



Vantaa
Tikkurila

002312 UNIKKOTIE 11

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 21.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002312. Kaavoitus on tullut vireille 15.6.2016.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelista 61118 sekä katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61118 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijaon muutos:

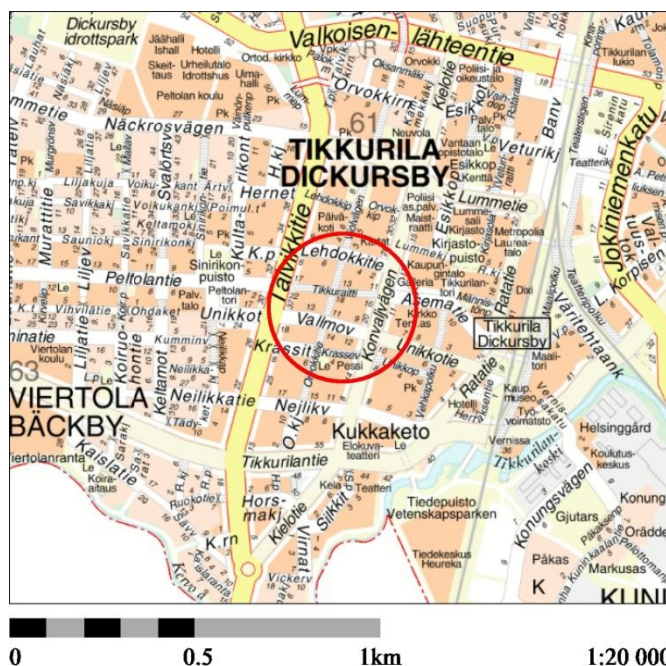
koskee osaa korttelista 61118 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Kaavamuutos mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan ja huonokuntoisen rakennuksen tilalle. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella kahdeksan ja Tikkuraitin puolella kolme kerrosta. Asuinkerrosalaa on 9 200 ja liiketilaa 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva , asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki,
etunimi.sukunimi@vantaa.fi puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, kävelykadun varrella osoitteessa Tikkuraitti 18 ja Unikkotie 11. Rakennuksessa on nykyisin mm. Suomalainen kirjakauppa.

Tontti rajautuu pohjoisessa Tikkuraittiin, lännessä Orvokkitiehen, etelässä Unikkotiehen ja idässä naapuritonttiin.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asunto Oy Tikkurilan Asematie 6:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.6.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli 002312.
- Kaavoitus tuli vireille 15.6.2016.
- Mielenpitoa pyydettiin 5.8.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.2 Suunnittelutilanne	9
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	12
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	13
4. Asemakaavan kuvaus	15
4.1 Kaavan rakenne	15
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.3 Aluevaraukset	16
4.4 Kaavan vaikutukset.....	17
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5. Asemakaavan toteutus	21
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	21
7. Asemakaavan seurantalomake	22
8. Asemakaavakartta ja -määräykset	25

1. TIIVISTELMÄ

Tontilla on vuonna 1961 valmistunut asuin- ja liikerakennus, jossa sijaitsee mm. Suomalainen kirjakauppa. Kiinteistön omistaja on hakenut kaavamutosta, joka mahdollistaa uuden asuin- ja liikerakennuksen rakentamisen vanhan tilalle, sillä vanhan rakennuksen perustukset ovat pettäneet ja rakenteet vaurioituneet.

Entinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kerrosluku nousee nykyisestä neljästä suurimmillaan kahdeksaan. Uusi rakennus on korkeimmillaan Unikkotien puolella ja madaltuu Tikkuraitin puolella yksi- ja kolmekerrokseksi. Näin rakennus ei varjosta liiaksi Tikkuraitin kävelykatua.

Orvokkitie muuttuu huoltoajon mahdollistavaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Samalla 2,5 metrin kaistale asuinkerrostalotonttia liitetään Orvokkitien katualueeseen.

Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä n. 3 250 kerrosneliömetristä **9 650** kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku **e=2,2**. Asuinkerrosalaa on 9200 kerrosneliömetriä, minkä lisäksi Tikkuraitin puolella katutasoon tulee liiketiloja 450 kerrosneliömetriä. Pysäköinti sijoittuu kortteliin pihakannen alle. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,5 ha.

Kaupungin tavoitteena on saada Tikkurilaan lisää asuntoja ja luoda elävä ja palveluiltaan monipuolinen kaupunkikeskusta. Kaupunkikuvaan ja julkiseen kaupunkitilaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Kaavan toteuttamiseen liittyy maankäyttösopimus.



Tikkuraitin puoli on matala, jolloin kävelykatu säilyy aurinkoisena. Kuva: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raide-, lento- ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut Vantaan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä: alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870-1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

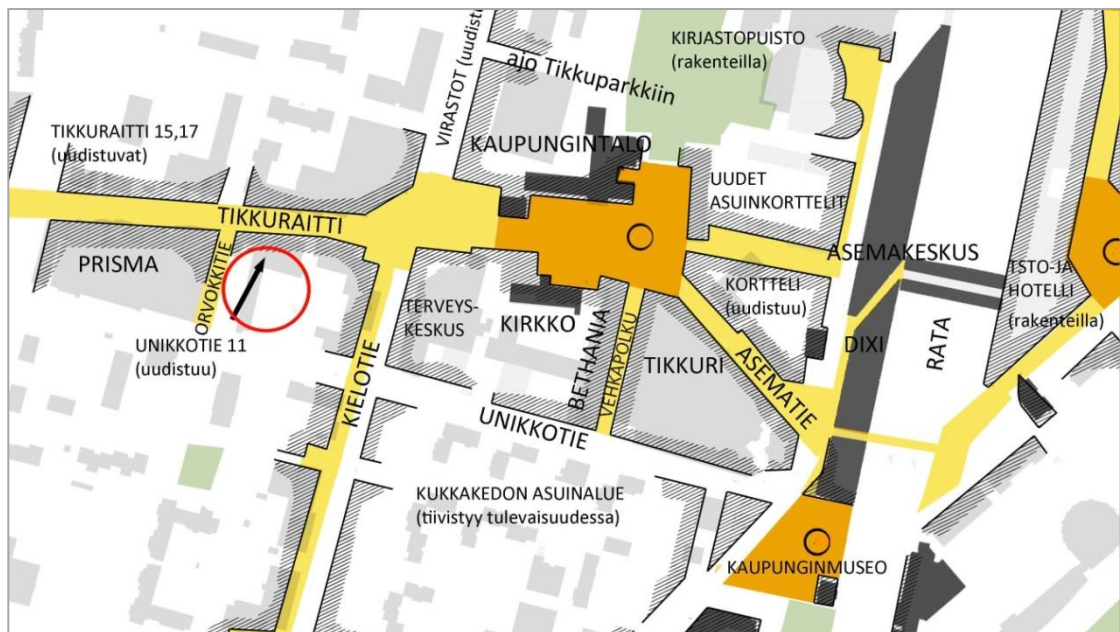
Valtaosa kaavoitettavasta alueesta on joko rakennettu tai päällystetty asfaltilla. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös orsivettä.

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö



Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanut, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmisuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

Asuminen

Kaavoitettavalla tontilla on purettava asuin- ja liikerakennus, jossa on 20-30 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajia.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin ja Dixiin sekä Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa ja sijoittuu Tikkuraitin kävelykadun varrelle. Tikkuraitti- Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Peltolantorilta Dixiin, uuteen liike- ja matkakeskukseen. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien pituudelle. Kauppakeskus Dixi ja Tikkuri, päivittäistavarakaupat, ravintolat, terveyskeskus, apteekit ja kaupungin virastot sijoittuvat kaikki tiiviisti kävelykeskustan alueelle.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukko-liikenne yhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on kaavoitettavalta tontilta vain 450 metrin päässä.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kauppalan tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuinkorttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteleilla.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalla tontilla oleva rakennus on valmistunut vuonna 1961. Se sisältyy rakennusperintökohteiden luetteloon, luokituksella K eli sen arvottaminen oli luettelointihetkellä kesken. Kaupunginmuseo arvioi rakennuksen kaavaprosessin alussa toteamalla, ettei se esitä rakennuksen suojelua. Rakennuksen asuinsiipi on nelikerroksinen, joskaan maantasossa ei ole asuntoja. Liikerakennuksen puoli Tikkuraitin varressa on yksikerroksinen. Liiketiloissa on mm. Suomalainen kirjakauppa ja pienempiä liikkeitä.

Rakennus on yleissävyltään vaalean kellertävä. Asuinosaan julkisivut ovat rapattuja ja liiketilan julkisivut klinkkeripintaisia. Rakennuksen perustukset ovat pohjaveden pinnan alenemisen takia pettäneet ja rakennus on näkyvästi kallellaan. Asuinosaan ja liikeosan välisessä seinässä oleva liikuntasäily on paikoin revennyt 15 cm:n levyiseksi.

Virkistys

Keravanjoen ranta on Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Joen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisinä vaikkakin paikoin kapeina varsinkin Tikkurilan keskustan kohdalla. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Suosituimmat oleskelupaikat ovat Tiedepuistossa, Heurekan puoleisella rannalla.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Tikkuraitin kävelykatu ja lännessä Orvokkitien jalankulun ja pyöräilyn raitti. Ajo kaava-alueelle tapahtuu etelästä Unikkotieltä. Unikkotie on Tikkurilan keskustan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia katuja ja sitä käyttää myös joukkoliikenne. Kielotie alueen itäpuolella ja Talvikkitie länsipuolella ovat keskustan pohjois-eteläsuuntaisia pääkatuja. Kaava-alue jää niiden väliseen eräänlaiseen suurkortteliin. Viimeisimpien autoliikenteen laskentojen mukaan Kielotiellä kulki noin 12 500 ja Talvikkitiellä noin 11 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähin bussipysäkki on Unikkotiellä kaavoitettavan tontin edustalla, ja siitä liikennöi tulevaisuudessa joukkoliikenteen runkolinja 570. Tikkurilan matkakeskus on 450 metrin päässä. Matkakeskuksessa pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat. Siellä sijaitsee myös paikallisliikenteen linja-autotermiinaali.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotiellä ja Talvikkitiellä on jalankulku- ja pyörätiet pohjois-eteläsuunnassa kun taas Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti toimivat vastaavana yhteytenä itä-länsisuunnassa.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee Tikkuraitille vuonna 1984 rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN200 kulkee Tikkuraitin alla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähämeen vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri DN400 kulkee vesijohdon yhteydessä Tikkuraitilla. Viemäri laskee Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Hulevesiviemäri DN300 kulkee Tikkuraitin alla muun vesihuollon yhteydessä. Tikkuraitilta hulevedet johdetaan Talvikkitien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Lisäksi kaava-alueen lounais- ja eteläreunalla on DN300 hulevesiviemäri Orvokki- ja Unikkotien alla. Tästä vedet johtuvat Kielotien hulevesiviemärissä Tikkurilantielle ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Tikkuraitin ja Unikkotien katualueilla

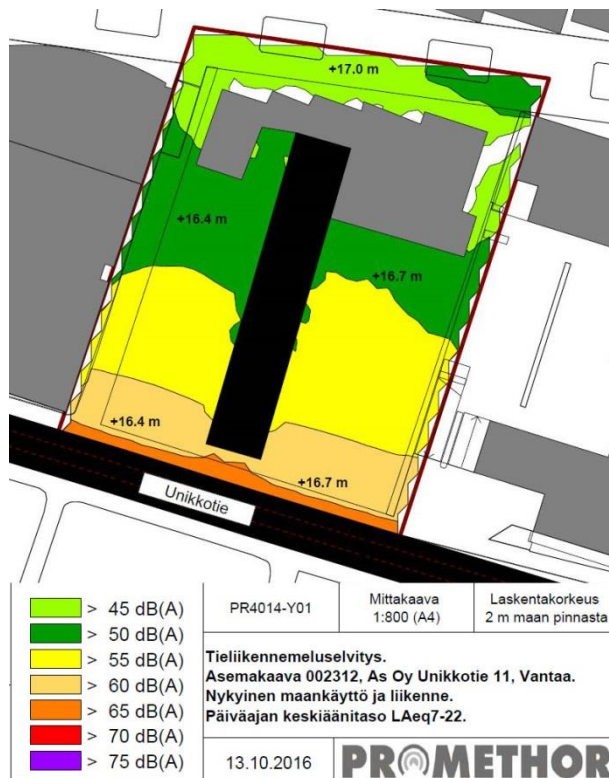
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Tikkuraitin ja Unikkotien puolella. Tontin Unikkotien puoleiselle osalle tulee varata muuntamotila.

Ympäristöhäiriöt

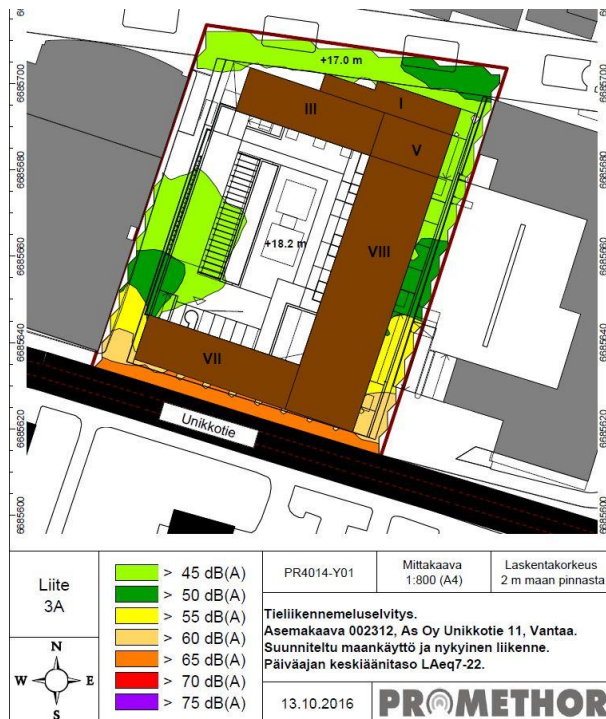
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.



Promethor on laatinut 13.10.2016 tieliikennemeluselvityksen kaava-alueelle. Suurin melulähde on Unikkotie, jonka liikennemäärien arvioidaan laskevan nykyisestä 5000:sta vuoteen 2040 mennessä 2400 ajoneuvoon / vrk. Raskaan liikenteen osuudeksi on arvioitu 10 %.

Nykyisellä maankäytöllä ja liikenteellä ylittyy päiväajan keskiäänitaso 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso 50 dB(A) valtaosalla piha-aluetta. Liikennemäärän pienentyminen vuoteen 2040 mennessä laskee melutasoa noin 3 dB:ä.



Kaavan mukaisen rakennuksen valmistuttua suurin melutaso kohdistuu Unikkotien puoleiseen julkisivuun, jolla päiväajan keskiäänitaso on alimman kerroksen kohdalla 63...64 dB(A).

Pihakannen melutaso alittaa ohjearvot selvästi. Suunniteltu massoittelu suojaa piha-alueita ja laskennan perusteella yöajan keskiäänitaso pihakannella on alle 45 dB(A).

2.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa Asunto Oy Asematie 6.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 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 irrallisiin olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukseksi 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) alue on keskustatoimintojen aluetta.

Keravanjoen varressa on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi.

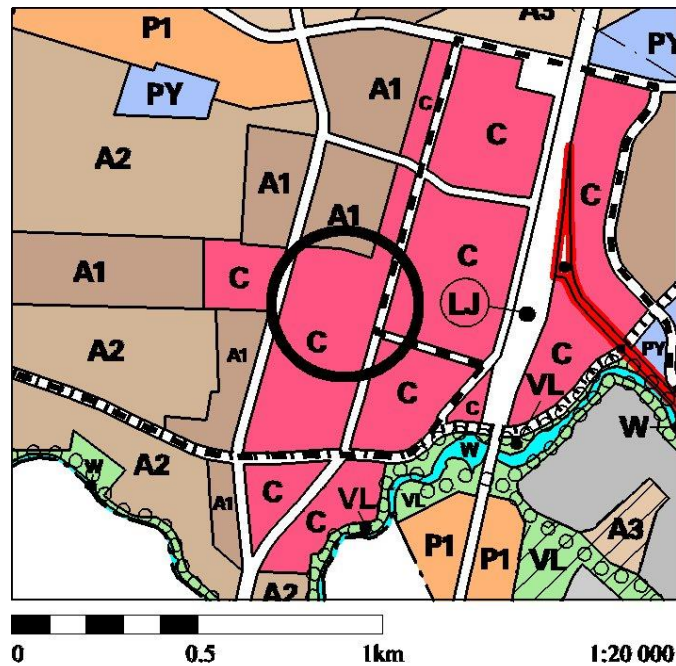
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnitteluala on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä 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 (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Unikkotielle ja Kielotielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



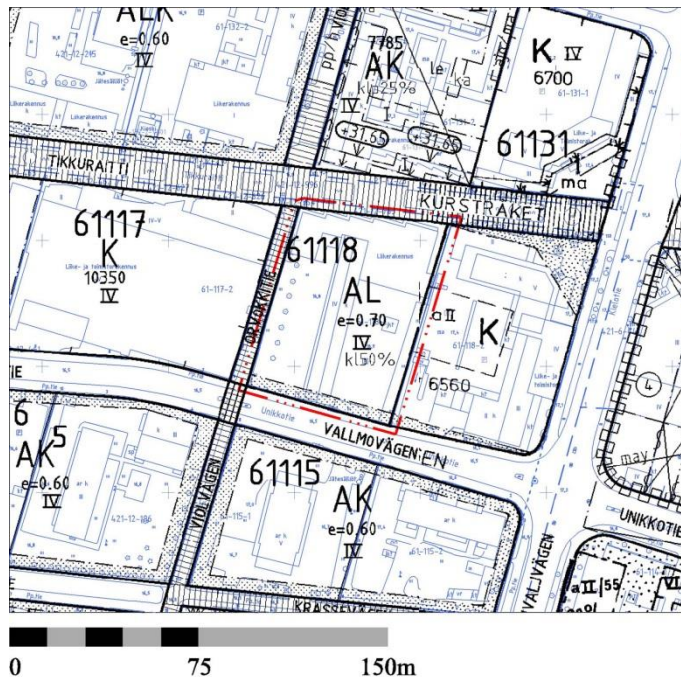
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tikkuraitti ja Orvokkitie ovat osa keskustan kävelyalueita.

Korttelin Tikkuraitin puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi ja Unikkotien puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Tikkuraitin varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava Tikkurila-Viertola, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa Orvokkien ja Unikkotien katualueilla.

Kaavamuutosalueelle on tehty edellinen asemakaavamuutos nro 000322 YM 19.4.1984). Siinä kiinteistö on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, AL. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,7$. Sallittu rakennusoikeus tehokkuudella $e=0,7$ tarkoittaa 3 247 kerrosneliometriä, josta liiketiloja on saanut olla enintään 50 %. Kerrosluku on IV.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

As Oy Asematie 6:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 13.6.2016. Kaavamuutos sai numeron 002312 ja kaavoitus tuli vireille 15.6.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Mielipiteet (MRL 62§) pyydettiin 5.8.2016 mennessä ja niitä saatiin yhteensä 6 kpl. Vantaan kaupunginmuseolla ja Museovirastolla ei ollut huomauttamista kaavamuutokseen. Kaupunginmuseo ilmoitti, ettei se esitä nykyisen rakennuksen suojelua. HSY:n ja Eero Lehden mieli-

teissä ei ollut huomautettavaa. Naapurikiinteistö As Oy Tikkurilan Unikkotie 14 oli huolissaan rakennustöiden vaikutuksista pohjaveden korkeuteen ja puupaaluperustuksiin. Vantaan Energia ilmoitti tarvitsevansa kiinteistöön muuntamotilan, jonka tulisi sijaita Unikkotien puolella.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 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 ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-19: Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä 2016–19 on keskim. 266 250 k-m²/v.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja -luovutusta. (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

Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

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

3.4.2 Muut tavoitteet

Maanomistajan eli asunto-osakeyhtiön tavoitteena on purkaa vanha perustuksiltaan pettänyt rakennus ja korvata se uudella ja riittävän korkealla rakennuksella, jotta hankkeesta muodostuu talousyhtälöltään mahdollinen.

3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ennen varsinaisen kaavaprosessin käynnistymistä, asunto-osakeyhtiö kilpailutti kahta rakennusliikettä, joilla oli molemmilla oma arkkitehtikonsulttinsa. Molempien konsulttien esittämässä vaihtoehdossa oli perusratkaisuna matala liikeyhteys Tikkuraitin puolella ja korkeimmillaan kahdeksankerroksinen rakennusmassa tontin itäreunassa tai Unikkotien varressa. Molemmat vaihtoehdot rajasivat tontin kolmelta sivulta Orvokkitien reunan jäädessä avoimeksi.



Asemapiirros 17.5.2016, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Yhtiö päätyi valitsemaan yhteistyökumppanikseen Lapti Oy:n ja Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n. Valitun ratkaisun rakennusoikeus oli noin 9 700 k-m², kun vaihtoehtoisessa suunnitelmassa olisi ollut 600 k-m² enemmän. Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kumpikin vaihtoehto olisi soveltunut kaavatyön pohjaksi.

Kaavaproessin aikana rakennusvalvonta esitti tehokkaampaa ratkaisua, jossa tontin länsireunaan olisi lisäksi sijoittunut viisikerroksinen rakennusmassa. Sen asunnot olisivat avautuneet sisäpihalle, kulun ollessa kadun puolelta sivukäytävästä. Vaihtoehdon huonona puolena pidettiin pihan muuttumista ahtaaksi ja valottomaksi. Myös auringonvalon saaminen sivukäytävätilon asuntoihin olisi ollut mahdotonta. Kun lisäksi ratkaisu olisi johtanut rakennusrungon alle työntyvään pysäköintihalliin, ei vaihtoehtoa pidetty toteutuskelpoisena.

Ensimmäisissä suunnitelmissa oli varattu tikasautolle reitti sekä rakennusmassan itä- että länsipuolelle. Kun asuntojen porrashuoneisiin järjestettiin uloskäynnit kahdesta suuntaan, voitiin pihakannelle nousevista pelastusreittivaroauksista luopua.

3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa ratkaisussa piha avautuu Orvokkietien suuntaan. Piha sijoittuu kannelle, puolen kerroksen korkeudelle, joten sen rajaaminen julkisesta katutilasta onnistuu helposti. Kansipiha on riittävän avara ja saa kohtuullisesti valoa.

Tikkuraitin puoleinen rakennusmassa on pidetty matalana I–III-kerroksisena, jotta kävelykatu säilyisi aurinkoisena. Korkeutta ja varjostuksia tarkasteltiin suhteessa viereisiin rakennusmas-
soihin. Lännessä Prisma on paikkaansa nähden liian korkea ja varjostaa katua. Virastotalo kaa-
vatontin itäpuolella on räystäskoroiltaan sopivampi vertailukohde. Uusi rakennus noudattaa-
kin sen korkeusmaailmaa suhteessa Tikkuraittiin. Unikkotien puolella rakennus voi olla korke-
ampi, jolloin sen varjo lankeaa omalle pihalle.

Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa ja näyteikkunaseinää. Tikkuraitin ja Orvokkitien kulmaukseen syntyy luonteva ja valoisa paikka esim. kahvilan terassille.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan vanha asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, AL asuin-kerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonka katutasoon sijoittuu liiketilaa.

4.1.1 Mitoitus

Asuin-kerrostalojen korttelialue, 0,45 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 9 650 k-m², josta asuinrakentamisen osuus on 9 200 k-m² ja liiketilojen osuus 450 k-m². Tehokkuusluku e=2,2. Asuntoja tulee yhteensä 185 kpl, liikehuoneistoja 3 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 42,2 m². Asukasmääräksi tulee arviolta noin 250 henkeä.

Autopaikkoja:

- 1 ap/130 asuntok-m²
- 1 ap/ 100 k-m² liike- ja toimistotilat

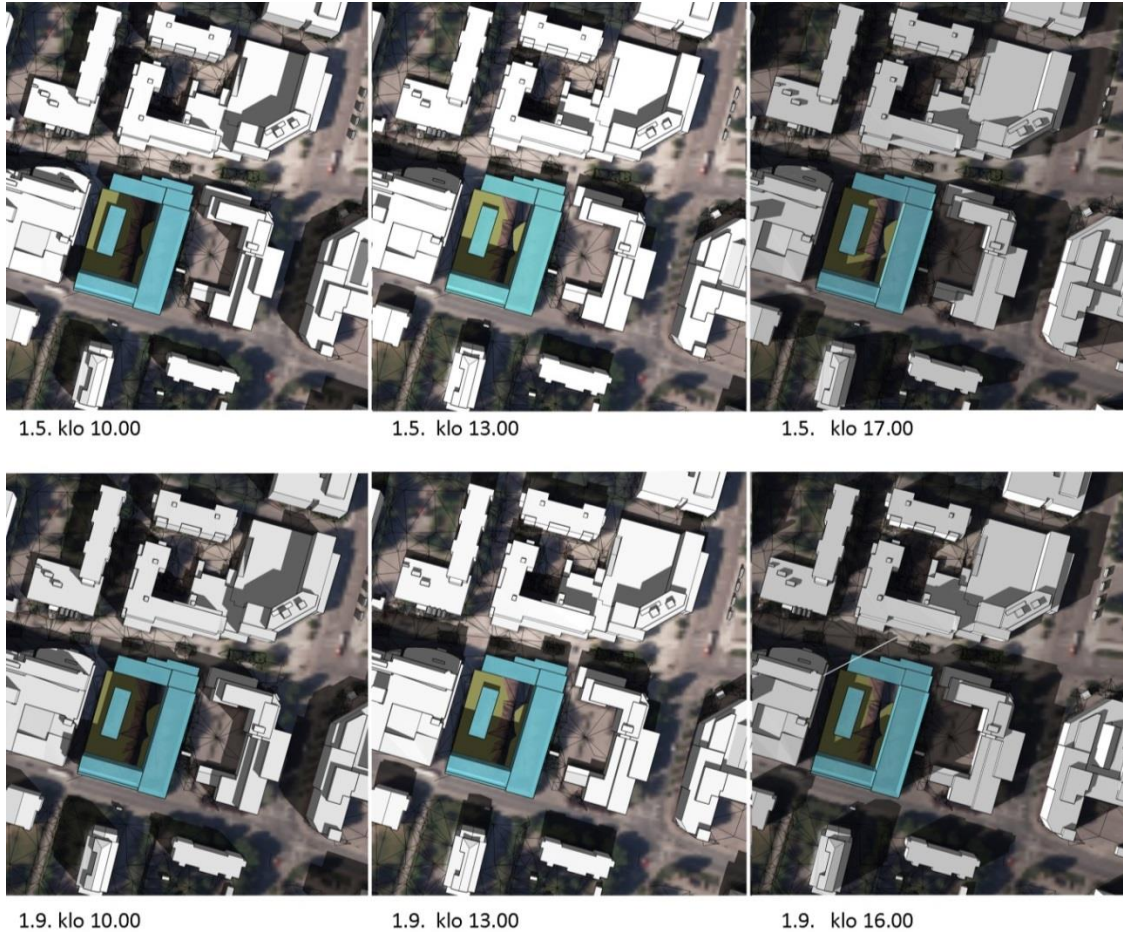
Polkupyöräpaikkoja:

- 1 pp/ 30 asuntok-m²: Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Liiketilat: 1pp /30 k-m²
- Toimistot: 1pp /50 k-m²: Puolet paikoista lukittuihin, katoksellisiin tiloihin

Katualuetta 0,07 hehtaaria.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Kaavalla on varmistettu, että rakentaminen on Tikkuraitin varressa riittävän matalaa, eikä rakennus varjosta kävelykatua liikaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



Varjotutkielma osoittaa, ettei uusi rakennus varjosta Tikkuraittia koko kadun leveydeltä kesäkuukausina.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alueena on puolikas kortteli, joka on osoitettu asuin kerrostalojen korttelialueeksi. Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa. Kerrosluku vaihtelee Tikkuraitin puoleisesta yhdestä tontin itäreunan kahdeksaan.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuin kerrostalojen korttelialue

Kaava-alue on asuin kerrostalojen korttelialuetta, jonka Tikkuraitin puoleiseen osaan tulee sijoittaa liiketiloja. Tikkuraitin puolella rakennuksen kerrosluku on yhdestä kolmeen. Korkein kahdeksankerroksinen rakennusosa on tontin itäreunassa. Rajatun sisäpihan ympärille muodostettava rakennusryhmä noudattaa perinteistä umpikortteliajatusta, vaikka se avautuikin Orvokkitien suuntaan kohti Prisman rakennusta.

Rakennusoikeus on 9 650 kerrosneliömetriä, josta 450 neliötä tulee käyttää liiketiloihin Tikkuraitin katutasossa. Liiketilojen kerroskorkeus on vähintään neljä metriä ja tiloissa on varauduttava ravintolatoiminnan vaatimiin IV-laitteisiin. Rakennusten julkisivuja koskevista määräyksistä sallitaan muurattu tiili tai rappaus. Myös lasin ja puun käyttö sallitaan. Kadun puoleiset maantasojulkisivut tulee päällystää luonnonkivellä. Sandwich-elementtejä ei saa käyttää muualla kuin parvekkeiden taustaseinissä tai muissa sekundäärisissä julkisivuissa. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä.

Liiketilojen julkisivut tulee Tikkuraitin puolella tehdä näyteikkunajulkisivuna, joka jatkuu kulman yli Orvokkitien puolelle. Näyteikkunajulkisivut tulee säilyttää läpinäkyvinä, eikä niitä saa kokonaan peittää teipein tai julistein. Liiketilojen huolto hoidetaan pihan puoleiselta huoltokäytävältä.

Rakennuksen itäjulkisivulla tulee ottaa huomioon naapuritontin tuleva rakentaminen. Ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamisessa on varauduttava siihen, että naapuri voi kadun reunassa ulottaa rakennuksensa kiinni tontin rajaan.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu pihakannen alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Unikkotien puolelta. Tontin sisältä tapahtuva huoltoajo liiketiloihin pakettiauton kokoisella kalustolla tulee mahdollistaa. Piha tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Jalankulku Tikkuraitilta ja Unikkotieltä suoraan rakennuksen itäpuoliselle pihakannelle estetään portein. Mikäli ajoyhteyksiin Unikkotieltä tehdään portti tai vastaava rakenne, tulee se sijoittaa ajoluiskan tontin puoleiseen päähän.

4.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Osa korttelialueesta muutetaan Orvokkitien katualueeksi, joka muuttuu huoltoajon sallivaksi jalankulku- ja pyörätieksi. Tarkoitus on ohjata liikkeiden huoltoajo Orvokkitietä pitkin, todennäköisesti yksisuuntaisena. Kansiratkaisun vuoksi liiketilojen huoltoa kuorma-autokalustolla ei ohjata tontin kautta: näin ollen osa korttelin liiketilojen huollosta hoidetaan katualueelle sijoitettavasta huoltotaskusta, jolle varataan tila.

Kadun eteläosassa oleva hulevesiviemäri tilavarauksineen sijoittuu jatkossa kokonaan katualueelle. Pohjoisempana katualueelle on mahdollista istuttaa pieniä puita.

Unikkotiellä linja-autoliikenteen pysäkki on tontin kohdalla jatkossakin ja se tarvitsee katoksen laitteineen, jotka integroidaan suoraan Unikkotien puoleiseen rakennukseen.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee 185 kappaletta arviolta noin 250 uudelle asukkaalle.



Rakennus on osa laajempaa Tikkurilan keskustan rakentamista, jossa matala rakentaminen korvautuu tehokkaammalla. Kuva: Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen Oy.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Tikkuraitin kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet liiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen. Tikkuraitin puoleinen rakennusmassa on matala, jolloin se ei varjosta kävelykatua liikaa. Toisaalta kolmekerroksinen osuus ja takaa näkyvät viisi- ja kahdeksankerroksiset osat tuovat katutilaan riittävää jämäkkyyttä.

Katutason näyteikkunat lisäävät kävelykadun elävyyttä ja tekevät jalankulkuympäristöstä mielenkiintoisen. Näyteikkunoiden tulee kääntyä Orvokkitien puolelle. Kulmaukseen syntyy luon-

teva paikka esimerkiksi kahvilalle, jonka ulkoterassille aurinko pääsee esteettömästi paistamaan Orvokkitien linjausta pitkin.



Tikkuraitin katutasoon tulee liiketilaa. Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 185 kerrostaloasuntoa, joiden keskipinta-ala on 42,2 m². Asunnot ovat pääosin pienehköjä, mutta yksiöiden ja kaksioiden lisäksi rakennuksen kulmiin tulee isompia asuntoja. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Tontin liikekerrosala putoaa noin puoleen nykyisestä, joskin liikkeiden määrässä ei välttämättä tapahdu muutosta. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi ja tehokkaampi rakentaminen tiiviillä keskusta-alueella hyödyntää olemassa olevaa kunnallisteknistä verkostoa ja valmiita palveluja. Keskustan asukasmäärä kasvaa, mikä lisää taloudellista toimeliaisuutta, kaupallisten palvelujen kannattavuutta ja joukkoliikenteen käyttöä. Hanke on kaupungille taloudellisesti erittäin kannattava.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäristöviiden pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Alue on vanhaa, rakennettua keskustakorttelia, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

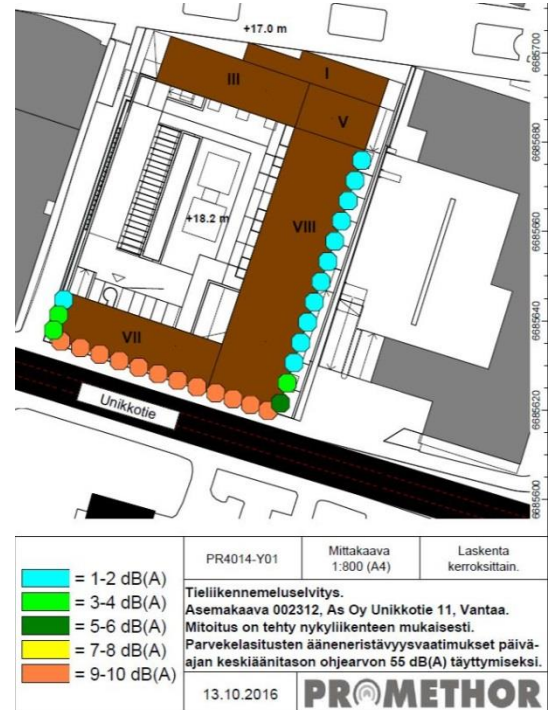
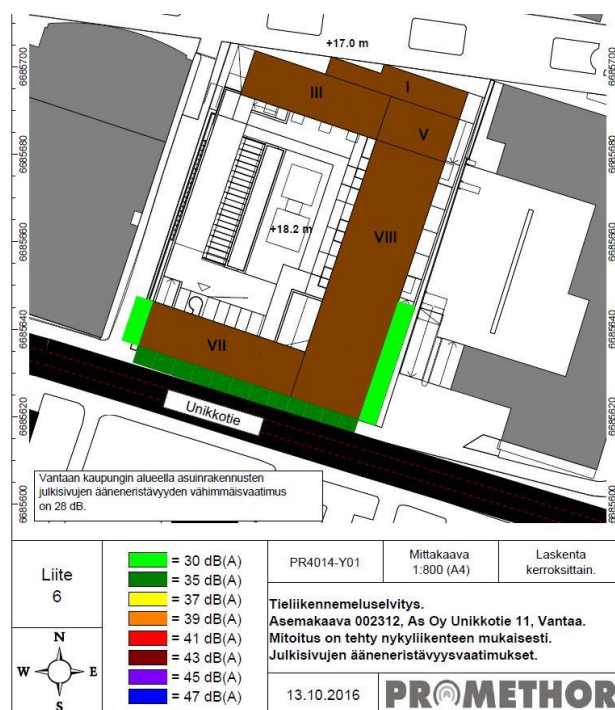
Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun varrella. Keskeisen sijaintinsa vuoksi se voi liikenteellisesti tukeutua jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. Ajo tontille tapahtuu kokonaan Unikkotien kautta. Orvokkitien katualueen levennys mahdollistaa huoltoajon nykytilannetta paremmin.

Vesihuolto

Kaavalla ei ole vaikutusta olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt



Unikkotien liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Ääneneristävyyden vaatimus on suurimmillaan Unikkotien varrella 35 dB(A) ja itä- ja länsijulkisivuilla lähellä Unikkotietä 30 dB(A).

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyyden mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeen melutaso jää päivällä alle 55 dB(A):n ja yöllä alle 50 dB(A):n ohjearvojen. Unikkotien puoleisilla parvekkeilla se tarkoittaa noin 9 dB(A):n äänitasoeroa vaatimuksesta. Se saavutetaan normaalia paksummilla lasilla, tiivistetyllä lasituksella tai asentamalla parvekkeelle ääntä absorboivaa materiaalia. Jul-

kisivuilla, joilla 7 dB:n vaatimus riittää, saavutetaan vaimennus normaalilla parvekelasituksella. Muualla lasitusta ei melun takia vaadita.

4.4.2 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.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei olennaisesti heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurelta osin rakennettua ja asfalttipäällysteistä. Hulevesiä viivytetään tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Tarkemmin asia ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä laadittavalla hulevesisuunnitelmalla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se sijoittuu keskustan kävelyvyöhykkeelle ja hyödyntää täysipainoisesti joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Lapti Oy:	Tuomas Lindfors	
	Tuomas Kaarlela	
Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen Oy:	Petri Rouhiainen	
	Heli Javanainen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus:
Yrityspalvelut:

Krister Höglund
Tomi Henriksson
Heikki Virkkunen
Armi Vähä-Piikkiö

ympäristöinsinööri
asumisasioiden päällikkö
projektijohtaja
tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

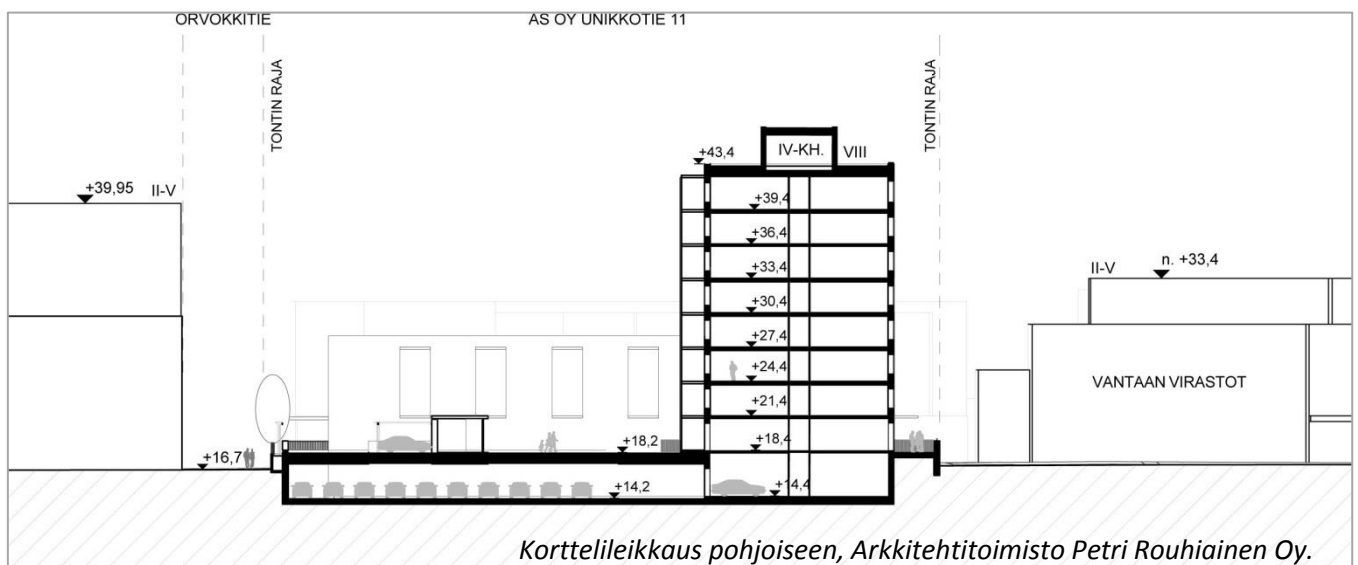
Vantaalla, 21. päivänä marraskuuta 2016.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.11.2016
Kaavan nimi	003212 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002312
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5144	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1603	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5144

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	0,5143	100,0	9650	1,88	0,0000	6403
A yhteensä	0,4453	86,6	9650	2,17	-0,0185	6403
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0690	13,4	0		0,0185	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

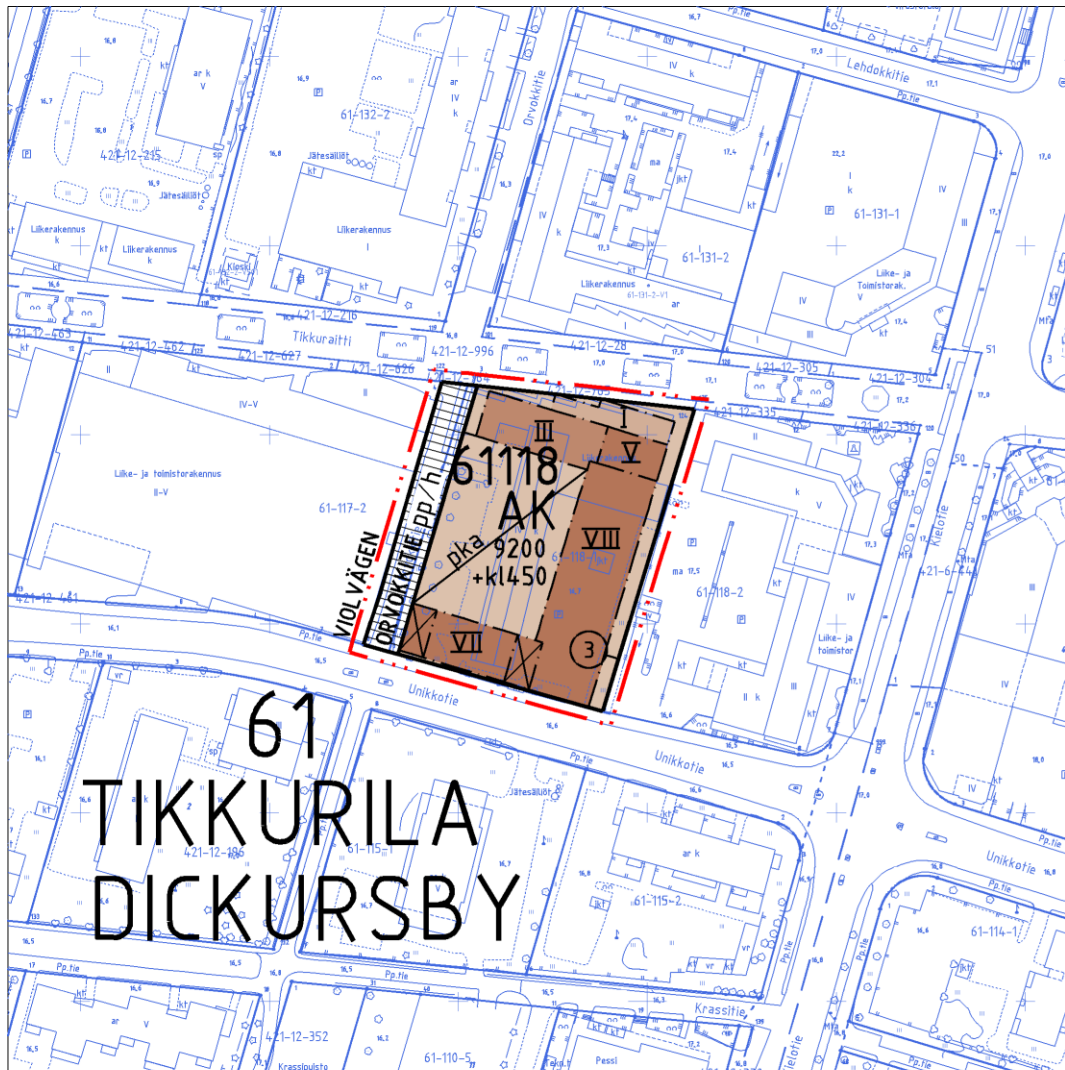
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1603	31,2	0	0,1603	0

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

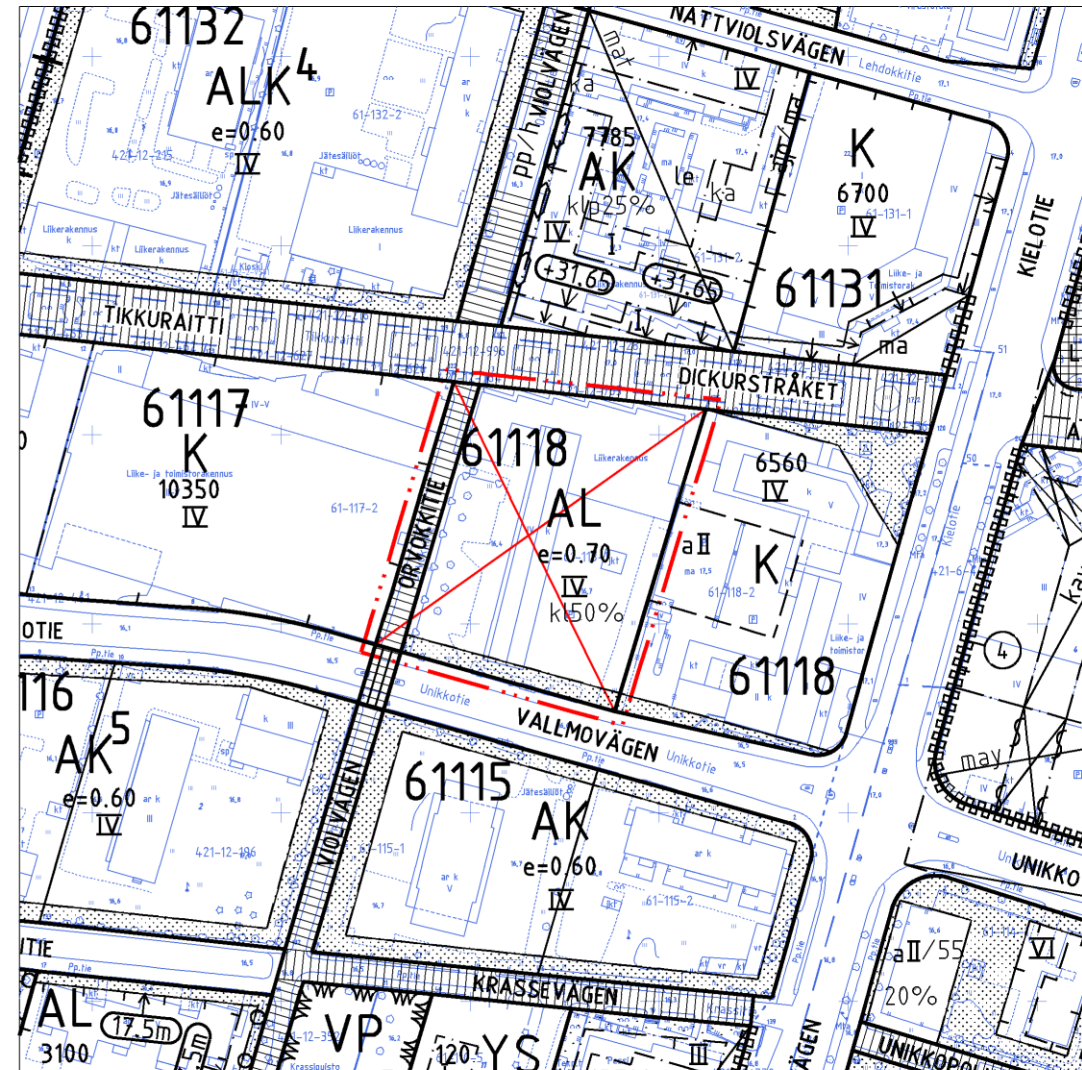
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5143	100,0	9650	1,88	0,0000	6403
A yhteensä	0,4453	86,6	9650	2,17	-0,0185	6403
AK	0,4453	100,0	9650	2,17	0,4453	9650
AL	0,0000		0		-0,4638	-3247
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0690	13,4	0		0,0185	0
Kev.liik.kadut	0,0690	100,0	0		0,0185	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	0,1603	31,2	0	0,1603	0
pka	0,1603	100,0	0	0,1603	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002312	21.11.2016	686501, 686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61, Tikkurila

UNIKKOTIE 11

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61118 sekä katualuetta.
Tonttijaon muutos
Osa korttelia 61118.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 61, Dickursby

VALLMOVÄGEN 11

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61118 samt gatuområde.
Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61118.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat sekä parvekkeiden ja terrassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksiin saa sijoittaa liiketilaa ja sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Tikkuraitin varteen tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 450 k-m².

Unikkotien puolelle tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien suuntaan ja 30 dB itä- ja länsijulkisivuilla 30 metrin etäisyydelle Unikkotieltä.

Unikkotielle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai vastaavissa sekundäärisissä julkisivupinnoissa.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy/trappnivå får byggas utöver byggrätten.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Utmed Dickursstråket ska minst 450 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

Mot Vallmovägen skall i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Buller

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 35 dB mot Vallmovägen och 30 dB på de östliga och västliga fasaderna på 30 meters avstånd från Vallmovägen.

Balkonger som öppnas mot Vallmovägen ska inglasas. Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

Byggnader

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

Maantasokerroksen julkisivun tulee Unikkotien puolella olla luonnonkivipintainen.

Liike- ja myymälätilojen katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunajulkisivun tulee ulottua Orvokkitien puolelle.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Liiketilat tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuviksi, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihallepääsy Tikkuraitilta ja Unikkotieltä tulee estää portein rakennuksen itäpuolella.

Rakennuksen itäjulkisivun Tikkuraitin ja Unikkotien puoleisissa kulmissa tulee aukotuksessa ja parvekkeiden sijoituksessa varautua siihen, että naapuritontille voidaan rakentaa kiinni tontin rajaan.

Rakennuksen Unikkotien puoleisen julkisivun osaksi tulee integroida linja-autopysäkki rakenteineen ja laitteineen.

Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkiveä.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihaan liittyvät muurit tulee tehdä luonnonkivipintaisina Orvokkitien suuntaan.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Piharakennusten katot tulee tehdä viherkattoina.

Autopaikkojen maksimimäärä pihakannella on 12 kpl.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 asuntokrs-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/100 krs-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 pp/ 30 asuntokrs-m ²
Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.	
Liiketilat	1 pp/30 krs-m ²
Toimistot	1 pp/50 krs-m ² , puolet paikoista lukittuihin, katoksellisiin tiloihin

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

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.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerroksen neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerroksen neliömetrimäärän.

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

Markplansvåningens fasadyta mot Vallmovägen skall vara av natursten.

Affärs- och butikslokalernas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skyltfönsterfasaden ska sträcka sig ut på Violvägens sida.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Affärslokalema ska planeras så att de är lämpade för restaurangbruk, vilket ska beaktas i planeringen av ventilation.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanslagning skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Tillträde till gården från Dickursstråket och Vallmovägen ska förhindras med portar på byggnadens östra sida

I byggnadens östra fasadhörn mot Dickursstråket och Vallmovägen ska man i fråga om öppningar och placeringen av balkonger bereda sig på att man på grannntomten kan bygga fast i tomtgränsen.

En busshållplats med konstruktioner och anordningar ska integreras i byggnadens fasad mot Vallmovägen.

Gårdarna

Gården ska vara högklassig och varierande. Gårdsplanen ska behandlas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får endast användas på körvägar.

De trappor som leder till gårdsdäcket ska vara av natursten.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stensläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Murarna som hör till gården ska förses med en naturstensyta i riktning mot Violvägen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Gårdsbyggnadernas tak ska byggas som gröntak.

Maximala antalet bilplatser på gårdsdäcket är 12 st.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m ² -vy
Affärs- och kontorslokaler	1 bp/100 m ² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Bostäder	1 cp/ 30 m ² -vy
Av platserna måste minst hälften placeras i ett förråd för fritidsredskap i gårdsnivå.	
Affärslokaler	1 cp/30 m ² -vy
Kontor	1 cp/50 m ² -vy, hälften av platserna i låsta utrymmen med tak.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

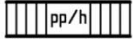
Kvartersnummer.

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

Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.

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





Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service-³ / 3 trafik är tillåten.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __. 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

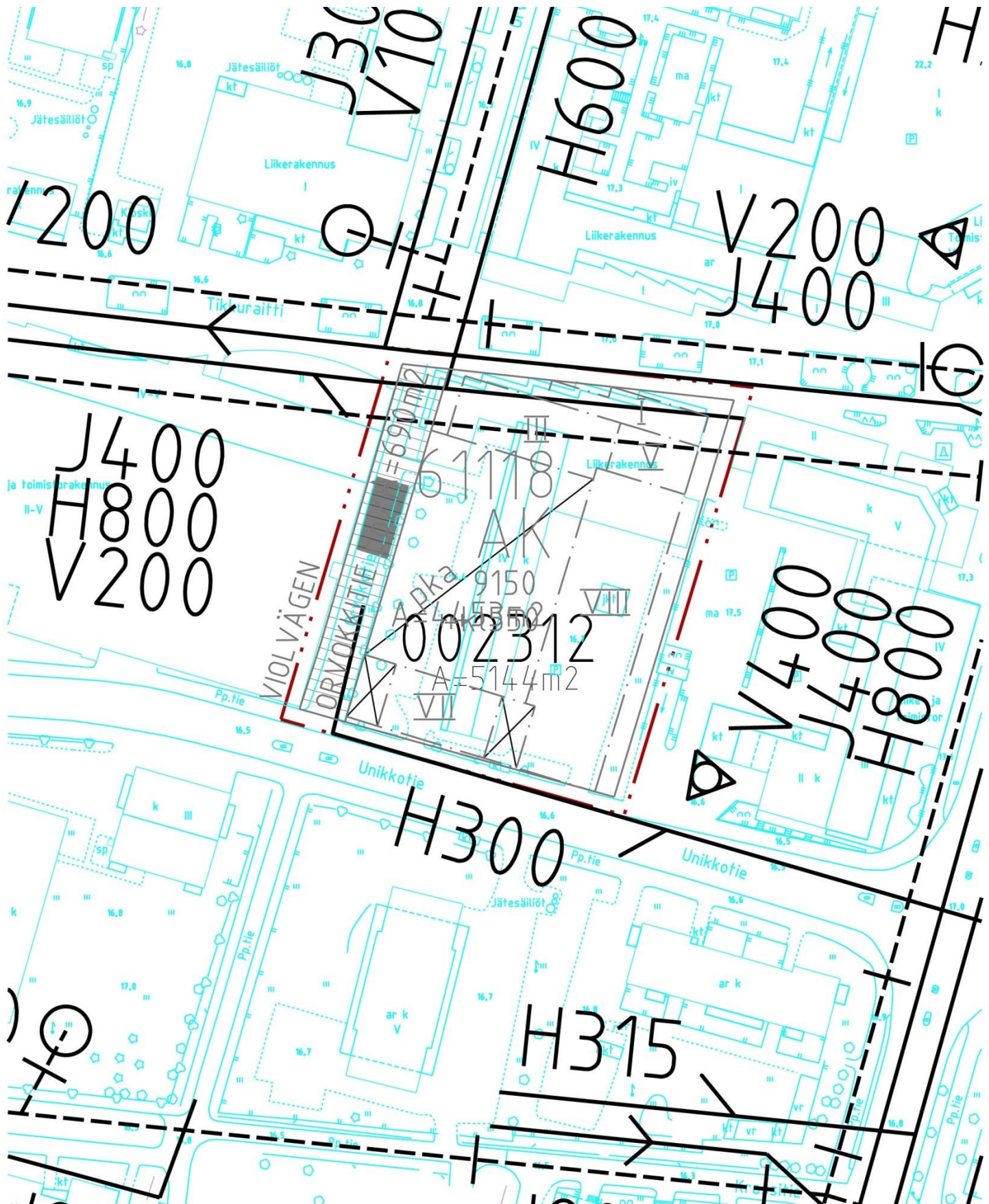
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __ / __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __ / __. 20__



Näkymä Unikkotien suunnasta. Kuva: Arkkitehtitsto Petri Rouhiainen OY.



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

13.10.2016
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava