

**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 002263 VETURIPOLKU TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.12.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002263. Kaavoitus on tullut vireille 12.1.2017.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 61220, 61224 ja osa kortteliä 61211 sekä katu- ja virkistysalueet kaupunginosassa 61, Tikkurila (kumoutuvan asemakaavan korttelit 61220 ja 61224 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

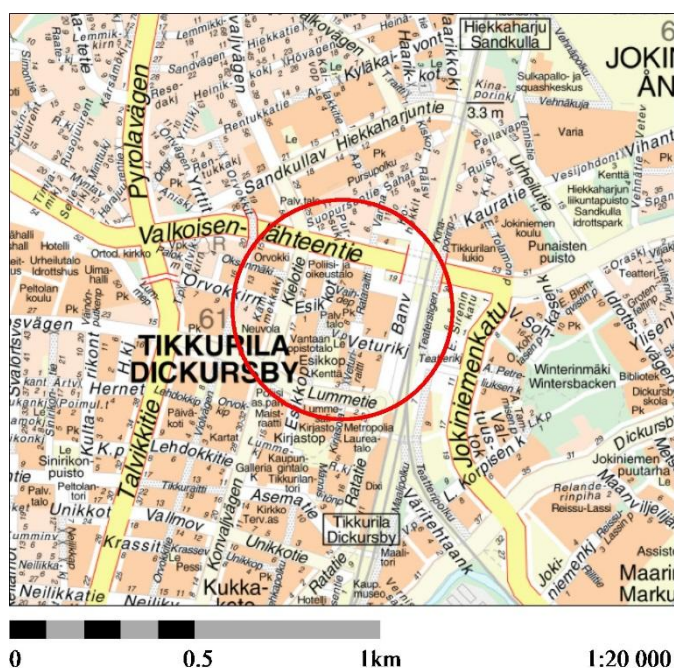
Osa kortteliä 61211 ja kortteli 61220 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Purettavan kerrostalon ja päiväkodin paikalle kaavoitetaan tontit kuudelle asuinkerrostalolle ja uudelle päiväkodille. Kuusikerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliometriä ja päiväkodin 2 000 kerrosneliometriä. Osa Esikkopuistosta muuttuu päiväkodin käyttöön, Y-korttelialueeksi. Ratarampin pysäköinti alueelle mahdollistetaan pysäköintitalo ja sen katutasoon huoltoasema.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [sukunimi.etu-nimi@vantaa.fi](mailto:sukunimi.etu-nimi@vantaa.fi), puh. 050 310 4267.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoispuolella, Oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Siihen sisältyy Esikkopuisto ja sen pohjoispuoliset korttelit.

Kaava-alue jää Lummetien ja Vaihdepolun väliin ja sitä rajaa idässä Veturikuja ja Rataraitti ja lännessä Esikkopolku. Kaavamutokseen kuuluu myös Ratarampin ja Valkoisenslähteentien kainalossa sijaitseva pysäköintialue.

Tikkurilan matkakeskukseen on muutosalueelta noin puoli kilometriä.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- VAV asunnot Oy:n jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002263.
- Kaavoitus tuli vireille 12.1.2017.
- Mielenpuitteet pyydettiin 28.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta.

- Hankkeeseen liittyen on ollut kaksi asukastilaisuutta, toinen tammikuussa 2017 ja toinen tammikuussa 2018.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.10.2018
- Kaupunginhallitus 8.10.2018
- Nähtävilläaolo 17.10.–15.11.2018. Yhtään muistutusta ei saatu.
- Lausunnoilla 30.11.2018 saakka. Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1.

#### SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne.....	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	23
4. Asemakaavan toteutus.....	23
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	24
6. Asemakaavan seurantalomake.....	26
7. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	28
8. Muu suunnitelma-aineisto.....	33

#### LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola, Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Veturin päiväkotitarveselvitys
- Kuvaus Esikkotie 5:n rakennuksesta, Opettajien entinen asuntola vuodelta 1965.

## 1. TIIVISTELMÄ

Esikkopuiston pohjoispuolinen asuinkerrostalo ja vanha päiväkoti puretaan. Niiden tilalle kaavailaan kuutta kuusikerroksista asuintaloa. Puolet rakennuksista tulee Vantaan vuokra-asuntoyhtiön, VAV:n, omistukseen ja toinen puoli varataan vapaarahoitteisille puukerrostaloille. VAV:n kohde on autoton ja sen vieraspaikat sijoittuvat Ratarampin pysäköintialueelle. Puukerrostalojen autopaikat sijoittuvat rakennusten ensimmäiseen kerrokseen ja niiden välissä oleviin pysäköintihalleihin. Asuinkerrostalojen (AK) korttelialueen rakennusoikeus on 12 000 kerrosneliometriä ja tehokkuus  $e=1,46$ .

Purettavan päiväkodin korvaa uusi, kaksikerroksinen, 2 000 kerrosneliömetrin kokoinen yksikkö. Rakennus sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle, Esikkopuistoa vasten. Veturipolun katualue siirtyy nykyisestä sijainnistaan pohjoisemmaksi ja Esikkopuistosta nipistetään osa päiväkotiä ja sen pihaa varten.

Alueen koillisnurkkaan, Ratarampin kinaloon mahdollistetaan kaavalla rakennettavaksi nelikerroksinen pysäköintitalo ja katutasoon huoltoasema. Kaavan pinta-ala on 2,3 ha, kokonaisrakennusoikeus 14 000 kerrosneliometriä ja tehokkuusluku  $e=0,6$ .

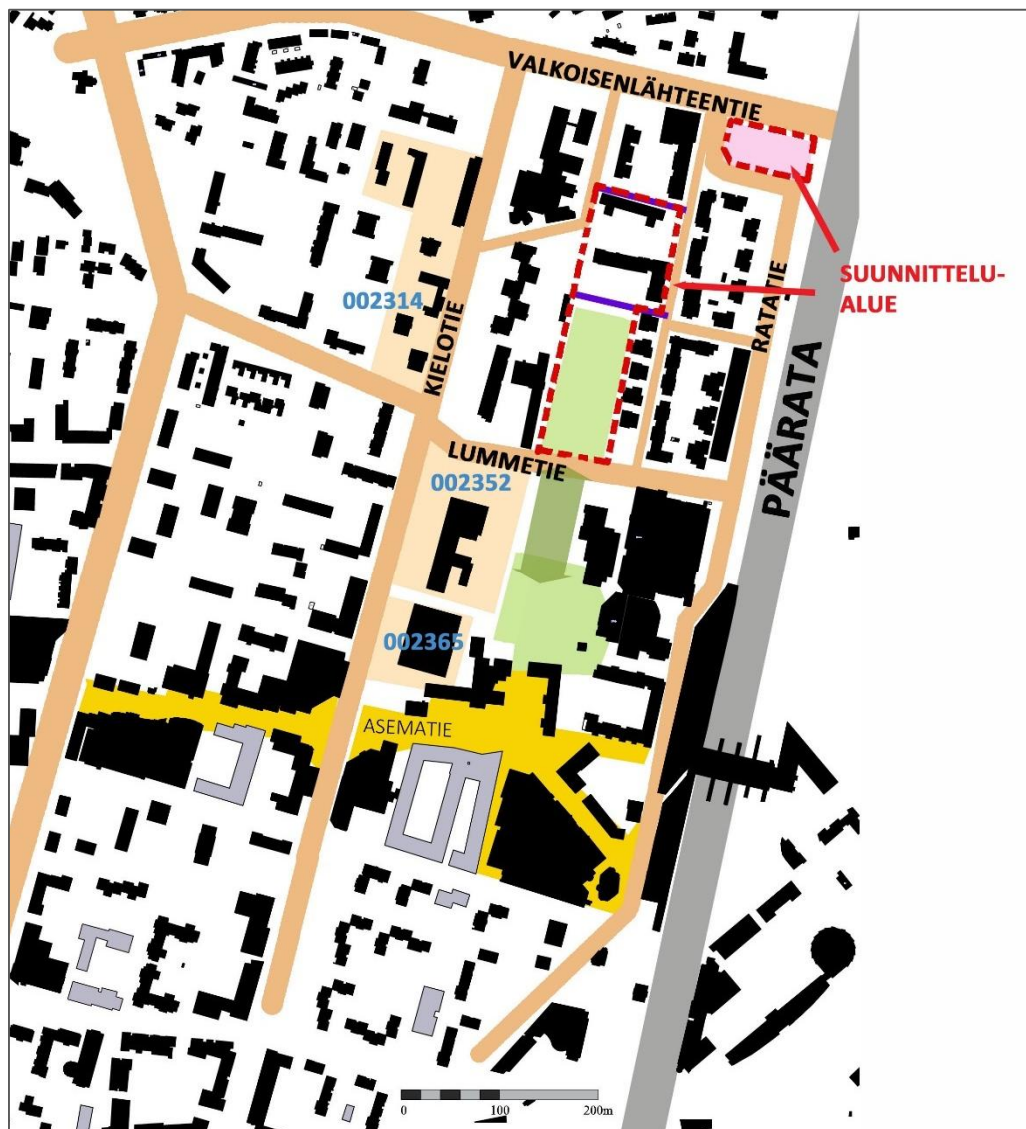


Havainnekuva kaava-alueesta, Arkkitehtitsto Kouvo & Partanen.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus



Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, 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 Seenaatin 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

Kaavamuutosalue on nykyään osaltaan rakennettua ja osaltaan luonnontilaista pintaa. Alueen hulevedet johtuvat hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Tikkurilan keskustan läpi Keravanjokeen.

### Maaperä

Suunnittelualueen maaperä on savea. Savikerroksen paksuus on noin 4-5 metriä. Saven alla maapohja koostuu hiekka- ja moreenikerroksista kovan pohjan ollessa noin 10 metrin syvyydellä maanpinnasta. Rakennukset kaavamuutosalueella perustetaan paaluilla kovaan pohjaan.

### Topografia

Alue on melko tasainen.

## 2.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku pysyi tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta on kasvanut vuodesta 2014 noin 1 000:lla asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan väkiluku hipoo 9 000:a vuonna 2027. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli noin 43 000 henkeä (1.1.2018), ja sen arvioidaan kasvavan 49 000:een seuraavan 10 vuoden aikana. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.

### Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee 1965 valmistunut, Vantaan kaupungin omistama asuinkerrostalo. Rakennus on alun perin ollut Keskuspuiston koulun opettajien asuinkerrostalo.

Osoitteessa Veturikuja 8 sijaitsee VAV:n omistuksessa oleva 35:n asukkaan palvelutalo sekä päiväkotit. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1990.

### Sosiaalinen ympäristö

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

### 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 työnantajina.

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 Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Keskustan alueella on myös runsaasti ravintoloita.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan pohjoisosassa, Oikeus- ja poliisitalon naapurissa. Se jää julkisten rakennusten (Kielotien puoli) ja radan varren asuinkerrostalokortteleiden väliin ja sijoittuu leveämpien katujen rajaaman eräänlaisen suorkorttelin keskelle. Alue on eteläosaltaan Esikkopuistoa, jonka Lummetien puoleisessa osassa on hiekkapäälysteinen urheilukenttä. Puistossa sijaitsee myös leikkialue.

Kaava-alueen eteläpuolella on Tikkurilan keskusta palveluineen. Lummetien toisella puolella on kirjasto ja uusi Kirjastopuisto, jota on esitetty Tikkurilan keskustan kaavarungossa jatkettavaksi pohjoiseen Lummetielle saakka.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on alle puolen kilometrin päässä. Uutta pikaraitiotietä suunnitellaan kulkeväksi mahdollisesti Kielotien ja Valkoisenlähteentien kautta.

#### Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on ollut väljästi ja matalasti rakennettua. Viimeisten vuosien aikana sinne on kuitenkin alkanut nousta korkeampaa, pääosin kahdeksankerroksista rakentamista.

Kaupunkikuvassa on löydettävissä vielä rippeitä 1950-luvun tunnelmasta sekä 1970-, ja 80-luvun ihanteisiin perustuvasta autokaupungista. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Suorkorttelin Kielotien puoleisessa osassa rakentaminen on jyvää 1980-luvun tyyliin. Pohjoisimpana rivissä on Oikeus- ja poliisitalo. Viisikerroksinen rakennus on päällystetty komeasti tummansinisellä ja valkoisella keraamisella laatalla ja vaalealla luonnonkivellä. Sen eteläpuolinen rakennus on lähes linnamainen korkeimmillaan kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Julkisivut ovat punatiilellä päällystettyä betonia, joka vuorottelee valkoisen betonipinnan ja tumman pellityksen kanssa.

Rivin eteläisin rakennus on kevyempi, puhtaslinjainen 1960-luvun koulurakennus, jossa korkea saliosa yhdistää yksi- ja kaksikerroksista siipeä koulupihaan ympärille.

Veturiraitin ja Veturikujan varren kolme–neljäkerroksiset asuintalot ovat 1980– ja 90-luvuilta, paikallamuurattua, vaaleaa tiiltä. Ratatien puolella korkeus nousee kuuteen ja seitsemään kerrokseen.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

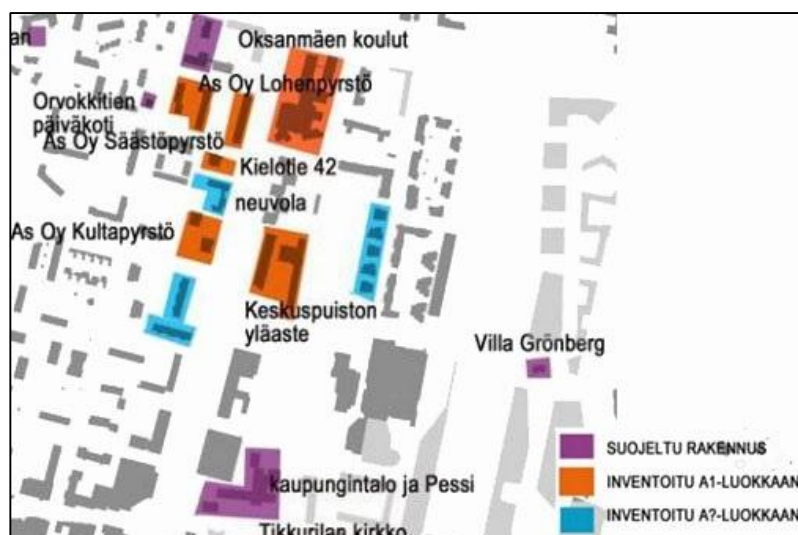
Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Kielotien länsipuolella on säilynyt 1950-luvun asuinkerrostalorakentamista ja alueelle on tekeillä suojelukaava.

Valkoisenlähteentien pohjoispuolella sijaitsee vanha omakotialue, jossa vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta.

Vantaan opistotalo (Lummetie 5) valmistui 1965 Keskuspuiston kansalaiskouluksi, eräänlaiseksi ammattikouluksi ja se on ennen Vantaan aikuisopistoa ollut Keskuspuiston yläasteena. Vantaan

moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema rakennus on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Kaava-alueella sijaitseva, purettavaksi kaavailtu asuinrakennus on alun perin rakennettu kansalaiskoulun opettajien asuinrakennukseksi. Se on myös Nortomaan suunnittelema ja kuului ammattikoulurakennuksen kanssa samaan suunnittelukokonaisuuteen. Myöhemmän rakentamisen takia visuaalinen yhteys asuinrakennuksen ja koulun välillä on kuitenkin menetetty<sup>1</sup> Opettajien entistä asuintaloa ei kaupunginmuseolla ole nähty välttämättömäksi suojella (Vuojolainen).



*Tikkurilan arvoraakennukset, Tikkurilan keskustan kaavarunko 2015.*

## Virkistys

Alueella on Esikkopuisto, jossa on leikkipuisto ja pieni hiekkapintainen pelikenttä. Kirjastopuistossa Lummetien eteläpuolella on uusi ja suosittu leikkipuisto ja skeittirata. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on mm. uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Hiekkaharjun liikuntapuisto radan itäpuolella, on sekin alle kilometrin päässä.

## Liikenne

Alueen pääkatuja ovat Valkoisenlähteentie Tuusulanväylältä radan ali Jokiniemeen ja pohjois–eteläsuuntaiset Kielotie ja Ratatie. Ajo kaava-alueelle tapahtuu pääkaduilta Esikkotien kautta tai Rata-tien suunnasta Veturikujaa tai Rataraittia pitkin.

Esikkotien molemmin puolin on yhdistetyt jalankulun ja pyöräilyn reitit. Kaavamuutosalueen länsilaidalla kulkee Esikkopolun kävely- ja pyöräilyreitti, jota pitkin on yhteys Tikkurilan keskustaan ja pääkaupunkiseudun pyöräreitistöön.

Tikkurilan matkakeskus Dixi on puolen kilometrin päässä muutosalueelta. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä, Ratatiellä ja Lummetiellä, kaava-alueen tuntumassa. Alue on hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Lummetiellä kulkee erikoiskuljetusreitti.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuoltoverkosto.

<sup>1</sup> Riksmann, Elina; Vantaan kouluinventointi, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, 2017.



### Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkääkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m<sup>3</sup>.

### Jätevesiviemärinti

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

### Hulevesiviemärinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet Tikkurilan keskustan läpi Keravanjokeen.

### Kaukolämpö

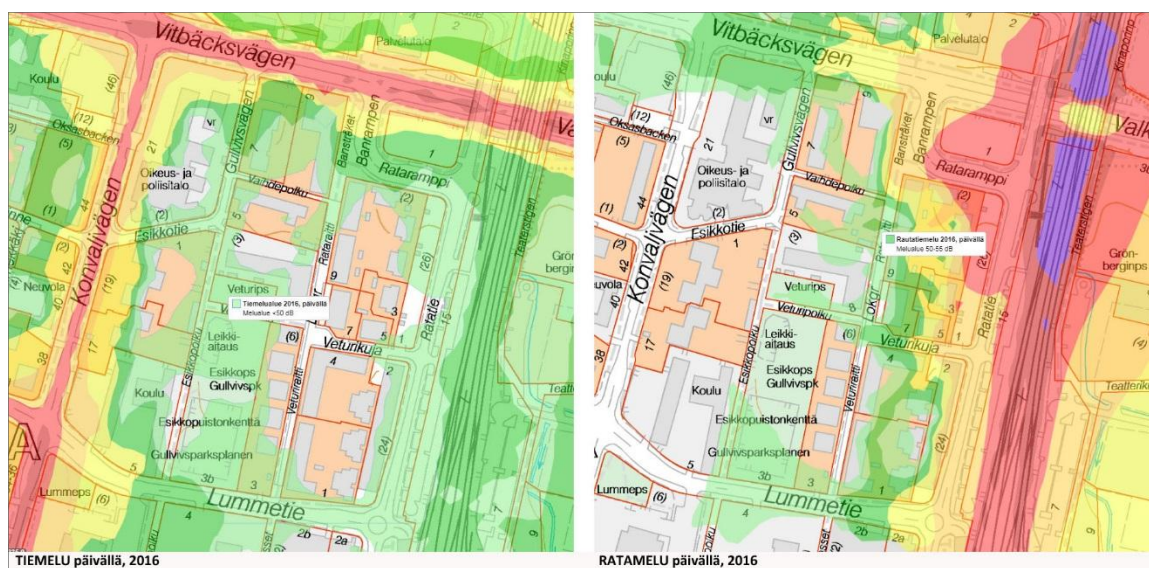
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Rataraitin, Esikkotien ja Lummetien katualueilla.

### Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee suunnittelualueelle kiinteistömuuntamotilan. Tilan toivottu sijainti on Esikkotien ja Esikkopolun kulmauksessa. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Valkoisenlähteentien, Ratarampin, Esikkopolun ja Rataraitin katualueilla. Veturipolun alla olevat kaapelit jouduttaneen siirtämään.

### Ympäristöhäiriöt



Vuoden 2016 melukäyrien mukaan sekä tieliikenteen että raideliikenteen melutaso jää päivällä alle 50 dB:n.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso  $L_{Aeq}$  saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB.

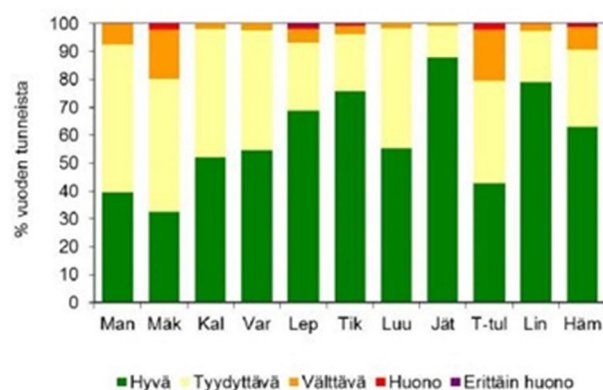
Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus  $\Delta L_A$  on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Alueelle ei kohdistu yli 50 dB:n melua tieliikenteestä eikä raideliikenteestä.

#### Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähi-alueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien ( $NO_x$ ), hengitettävien hiukkasten ( $PM_{10}$ ), pienhiukkasten ( $PM_{2,5}$ ), haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) pitoisuuksia.

Typen oksideilla ( $NO_x$ ) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia ( $NO_2$ ). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa  $NO_2$ -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa  $40 \mu g/m^3$ , tuntiraja-arvoa  $200 \mu g/m^3$  eikä vuorokausiohjearvoa  $70 \mu g/m^3$ . Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysaattoreiden myötä.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2015 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 75 % ajasta hyvä.

Hengitettävät hiukkaset ( $PM_{10}$ ) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2015 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä  $12 - 25 \mu g/m^3$ . Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion tausta-asemalla sekä Tikkurilassa. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ( $20 \mu g/m^3$ ) ei ylittynyt, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi v. 2015 kuutena päivänä. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ( $PM_{2,5}$ ) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä  $4,7 - 9,5 \mu g/m^3$ . Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon  $25 \mu g/m^3$  sekä myös WHO:n ohjearvon  $10 \mu g/m^3$ . WHO:n vuorokausiohjearvon  $25 \mu g/m^3$  ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat

koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräimen menetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli  $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon  $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$  alapuolella.<sup>1</sup>

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä F7-luokan tai tehokkaampia F9-luokan suodattimia.

#### Pilaantunut maaperä

Alueella ei ole saastunutta maaperää. Alue on ollut Tikkurilan lyijyä käsittelevien laitteiden vaikutusten alaisena, mutta mahdollinen pilaantunut maaperä on kunnostettu.

#### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen YS-alueen (tontti 92-61-220-2) osoitteessa Veturikuja 8 omistaa VAV Asunnot Oy. AK-korttelialueen (tontti 92-61-220-1) osoitteessa Esikkotie 5 sekä katu- ja puistoalueet omistaa Vantaan kaupunki.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-61-220-2	VAV-Asunnot	0,4
92-421-3-240	Vantaan kaupunki	0,4
92-61-224-2	Vantaan kaupunki	0,3
92-61-9903-7	Vantaan kaupunki	0,1
92-61-9903-3	Vantaan kaupunki	0,9
Yhteensä		2,1

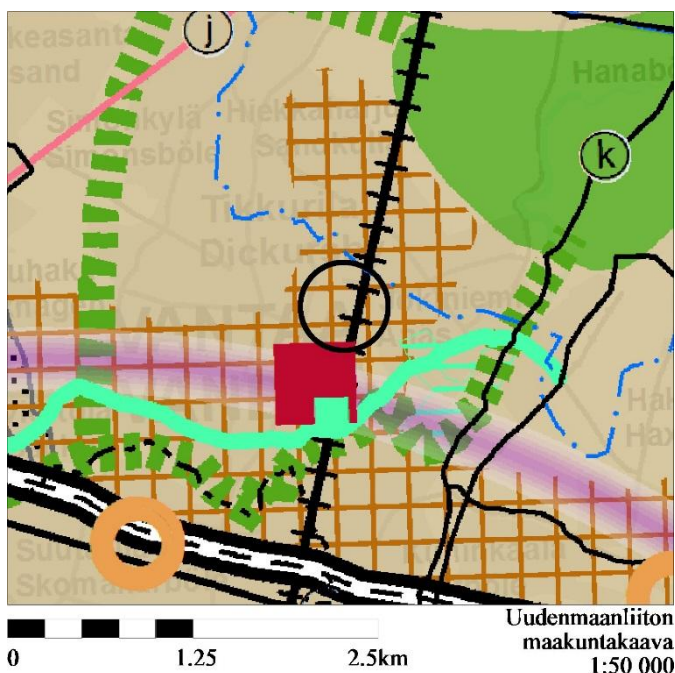
## 2.2 SUUNNITTELUTILANNE

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

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin, sekä luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

## Maakuntakaava

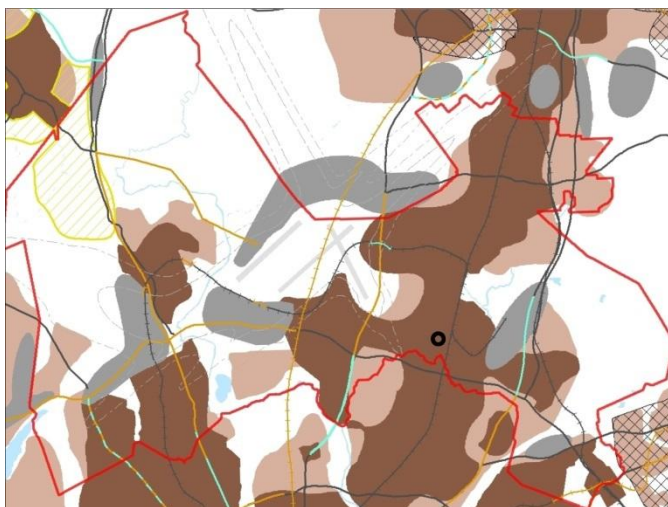


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

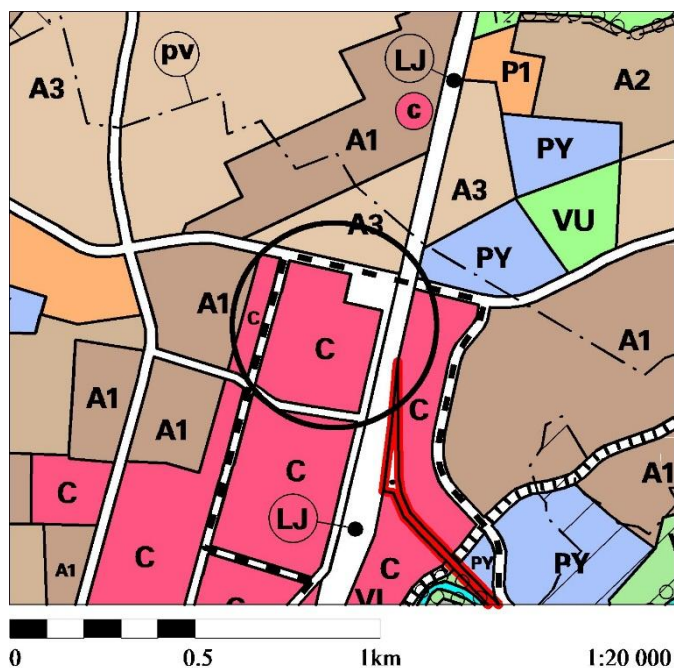
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## 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.

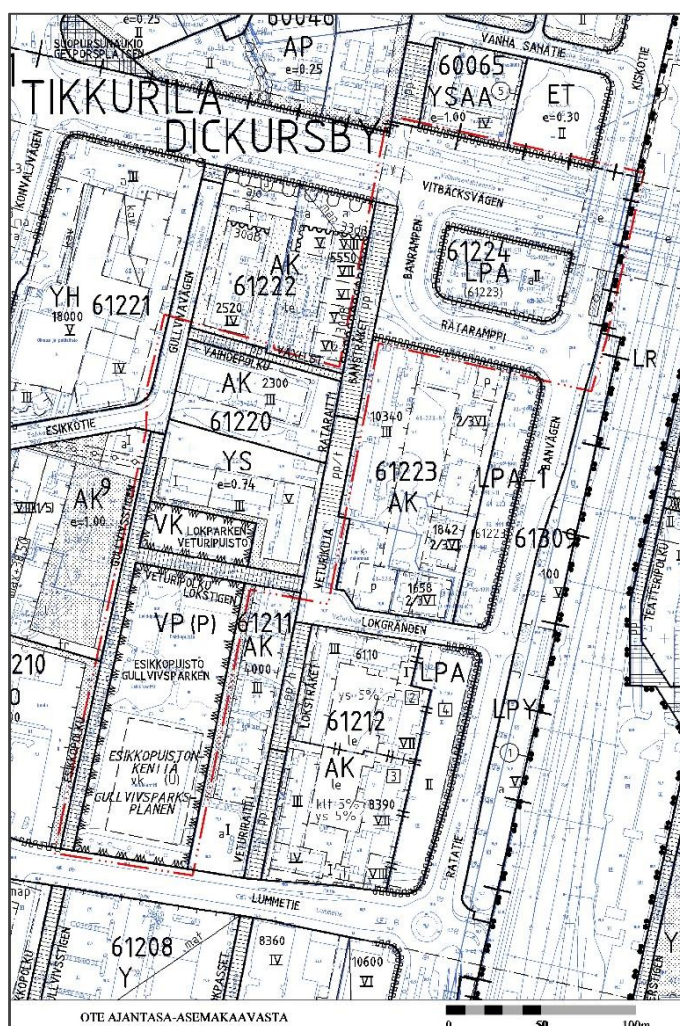
## Yleiskaava



Alue on yleiskaavassa keskustatointojen aluetta (C). Kielotielle ja Valkoisenlähteentielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runko-yhteys.

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

## Asemakaava



Esikkopuistossa on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 610300, TIKKURILAN KESKUSTA (SM 17.9.1979). Korttelissa 61220 on voimassa asemakaava nro 610900, TIKKURILAN KESKUSTA B (YM 31.7.1987).

Kortteliin 61224 on tehty kaavamuu- tos 000830 (Kh 15.1.1990) ja Rataraitin ja Vaihdepolun katualueille kaavamuu- tos 001957 (Kv 11.4.2011).

Asemakaavojen mukaan alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja (AK) sekä sosiaalityöntekijä- ja terveydenhuoltoa palvelevia rakennuksia (YS).

LPA-alueelle on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen autopaikkojen korttelialue.

Alueella sijaitsee leikkipuisto VK, puisto VP, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katu- osuuksia.

## 3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

VAV asunnot Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 31.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002263 ja kaavoitus tuli vireille 12.1.2017. Työ on merkitty vuoden 2018 työohjelmaan.

### 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 pyydettiin 28.2.2017 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 12 kappaletta. HSL ei nähnyt tarvetta antaa lausuntoa kaavamuutoksesta. HSY:n mukaan kaavoitustyön aikana on selvitettävä vesihuollon lisärakentamisen ja johtosiirtojen tarve ja tarvittaessa laadittava vesihuollon esisuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Vantaan Energia haluaa varauksen uudelle muuntamolle.

#### Yhteenveto yhdeksästä asukasmielipiteestä:

- Pistetaloratkaisu on parempi vaihtoehto.
- Esikkopuistossa sijaitseva leikkipuisto tulee säilyttää tai korvata uudella.
- Liikenne ja levottomuus lisääntyvät
- Liian tiivistä ja korkeaa rakentamista
- Vuokra-asumisen määrä huolettaa

#### Asukastilaisuudessa 23.1.2017 esitetyt mielipiteet:

- Missä ovat väistötilat erityisasumisen yksikölle?
- Tikkurilan keskustassa on liikaa vuokrataloja, slummimaista rakentamista
- Pitäisi muistaa säilyttää ympäristössä vihreys ja puut
- Kun puita kaadetaan, jokaista puuta kohden pitäisi istuttaa uusi puu
- Leikkipuisto päiväkodin pihan eteläpuolelle.
- Pistetaloratkaisu on parempi, ilmavampi
- Päiväkodin tulisi sijoittua pohjoisnurkkaan Esikkotielle
- Esikkotie 7 mukaan kaavamuutokseen
- Kaikki pysäköinti pysäköintitaloon
- Jos omistusasujien autopaikat ovat pihalla, nöyryyttävää vuokra-asujille
- Liian tiivistä rakentamista, avarat näkymät tulee säilyä.

Asukastilaisuudesta 17.1.2018 esitetyt mielipiteet:

- Asukkaat pitävät nykyisestä veturinpuiston viheralueesta, jääkö jatkossa riittävästi viheraluetta asukkaiden käyttöön?
- Onko tarjolla korvaavia leikkipaikkoja lapsille?
- Onko Tikkurilassa tarpeeksi koulupaikkoja?
- Päiväkodit ovat toivottavia ja niiden rakentaminen sai kiitosta
- Opistotalon kohtalo herätti kysymyksiä ÷ asukkaita informoitiin, että opistotalo säilytetään
- Maauimalaa toivottiin

Ehdotuksen nähtävillesäätäminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.10.2018 esittää kaupunginhallitukselle (8.10.2018), että kaavaehdotus asetetaan nähtävillesä ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 17.10.- 15.11.2018 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin kahdelta lausunnonantajalta ja saatiin toiselta. Vantaan Energia toisti tarpeensa kiinteistömuuntamosta, jonka tulisi sijaita kaavaehdotuksen mukaisesti rakennukseen integroituna ellei erilliselle betonikoppimuuntamolle löydy paikkaa. Varsinaista huomautettavaa kaavaehdotukseen ei ollut.

Kaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen tarkistuksia. Päiväkotitontin reunan osoitettu tukimuuri-karttamerkintä on korjattu aita-merkinnäksi, mikä se merkintöjen selityksessä olikin. Autopaikkojen korttelialueelle osoitetun pysäköintitalon katutasoon sallittiin alun perin huoltoaseman rakentaminen. Huoltoaseman sijaan sinne sallitaan nyt sähköautojen latauspiste tarvittavine muuntamoineen. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia (maanomistajaa), joita muutos koskee.

### 3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

#### 3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

#### Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivii-saasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäris-töistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa tur-vataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallis-tuen.

#### MAL-tavoitteet:

Yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän yhteensovittaminen siten, että luodaan edellytykset tonttitarjonnan ja asuntotuotannon merkittävälle lisäämiselle.

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-kentamisen tarvetta.

- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

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.

### 3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

VAV asunnot Oy haki kaavamuutosta omistamalleen päiväkotipalvelutalotontille, kortteliin 61220 ja Veturipuistoon. Tarkoituksena oli rakentaa kaksi asuinkerrostaloa sekä uusi päiväkotitalo. Nykyiset 1990-luvulla rakennetut rakennukset olivat huonokuntoisia ja palvelutalossa oli ollut mittava vesivahinko. Alueen tontinkäyttösuunnitelmaa tutki P&R Arkkitehdit Oy VAV:n palkkaamana konsulttina.

#### VAIHTOEHTO A:



*Vaihtoehto A: 27.11.2014, P&R Arkkitehdit Oy*

Vaihtoehdossa A tontille sijoittui kaksi asuinkerrostaloa sekä iso maanpäällinen pysäköintikenttä. Päiväkoti oli kerrostalojen länsipuolella ja sen piha Esikkopuiston pohjoisosassa.

Vaihtoehto ei kuitenkaan olisi tuottanut riittävän laadukasta ympäristöä Tikkurilan laajenevaan keskustassa, mm. iso maantasoinen pysäköintikenttä ei pidetty kaupungin keskusta-alueelle sopivana rakentamisena.



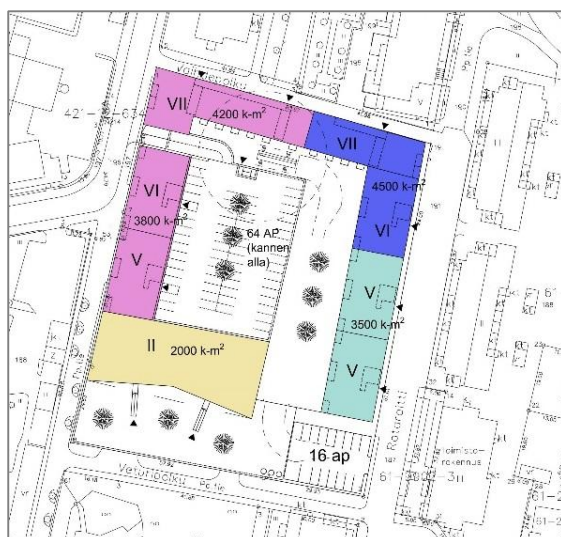
## VAIHTOEHTO B:



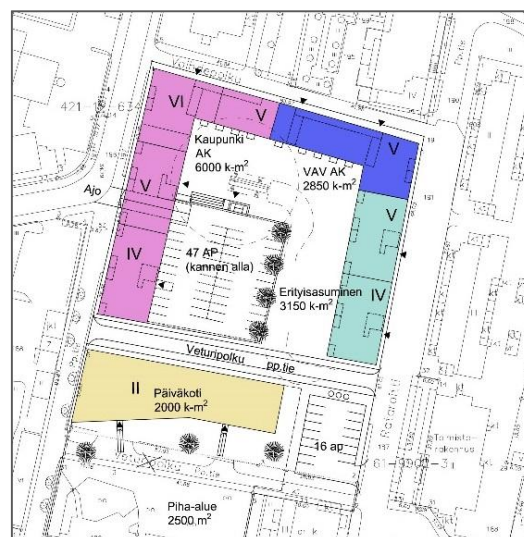
Vaihtoehto B: 17.11.2016, P&R Arkkitehdit Oy

Vaihtoehdossa B sekä VAV:n että Vantaan kaupungin asuntorakentamiseen suunnitelluilla tonteilla oli asumista 8 000 k-m<sup>2</sup> (yhteensä 16 000 k-m<sup>2</sup>) sekä kaksikerroksinen päiväkotikiinnitys (2 000 k-m<sup>2</sup>). Asuinrakentamisen kerroskorkeudet vaihtelivat viiden ja seitsemän kerroksen välillä. Ratkaisussa asuinrakentamistoimialueen tehokkuus ei noussut 2,2:een, kun päiväkotikiinnitys oli sijoitettu kiinni asuinrakennuksiin.

Läntisen korttelinosan asuntojen autopaikat (64kpl) olivat pihakannen alla. Erityisasuminen sekä vuokra-asuinrakentamistoimialue sijaitsivat Rataraitin varrella (itäinen korttelinosassa) ja olivat autopaikattomia. Päiväkotiin saattoliikenteen pysäköintipaikkoja oli 16 kpl, kulku Rataraitilta.



Vaihtoehto B



Vaihtoehto C

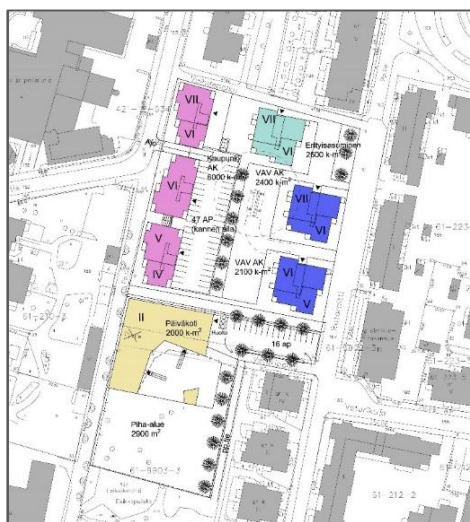
## VAIHTOEHTO C:

Vaihtoehto C oli B:n kanssa samankaltainen ratkaisu, mutta vähemmällä rakennusoikeudella. Erityisasuminen ja vuokra-asuminen oli 6 000 k-m<sup>2</sup> (VAV:n kohteet) ja sama 6 000 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakentamistoimialue olisi ollut Vantaan kaupungin omistamalla tontilla. Korttelitehokkuus olisi tässä tapauksessa

e=1.9. Kerroskorkeudet vaihtelivat neljän ja kuuden kerroksen välillä ja alueen eteläosassa oli erillinen kaksikerroksinen 2 000 k-m<sup>2</sup>:n päiväkotito.

Kannen alaisia autopaikkoja oli 47 kpl. Rataraitin varrella sijaitsevat asuintalot olivat tässäkin ehdotuksessa autopaikattomia. Suunnitelmassa oli isompi maavaraisen pihan osuus kuin vaihtoehdossa B. Veturipolku oli siirretty nykyiseltä sijainniltaan pohjoisemmaksi ja päiväkotito muodosti pihoinen oman yhtenäisen alueen nykyisen Veturipuiston sekä osittain Esikkopuiston alueella.

#### VAIHTOEHTO D:



Tammikuussa 2017 tutkittiin vielä vaihtoehtoa D, jossa asuinrakentaminen muodostui kuudesta pistekerrostalosta. Päiväkotito sijoittui Veturipuiston ja Veturipolun alueelle sekä osittain Esikkopuistoon.

#### 3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön keskeinen ajatus on lisätä Tikkurilan keskustaan laadukasta asuinrakentamista sekä rakentaa uusi tilava päiväkotito korvaamaan purettava Veturipolun päiväkotito. Nykyiset alueella sijaitsevat rakennukset on todettu huonokuntoisiksi, eikä niiden peruskorjaus ole kannattavaa, joten ne voidaan purkaa.

Kaavatyön alussa alueelle tutkittiin pelkästään Vantaan vuokra-asuntosäätiön uusien asuinrakennusten sekä uuden päiväkodin sijoittamista. Ensimmäisten suunnitelmien mukainen ratkaisu maantasopaikoituksineen ei olisi toteutuessaan ollut Tikkurilan keskusta-alueelle soveltuvaa, tiivistä rakentamista.

Aluerajausta laajennettiin koskemaan myös Esikkopuistoa sekä Ratatien ja Valkoisenlähteentien kulmassa sijaitsevaa LPA-aluetta. Näin mahdollistettiin laajemman kokonaisuuden tarkastelu. Se tuotti tiiviimmän, keskustamaisen kaupunkirakenteen, kun pysäköinti ei enää sijoittunut asuin-kortteleiden pihaan.

Kaavamuutos mahdollistaa nyt kuuden kuusikerroksisen omistus- sekä vuokra-asuinkerrostalon rakentamisen puistoakselin päätteeksi. Suunnitelma tuottaa myös ensimmäisten puukerrostalojen rakentamisalueen Tikkurilan keskustaan. Luonnosvaiheessa asumisen määrää tutkittiin umpikortteli- sekä pistetalomallin mukaisesti ja rakennusoikeutta oli aluksi yhteensä 16 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmielipiteiden ja kaupunkisuunnittelun yhteistyön tuloksena päädyttiin ehdottamaan pistetaloratkaisua ja maltillisempaa tehokkuutta.

Kuuden kuusikerroksisen pistetalon muodostama asuinkortteli on rakenteeltaan pitkänomaisia lamellitaloja kevyempi vaihtoehto. Se ei sulje samalla tavalla naapuritaloista tai raitilta avautuvia näkymiä eikä myöskään varjosta yhtä dramaattisesti. Korttelin pihoista saadaan vehreitä ja viihtyisiä, kun pysäköinti sijoitetaan länsipuolen tontilla rakennusten sisään. Itäisen tontin asunnot ovat autopaikattomia vieras- ja invapaikkoja lukuun ottamatta.

Puuverhoiltu päiväkotiki ja sen piha sijoittuvat suurimmaksi osaksi nykyisen Esikkopuiston alueelle ja sitä kautta osaksi laajempaa Tikkurilan keskuspuistoa, jota on tarkoitus jatkaa nykyisestä Kirjastopuistosta pohjoiseen. Päiväkotiki muodostaa päätteen kaupungintalolta ja torilta avautuvalle puistoakselille. Esikkopuiston eteläosa suunnitellaan toimivaksi kaupunkipuistikoksi luisteluraitoi- neen sekä leikkialueineen.



## 4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Alueella sijaitsee tällä hetkellä Vantaan kaupungin omistama kolmikerroksinen asuinkerrostalo, viisikerroksinen erityisasumisen kerrostalo (VAV Asunnot Oy) sekä yksikerroksinen päiväkotiki. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyisten rakennusten purkaminen sekä uudisrakentaminen.

Alueelle on mahdollista rakentaa kuusi uutta kerrostaloa sekä purettavaa päiväkotiki tilavampi ja korkeampi uusi päiväkotiki.

Alueen omistaa VAV-asunnot Oy sekä Vantaan kaupunki.

#### 4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,82 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku e=1,46. Asuntoja tulee noin 250 kpl arviolta 300 asukkaalle.

- autopaikkoja:
  - o 1 ap/130 asuntok-m<sup>2</sup> tontilla 3. VAV:n kohdetta varten ei varata asukkaiden autopaikkoja.
  - o 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup> päiväkotitilat
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

Julkisten rakennusten korttelialueella Y, 0,5 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuusluku e=0,39.

LPA, autopaikkojen korttelialue 0,35 ha

Puisto, VP, Esikkopuisto 0,44 ha

## 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Vaihdepolun ja Veturipolun välinen alue, kortteli 61220 on asuinkerrostalojen aluetta. Kortteli on jaettu etelä-pohjoissuunnassa kahdeksi erilliseksi tontiksi. Molemmilla tonteilla sijaitsee kolme kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joiden kummankin rakennusoikeus on 6 000 kerrosneliometriä eli yhteensä 12 000 kerrosneliometriä. Rakennukset ovat lapekattoisia pistetaloja. Räystäät tulee tehdä avoräystäinä. Julkisivuvärien tulee olla murrettuja ja värikylläisiä. Läntisen tontin julkisivumateriaali on puu, itäisen tontin saa toteuttaa myös muurattuna ja rapattuna. Sandwich-elementtien käyttö sallitaan vain parvekkeiden taustaseinissä ja katutasossa, luonnonkivipintaisena. Tonttien eteläisimpien rakennusten katoille tulee sijoittaa aurinkopaneeleja.

Kivijalkakerrokset tulee tehdä 4 m korkeina. Katualueeseen rajautuvat tilat tulee avata kadun suuntaan ja ne tulee voida tarvittaessa muuttaa liike- ja myymälätilaksi.

Pihat tulee rakentaa korkeatasoisiksi ja käyttää monimuotoista kasvillisuutta. Tontin 3 pysäköinti sijoittuu rakennusten sisään, pistetalojen maantasoon ja niiden väliin sijoittuviin halleihin. Pysäköintiin ajo tapahtuu Esikkotien puolelta.

Tontille 4 ei varata merkittyjä autopaikkoja. Inva-paikat löytyvät tontilta, muut autopaikat sijaitsevat korttelin 61224 LPA-alueella.

Y, Julkisten rakennusten korttelialue

Julkisten rakennusten korttelialue (Y) sijoittuu Veturipolun eteläpuolelle ja sinne varataan tilat päiväkodille, sen pihalle sekä huollolle. Päiväkotirakennus sijoittuu pääosin tontin länsireunaan ja rajautuu osittain Esikkopolkuun.

Päiväkodin rakennusoikeus on 2 000 kerrosneliometriä ja kerroskorkeus kaksi. Leikkipihan itäreunalle on merkitty ohjeellisena istuttava alueenosa. Päiväkodin työntekijöiden sekä saattoliikenteen pysäköintipaikat sijaitsevat päiväkotitontin sekä asuinkerrostalojen tontin välisellä LPA-alueella. Lisäksi neljä kaikkiaan 20 autopaikasta sijoittuu korttelin 61224 LPA-alueelle.

### 4.3.2 Muut alueet

LPA, autopaikkojen korttelialue

VAV:n asuinkerrostalojen vieraspysäköinti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (61224), LPA. Ratarampin LPA-alueelle on soitettu mahdollisuus nelikerroksisen pysäköintitalon rakentamiseen. Pysäköintitalon voi lisäksi sijoittaa sähköauton latauspisteen muuntamoineen. Päiväkodin saatto-liikenne sekä päiväkodin pysäköintipaikat sijoittuvat pääosin eteläiselle LPA-alueelle, päiväkotitontin naapuriin.

VP, puisto

Esikkotien puistolle ei ole esitetty erityisiä tarkentavia määräyksiä.

#### 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 joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

##### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee arviolta noin 300 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan kaupunginosaan, keskustan välittömään läheisyyteen. Ratkaisu tiivistää Tikkurilan kaupunkirakennetta ja jäsentää puistojen ja kulkuyhteyksien toimivuutta.

Rakentaminen sijoittuu pääradan sekä joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Juna- ja bussiasema sijoittuvat kävelyetäisyydelle.

Kaupunkikuva

Uudet kerrostalot tiivistävät paikoin vielä matalaa ja hajanaista kaupunkikuvaa. Korttelin rakennukset on mitoitettu alueen mittakaavaan istuviksi. Rakennukset ovat lapekattoisia pistetaloja. Läntisellä tontilla julkisivut on puusta, itäisellä rapattuja tai muurattuja. Väreiltään rakennukset ovat murrettuja ja värikylläisiä. Maantasopysäköintiä ei ole sallittu päiväkodin viereistä LPA-tonttia lukuun ottamatta.



Arkkitehdin näkemys korttelin sisäisestä näkymästä, Arkworks Oy.

#### Asuminen

Kaava-alueelle tulee kuusi asuinkerrostaloa, päiväkoti sekä pysäköintitalo. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 300. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteysien varrella.



Arkkitehtitoimisto Arkworks

## Palvelut ja työpaikat

Alueelle tulee Vantaan kaupungin omistama päiväkotikiikari ja sen tarjoamat työpaikat. Asukasmäärän kasvu tukee osaltaan Tikkurilan keskustan palveluiden kehittymistä ja monipuolistumista. Asukasluvun kasvu lisää myös päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Veturipolun päiväkotikiikari vastaa valmistuttuaan tarpeeseen, koulupuolella kapasiteetti ei ole vaarassa ylittyä.

Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena.

## Taloudelliset vaikutukset

Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on erittäin hyvä Tikkurilan keskustan välittömässä läheisyydessä valmiin kunnallistekniikan ja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Tämä on kaavatalouden kannalta tärkeää.

Kaava-alueella tehdään maanomistusjärjestelyjä siten, että kaupungin maanomistukseen tulee puolet asuinrakennusoikeudesta eli 6 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa hyvin kaupungin tavoitteeseen kaavoittaa omaa maata. Rakentamisen määrä kaava-alueella kasvaa noin 2,5-kertaiseksi.

Purkukustannuksia koituu sekä kaupungille että VAV Oy:lle nykyisten rakennusten osalta. Kaupungin osuus tästä on noin 200 000 euroa.

Kaupungin omistama asuinkerrostalo on vuodelta 1965 ja päiväkotikiikari ja palvelutalo vuodelta 1990. Rakennusten elinkaarta ajatellen kaikki purettavat rakennukset olisivat vielä pitkään käyttökelpoisia, mutta huonon hoidon vuoksi niihin on kerääntynyt korjausvelkaa. Näin ollen purkaminen tulee taloudelliseksi, varsinkin kun rakennusoikeutta kasvatetaan reilusti.

Purkujätteet olisi syytä kierrättää; vanhat tiilet voidaan käyttää uudelleen tai murskata ja betoni-jätteen voi murskata ja käyttää esimerkiksi teiden pohjatytytyissä. Uudelleenkäyttötoimintaa on myös Vantaan alueella.

Kaava-alueen korkotaso on tasainen eikä sitä olla muuttamassa, joten maamassoja ei tarvitse kuljetella kovin paljoa. Jonkin verran pintamaata poistettaneen ja rakennusten pohjat täytetään kivi-murskeella. Maa-ainesten kuljetusten minimointi on sekä taloudellista että ekologista.

Nykyinen Veturipolun katualue muuttuu lähinnä pysäköintitontiksi ja tilalle rakennetaan uusi kevyen liikenteen yhteys. Myös Esikkopolulle tehdään todennäköisesti muutoksia. Katualueiden rakentamisen kustannukset maksavat alle 100 000 euroa. Johtosiirtoja ei tarvitse tehdä, koska johdot kulkevat ympäröivillä katualueilla, joiden kautta hoidetaan myös autoliikenne tonteille.

Kerrosalan arvo alueella on melko korkea ja tiiviin rakenteen ansiosta kerrosalaa on runsaasti ja maanmyyntituloja voi arvioida saatavan yli viisi miljoonaa euroa (vuoden 2018 taso). Toinen maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksella.

## Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia omistus- ja vuokra-asuntoja. Kerrostaloasuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus.

Uusi päiväkotikiikari tuo helpotusta Tikkurilan alueen tämänhetkiseen päiväkotipaikkatarpeeseen. Hanke on VAT:n mukainen.

## Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden ja Tikkurilan keskustan puistojen käyttöä sekä puistojen tarvetta.

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemakeskuksesta Dixistä sekä Tikkurilan palveluista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Veturipolun siirtäminen varmistaa päiväkodin huoltoliikenteen sujuvuuden. Pysäköinti tulee ratkaista kaavamuutoksessa ja kaavaan tulee merkitä eri käyttäjien pysäköintipaikat.

Pysäköintiratkaisusta keskusteltiin mm. tulisiko kaupungin kustantaa autopaikkojen rakentaminen kaikille uusille tulevien asuinkerrostalojen käyttäjille sekä asukkaiden lisäksi vierailijoille että työntekijöille. Pysäköintitalon rakentamista nykyiselle LPA -korttelialueelle 61224 voidaan tutkia ja kertoittaa pysäköintitalon mahdollisia tulevia käyttäjiä.

Myytävän asuntotontin autopaikat on soviteltu ehdotuksissa omalle tontilleen osittain rakennusten alle. VAV:n asunnot ovat autopaikattomia.

## Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon. Uudelle päiväkotirakennukselle tarvitaan kuitenkin uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 80 metrin matkalle ja päiväkodin alta tulee siirtää hulevesiviemäriä noin 85 metrin matkalta.

### 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

Kaavamuutosalue on nykyisin osin rakennettua pintaa ja osin kasvillisuuspäällysteistä pintaa. Alueen tiivistyessä rakennetun pinnan osuus kasvaa, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen lisääntyy. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät kasva nykytilanteeseen verrattuna.

### 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 tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

Puolet uusista asuinkerrostaloista tehdään puurakenteisina ja lisäksi rakennusten katolle tulee aurinkopaneeleja.

## 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

## 4. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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



## 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

VAV asunnot:	Kari Nauska	
Rakennusliike Reponen Oy:	Hannu Saari	
P&R Arkkitehdit Oy	Pekka Salmi	
Arkworks Arkkitehdit Oy:	Mika Ukkonen	
	Veli-Petteri Nieminen	
Arkkit.tso Kouvo & Partanen		
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti (-31.3.2018)
	Vesa Karisalo	alue-arkkitehti (1.4.-31.7.2018)
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti (1.8.2018-)
	Seppo Niva	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Eija Välimäki	maisemasuunnittelija
	Anne Jaakola-Wondafrash	rakennuttaja-arkkitehti
	Eija Kivineva	hankepäällikkö
	Anu Jokela	liikuntapäällikkö
Rakennusvalvonta:	Panu Rajala	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Tomi Henriksson	asumisasiain päällikkö
	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
	Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla, 10. päivänä joulukuuta 2018.

Ritva Kotilainen  
aluearkkitehti



Asemapiirros kerrostalokorttelista, Arkworks Arkkitehdit Oy.

## 6. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.11.2018
Kaavan nimi	002263, Veturipolku, kaupunginosa 61, Tikkurila		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.01.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002263
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,3353	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,3353

### 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>2,3353</b>	<b>100,0</b>	<b>14000</b>	<b>0,60</b>	<b>0,0000</b>	<b>8553</b>
A yhteensä	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5094	21,8	2000	0,39	0,0841	-1147
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4392	18,8	0		-0,6142	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,5626	24,1	0		0,0761	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

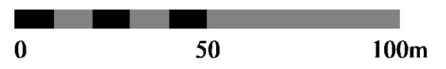
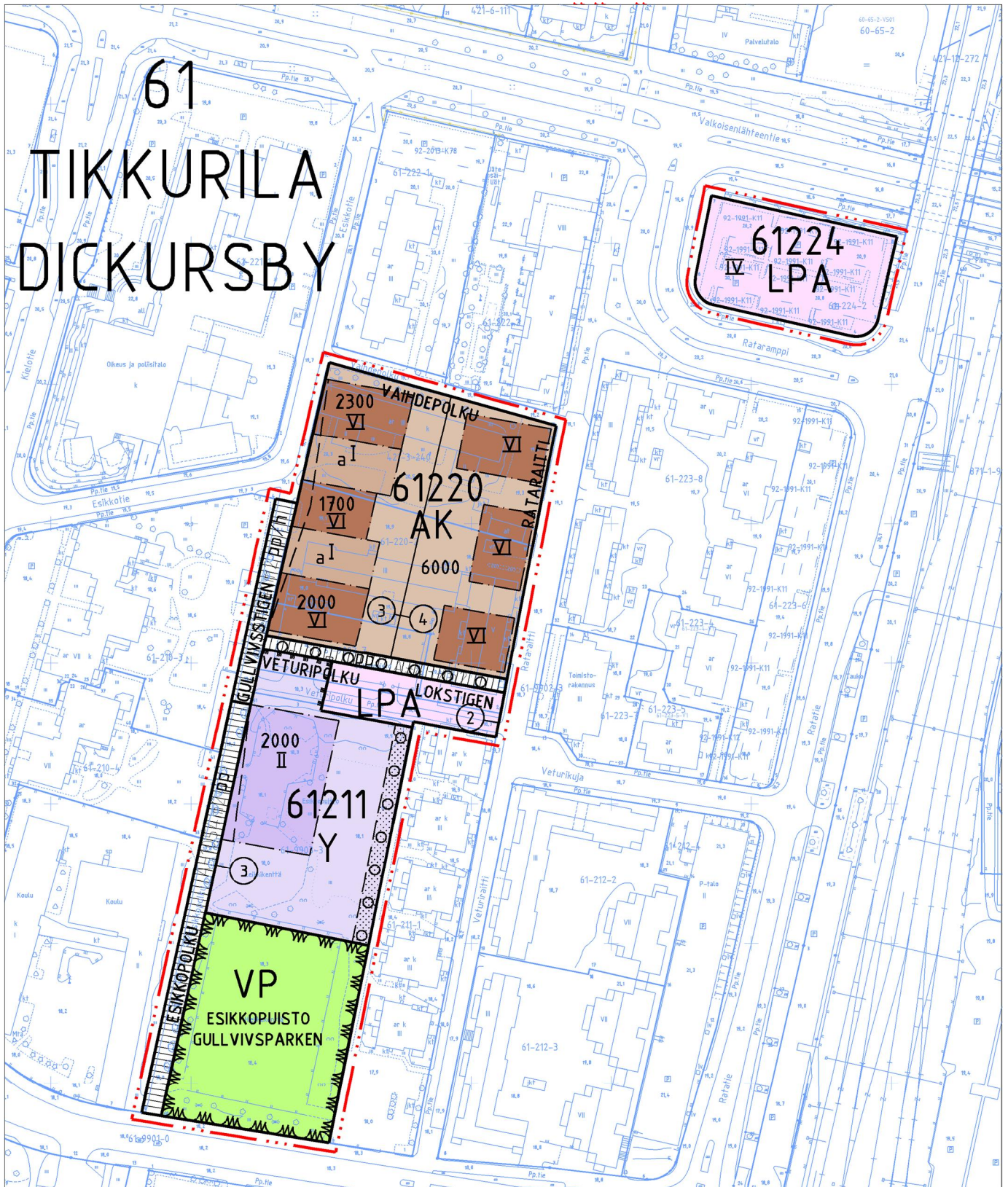
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

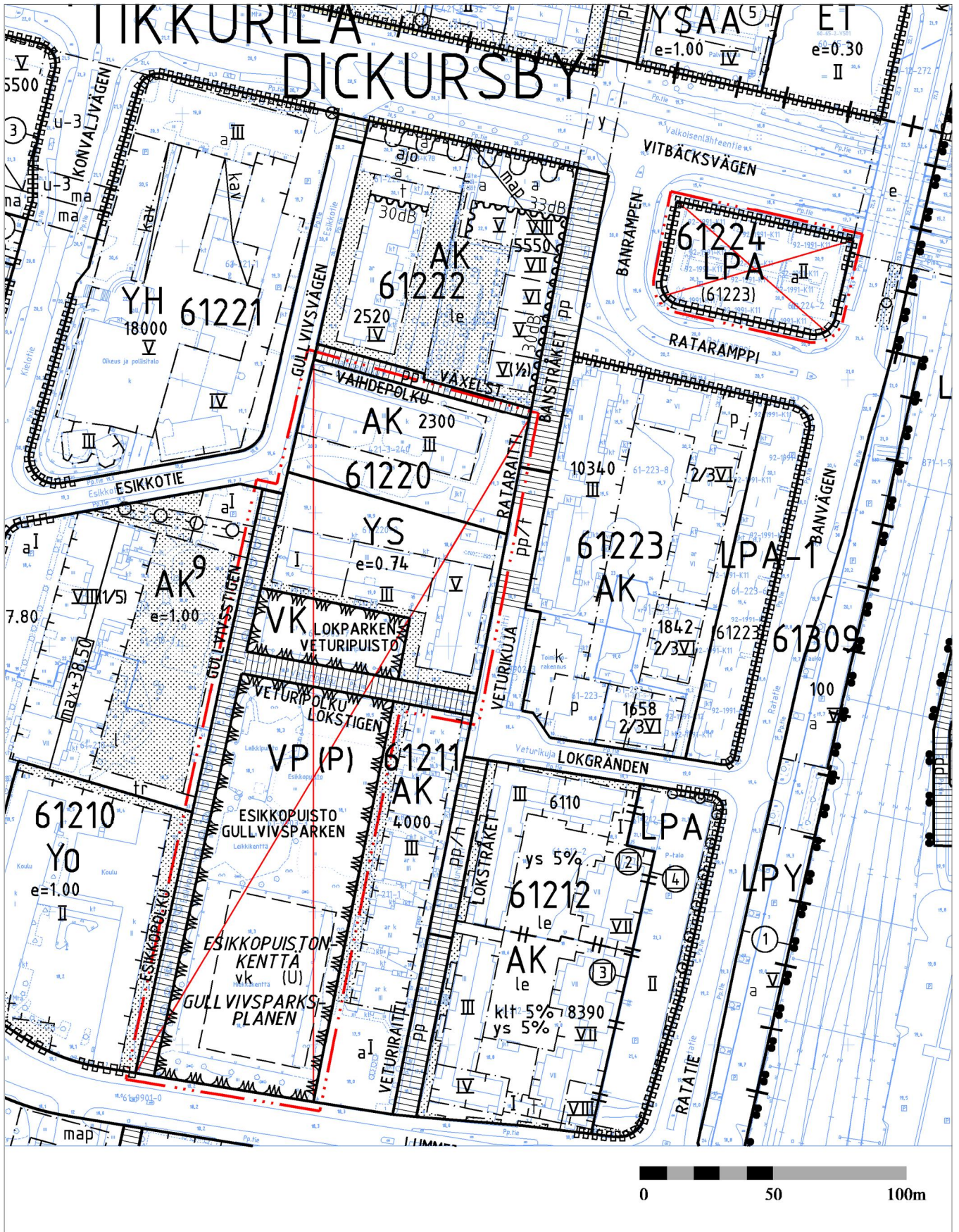
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

**Alamerkinnot**

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>2,3353</b>	<b>100,0</b>	<b>14000</b>	<b>0,60</b>	<b>0,0000</b>	<b>8553</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8241	35,3	12000	1,46	0,4540	9700
AK	0,8241	100,0	12000	1,46	0,4540	9700
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,5094	21,8	2000	0,39	0,0841	-1147
Y	0,5094	100,0	2000	0,39	0,5094	2000
YS	0,0000		0		-0,4253	-3147
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,4392	18,8	0		-0,6142	0
VP	0,4392	100,0	0		-0,4759	0
VK	0,0000		0		-0,1383	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5626	24,1	0		0,0761	0
Kev.liik.kadut	0,2032	36,1	0		-0,0310	0
LPA	0,3594	63,9	0		0,1071	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# 61 TIKKURILA DICKURSBY





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002263	10.12.2018	687502

Vantaan kaupunki

**VETURIPOLKU**

Kaupunginosa 61, Tikkurila

**Asemakaavan muutos**

Korttelit 61220 ja 61224 ja osa korttelia 61211 sekä katu- ja virkistysalueet.

**Tonttijako ja tonttijaon muutos**

Osat kortteleista 61211 ja 61220.

1:2000



Vanda stad

**LOKSTIGEN**

Stadsdel 61, Dickursby

**Ändring av detaljplanen**

Kvarteren 61220 och 61224 och del av kvarteret 61211 samt gatu- och rekreationsområden.

**Tomtindelning och ändring av tomtindelningen**

Delar av kvarteren 61211 och 61220.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

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

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup>/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

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

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m<sup>2</sup> / asunto.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Muuntamo tulee sijoittaa Esikkotien puoleisen asuinkerrostalon maantasokerrokseen.

Esikkotien ja Esikkopolun puoleisille rakennusaloille saa sijoittaa pysäköintiä ensimmäiseen kerrokseen.

**Rakennukset**

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat puu, muurattu tiili tai rappaus.

Esikkopolkuun tai -tien rajautuvilla rakennusalueilla tulee julkisivujen olla puuverhottuja. Maantasokerroksessa saa käyttää luonnonkiveä tai muurattua tiiltä.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Julkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Maantasokerroksen asuinhuoneen liittyessä katutasoon asunnon yksityisyys tulee turvata esim. siten, että ikkunanpenkin alareuna on katutasosta vähintään 1,3 metriä.

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Rakennusten kadulle näkyvät päädyt tulee rakentaa katu- julkisivuja vastaavasti.

Rakennuksissa tulee olla lapekatto ja avoräystäät.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m<sup>2</sup>-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I gatuplanet får byggas affärsutrymmen.

Minst 1,5 m<sup>2</sup>/bostad ska reserveras för förråd för friluftstrutning.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

En transformator ska placeras i markplansvåningen i flervåningshuset mot Gullvivsvägen.

Byggnadsytorna mot Gullvivsvägen och Gullvistsstigen får förses med parkering i första våningen.

**Byggnader**

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

De huvudsakliga fasadmaterialet är trä, murat tegel eller puts.

I de byggnadsområden som gränsar till Gullvistsstigen eller -vägen ska fasaderna vara klädda med brädfodring. I markplansvåningen får natursten eller murat tegel användas.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Fasaderna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Då bostadsrum i markplanet ansluter till gatunivån ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att fönsterbrädans nedre kant ligger minst 1,3 meter ovanför gatuplanet.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

De byggnadsgavlar som syns mot gatan ska konstrueras så att de motsvarar gatufasaderna.

Byggnaderna skall vara försedda med pulpettak och öppen takfot.

Lähinnä Veturipolkua sijaitsevien rakennusten katolle tulee sijoittaa aurinkopaneeleja.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

#### Kivijalkakerros

Katualueen puolelle tulee muodostaa kivijalkakerros ja sitä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Kaduntasokerroksen tilat tulee avata kadun suuntaan.

Katualueeseen rajautuvat tilat (asunnot, yhteiskäyttöiset tilat) tulee kadun puolella voida tarvittaessa muuttaa liike- ja myymälätilaksi.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

#### Pihat

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee tehdä luonnonkivistä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee laatia pihasuunnitelma ja vihertehokkuslaskelma, jossa tulee saavuttaa 0,8 vihertehokkuus.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Korttelin 61220 tontti nro 4 toteutetaan autopaikattomana, tontin asukkaille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 kpl/ asuinhuone. Puolet paikoista tulee olla helposti käytettäviä.

Vieraspysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m<sup>2</sup>.

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porrasikäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m<sup>2</sup>.



#### Yleisten rakennusten korttelialue.

Päiväkotirakennuksen arkkitehtuuriin tulee olla korkeatasoista.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, paikalla muurattua poltettua tiiltä tai puuta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>

Autopaikat tulee sijoittaa viereiselle LPA-alueelle tai kortteliin 61224.



Puisto.

#### Autopaikkojen korttelialue.

Kortteliin 61224 saa sijoittaa pysäköintitalon katutasoon sähköautojen latauspisteen muuntamoinen.



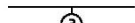
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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.

ESIKKOPOLKU

Solpaneler ska placeras på taket till de byggnader som ligger närmast Lokstigen.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

#### Stenfotsvåningen

På gatuområdets sida ska en stenfotsvåning bildas och den ska framhåvas med arkitektoniska medel.

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatan.

Utrymmen som gränsar till gatuområdet (bostäder, utrymmen i gemensamt bruk) ska på gatans sida vid behov kunna ändras till affärs- och butikslokaler.

Entréerna ska framhåvas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

#### Gårdarna

Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

I samband med bygglovet ska en plan över gården utarbetas och grönytefaktor beräknas, där 0,8 ska uppnås som grönytefaktor.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

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

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m<sup>2</sup>-vy

Tomt nr 4 i kvarteret 61220 byggs utan bilplatser, för de boende på tomten behöver bilplatser inte anvisas.

Minimiantalet cyckelplatser:

Bostäder 1 st./ bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Minst 1 bp/ 1500 m<sup>2</sup>-vy ska avsättas för gästparkering.

Minst 1 bp/5000 k-m<sup>2</sup> ska reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

#### Kvartersområde för allmänna byggnader.

Daghemsbyggnadens arkitektur ska hålla hög kvalitet.

Bostädernas fasader ska huvudsakligen bestå av rappat, bränt tegel som murats på platsen eller trä.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 100 m<sup>2</sup>-vy

Bilplatserna ska placeras i det intilliggande LPA-området eller i kvarteret 61224.

#### Park.

#### Kvartersområde för bilplatser.

I kvarteret 61224 får en laddningsplats för elbilar och en transformator placeras i parkeringshusets gatuplan.

#### 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.



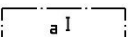

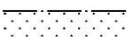

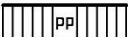
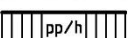
Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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



<p>6000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p> Rakennusala.</p> <p> Ohjeellinen rakennusala.</p> <p> Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.</p> <p> Rakennettava aita. Aita tulee tehdä luonnokivestä</p> <p> Istutettava alueen osa.</p> <p> Säilytettävä / istutettava puurivi.</p> <p> Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.</p> <p> Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.</p> <p><b>TONTTIJAKO</b></p> <p>Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Romersk siffra anger största tillättna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Riktgivande byggnadsyta.</p> <p>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillättna antal bilplan.</p> <p>Ett staket som skall byggas. Staketet ska bestå av natursten. Del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. För gång- och cykeltrafik reserverad gata. För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.</p> <p><b>TOMTINDELNING</b></p> <p>För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.</p>
--	---

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö  
Stadsplaneringen

#### Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

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

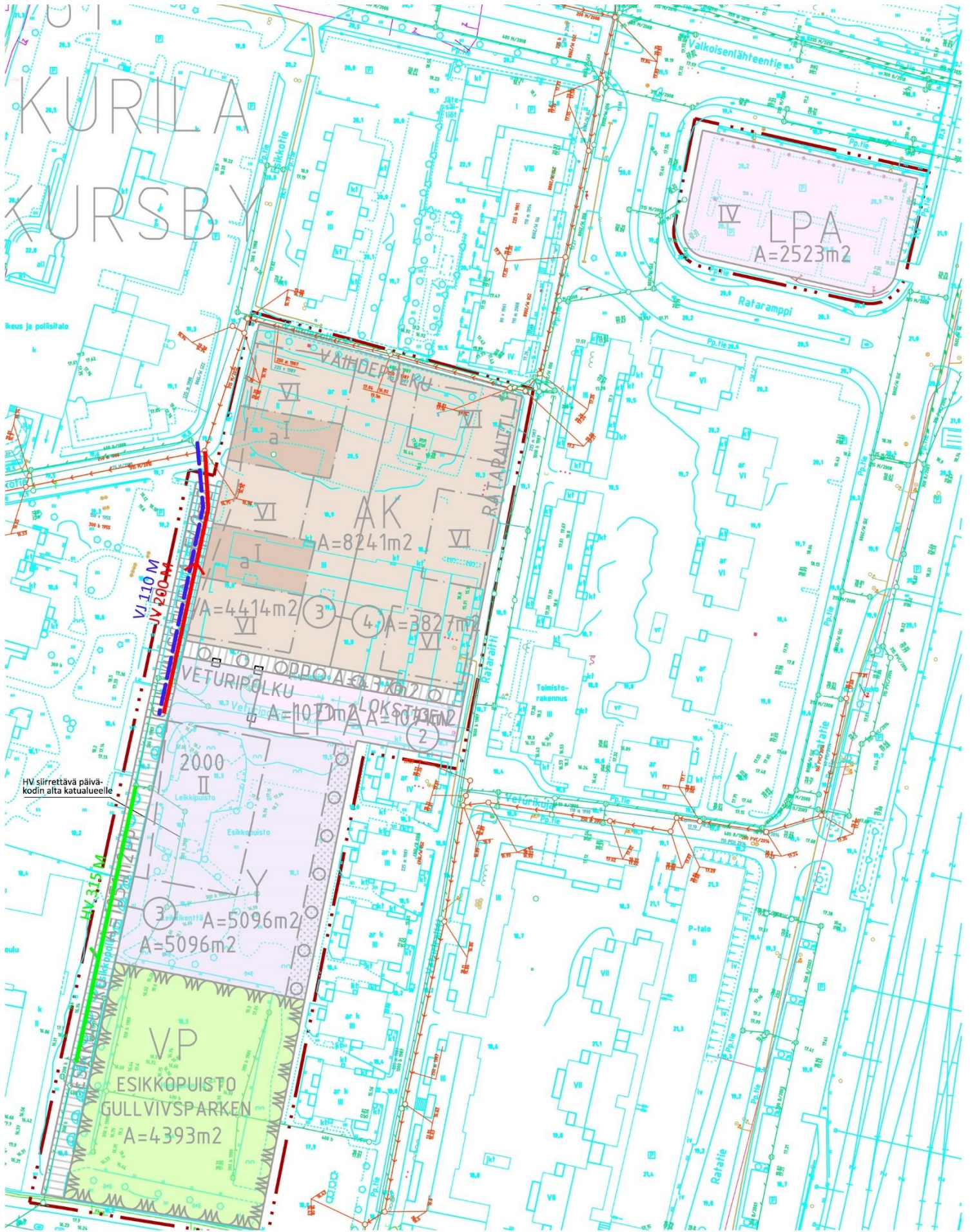
#### Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_ / \_\_ 20\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_ / \_\_ 20\_\_



Vantaan kaupunki  
copyright

Harri Keinanen  
tulosteen laatija

30.8.2018  
päiväys

**Vesihuollon esisuunnitelma**  
002263 Veturipolku

0 30 150 m

ETRS-GK25  
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000  
korkeusjärjestelmä

1:1500  
mittakaava