



Vantaan kaupunki  
Maankäyttötoimi  
Kaupunkisuunnittelu

# 002147 VIERTOLA, KULTARIKONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002147. Kaavoitus on tullut vireille 7.5.2012.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

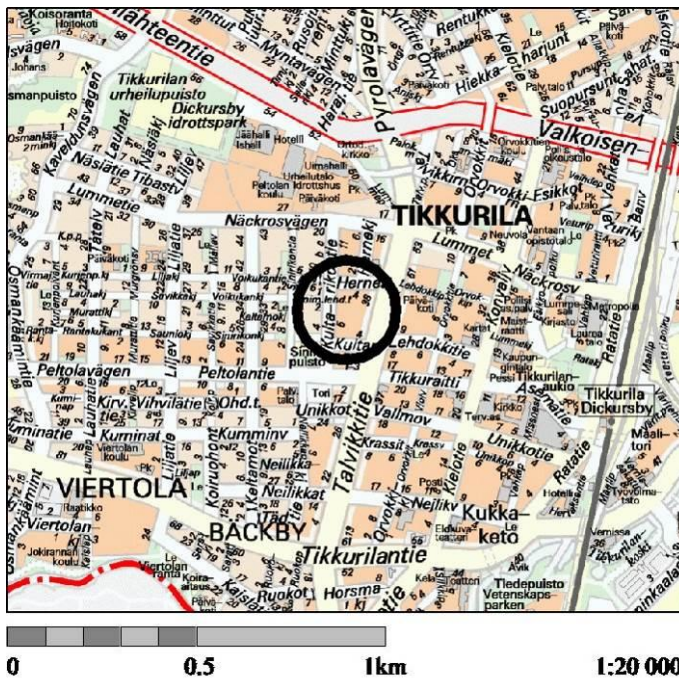
koskee osaa korttelista 63172 sekä katualueetta kaupunginosassa 63, Viertola.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, K-market Ylivedon naapurissa. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa etelässä Kultarikontie, lännessä Kultarikontie ja pohjoisessa Hertietie. Kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa Kultarikontie 5 ja Hertietie 4.

## 1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002147, Kultarikontie.

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunki uudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista keskustassa lähellä palveluja ja raideliikennedyhteyksiä. Suunnittelualueella olevat, perustuksiltaan pettäneet rakennukset joudutaan purkamaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet asuinrakennukset. Suunnitelma on osa laajempaa kokonaisuutta, johon kuuluu viereinen As Oy Pajunotko Talvikkitie 38:ssä. Korttelin Talvikkitien ja Hertietien puolet rakennetaan yhtenäiseksi rakennusriviksi. Kultarikontien suuntaan mittakaava pienenee, kortteli avautuu ja muuttuu vihreämmäksi. Rakennusten korkeus vaihtelee Kultarikontien neljästä ja viidestä korkeimmillaan seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Kaikkiaan rakennusoikeutta on yhteensä 17 990 k-m<sup>2</sup>, jota vastaa tehokkuusluku  $e = 1,57$ .

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- NCC Rakennus Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on päivätty 8.8.2011. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002147.
- Kaavoitus tuli vireille 7.5.2012.
- Mielipiteet pyydettiin 4.6.2012 mennessä (MRL 62§).

### 2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen eteläosa muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuin kerrostalojen korttelialueeksi, AK. Pohjoisosa on asuin kerrostalojen korttelialuetta jo valmiiksi. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta 4-7 kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliometriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m<sup>2</sup>. Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee e=1,57.

Kaavamuutosalueelle rakennetaan kuusi matalimmillaan nelikerroksista asuin kerrostaloa. Korkeimmat rakennukset ovat alueen itäosassa, rakentaminen madaltuu ja muuttuu pienimittakaavaisemmaksi Kultarikontien suunnassa.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetien suunnasta. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista, ns. vieraspaikat osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katu aluetta levennetään korttelialueen kustannuksella.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002174, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Viertolan kaupunginosan itäreunaa ja sijaitsee Viertolan vehreän pientaloalueen ja Tikkurilan keskustan välissä.

Talvikkitieltä alkava Tikkuraitti ja Asematie johtavat Tikkurilan asemalle, jonne on matkaa noin 800 metriä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Peltolantien varrella. Hyvät joukkoliikenne yhteydet ja Tikkurilan aluekeskustasoiset palvelut antavat hyvät lähtökohdat asumiselle ja korttelin tehokkaalle uudisrakentamiselle.

Suunnittelualueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettuja 1-3 kerroksisia pien- ja kerrostaloja. Maaperän painumisen seurauksena Hernetien varrella sijaitsevien talojen rakenteet ovat vaurioituneet.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Muutosalue sijoittuu pehmeikköalueelle. Ylimpänä luonnonmaakerroksena rakennettujen täyttökerrosten alla on ohut saven kuivakuorikerros. Tämän alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus on 1-7 metriä. Ohuimmillaan kerros on alueen koillisosassa, mistä se kasvaa lännen ja etelän suuntaan. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin.

Pohjaveden painetaso vaihtelee alueen pohjoisosassa tasovälillä noin +14,3...+14,8 ja alueen eteläosassa +13,0...+13,4. Pohjaveden voidaan arvioida nykyisellään olevan noin 0,5-1,5 metriä alkuperäistä tasoaan alempana.

#### Rakennettavuus ja perustamisolosuhteet

Rakennusten perustamistapana tulee kyseeseen lähinnä paaluperustus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin paksuimpien savikerrosten alueella. Luonnontilaista tasoaan alempana olevasta pohjavedenpinnasta johtuen maapohja saattaa olla painuvassa tilassa jo ilman lisäkuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon maanvaraisia rakenteita suunniteltaessa.

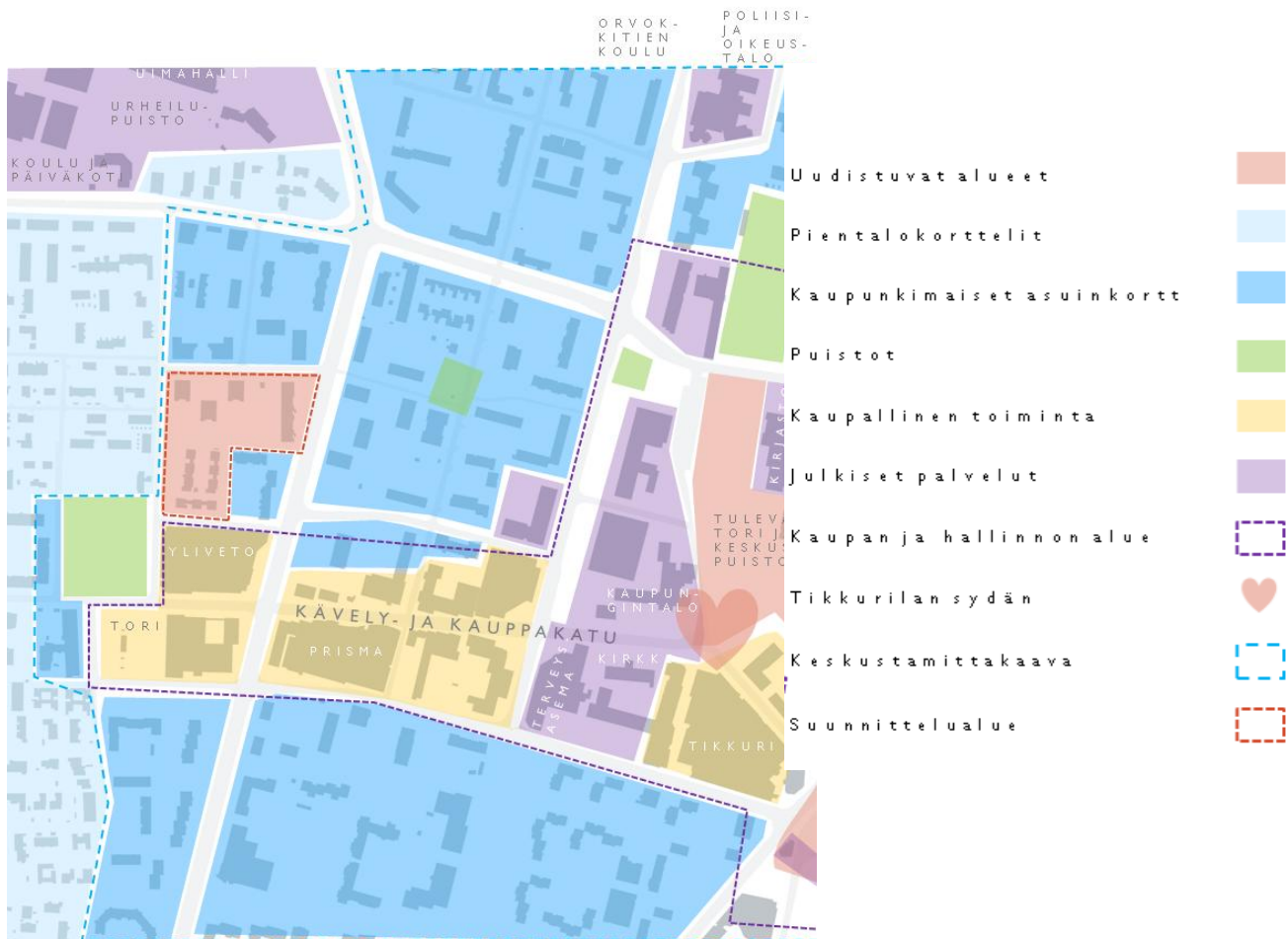
Kultarikontieellä ja Kultarikonpolulla on istutetut pensasaidat. Tonttien välissä on istutettu pajurivistö. Koko kaava-alue on vihreää ja sillä sijaitsee runsaasti puustoa.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa pitkään, joskin väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2014 alussa asukasluku oli 6 159.

Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö). Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys.



#### ALUEANALYYSI

## Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan länsireunassa vehreässä ja pientalovaltaisessa Viertolan kaupunginosassa. Viertola on pääasiassa omakotialuetta, jonka rakentaminen aloitettiin 1950-luvulla. Seuraavalla vuosikymmenellä asutus tiivistyi ja alkoi rivitalojen rakentaminen. Tikkurilan kasvaessa kerrostalorakentaminen levisi myös Viertolan puolelle 1970- ja 1980-luvulla. Tikkurilan keskusta on rakentunut melko väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana. Kaupunkikuvassa on paikoin 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten kauppiastavaratalon Tikkurin ja Prisman sekä kaava-alueen vieressä sijaitsevan Ylivedon.

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee monipuolisten palvelujen äärellä. Tikkurilan keskustan kauppa-alue ulottuu Tikkuraittia pitkin kaava-alueelle asti. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Julkiset palvelut sijaitsevat Tikkurilan keskustassa: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastot, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ja Metropolian ammattikorkeakoulut sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko.

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Yli 90 prosenttia 6300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

## Virkistys

Alueen naapurissa on Sinirikonpuisto leikkipuistoinen. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojarvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

## Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Kultarikontien ja Hernetien kautta muuhun katuverkkoon sekä seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon.

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle n 800m. Asemalta on yhteydet pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolille Suomea. Lisäksi on rakenteilla Kehärata, joka tulee palvelemaan suoraan yli 220 000 pääkaupunkiseutulaista sekä lentoasemaa. Tikkurilan aseman yhteydessä sijaitsevalta linja-autoasemalta on yhteydet lentoasemalle, eri puolille Vantaata ja Helsinkiin. Tikkurilan aseman yhteyteen rakennetaan vuoteen 2015 mennessä matkakeskus, jonka tarkoituksena on parantaa mm joukkoliikenteen palvelutasoa ja vaihtoja kulkumuodosta toiseen.

Talvikkitietä pitkin kulkee valtakunnallinen pyörätieverkko, joka johtaa Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsinkiin.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu Viertolan pientaloalueeseen, jonka rakentaminen alkoi 1950-luvulla. Osa Kultarikontien varren rivitaloista on aivan uusia. Talvikkitien varressa ja siitä itään on väljää ja kohtuullisen matalaa kerrostaloaluetta. Eteläpuolinen K-marketin kortteli on jo selvästi osa Tikkurilan keskustaa. Kultarikonpolun suuntaan kaupan kortteli avautuu lastausalueena jossa liikkuu myös raskasta liikennettä.

Osoitteessa Kultarikontie 5 sijaitsee kahdeksan asunnon rivitaloryhmä ja osoitteessa Hernetie 4 kolme pienkerrostaloa. Talot on rakennettu 1960-luvun alulla. Hernetien kerrostalot on luokiteltu moderneiksi rakennuskulttuurikohteiksi, luokkaan B. Maaperän painumisen seurauksena kyseisten talojen rakenteet ovat vaurioituneet. Rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys.

Asunto Oy Kekorivien rivitalot valmistuivat vuosina 1962-63. Yksikerroksiset rakennukset ovat julkisivuiltaan puhtaaksimuurattua punatiiltä, rappausta ja ruskeaksisävytettyä puuverhousta. Rakennuksissa on matalat harjakatot.



Asunto Oy Kekorivit

Asunto Oy Pajupellon avaralla tontilla on kolme kappaletta kaksi- ja kolmikerroksisia pienkerrostaloja. Pohjaltaan lähes neliömäisten rakennusten kussakin asuinkerroksessa on neljä asuntoa ja porrashuone on rakennuksen rungon keskellä. Katto muodostuu kahdesta eri tasolla olevasta lappeesta. Julkisivut ovat roiske-  
rapatut. Parvekkeitaiteet ovat vaaleaksi maalattua peltiä. Rakennukset ovat säilyttäneet pääsääntöisesti alkuperäisen ilmeensä. Perustusvauriot ovat edellyttäneet ulkonevien julkisivujen tukemista. Puistomaisella pihalla on vanhoja lehtipuita ja laajahko hoidettu nurmikko.



Yksi Asunto Oy Pajupellon kolmesta asuinrakennuksesta.

## Tekninen huolto

### Vesihuolto

#### Vedenjakelu

Kaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Johdot (d100) sijaitsevat Kultarikonttiellä kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

#### Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu. Kultarikonttien korttelin länsipuolelle on sijoitettu jätevesiviemäri d225, joka kuljettaa jätevedet Peltolantien 400mm runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

## Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu sadevesiviemäreissä läheiseen Kylmäojaan ja Keravanjokeen. Kultarikonttiellä kaava-alueen länsipuolella kulkevat d300 sadevesiviemärit. Pöry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa hulevedet tulivat kaduille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteuksen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.<sup>1</sup>

### 3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 421-12-921 omistaa Asunto Oy Pajupelto ja kiinteistön 63-172-4 omistaa Asunto Oy Kekorivit.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

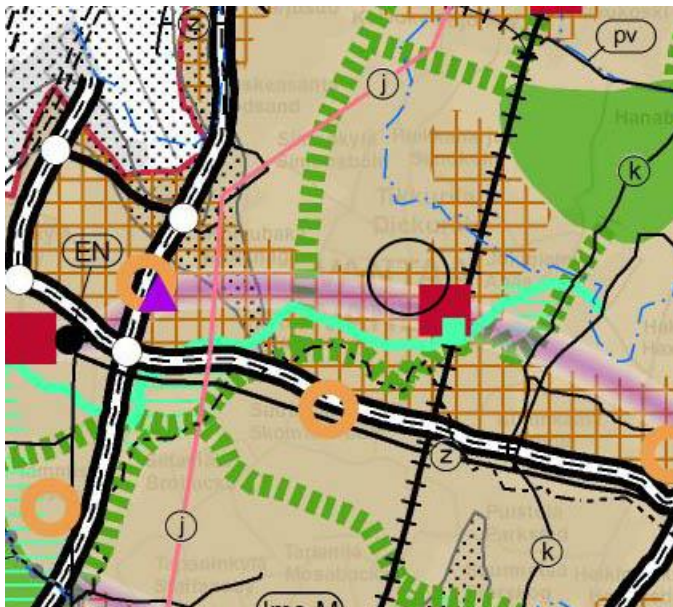
### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallien 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 näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

#### Maakuntakaava

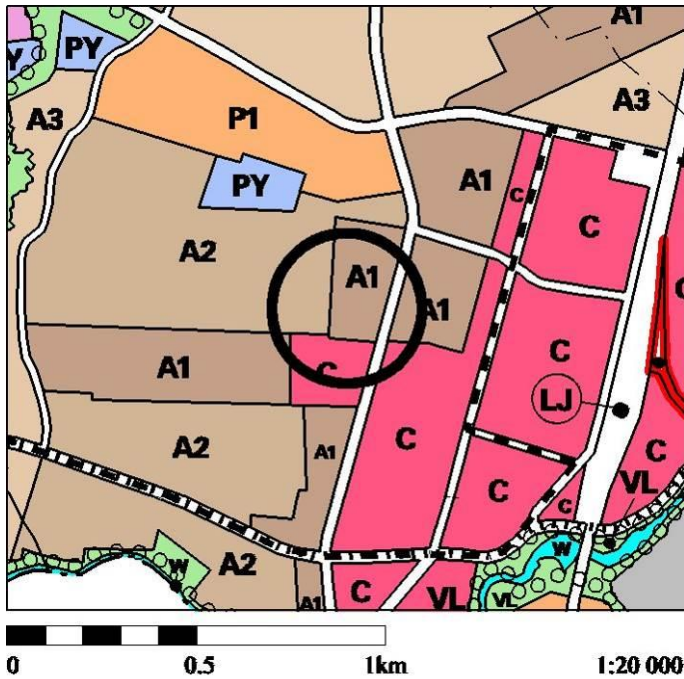


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkavungin kehittämisvyöhykkeellä.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaa-kuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

<sup>1</sup> Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Vantaan kaupunki, Pöry Finland Oy, 1.3.2013.

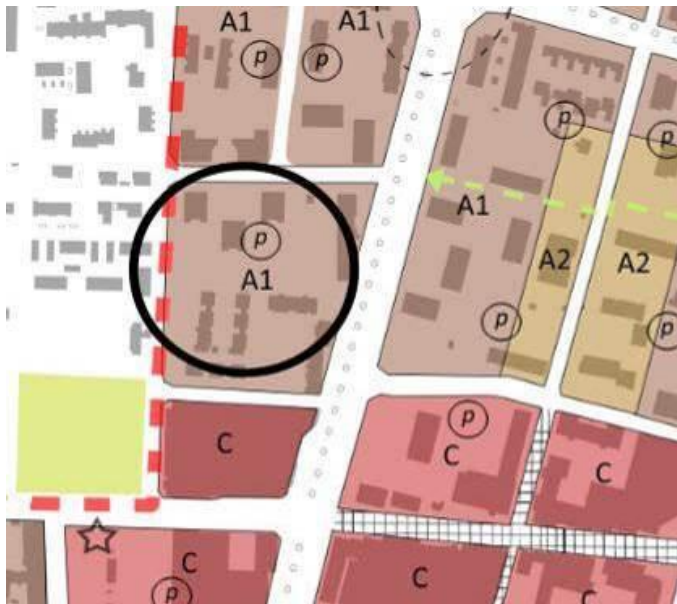
## Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on tehokasta asuinalue (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

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

## Tikkurilan keskustan kaavarunko

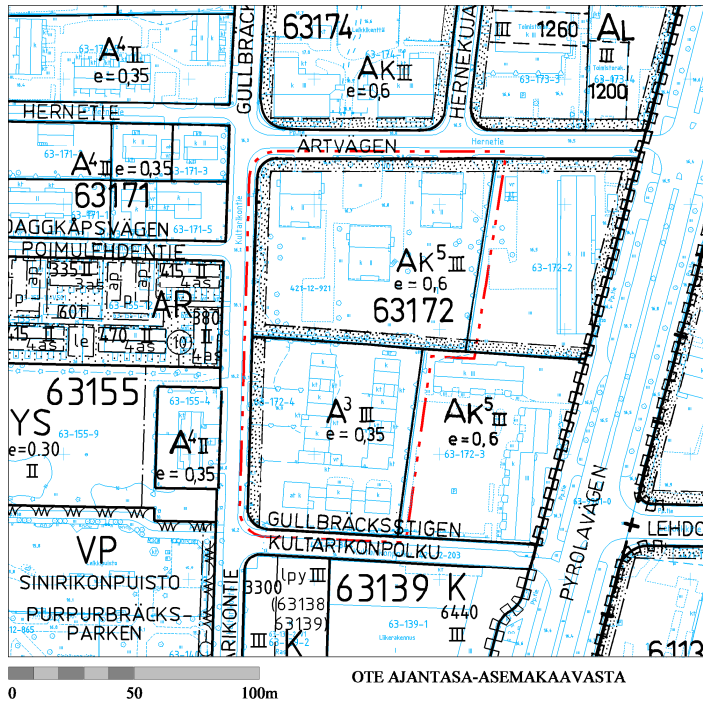


Alue on osoitettu tehokkaaksi asuinalueeksi, merkinnällä A1.

Korttelin Talvikkitien puoleinen katujulkisivu on määritelty kaupunkikuvalisesti vaativaksi julkisivuksi ja kaupallisesti heikommaksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta väh. 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014.

## Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikurila-Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Kortteliin 63172 on tehty asemakaavan muutos 000084 (Kv 29.8.1977).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 421-12-921 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK<sup>5</sup>), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,6. Kiinteistö 63-172-4 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A<sup>3</sup>), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,35.

## Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

## Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

## Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

NCC Rakennus Oy on hakenut kaavamutosta 8.8.2011 päivättyllä hakemuksella. NCC on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:llä. Liikennekonsulttina on toiminut Sito Oy. Kaavamutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002147 ja työ tuli vireille 7.5.2012.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset

- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

#### 4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 7.5.2012 työnumerolla 002147. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 4.6.2012 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kymmenen. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, vesijohtoverkoston, ja pelastusreittien rakentamiseen. Lisäksi todettiin, että alueen nykyisistä rakennuksista on tehtävä rakennushistoriallinen selvitys. Yksityiset henkilöt pitivät Kultarikontien varren rakentamista suunnitelmassa liian korkeana (usea mielipide), huomauttivat suurista liikennemääristä Kultarikonpolulla sekä pohjaveden tilasta alueella. Mielipiteet on otettu huomioon siten että alueelle on tehty rakennushistoriallinen selvitys, Kultarikontien varren rakentamista on madallettu ja kevennetty ja pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavamuutosta on esitelty yleisötilaisuudessa 9.4.2013. Valtuustosalissa järjestetyssä tilaisuudessa esiteltiin myös Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta. Kaavatyötä esiteltiin alueen asukkaille myös Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014, jonne oli saapunut reilut 50 henkeä.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

#### 4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti (Tikkurilan kaavarunko, 062600). Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

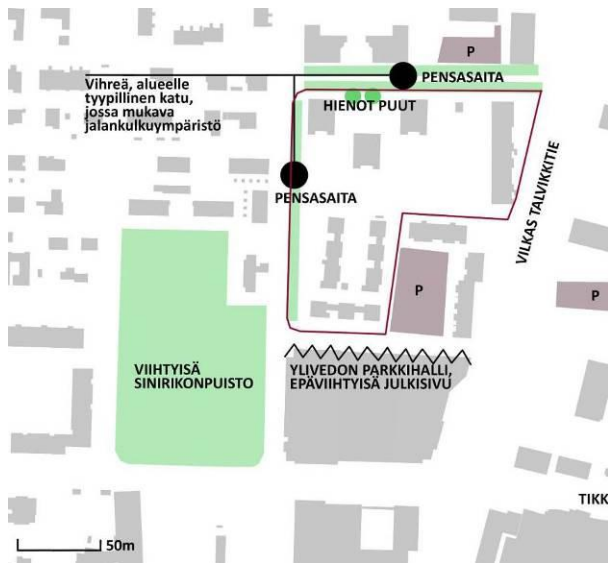
Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

## Alueen oloista johdetut tavoitteet



## Kaupunkikuva-analyysi

Tavoitteena on asuinalue, joka kaupunkikuvallisesti sovittaa yhteen Kultarikontien länsipuolella sijaitsevaan pientaloalueen, ja alueen kaakkoispuolella alkavan Tikkurilan keskustan. Kultarikontien ja Hernetien ilmeet halutaan säilyttää vehreinä, pienimittakaavaisina ja viihtyisinä.

Ylivedon pysäköintitalo ja lastausalue sijoittuu alueen eteläpuolelle. Sitä vasten ei tulisi avata asuntoja.

## Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueelle toivotaan vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyypppejä. Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai paikalla muurattuja. Alueen sijainti Viertolan pientaloalueen vieressä on otettava huomioon.

## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin aikana alueelle on tehty useita luonnoksia.

Kaavamuutoshakemuksen mukana tullessa suunnitelmassa lähtökohtana on noin 15 000 k-m<sup>2</sup> rakentamistavoite, joka on ryhmitelty neljä- ja viisikerroksisiin rakennuksiin yhteisen korttelipihan ympärille. Autopaikat on suunniteltu maan alle. Suunnitelmasta jouduttiin luopumaan, kun kävi ilmi että pohjavesi alueella on niin korkealla, ettei maanalaista pysäköintiä voi järkevästi toteuttaa.





ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 27.3.2012

27.3.2012 päivätyissä kuvissa alueelle on sijoitettu laaja U-muotoinen senioritalo sekä luoteisnurkkaan asuinrakentamista. Pysäköinti on keskitetty yhteen pysäköintitaloon. Senioriasumisen määrää pidettiin liian suurena Tikkurilan mittakaavassa. Lisäksi senioritalon ja pysäköintitalon muodostamaa rakennetta pidettiin liian suurirakeisena pientaloalueen läheisyyteen.



ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 19.4.2012

19.4.2012 päivätyistä kuvista toisessa pysäköintitalo on siirtynyt alueen eteläpään, Ylivedon lastausaluet-

ta vastapäätä. Alueelle on sijoitettu 5-7 kerroksisia pistetaloja ja lamellitaloja sekä senioritalo.

Pysäköintitalo vie kaava-alueesta kohtuuttoman suuren osan, eikä käyttökelpoista piha-aluetta muodostu tarpeeksi. Varsinkin oikeanpuoleisessa suunnitelmassa kaikki piha-alue on varjoisaa. Suunnitelmien lähtökohtana on edelleen ollut 15 000 k-m<sup>2</sup> rakentamista, mutta sen lisäksi on tilaa vievä pysäköintitalo. Todettiin, että näin suurella tehokkuudella kaava-alueen pysäköinti on toteutettava kansiratkaisulla. Kaava-alueelle ryhdyttiin tekemään Tikkurilan keskustan kaupunkikuvaselvityksen jatkoksi kaavarunkoa, ja suunnittelu laitettiin sen takia hetkeksi tauolle.



ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 28.3.2013

28.3.2013 päivätyissä vaihtoehdoissa pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Rakenne koostuu 4-6 kerroksisista lamelli- ja pistetalosta, jotka ympäröivät yhteistä korttelipihaa. Piha-alue yhdistyy saumattomasti alueen itäpuolella sijaitsevan kaavamuutoksen numero 002174 kanssa. Kultarikontien varressa ja alueen eteläosassa piha-alue on maanvarainen. Nelikerroksiset rakennukset Kultarikontien varrella avautuvat ensimmäisessä kerroksessa kadun suuntaan terassein. Rakennetta pidettiin yhteensopivana pientaloalueen kanssa. Kolmesta esitetystä vaihtoehdosta (yllä) valittiin jatkotyön pohjaksi vasemmanpuoleinen vaihtoehto. Vaihtoehto jättää jonkin verran ilmavuutta naapuritonttiin kaakossa, ja kahden kaava-alueen yhteistä pihaa pidettiin riittävän kokoisena, pihaa jakavasta pistetalosta huolimatta.



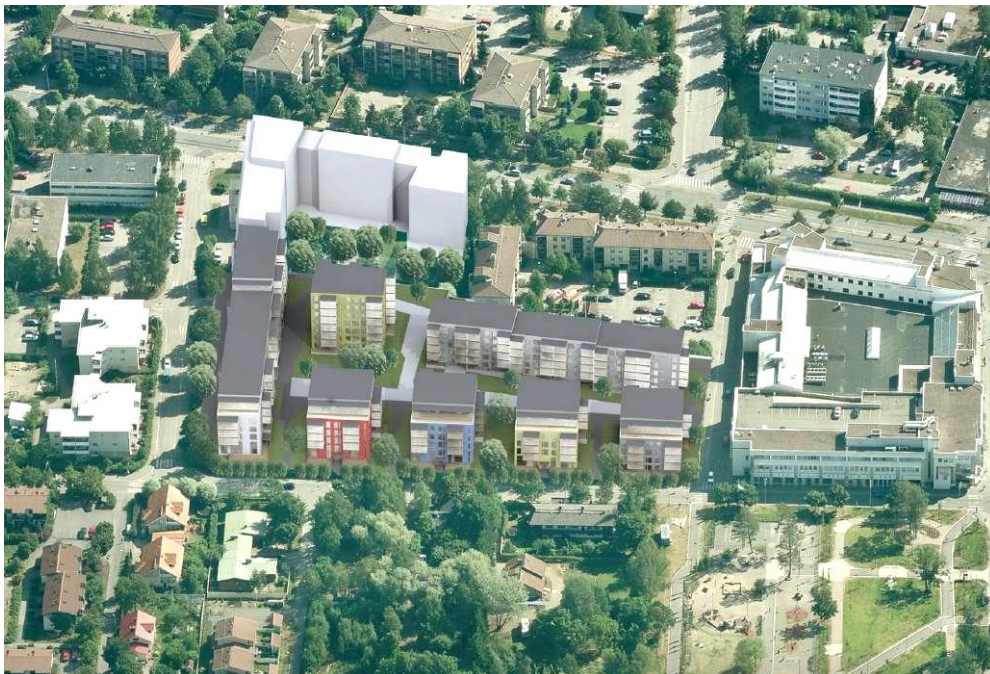
Kaavatyö oli pysähdyksissä syksyyn 2014 saakka, sillä taloudellista yhtälöä purettavien rakennusten korvaamiseksi uusilla ei saatu esitetyillä rakentamistehokkuuksilla toimimaan. Syksyllä NCC ja maanomistaja ottivat yhteyttä kaupunkisuunnitteluun, jossa he esittivät korotettua vaihtoehtoa, jossa tontin rakennusoikeus nousi lähelle 18 000 kerrosneliometriä. 12.8.2014 tehdyssä vaihtoehdossa rakennuksia oli Kultarikontien noppataloja lukuun ottamatta korotettu kerroksella. Hernetien varressa kerroksen korotus enimmillään kahdeksaan kerrokseen tuntui ylimitoitetulta. Varsinkin kun viereisellä tontilla Talvikkien varressa rakentaminen on todennäköisesti enintään seitsenkerroksista.



Luonnos 12.8.2014,  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuntorakentamisen lisääminen Tikkurilan keskustassa, kävelyetäisyydellä asemasta ja palveluista, oli keskeinen peruste ratkaisun valinnassa. Vanhojen rakennusten perustukset olivat pettäneet ja korvaavan rakennusoikeuden tuli olla merkittävästi suurempi, jotta taloudellinen yhtälö ei muodostu raskaaksi taakaksi niille, jotka joutuvat luopumaan kodeistaan. Tasapainoilu tiiviin keskustamaisen umpikorttelirakenteen ja Viertolan pientaloalueen välissä tuotti ratkaisun, jossa on elementtejä molemmista. Kultarikontien puolella rakennukset eivät muodosta umpinaista muuria, vaan ovat noppamaisia kuutioita, joiden väliin jää vehreä piha.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Rakennukset sijoittuvat tontin reunoille muodostaen yhtenäisen korttelipihan. Rakenne on ilmavampaa ja matalampaa Sinirikontien suunnassa suuntaan. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, Sinirikontien puoleiset rakennukset jäävät ovat matalimmillaan nelikerroksisia. Pysäköinti on osoitettu tonttien yhteisen pihakannen alle.

Tonttien piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan. Tonteille ajo on ositettu yhteisenä Hernetieltä.

Kaavan rakenne on suunniteltu yhteensopivaksi viereisen kaavamutoksen numero 002174 kanssa, siten että kaava-alueiden pysäköintikannet rakennetaan kiinni toisiinsa, ja Hernetien rakennusmassat noudattavat yhteensopivia korkeuksia. Kaava-alueet voivat myös hyödyntää yhteistä ramppia Hernetieltä pihakannelle.

#### 5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 990 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=1,57. Tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta alueen nykyisten n. 100 hengen lisäksi.



KULTARIKONTIEN KATUNÄKYMÄ. ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN.

### 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso. Kultarikontielle, Hernetielle ja Kultarikonpolulle on osoitettu pensasaidat. Kultarikontien varrella pohjakerroksen asuntojen on avauduttava terassein kadun puolelle. Maanvaraisille pihoilte on istutettava puita.

Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuina tai paikallaan muurattuina. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Rakennusten julkisivujen tulee olla kadun puolelle yksivärisiä, siten että jokainen rakennus erottuu omana värinään.



Tikkurila, Kultarikontie, kortteli 63172, tontit 1 ja 4

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - Puh. 09-4355 320 - Fax 09-4355 3210

Viitesuunnitelma 30.10.2014

Aluejulkisivu Länteen 1:500

*KULTARIKONTIELLE VOIDAAN TUODA LUONNETTA ANTAMALLA JOKAISELLE RAKENNUKSELLE OMA VÄRINSÄ. ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN.*

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Hernetien varressa rakennusalue sijoittuu katualueen reunaan. Rakennus rakennetaan kiinni tontin rajaan, jolloin yhdessä viereisen kiinteistön ja sen kaavan (nro 002174) kanssa muodostuu yhtenäinen rakennusmuuri rajaamaan sisäpihaa ja suojaamaan sitä Talvikkien ja hiljaisemmän Hernetien melulta. Kiinteistöillä on toisiinsa liittyvä pihakansi ja sen pysäköinti alla. Rakennus on Hernetien varressa enintään seitsemänkerroksinen.

Korttelipihan pohjoisosa on pihakannen päällä. Pihakansi maastoutuu kun se laskee loivana rinteinä länsi- ja eteläosan maanvaraiseksi pihaksi. Rakentaminen kevenee ja madaltuu pientaloalueen suuntaan. Kultarikontien varressa rakennukset ovat neljä-viisikerroksisia ja noppamaisia, jolloin katunäkymät säilyvät ilmavina ja vehreinä. Rakennukset on myös irrotettu katulinjasta pensasaidan taakse.

Korttelin keskelle sijoittuu seitsemänkerroksinen pistetalo ja enimmillään kuusikerroksinen lamellitalo, joka rajaa tonttia etelä-pohjoissuuntaisesti. Sen suuntauksessa on otettu huomioon eteläpuolisen K-market Ylivedon lastauspiha, jonne asuntoja ei yksinomaan haluta avata.

#### Pysäköinti

Autopaikkanormina on käytetty 1 ap / 130k-m<sup>2</sup>. Paikoitus on toteutettu pysäköintikannella. Hernetien varrella on muutama autopaikka. Ajoyhteys pysäköintikanteen toteutetaan Hernetien puolelta.



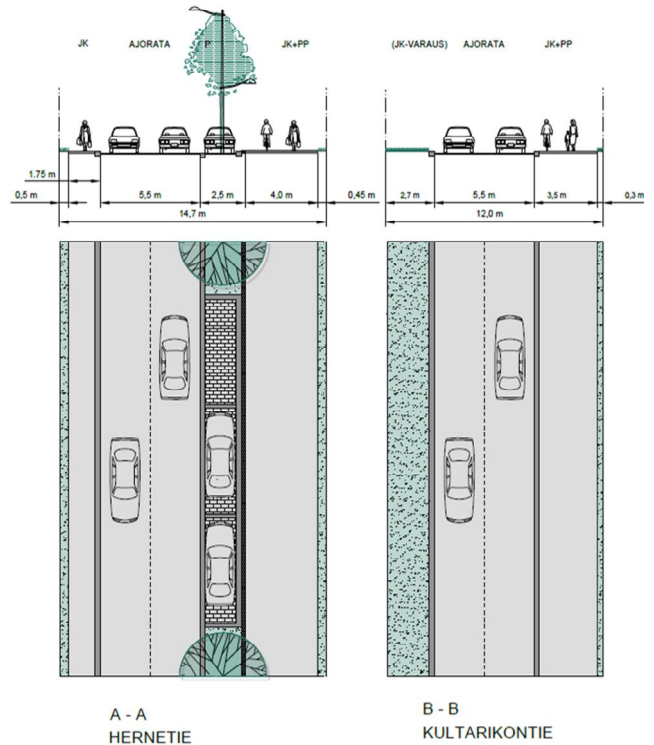
*LÄNSI-ITÄ-SUUNTAINEN KORTTELILEIKKAUS ETELÄSTÄ KATSOTTUNA / ARKKIT.TSTO JUKKA TURTIAINEN*

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katu- ja liikennealueet

Osa korttelialueesta muutetaan Hernetien katualueeksi. Katualuetta on levennetty, jotta osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.

Ajoneuvoliikenne ja liittymä pihakannen alaiseen pysäköintiin ohjataan kulkemaan Hernetien kautta. Kultarikontien ilme säilyy vehreänä. Kultarikontie on jo ennestään runsasliikenteinen Ylivedon lastauksen takia.



LIIKENNEJÄRJESTELYT, SITO OY

## 5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

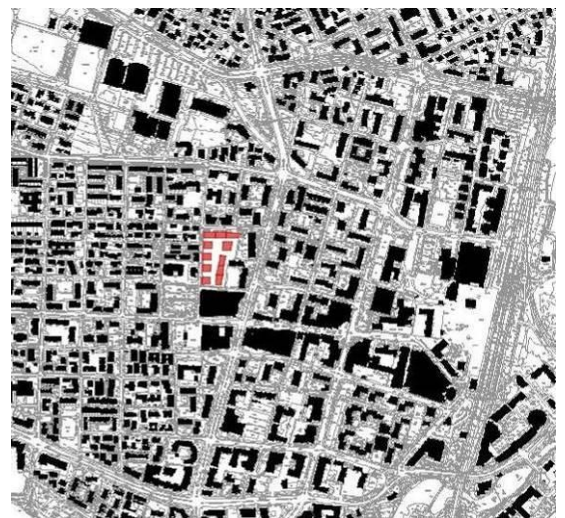
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan reunaan vilkkaiden pääkatujen tuntumaan. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutoksella matalat rivi- ja kerrostalot korvautuvat korkeammalla kerrostalorakentamisella ja alueen tehokkuus nousee. Varsinkin Hernetien varren katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Katujen varsille istutettavat pensasaidat ylläpitävät alueelle tunnusomaista vihreää katutilaa. Kultarikontien ilme säilyy vihreänä ja melko pienimittakaavaisena. Kadun puolelle avautuvat terassit elävöittävät katutilaa.

21.6.

klo 9.00



klo 13.00



klo 17.00



23.9.

klo 9.00



klo 13.00



klo 17.00



*Varjotutkielma, josta selviää, että uudet rakennukset eivät kesällä varjosta merkittävästi naapureitaan. Syyspäiväntasauksen aikoihin varjot ulottuvat jo Hernetien vastakkaisen puolen talojen julkisivuihin.*

#### Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 300 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Mikäli uudisrakentamista ei toteuteta, nykyisen huonokuntoisen rakennuskannan korjaamisen kustannukset nousevat erittäin korkeiksi. Rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

#### Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle ei tule palveluja eikä työpaikkoja, mutta asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

#### Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

#### Liikenne

Liikennemäärät nousevat Hernetiellä arviolta 100 autopaikan sisältämän liikennetuotoksen verran.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-alueita kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista jalankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarunon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja

asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

#### Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

#### Vedenjakelu

Asemakaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

#### Jätevesiviemärointi

Asemakaava-alueella palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

#### Sadevesiviemärointi

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkoston.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy melulta suojattu piha.

#### Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun "Turvalliset kaupunkiympäristöt" mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen "bilekaupungiksi", jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Hanke on VAT:n mukainen.

#### Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspora kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

#### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

#### 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kultarikonpolun varrella sijaitsee Ylivedon marketin lastausalue, joka tuo kadulle paljon raskasta liikennettä. Kadun suuntaan kohdistuu rakennuksen pääty, joten siihen suuntaan ei tarvitse avata asuntoja.

## 6 ASEMKAAVAN TOTEUTUS

### 6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

**7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET**

NCC:	Katariina Haigh	hankekehityspäällikkö
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Jukka Turtiainen	
Sito Oy (liikenne)		
Vantaan kaupunki		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Merja Häsänen Asta Tirkkonen Carina Ölander (-30.4.2014) Seppo Niva (2.5.2014-) Laura Muukka Kaija Topra	va aluearkkitehti (-31.7.2012) aluearkkitehti (1.8.2012 -) asemakaavasuunn. asemakaavasuunn. maisema-arkkitehti suunn.avustaja
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Paula Jääskeläinen Jarmo Pajunen Ilari Heiska Matti Holtari Antti Auvinen	kehitysinsinööri liikennesuunn. liikennesuunn. geotekn.suunn. vesihuollon suunn.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme Armi Vähä-Piikkiö	asumisasioiden päällikkö tonttipäällikkö

Vantaalla, 23. päivänä helmikuuta 2015


Seppo Niva  
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen  
aluearkkitehti

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.11.2014
Kaavan nimi	002147 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002147
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1620	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1620

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1620</b>	<b>100,0</b>	<b>17990</b>	<b>1,55</b>	<b>0,0000</b>	<b>12253</b>
A yhteensä	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	1,6	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

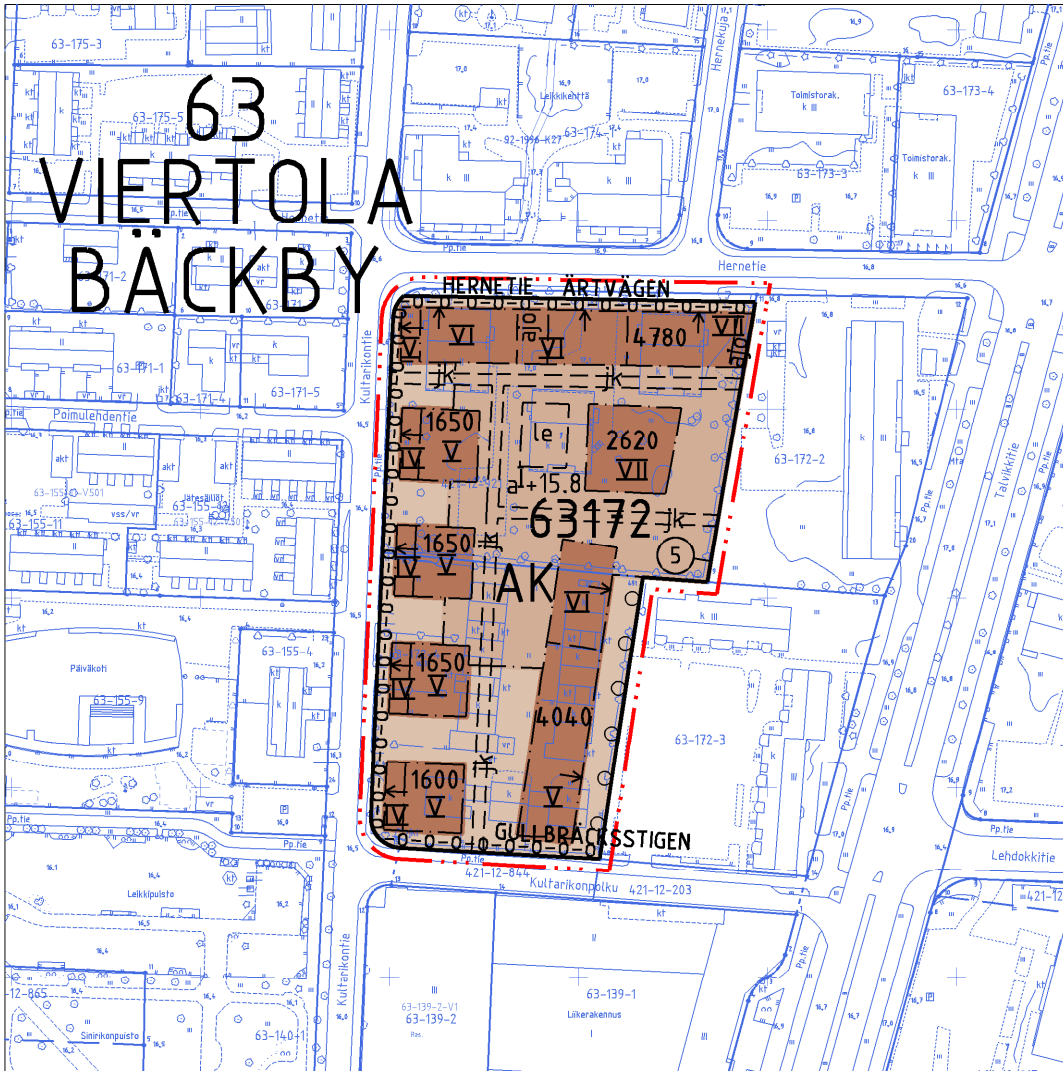
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

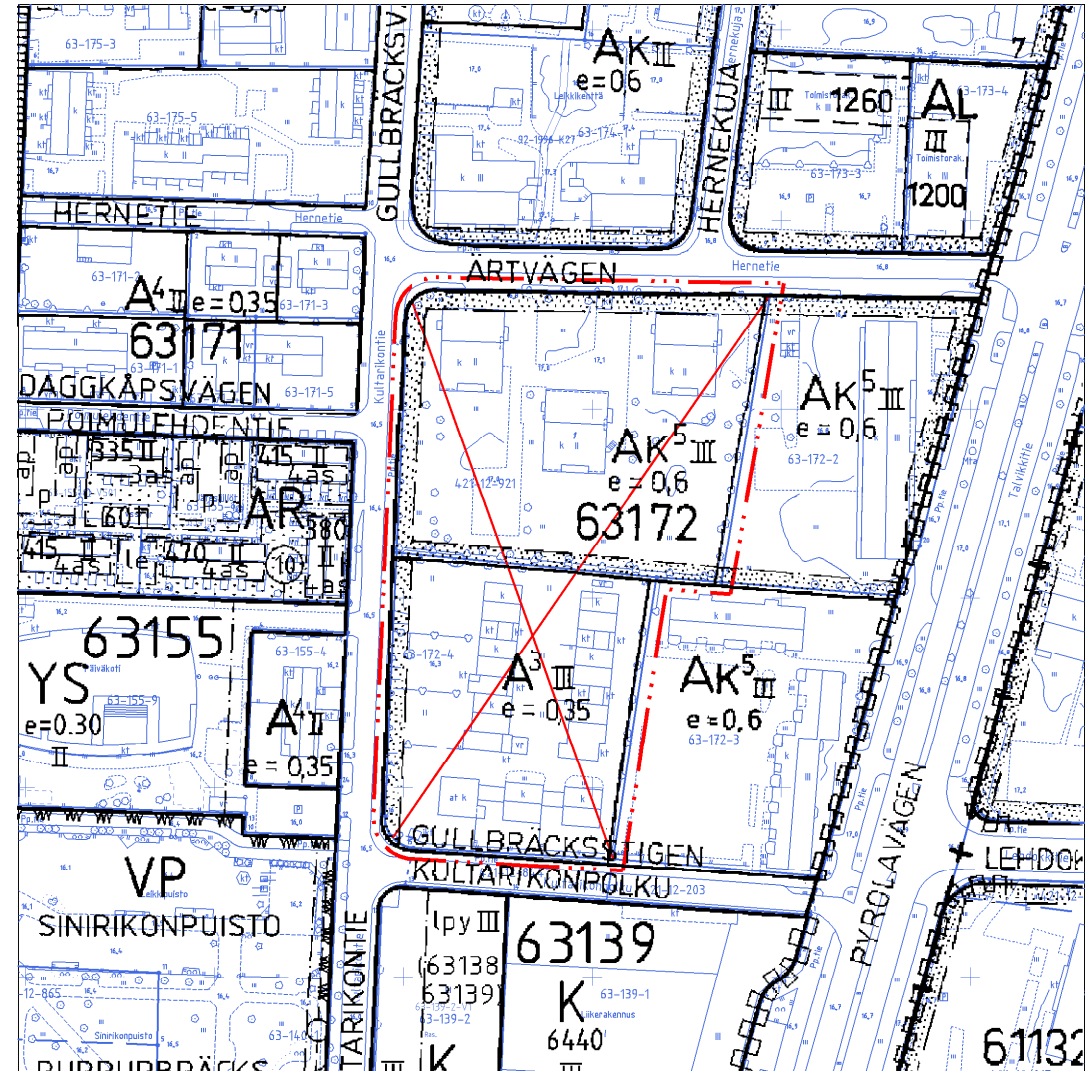
## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1620</b>	<b>100,0</b>	<b>17990</b>	<b>1,55</b>	<b>0,0000</b>	<b>12253</b>
<b>A yhteensä</b>	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
A	0,0000		0		-0,4939	-1728
AK	1,1437	100,0	17990	1,57	0,4756	13981
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0183	1,6	0		0,0183	0
Kadut	0,0183	100,0	0		0,0183	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummer

002147

Päiväys  
Datum

23.2.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3  
Baskartbladens nummer

686501, 687501

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 63**VIERTOLA**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63172 sekä katualuetta.  
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 63172.)Tonttijako ja tonttijaon muutos  
Osa korttelia 63172.

1:2000

Vanda stad  
Stadsdel 63**BÄCKBY**

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63172 samt gatuområde.  
(Del av kvarteret 63172 i den plan som upphävs.)Tomtindelning och ändring av tomtindelningen  
Del av kvarteret 63172.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Porrashuoneiden yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerros<sup>m</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet ja erkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kaavakartassa esitetyn kerrosluvun saa pihan puolella rakentaa pysäköintikannen päälle. Kultarikontielle rajautuviin asuinrakennuksiin on rakennettava asuntoihin liittyviä maanvaraisia terasseja kadun puolelle.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen. Alueelle voi sijoittaa paikallisen energiantuotannon liittyviä tiloja ja rakenteita. Korttelialueella voidaan hyödyntää uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä järjestelmiä.

Rakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Kadunvarsien julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai paikalla muurattua tiiltä. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä. Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia. Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

**DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I anslutning till trapphusen får, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, i samtliga våningar av bostadsbyggnaden byggas sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätt-, hanterings-, service-, förråds- och tekniska utrymmen samt skyddsrum och andra dylika utrymmen som är gemensamma för invånarna och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m<sup>2</sup>. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan. Det våningstal som anges på plankartan får på gårdssidan byggas ovanpå parkeringsdäcket. Bostadsbyggnaderna mot Gullbräcksvägen ska förses med markbundna terrasser i anslutning till bostäderna mot gatan.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan. I området kan placeras utrymmen och konstruktioner i anslutning till lokal energiproduktion. I kvartersområdet kan system som använder förnybar energi utnyttjas.

Byggnaderna, konstruktionerna och staketerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbildningen och materialet och ha ett enhetligt utseende. Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats. Fasaderna på kvartersområdets yttre sidor ska ha en bruten och färgrik färgskala. Passagens fria höjd ska vara minst 3,2 meter. Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa. Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla ja pinnoitteilla. Maanvaraisilla piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia, pääosin vettälämpäiseviä materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Jalankululle varattu alueen osa on oltava korkeatasoinen. Rakentamatta jäävien tontin osien, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla istutettuja. Maanvaraisille pihaille on istutettava puita.

Pihakansille on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Hulevesiä tulee hidastaa ja kattovedet pyrkiä viivyttämään korttelissa ennen johtamista huleviemäriverkostoon. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelman tulee sisältää hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta. Suunnitelman tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman ja Kuntaliiton hulevesioppaan tavoitteita.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa 4 autopaikkaa Kultarikonpolun läheisyyteen. Hernetiellä sallitaan kadunvarsipysäköinti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kp/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Pihakannen pelustusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoitaa siten, että se kestää pelustuskaluston painon.

För kvartersområdet ska utarbetas en enhetlig gårds- och belysningsplan. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika slags planteringar och ytbeläggningar. På gårdsområdena med öppen jord ska användas högklassiga och huvudsakligen vattengenomsläppliga material. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska vara högklassig. De delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska vara planterade. På gårdsplaner med öppen jord ska planteras träd.

På gårdsdäcken ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

Dagvattnet ska fördröjas liksom takvattnet i kvarteret innan det leds ner i dagvattennätet. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas. Planen ska omfatta en kvalitativ och kvantitativ dagvattenhantering. Planen ska följa Vanda stads dagvattenprogram och målen i Kommunförbundets handbok om dagvatten.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m<sup>2</sup>-vy

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket. På gårdsplanen får placeras 4 bilplatser, i närheten av Gullbräcksstigen. På Ärtvägen tillåts gatuparkering. Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/bostadsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Räddningsvägen på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielts vikt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.


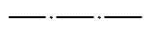
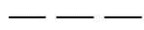







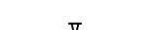



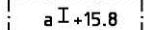


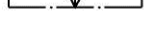
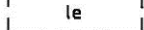

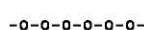
Trädrad som skall bevaras / planteras.

Häck.

Gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Pensasaita.
	Katu.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

**TONTTIJAKO**

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.

Vantaalla / Vanda \_ \_ 20 \_ \_

**Mättningsavdelningen**

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_ / 20 \_ \_

Godkänd av stadsfullmäktige \_ / 20 \_ \_





ASUNNOT

17 990 k-m<sup>2</sup>