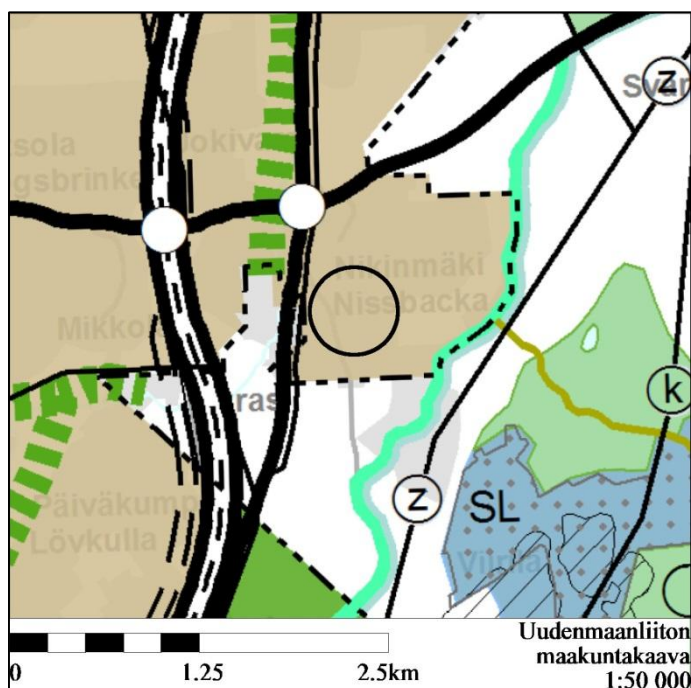
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on omalta osaltaan näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava



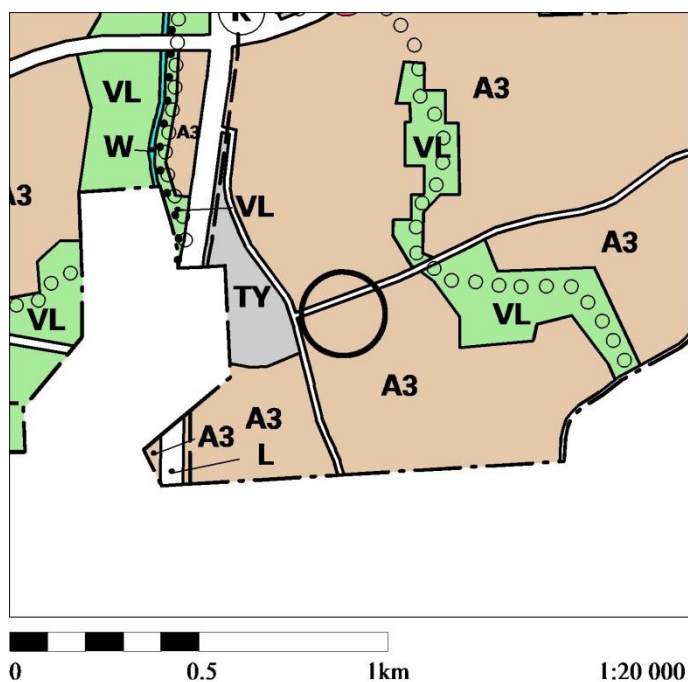
Uudenmaan maakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2007. Kaavaa täydentävät myöhemmin vahvistetut ja lainvoimaiset 1. 2. ja 3. vaihemaakuntakaava.

Kaavojen yhdistelmässä alue on taajamatoimintojen aluetta.

Kaavahanke on maakuntakaavojen mukainen.

Maakuntakaavojen yhdistelmä

Yleiskaava

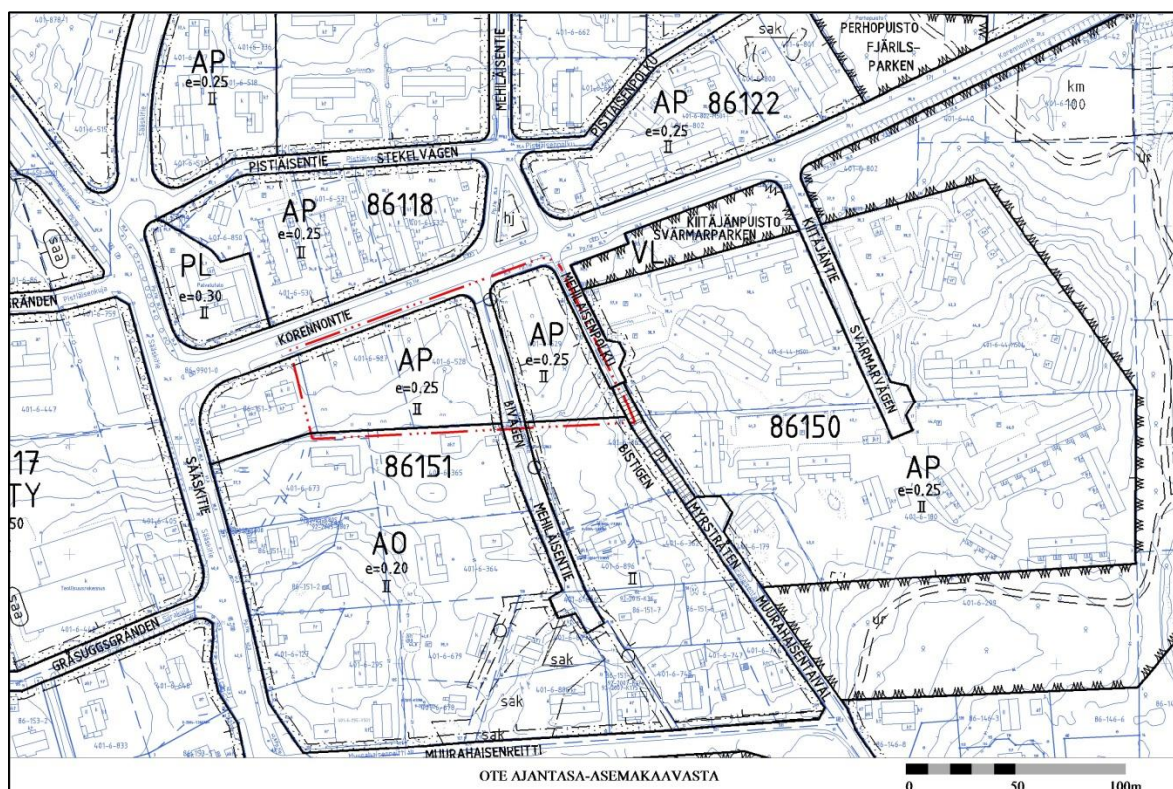


Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Alue on yleiskaavassa merkinnällä A3, pientaloalue. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



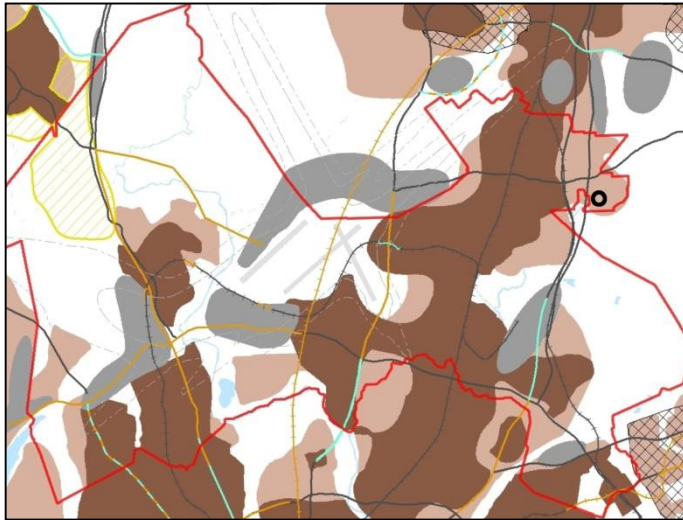
Korttelissa on voimassa asemakaava nro 860500 Etelä-Nikinmäki 2 (Kv 20.10.2003). Suunnittelualue on osoitettu kahdeksi asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta. Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%. Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä. Olemassa olevat rakennukset saa peruskorjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla rakennusoikeuden estämättä. Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen. Tontit on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla. Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinnetarkaisua tai riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia. Avokallioita ei saa tarpeettomasti louhia. Maisemallisesti merkittävälle avokallioalueille rakennettaessa tulee rakennuslupahakemukseen liittää selvitys, joka osoittaa rakennuksen/rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä. Tonteille on varattava autopaikkoja 2ap / asunto.

Alueella on tehokkuusluku $e=0.25$, suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Korennontien, Mehiläisen tien ja Mehiläisenpolun puoleisille sivuille on osoitettu istutettavat alueen osat.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Suunnitelma määrittelee seudullisen maankäytön tahtotilan ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntostrategialle. 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 hyväksyi suunnitelman 11.5.2015.



MASU 2050
Suunnittelualue on osoitettu mustalla
ympyrällä.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Tiedossa ei ole aluetta koskevia muita päätöksiä tai suunnitelmia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta (3.3.2011). Hakija esittää rakennusoikeuden nostamista siten, että uusi rakennusoikeus olisi yhteensä 2 561 k-m². Muita muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan ei esitetä tehtäväksi.

Hakemukseen liittyy konsultin (arkkitehtitoimisto Juha Mutanen Oy) tekemä viitesuunnitelma, jossa esitetään yhteensä kahdelle tontille kaksikerroksisia rivitaloja, joissa olisi asuntoja yhteensä 20kpl. Pysäköintipaikkoja esitetään 2ap/asunto, yhteensä 40kpl.

Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002134 ja kaavoitus tuli vireille 30.3.2016.

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.2 TYÖN AIKAISET TARKISTUKSET ALUERAJAUKSISSA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen on selvinnyt, että voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentien katualue on kadunhoidon kannalta liian kapea asemakaavamuutosalueen kohdalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päätettiin muuttaa siten, että asemakaavamuutosalue koskee myös AP-kortteleiden välistä Mehiläisentien katualuetta. OAS-muutos päivätettiin 2.5.2016.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Helen Sähköverkko Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaa valmisteltaessa oli mahdollisuus esittää mielipide, OAS lähetettiin osallisille ja mielipiteitä pyydettiin 29.4.2016 mennessä.

Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi.

Fingrid Oyj:llä, Vantaan Energia Oy:llä, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymällä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristö-kuntayhtymällä (HSY) ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että Nikinmäen pientaloalue on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museon mukaan alueen olemassa olevan rakennuskannan tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken. Lausunnossa todetaan, että inventoinnin aluemerkinä ei vaikuta uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museo toteaa myös, että alueella ei sijaitse tunnet-

tuja arkeologisia kohteita. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, eikä museota ole tarpeen kuulla jatkovaiheissa, mikäli suunnitelmaan ei tule kulttuuriympäristöön liittyviä merkittäviä muutoksia.

Lähialueen yhteisen mielipiteen oli allekirjoittanut yhteensä 14 henkilöä. Mielipiteen esittäjät asuvat ilmoituksensa mukaan osoitteissa Mehiläisentie 2b, Mehiläisentie 3, Mehiläisentie 4, Mehiläisentie 8, Sääskeitie 13, Muurahaisenreitti 13a, Korennontie 56 A ja Muurahaisentaival 6. Mielipiteen mukaan suunniteltu muutos on kohtuuton, eikä sovi Nikinmäen pientaloalueelle. Mielipiteessä todetaan, että muutos toteutuessaan huonontaisi merkittävästi viihtyvyyttä. Alueen kerrotaan määritellyn kaupungin toimesta rakennusperintökohteeksi.

Vastine: Korennontien varrella on toteutettuna useita kaupunkikuvallisesti ja mittakaavaltaan hyvin samankaltaisia rivitaloympäristöjä. Tuleva laskennallinen tehokkuus $e=0.38$ ei käytännössä poikkea Korennontien pohjoispuolella olevien rivitalotonttien tehokkuudesta $e=0.37$ eikä myöskään koillis- ja itäpuolen laajoista rivitalokortteleista. Vantaan kaupunginmuseo, joka lausui asiasta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta totesi, että mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä ja puolsi lausunnossaan hanketta. Museo myös totesi, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu aluekohteena Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa, mutta tarkempi inventointi ja arvottaminen on kesken.

Sopeuttamisen parantamiseksi asemakaavamääräyksiin lisätään voimassa olevaan kaavaan nähdyn uusi määräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille tulee alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Samoin ympäristön viihtyisyyden varmistamiseksi lisätään määräys, jonka mukaan pihat on istutettava sekä käytävien ja ajoteiden tulee olla sorapintaisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kokouksessaan 12.9.2016 § 13 kaupunginhallitukselle asemakaavamuutosehdotuksen ja tonttijaon ehdotuksen nähtäville asettamista sekä oikeuttamaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot. Lautakunta esitti myös laatimiskulujen maksun vahvistamista. Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 19.9.2016 § 25 kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 19.10.2016 - 17.11.2016. Lausuntoja pyydettiin yhteensä 4 kpl, Nikinmäen omakotiyhdistykseltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Elisa Oyj:tä sekä Vantaan Energia oy:ltä. Yhtään lausuntoa ei saatu. Muistutuksia saatiin yksi, jossa oli yhteensä 21 allekirjoittajaa.

Lähialueen yhteisen muistutuksen laatijat asuvat kaavamuutosalueen naapurustossa ja ovat osittain samoja kuin valmisteluvaiheessa mielipiteensä ilmaisseet 14 henkilöä. Muistutuksen tekijöiden mukaan kaupunki perustelee rakennusoikeuden nostamista erityisesti aiemmin Korennontien toisella puolen tehdyllä poikkeamispäätöksellä. Rakennusoikeuden lisäämistä koskeva poikkeamispäätös oli tehty ennen nykyisen voimassa olevan asemakaavan laatimista. Muistuttajien mukaan voimassa olevassa asemakaavassa olisi halutessa ollut mahdollista rakennusoikeuden nostaminen samalle tasolle, mutta niin ei kuitenkaan tuolloin tehty. Muistutuksen mukaan kunnan jäsenillä on oikeus luottaa vahvistettuun asemakaavaan ja siihen, ettei kaupunki loukkaa heidän oikeuksiaan. Muistuttajien mukaan kaupunki murentaa luottamusta koko kaavajärjestelmään ja asemakaavan julkiseen luotettavuuteen. Muistutuksessa esitetään, että menettely aiheuttaa lähistöltä kiinteistönsä jo ostaneille kiinteistöjen arvon alennuksen.

Muistutuksen tekijöiden mukaan esitetyt perustelut rakennusoikeuden lisäämiseksi kyseessä oleville tonteille eivät perustu tosiasioihin, vaan ehdotettu rakennusoikeuden lisääminen on kohtuuton ja poikkeaa merkittävästi verrattaessa tilannetta muihin Korennontielle sijaitsevien rivitaloympäristöjen toteutuneisiin rakennusoikeuksiin. Muutos toteutuessaan kuormittaa pientä aluetta, aiheuttaa tarpeettomasti lisää liikennettä ja häiriötä ja sitä kautta epä mukavuutta aikaisemmille asukkaille. Muutos ei sovi Nikinmäen pientaloalueelle, joka on erikseen Vantaan kaupungin toi-

mesta määritelty rakennusperintökohteeksi. Muistutuksen tekijät eivät hyväksy esitettyä asemakaavamuutosta.

Vastine: Kaavoitusjärjestelmään kuuluu luonnollisesti mahdollisuus muuttaa aiemmin tehtyjä ja hyväksyttyjä suunnitelmia. Muutostyöhön sisältyy osallisten kuuleminen ja kaikki eri näkökannat huomioiden parhaan ratkaisun valitseminen. Lakien ja asetusten mukainen kunnan päätöksenteko ei loukkaa kuntalaisten oikeuksia. Aiemmat ratkaisut ovat olleet omaan aikaansa ja kulloiseenkin tilanteeseen sidottuja. Tässä asemakaavamuutoksessa ei ole tarkasteltu ratkaisun sopeutumista yksittäiseen naapuriin, vaan lähiympäristöön kokonaisuutena.

Korennontien asemakaavamuutos toteuttaa Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 - 2017 strategiaa ja kaupungin maapoliittisia linjauksia (kv 22.9.2014) sekä on Vantaan arkkitehtuuri-ohjelman 2015 mukainen. Kaupunki varautuu merkittävään asukasmäärän kasvuun. Asuinrakentaminen ohjataan ensisijaisesti hyödyntämään olemassa olevia asuinalueita tehostaen olemassa olevaa palveluverkkoa ollen samalla taloudellisesti kestävällä pohjalla.

Asemakaavamuutoksessa esitetty rakentamisen tehokkuuden lisäys $e=0.25$:stä $e=0.38$:aan on alueelle hyvin soveltuva, eikä uusi alue poikkea ympäristössä jo olevien rivitalojen ilmeestä. Lähi-alueen toteutunut rakentamisen tehokkuus vaihtelee vanhojen omakotitonttien väljistä rakentamisesta Korennontien varren rivitalotonteilla oleviin tehokkuuksiin $e=0.27$, $e=0.34$, $e=0.35$ ja $e=0.45$. Rivitalotonteilla tehokkuutta $e=0.38$ ei voi pitää muutenkaan poikkeuksellisen suurena, tehokkuuksia $e=0.5$ saakka voidaan pitää tavanomaisina.

Asemakaavamuutoksessa esitetty tehokkuuden muutos on niin pieni, että liikenteen kuormittavuuden ja häiriöiden lisäys ei ole merkityksellistä. Muutoksen myötä rakentamattomaksi jääneet rivitalotontit saadaan rakennettua ja ympäristön hoitamaton ilme kohenee nykyisestä. Täydennysrakentaminen varmistaa palvelut asuinalueella. On vaikea ajatella, että tällainen alentaisi kiinteistöjen arvoa.

Valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen jälkeen lisättiin asemakaavamääräys, jonka mukaan naapuritonttien puoleisille sivuille on tehtävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Nikinmäen pientaloalueet on mainittu Vantaan modernin rakennuskannan inventointiraportissa aluekohteena. Museo toteaa, että aluemerkitä ei vaikuta tässä uudisrakentamiseen, varsinkaan koska mittakaava ei tule oleellisesti muuttumaan uudisrakentamisen myötä. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavamuutoshankkeesta.

Asemakaavahanke esitellään ja meneillään oleva vaihe vaikutusmahdollisuuksineen kerrotaan Vantaan kaupungin kotisivuilla http://www.vantaa.fi/uutisia/ajankohtaiset_kaavat/korson_kaavat/korson_kaavat_arkisto/101/0/123682

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013 -2017 strategia (Kv 17.6.2013 / 15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan myös ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus.

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

- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

Muut tavoitteet

Asemakaavan hakijan tavoitteena on saada lisättyä rakennusoikeutta omistamillaan korttelialueilla.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mahdollisuudet erityyppisiin vaihtoehtoihin tavoitteiden puitteissa pienellä alueella olivat hyvin rajalliset.

Korennontieltä ei voi voida sen kokoojakatuluonteeseen takia järjestää tonttiliittymiä.

Tieltä kantautuva liikennemelu saattaa aiheuttaa haittaa ulko-oleskelulle, vaikka melun ohjearvot eivät piha-alueella ylittyisikään. Päädyttiin ohjaamaan rakentamista, jotta melusuojaus tulisi huomioituksi. Idän puoleisella tontilla tutkittiin oleskelupihojen melusuojausta sijoittamalla autokatokset pohjoiseen Korennontien sivuun, mutta kaventuva tontin muoto ei mahdollistanut sitä. Rakennussuunnitteluvaiheen ratkaisuksi jää todennäköisesti meluaita tai vastaava rakenne. Läntisellä tontilla rakennukset luontevasti suojaavat oleskelupihaa liikennemelulta. Asemakaavamääräyksissä todetaan, että pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutoksen tarpeena on ollut rakennusoikeuden kasvattaminen, jotta toistaiseksi rakentamattomiksi jääneistä tonteista tulisi mahdollisten rakentajien kannalta kiinnostavampia.

Korennontien kokoojakatuluonne ja liikennemelu huomioiden on ollut tarve ohjata liittymien sijoittumista Mehiläisentien ja Mehiläisenpolun varrelle sekä määrittää ulko-oleskelutilojen rakentaminen melulta suojattuihin kohtiin. Naapuritonttien reunoille on määrätty neljä metriä leveät istutettavat alueet, joille ei saa rakentaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa Mehiläisentien katualue on Korennontien puoleiselta osalta liian kapea kun ottaa huomioon nykyaikaisen tekniikan sijoittumisen kadun alle sekä tarvittavan lumitilan. Läntistä tonttia kaventamalla saadaan katualueeseen lisää leveyttä.

5.1.1. Mitoitus

Asuinpientalojen korttelialueet, AP, yhteensä pinta-alaltaan 6 705m².

Rakennusoikeus on 2 560k-m². Tehokkuusluku e=0,38, autopaikkoja: 2 ap/asunto

Uutta katualuetta syntyy 101m², jolloin katualue on yhteensä 659m².

Koko suunnittelualueen pinta-ala on 7 364m².

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamuutoksen mukaiset uudet asuinrakennukset istuvat ympäröivän kaupunkirakenteen mitta-kaavaan. Suojaistutuksilla parannetaan uuden sopeutumista vanhaan ympäristöön. Kaupunkirakenne eheytyy kun rakentamattomiksi jääneet asuinpientaloja varten varatut korttelialueet tulevat rakennetuiksi. Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 mukaisesti kaupunkikuvasta luodaan kerroksellista ja tiivistä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Tonteille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% sallitusta kerrosalasta.

Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriöitä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteen lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontti on aidattava katua tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinne- ratkaisua tai riittävillä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteilla 8 ja 9 korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten / -tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap / asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

Mehiläisenpolun ja Mehiläisentien kuivatus on toteutettu avo-ojin, jonka vuoksi asemakaavoitettavien tonttien rajoille esitetään avo-ojarasitteet. Mehiläisenpolun vedet ohjautuvat tontin nro 9 koilliskulmassa hulevesiviemäriin kivetyn painanteen kautta. Katujen kuivatus avo-ojin tonttien rajoja pitkin ja käyttäen rakennettuja hulevesiviemärien ottoputkia tulee mahdollistaa jatkossakin. Tämä tulee ottaa huomioon erityisesti tontin nro 9 suunnittelussa.

Asemakaavoitettavilla tonteilla tulee varautua eteläpuolisesta rinteestä valuvien pintavesien johtamiseen eteenpäin. Tämän vuoksi tonttien rajoille esitetään asemakaavaan avo-ojarasitteet.

5.3.2 Muut alueet

Liikennealueet

Mehiläisentien katualuetta levennetään teknisestä syystä voimassa olevaan asemakaavaan nähdä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa.

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

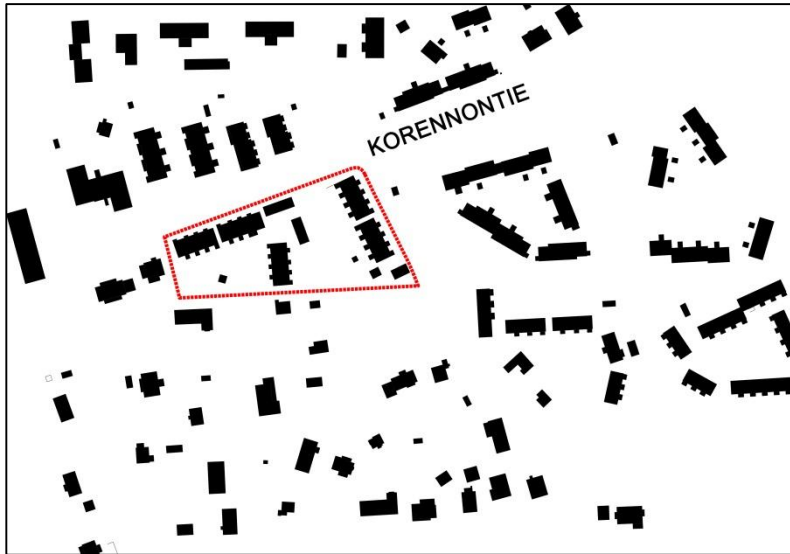
Pieni asemakaavamuutosalue on jo voimassa olevassa asemakaavassa samalla merkinnällä asuinpientalojen korttelialue, AP. Rakentamattomaksi jäänyt alue tulee todennäköisesti kaavamuutoksen myötä rakentumaan.

Kaupunkikuva

Korennontien varren voi ajatella tasapainottuvan ja yhtenäistyvän kaupunkikuvallisesti uuden rakentamisen myötä. Korennontien ilme alueen kokoojakatuna tulee voimistumaan.

Naapuritonttien puoleisille sivuille on määrätty neljä metriä leveät alueen osat, joille on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Vyöhykkeen tarkoitus on vähentää uuden rakentamisen ja asumisen vaikutusta naapurustoon. Vehreän ympäristön vaatimusten takia on asemakaavassa määräys, jonka mukaan pihat on oltava istutettuja, pihakäytävien ja ajoteiden sorapintaisia.

Uusien asuinrakennusten ja mahdollisten katosten materiaalivalinnat, värit ja muu yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät rakennuslupavaiheeseen.



Alueen rakeisuus.

Kaavamuutosalue on rajattu punaisella

Kaavamuutosalueen enintään kaksikerroksiset rivitalot muodostavat pääosin kaksikerroksisista rivitaloista koostuvan Korennontien lähiympäristön kanssa yhtenäisen ja hallitun kokonaisuuden.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee arviolta yhteensä 20 rivitaloasuntoa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Rakennusoikeuden kasvattaminen lisää asuntojen määrää voimassa olevaan asemakaavaan nähden noin kuudella ja asukkaiden määrää noin viidellätoista.

Palvelut ja työpaikat

Uusia työpaikkoja alueelle ei tule. Asukaslisäys vaikuttaa positiivisesti alueen palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää pieneltä osalta päiväkotipaikkojen ja koulu- paikkojen tarvetta. Työpaikkoja ja palveluita ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset ovat vähäiset. Maankäytön tehostaminen on kaupungin tavoitteiden mukaista ja lisää asuntorakentamista. Kaavamuutos ei edellytä kunnallistekniikan merkittävää rakentamista.

Katualuetta luovutetaan kaupungille vastikkeetta ja kerrosalan yli 500 kerrosneliömetrin lisääntymisen takia kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus, jolla maanomistaja sitoutuu osallistumaan kunnallistekniikan rakentamisen kustannuksiin. Summa tarkentuu sitten, kun sopimusneuvotteluja aletaan käydä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, joista pientaloasukkaat ovat useasti hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia lapsiperheitä. Nikinmäen asuntotarjonta monipuolistuu ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan omakotitaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus vaivattomampaan asumiseen uusissa rivitaloissa. Tavoitteena on ehjempi sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden käyttöä. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat olemassa oleville rakentamattomille asuinrakennustonteille, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Liikenneverkon kapasiteetti kestää asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi, kuten kohdassa 3.1.3 on selostettu.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen 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

Korennontien ajoneuvoliikenne on alueella ainoana ympäristöstä tulevana häiriötekijänä. Liikennemelun ohjearvojen mukainen rakentaminen on mahdollista.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu olemassa olevalle vanhalle asuinalueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

5.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta kaa-vahanke tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5.6 NIMISTÖ

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen aloittaminen on tonttien omistajan asia.

7. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Vesa Karisalo

alue-arkkitehti

Jari Jokivuo

arkkitehti

Vuokko Rova

suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen

vesihuollon suunnittelu

Marika Orava

vesihuollon suunn. päällikkö

Susanna Koponen

liikennesuunnittelu

Emma Lottanen

geotekniikka

Pirjo Suni

liikennemelu

Rakennusvalvonta

Susanna Pyhälä

lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus

Krister Höglund

ympäristöinsinööri

Sinikka Rantalainen

ympäristösuunnittelija

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö

tonttipäällikkö

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

Mikko Hämäläinen

paloinsinööri

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä tammikuuta 2017

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

Jari Jokivuo
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 23.11.2016
Kaavan nimi 002134 Nikinmäki 86
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 30.03.2016
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002134
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,7364 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,7364

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

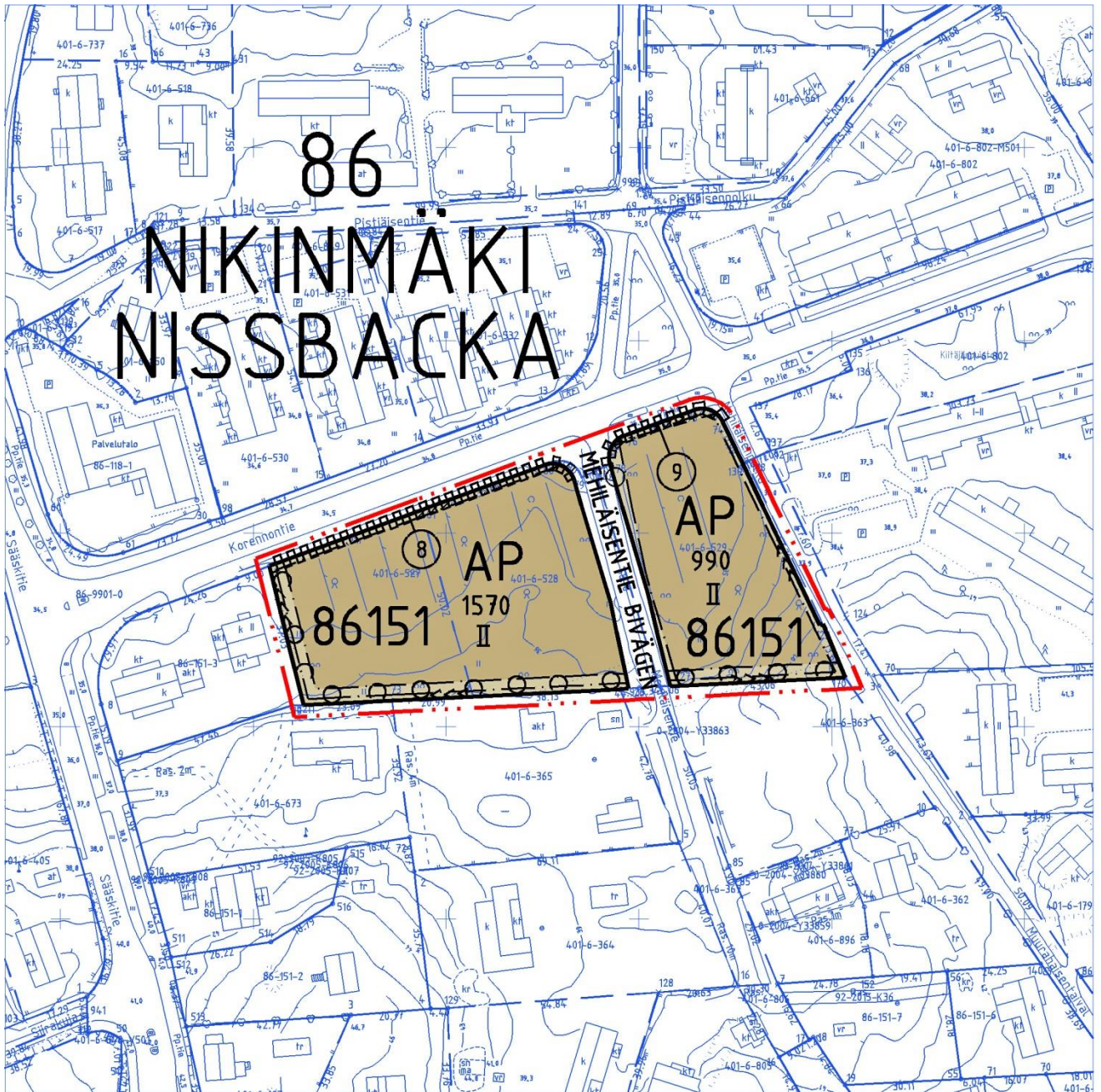
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteensä	0,6705	91,1	2560	0,38	-0,0101	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0659	8,9	0		0,0101	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	0,7364	100,0	2560	0,35	0,0000	859
A yhteensä	0,6705	91,1	2560	0,38	-0,0101	859
AP	0,6705	100,0	2560	0,38	-0,0101	859
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0659	8,9	0		0,0101	0
Kadut	0,0659	100,0	0		0,0101	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos

KORENNONTIE

Kaupunginosa 86, Nikinmäki
Osa korttelia 86151
sekä katualuetta.

Tonttijako
Osa korttelia 86151.

1:2000



Vanda stad
Ändring av detaljplanen

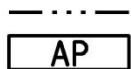
SLÄNDAVÄGEN

Stadsdel 86, Nissbacka
Del av kvarteret 86151
samt gatuområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 86151.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinpientalojen korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Tontille saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10% tontin kerrosalasta.

Asuinrakennuksen kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja työtiloina enintään 30%.

Tontilla ei saa harjoittaa toimintaa, joka aiheuttaa ympäristölle häiriötä.

Rakennukset tulee sijoittaa naapuritontin rajasta vähintään 4m etäisyydelle.

Tonteilla on varattava mahdollisuus jätteiden lajitteluun ja omatoimisen kompostoinnin järjestämiseen.

Tontti on aidattava katu- tai muuta yleistä aluetta vastaan puu- tai pensasaidalla.

Rinnetonteilla on kaltevuudet huomioitava rakennusten sijoituksessa, käyttämällä ns. rinneatkaisua tai riittävässä maaston mukaisilla tukimuureilla, jotta ei syntyisi maisemaan huonosti sopivia täyttöluisia.

Tonteille 8 ja 9 Korennontien puolella asuinrakennusten, autokatosten/-tallien, muiden rakennelmien tai meluaitojen tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen korttelien pihaa suojaava melueste. Meluesteen on oltava tiivis. Korkeus on määritettävä rakennuslupavaiheessa.

Pihojen tulee olla istutettuja ja käytävien sekä ajoteiden sorapintaisia.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Tonttien Korennontien puoleisessa reunassa oleva hulevesireitti tulee säilyttää avo-ojana.

Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tonteille on varattava autopaikkoja 2 ap/ asunto.

Pysäköintipaikat on rakennettava mikäli mahdollista tonttien Korennontien puoleiselle osalle.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för småhus.

På området får man uppföra radhus, kedjehus och fristående småhus avsedda för bostadsändamål.

På tomten får utan hinder av i stadsplanen angiven byggnadsrätt dessutom byggas för invånarna avsedda gemensamma service-, rekreations- o.dyl. utrymmen, dock högst till 10% av tomtens våningsyta.

Av bostadsbyggnadens våningsyta får högst 30% användas för kontors- och arbetslokaler.

På tomten får inte sådan verksamhet utövas, som kan förorsaka men för omgivningen.

Byggnaderna ska placeras på minst 4 meters avstånd från gränsen till granntomten.

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

Tomterna skall mot gatusidan eller mot annat allmänt område inhägnas med trästaket eller häckar.

I samband sluttande tomter skall nivåskillnaderna tas i beaktande vid byggnadernas placering och genom användning av s.k. suterränglösningar eller genom användandet av tillräckligt med stödmurar som följer landskapets topografi, detta för att det inte ska uppstå skärningar och ramper som förfular landskapet.

På tomterna 8 och 9, på den sida som ligger mot Sländavägen, ska bostadsbyggnaderna, carportarna, garagen, de övriga konstruktionerna och bullerplanken tillsammans utgöra ett bullerhinder som skyddar kvarterens gårdsplaner. Bullerhindret måste vara tätt. Höjden ska fastställas i bygglovsskedet.

Gårdarna ska vara försedda planteringar, medan gångar och körvägar ska vara grusade.

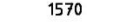
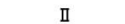
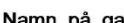
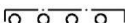
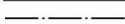
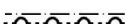
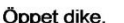
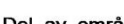
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattenssystemet.

Tomternas dagvattenlinje utmed kanten på Sländavägens sida ska bevaras som öppet dike.

Till bygglovet skall en dagvattenhanteringsplan bifogas.

På tomterna bör bilplatser reserveras enligt 2 bp/ bostad.

Parkeringsplatserna ska i mån av möjlighet byggas på den del av tomterna som ligger på Sländavägens sida.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.		Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke.		Del av område där träd och buskar skall bilda en tät avgränsande zon.
	Katu.		Gata.
	Avo-oja.		Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	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 planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Mättingsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

