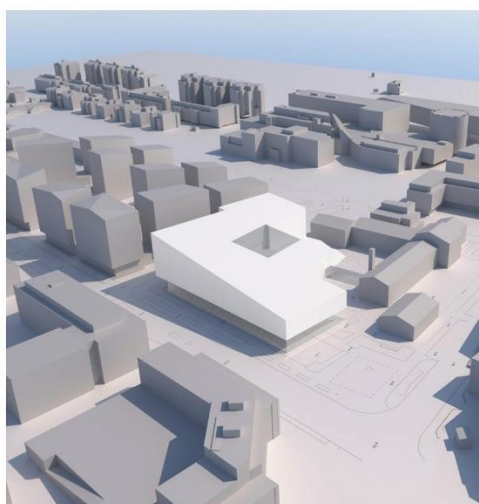
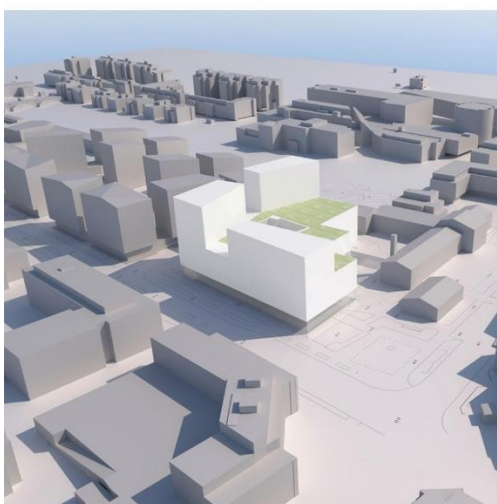
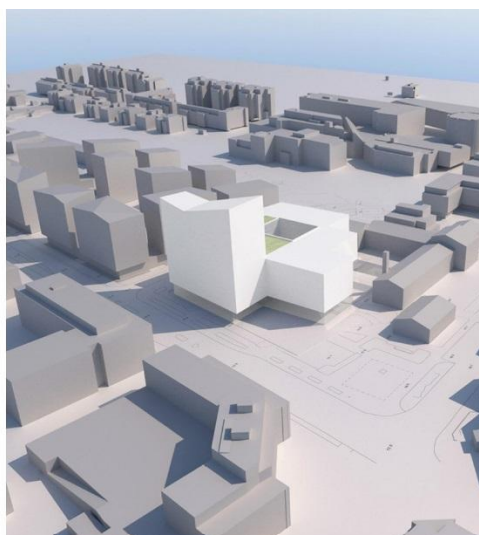


**Vantaa**  
**Tikkurila**

# 002365 Kielotie 13

**TIKKURILA**



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosluonnoksen selostus, joka koskee 1.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

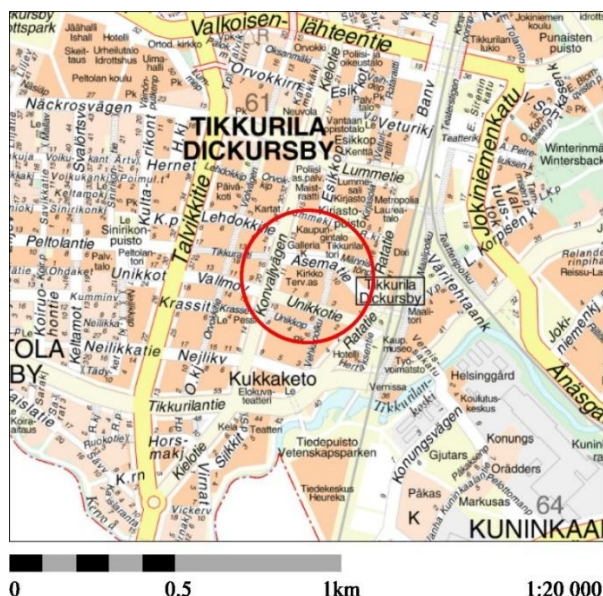
osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61206, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Kaavamuutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastorakennuksen purkamisen ja uuden, kaupungin toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen, muodostuvaan keskustakortteliin. Toimistotilojen lisäksi kortteliin sijoittuu liike- ja palvelutilaa sekä mahdollisesti asumista. Käyttötarkoitus muuttuu AL:stä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue) C:ksi (keskustatoimintojen korttelialue). Yhteenlaskettu rakennusoikeus neljässä eri vaihtoehdoissa on 15 000 – 21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä. Asumista kaavamuutosalueelle on mahdollista sijoittaa noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Vaihtoehdosta riippuen tuleva tonttitehokkuus on 2,35-3,29. Ennen kaavamuutosta rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 9 500 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus 1,50.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti ensimmäiset kaavamuutosluonnokset uudelleen valmisteluun päätöksellään 14.5.2018 § 15. 1.4.2019 päätöksentekoon tuodaan uudelleen valmistellut kaavamuutosluonnokset.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, aluearkkitehti, Vantaan kaupunki; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 310 4267. Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; [etunimi.sukunimi@vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vantaa.fi), puh. 050 302 9691.

### KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon korttelia, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lumme-kuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

### KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan kauppalaan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002365.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi (1) mielipide, joka otettiin huomioon.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.
- Esiteltiin ensimmäisen kerran kaupunkisuunnittelulautakunnassa 14.5.2018, jolloin asia palautettiin uudelleen valmisteluun.

## SISÄLLYSLUETTELO

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä.....                                                            | 3  |
| 2. Lähtökohdat .....                                                           | 4  |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                    | 4  |
| 2.2 Suunnittelutilanne .....                                                   | 6  |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                      | 9  |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo ..... | 9  |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                          | 9  |
| 3.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                              | 12 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot .....                                      | 13 |
| 4. Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....                                            | 29 |
| 4.1 Kaavan rakenne .....                                                       | 29 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                | 29 |
| 4.3 Aluevaraukset.....                                                         | 30 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset.....                                                    | 31 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät .....                                             | 36 |
| 5. Kaavatyöhön osallistuneet.....                                              | 37 |
| 6. Kaavaluonnokset ja määräykset .....                                         | 37 |

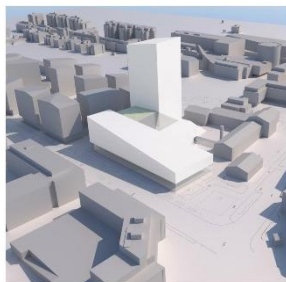
## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019,  
 Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

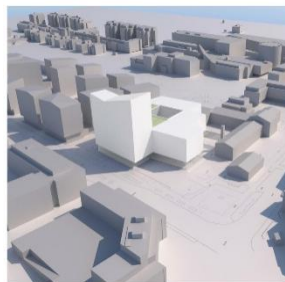
Kannen kuvat, vaihtoehdot A, B, C ja D: JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen

## 1. TIIVISTELMÄ

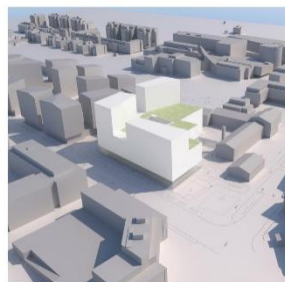
Kielotie 13:n tontille tutkitaan kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia mahdollisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä asumista.



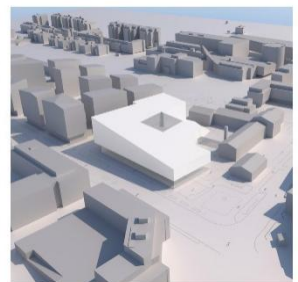
A



B



C



D

Neljä vaihtoehtoa A, B, C ja D. Vaihtoehtoissa A ja C toimitilan katolle on lisäksi tarkasteltu asumista. Vaihtoehdossa B asuinkerrostalo sijaitsee toimitilan vieressä Kielotien varrella. Vaihtoehdossa D on toimitilaa sekä liike- ja palvelutilaa. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski ja Miettinen.

## 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, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tie-liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.



*Nykyinen virastorakennus syksyllä 2017*

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

##### 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

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.

##### Topografia

Alue on hyvin tasainen.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2018 alussa 6 074 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupungin osan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.<sup>1</sup>

#### Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja. Kaavatyö pohjoispuolen naapuritontille on käynnissä. Työssä tarkastellaan asuinkorttelin ja päiväkodin sijoittamista toimitilan pohjoispuoleiselle alueelle.

#### Sosiaalinen ympäristö

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, 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.

#### Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Kielotien varrelle kaupungintalon länsipuolelle sekä etelästä Asematien varrella sijaitsevaan Lauri Lairalan aukioon. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

#### Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämaista tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. 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.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Vantaan kaupungintalo on 1950-luvulta ja se on suojeltu asemakaavalla.

#### Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

---

<sup>1</sup> [https://www.vantaa.fi/hallinto\\_ja\\_talous/tietoa\\_vantaasta/tilastot\\_ja\\_tutkimukset/vantaa\\_alueit-tain\\_ja\\_aluejaot](https://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/vantaa_alueit-tain_ja_aluejaot)

## Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Kielotien, Lummekujan ja Asematien välisellä alueella. Kielotie on paikallinen kokoojaku. Lummekujalta on Kirjastopuistossa sijaitsevan rampin kautta yhteys uuden torin alla sijaitsevaan Tikkuparkkiin. Kielotien länsireunalla on paikallispyörätie, itäpuolella pääpyörätieyhteys. Kielotien ja Asematien molemmin puolin on jalankulkukäytävät, Lummekujalla vain sen eteläreunassa.

Vesihuolto, vedenjakelu, jätevesi- ja hulevesiviemärointi

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä.

## Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

## Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kielotien ja Lummekujan varressa.

## Tietoliikenne

Tietoliikenteen verkko ulottuu alueelle ja kulkee Lummekujalla, Kielotiellä sekä Asematiellä.

### 2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen AL-alueen Kielotien varressa omistaa VTK Kiinteistöt Oy (tontti nro 61-206-3). Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

## 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. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

## Maakuntakaava



Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 alue on keskustatoimintojen aluetta. Alueen läpi kulkee Päärata.

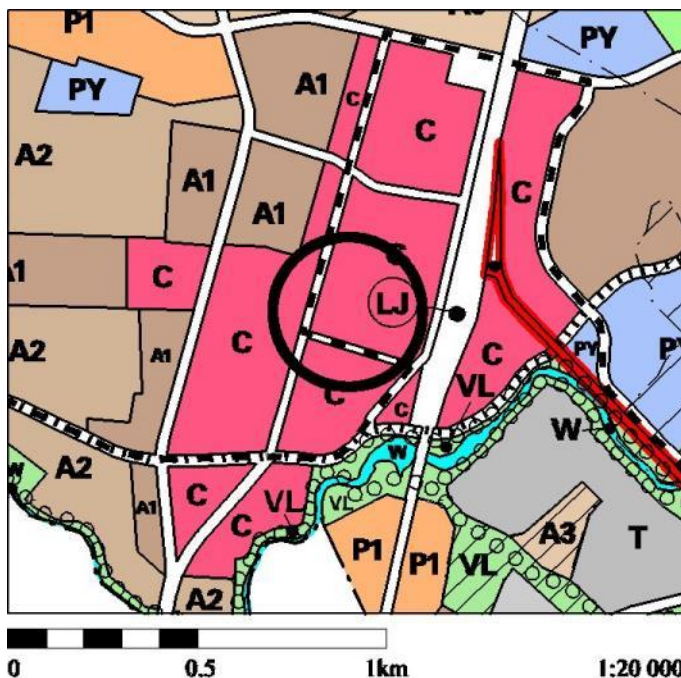
Keravanjoen varrella on viheryhteystarve. Jokivarsi on merkitty maakunnallisesti merkittävaksi kulttuuriympäristöksi ja Jokiniemen koelaitoksen alue valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Alue on taajamassa, joka on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

Täydennetään asemakaavamuutosehdotusvaiheessa.

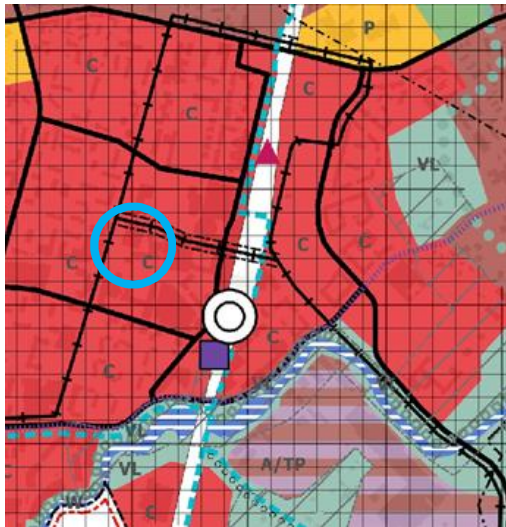
## Yleiskaava



Alue on voimassa olevassa 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.

Yleiskaava 2020, kaavaluonnos 11.2.2019



Yleiskaava 2020 esiteltiin kaupunginhallituksessa 11.2.2019, jossa se päätettiin asettaa nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Luonnos oli nähtävillä 18.2.-29.3.2019.

Kaavamuutosalue sijoittuu uuden yleiskaavan rasteroidulle "kestävän kasvun vyöhykkeelle" ja tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon. Tälle alueelle ohjataan maankäytön tehostuminen. Aseman ja pysäkeiden lähikortteleita kehitetään palveluiden ja kaupan keskittymänä. Tikkurilan asema on valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtotasema ja aseman yhteydessä on seudullisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Vanha rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY). Päärataa seuraillen on merkitty pyöräilyn baana -yhteys. Sama yhteys kulkee myös Tikkurilantietä länteen ja Jokiniemen puolella Värитеhtaanrannasta kohti Kuninkaalaa. Raitiotie on merkitty Jokiniemestä joko Valkoisen Lähteentietä tai Tikkurilan aseman alitse tunnelissa Lummekujalta Kielotielle. Jokivarren virkistyskäytön kehittämisvyöhyke on merkitty sinisellä vaakaviivoituksella. Jokirantaa seurailee ekologinen runkoyhteys, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Vantaan ratikka (aiemmin Raide-Jokeri 3)

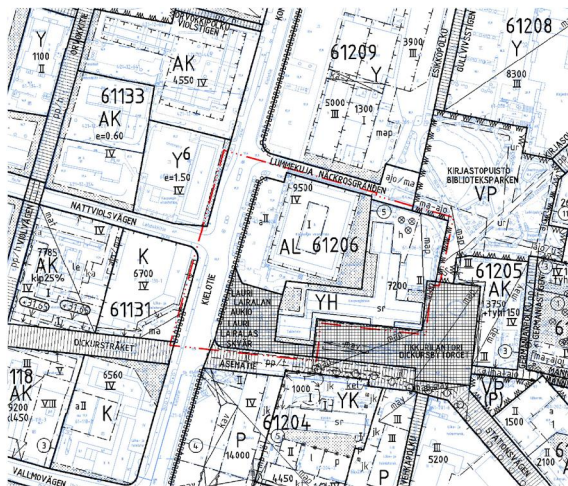
Pidemmällä aikavälillä Tikkurilantielle kaavaillaan raitiotieyhteyttä. Vantaan ratikka -niminen raitiotie kulkisi Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan ja Tikkurilan kautta Aviapolikseen ja lentoasemalle. Raitiotien suunnittelu on osa Vantaan yleiskaava 2020 -työtä, jota tehdään parhaillaan. Kielotie 13:n kohdalla reittilinjaus kulkee joko Kielotietä tontin ohitse tai Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston alitse ja Lummekujan alta Kielotielle kääntyen, jossa se nousisi Tikkuraitin kohdalla maan pintaan. Aseman alittava yhteys edellyttää tilavaroja Lummekujalla ja Kielotiellä.<sup>2</sup>



*Vantaan ratikan reittikartta helmikuulta 2019. Mahdolliset vaihtoehdot Tikkurilan keskustassa ovat reitti Valkoisen Lähteentien kautta Kielotielle tai Tikkurilan aseman alittava reitti, jolloin ratikka kulkisi maan alla Lummekujan kohdalla ja nousisi Kielotiellä maan päälle. Kartassa näkyy jälkimmäinen vaihtoehto. Kuvalähde: Vantaan ratikka -esite 02/2019. Kaupunginhallitus päätti 12.11.2018, että jatkosuunnitteluun valitaan esitteen kuvan mukainen vaihtoehto. Varavaihtoehdoksi valittiin Valkoisenlähteentien reitti.*

<sup>2</sup> Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

## Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000797 Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä kaupungin virastotalon tontti on AL = asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku IV.

Asemakaavamuutos 002068 Tikkurila (kv. 13.12.2010) on kaupungintalon tontin asemakaava, joka on YH korttelialuetta = hallinto- ja vi-rastorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava ra-kennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

## Rakennuskielto

Maarekisteritila 421-6-426, jota kaavamuutos koskee, tulee lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Lohkomattomana se on rakennuskiellossa. Kaavamuutosalueen tiloista/tonteista tulee muodostaa uuden tonttijaon mukaiset tontit ja lohkoa tonteiksi lohkomistoimituksella.

### 3. ASEMKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREIL- LETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppatalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002365 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Samassa OAS:issa tuli vireille Kielotie 15:n kaavamuutos nro 002352, johon liittyen Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017.

Molempia kaavamuutosalueita on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena kaupunkisuunnittelussa useamman vuoden aikajaksolla.

### 3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

### 3.2.1 Osalliset

alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

kaavamuutoksen hakijat

naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset

kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

kaupungin omat asiantuntijat:

maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala),

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo

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

### 3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaluonnoksista pidettiin kolme erillistä osallistumistilaisuutta kaupungintalon valtuustosalissa viikolla 15 vuonna 2018. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja sitä, kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyyn tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina tässä vaiheessa oli 4-5-kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehdoissa on kivijalassa liike- ja palvelurakentamista.

#### Asukastilaisuus:

Asukastilaisuus pidettiin 10.4.2018 ja tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä. Tilaisuuteen liittyi suunnitelmien esittelyjen jälkeen ryhmätyöskentelyä.

Enemmistö piti matalampaa rakentamista hyvänä vaihtoehtona. Uuden rakennuksen toivottiin olevan myös moderni ja näyttävää keskustarakentamista. Rakennuksen alakertaan toivottiin monikäyttötiloja, joissa voisi järjestää konsertteja sekä näyttelyjä, mm. asukasyhdistyskokouksia. Kahviloita ja ravintoloita toivottiin myös kivijalkaan. Myös asumisen yhdistäminen kortteliin nähtiin positiivisena. Asumista perusteltiin korttelin elävyyden parantamisella ympäri vuorokauden. Valaistus, esteettömyys ja turvallisuus nousivat myös esille ulkotilojen suunnittelun kohdalla.

#### Luottamusmiestilaisuus:

Luottamushenkilöille pidettiin osallistumistilaisuus 12.4.2018. Tilaisuuteen osallistui 15 luottamusmiestä.

Yhdeksi keskustelun pääteemoista nousi rakentamisen korkeus muutosluonnos alueella. Aluetta pidettiin hyvänä paikkana asumiselle, hybridirakentamista pidettiin nykyaikaisena ratkaisuna. Korkean rakentamisen esimerkkejä käsiteltiin. Asumisen sijoittaminen toimitilan kanssa samaan kortteliin lisäisi Tikkurilan keskustaan myös palvelujen käyttäjiä.

Osa luottamusmiehistä ei pitänyt paikkaa sopivana korkealle rakentamiselle. Kaupungintalon ympäristöön toivottiin muodostavan arvokas ympäristö, jossa lähtökohtana on enemmän kauneus ja turvallisuus kuin tehokkuus. Orgaaninen muoto, elävyys sekä eri materiaalien käyttö julkisivuissa miellyttivät. Katsottiin myös, ettei kaupungin instituutiota tarvitse korostaa korkealla rakentamisella.

Korkean tornin ja matalamman vaihtoehdon lisäksi nähtiin hyvänä myös vaihtoehto, jossa rakentamisen korkeus vaihtelisi asteittain. Tontin pohjoisosassa rakennus voisi olla kahdeksankerroksinen ja madaltua kaupungintalon vieressä kolmikerroksiseksi. Näin voitaisiin tutkia hybridirakentamisen vaihtoehtoa, jossa asuminen voisi sijoittua tontin pohjoisosaan.

Yleisesti pidettiin hyvänä, että eri vaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti. Asumisen yhdistämistä samaan rakennukseen pidettiin parempana vaihtoehtona kuin erillisen asuinrakennuksen sijoittumista tontille.

#### Henkilöstön tilaisuus:

Kaupungin henkilöstölle pidettiin osallistumistilaisuus 13.4.2018. Valtuustosalissa paikalla oli noin 80 henkilöä. Lisäksi tilaisuus kuvattiin ja tilaisuutta oli mahdollista seurata myös nettiyhteyden kautta. Mieliapide oli mahdollista jättää myös nettikyselyn kautta.

Henkilöstön kommentteissa oli hyvin paljon samoja kommentteja ja huomioita kuin asukas- ja luottamusmiestilaisuuksissa. Henkilöstön mielipiteissä korostui kuitenkin enemmän matalan rakentamisen suosio ja asumisen sijoittumista samalle korttelialueelle ei pidetty kovinkaan tarpeellisena. Asuminen ja korkea rakentaminen saivat kuitenkin myös kannatusta.

Rakennuksen muotoon kiinnitettiin melko paljon huomiota. Sen toivottiin olevan orgaaninen ja monimuotoinen, rakennusmateriaaliksi toivottiin mm. puurakentamista. Paikalle toivottiin myös ekologisen, hyvälaatuisen rakennuksen suunnittelua. Myös sisätilojen suunnitteluun annettiin

mielipiteitä. Toimitilaan toivottiin mm. 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroiden säilyttämiselle ja tilaa pyörien säilytykselle.

### 3.2.2 Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Mielipiteet OAS-vaiheesta pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 6 kappaletta. Lisäksi määräajan ulkopuolella saatiin yksi mielipide Kirjaamoon ja se otettiin huomioon.

#### Mielipiteet tiiviisti

Alueella ei ole Fingridin voimajohtoja, joten Fingridillä ei ollut kommentoitavaa OAS:iin.

Vantaan Energia ja – Sähköverkot Oy lausui keski- ja pienjännitemaakaapeleista sekä kaukolämpöputkista. Ne tulee huomioida kaavatyössä ja mikäli niitä tulee siirtää, toimitaan 20.7.1993 sopimuksen mukaisesti (Vantaan kaupunki ja Vantaan Energia Oy). Alueella tarvitaan uusia muuntamoita korvaamaan nykyisiä ja niiden sijainti tulee tarkentaa kaavatyössä.

HSL:n mukaan hankkeen mukainen kaupunkirakenteen tiivistäminen on heidän tavoitteidensa mukaista. Alueen bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät nykyiselle liikenteelle. Jatkossa tulee huomioida Vantaan ratikka, sen pysäkit ja vaihtoyhteydet. HSL haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa.

Vantaan kaupunginmuseo lausui rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventoinnissa on todettu, että Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat lähes alkuperäisessä tilassa. Kielotie 13 ja 15 ovat todettu inventoinnissa vaatimattomiksi. Karttarajauksessa on mukana asemakaavalla suojeltu Vantaan kaupungintalo, sen suojeluarvot on huomioitava ja merkittävä kaavaan ajantasaisin suojelumerkinnöin ja määräyksin.

HSY:n mukaan aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu. Kaavatyössä tulee huomioida vesijohdot ja viemärit sekä selvittää uuden vesihuollon tarve. Vesihuoltolinjat tulee sijoittaa yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve pitää selvittää. Putkille ja laitteille tulee varata riittävä tila. Rakennettava vesihuolto kustannusarvioineen tulee esittää alustavassa vesihuollon suunnitelmassa.

Kaksi yksityistä mielipidettä käsitteli suunnitelmia ja ehdotti niille ratkaisuja. Ensimmäisen mukaan muutos on tervetullutta. Kielotie 13:n rakennusten tulisi olla korkeintaan 5-kerroksisia, ja korkeus voisi nousta Lummetietä kohti, jopa 8 kerrokseen. Tornitaloa Kielotie 13:een ei toivottu. Uusi toimitila tulisi kytkeä Vantaan kaupungintaloon ja rakentaa lähelle Kielotietä. Ensimmäiseen kerrokseen toivottiin liiketiloja. Hybridirakennus sopisi keskustaan, esimerkiksi 2-3 kerrosta toimistoja ja 2-3 kerrosta asuntoja. Kielotien julkisivuun toivottiin parvekkeita ja Kielotien ja Asematien risteyskohtaa tiivimmäksi. Tikkuparkin ajoramppi ehdotettiin siirrettäväksi maan alle, sillä nykyisijainnilla se estää kävely-yhteyksiä. Kirjastopuistoa tulisi suurentaa ja pysäköintipaikkoja vähentää. Kahvila tai kiosk puiston reunalla elävöittäisi keskustaa. Huomiota tulisi kiinnittää ihmisten mittakaavaan ja kävelijän näkökulmaan.

Toinen mielipide ehdotti iäkkäämmän väestön ja kansalaistarpeiden tiloja Kielotie 13:een tai 15:een. Niistä on puutetta, kun osa vanhusten palvelutiloista on lopettanut/lopettamassa ja Hiekkaharjun Leinikkitie on syrjässä. Molempiin taloihin, Kielotie 13:een ja 15:een, ei tulisi sijoittaa päiväkotia. Puisto ei ole puisto, ja saattoliikenne haittaa sitä. Lisäksi Kielotielle ei voi pysäköidä ja maanalaista parkkia ei tulla käyttämään.

### Vastineet mielipiteisiin

Pienjännite- ja keskijännitemaakaapelit huomioidaan kaavatyössä ja muuntamoille etsitään uudet paikat.

Vantaan ratikan yksi mahdollinen linjaus kulkee Tikkurilan aseman alitse, Kirjastopuiston ja Lummekujan alitse ja nousee ylös Tikkuraitin kohdalla Kielotiellä. Linjauksen suunnittelutyötä tehdään parhaillaan ja tarkemmat piirustukset ovat saatavissa kaavatyön aikana. Tässä yhteydessä mietitään ratikan pysäkit, bussien pysäkit ja sujuvat vaihtoyhteydet. Kielotietä sekä Lummekujaa tulee ratikan linjauksesta johtuen leventää, mikä on huomioitu kaavamuuotosluonnoksessa.

Kaavassa suojeltu Vantaan kaupungintalo on kaavamuuotosluonnoksessa merkitty samoin merkinnoin, kun se tällä hetkellä on voimassa olevassa asemakaavassa.

Hulevesi- ja jätevesiviemäreitä sekä vesijohtovetoja tulee korttelialueella siirtää osana rakennustyötä. Rakennettava vesihuolto tilatarpeineen suunnitellaan ja alustava vesihuollon yleissuunnitelma esitetään osana kaavamuuotosehdotusta seuraavassa vaiheessa.

Yksityisten mielipiteet huomioitiin mahdollisuuksien mukaan. Kaavamuuotosluonnoksessa toimitilan korkeus on 4-5 kerrosta. Toimitilaa korkeammat asuinkerrostalomassat sijaitsevat eri vaihtoehtoisissa joko tontin pohjoisella ja/tai läntisellä reunalla. Toimitila on kytketty kaupungintaloon joko maan alitse tai sillalla.

Rakennus on joka vaihtoehtoisissa hybridirakennus. Sen ensimmäisessä kerroksessa on liike- ja palvelutilaa, ylemmissä kerroksissa toimistotiloja. Kolmessa vaihtoehtoisessa on lisäksi asumista.

Tikkuparkin rampin siirtäminen maanalle on mahdollistettu.

Kävelijän mittakaava on pyritty huomioimaan erityisesti sisäpihojen sarjassa uuden toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä. Lääkkäämmän väestön toimintaa tai kansalaistarpeita on tarkoitus huomioida ensimmäisen kerroksen palvelutilojen myötä. Tarkemmassa rakennussuunnitteluvaiheessa tilat täsmentyvät. Päiväkotia ei ole tulossa Kielotie 13:een, mutta Kielotie 15:n kaavassa sille on osoitettu tilaa.

Kielotie 15:n kaavan yhteydessä käsitellään Kirjastopuiston suunnitelmaa.

### **3.3 PÄÄTÖKSENTEKO**

Kaavamuuotustyö esiteltiin lautakunnalle ensimmäisen kerran 14.5.2018. Kokouksessa asia päätettiin palauttaa uudelleen valmisteluun ja vaihtoehto 2:n pohjalta tulisi kehittää vaihtoehto, jossa tontin pohjoisrajalla olisi korkeampaa rakentamista (12-16 kerrosta). Asiasta äänestettiin ja äänestysesitys hyväksyttiin.

Kaavatyötä on jatkettu esitys huomioiden ja eteenpäin on kehitelty neljää erilaista ratkaisuvaihtoehtoa, jotka kuvataan myöhemmin tässä selostuksessa.

## **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 kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuihin ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Mm.:

- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.

### 3.4.2 Muut tavoitteet

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa toimistorakennus, johon Vantaan kaupunki asettuu vuokralaiseksi. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada käyttöönsä rakennus, johon keskitetään kaupungin työntekijöitä tällä hetkellä hajallaan Tikkurilassa olevista eri toimipisteistä.

Uuteen rakennukseen sijoittuisi noin 800 kaupungin työntekijää. Rakennuksen kivijalkaan on tarkoitus mahdollistaa liike- ja palvelutilan rakentaminen. Kaavaprosessissa tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa tontille muita toimintoja, kuten asumista. Uuteen monitilatoimistoon sijoitetaan sisäkulkuysteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntyä.

Hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien lisääminen ovat tärkeässä roolissa uudistettaessa Tikkurilan keskustaa.

## 3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Alle on kuvattu asemakaavaratkaisun prosessi kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen vaihe on kuvattu osana selostusta, jotta hankkeen kehitystä kohti asemakaavaluonnosvaihetta II olisi helpompi arvioida.

\*\*\*

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu muutosalueen rakentamisen mitoitusta, kulkureittejä, kävelykeskustan sujuvoittamista sekä pysäköintiratkaisuja huomioiden naapuritonttien nykytila sekä käynnissä olevat erivaiheiset suunnitelmat.

Kielotien varsi on jo Tikkurilan kaavarunkovaiheessa (19.1.2015) merkitty kaupunkikuvallisesti vaativaksi alueeksi ja kävelykeskustan kehittämisen alueeksi. Samoin Kielotie on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi.

Keväällä 2017 kaupungin monitilatoimiston tontiksi tarkentui tontti osoitteessa Kielotie 13. Toimintilojen tarvitsemaksi rakennusoikeudeksi tarkentui 11 000 k-m<sup>2</sup>.

Uudisrakennuksen koon ja korkeuden välistä suhdetta ympäröivään rakentamiseen nähden sekä varjostuksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu eri vaihtoehtoratkaisujen kautta.

## I VAIHE

Ensimmäistä lautakuntakäsittelyä varten tarkasteltiin useita eri vaihtoehtoja, jotka on kuvattu seuraavilla sivuilla.

Kaupunkitilallista tarkastelua

## Vaihtoehto A, vaihe I

Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



## Vaihtoehto B, vaihe I

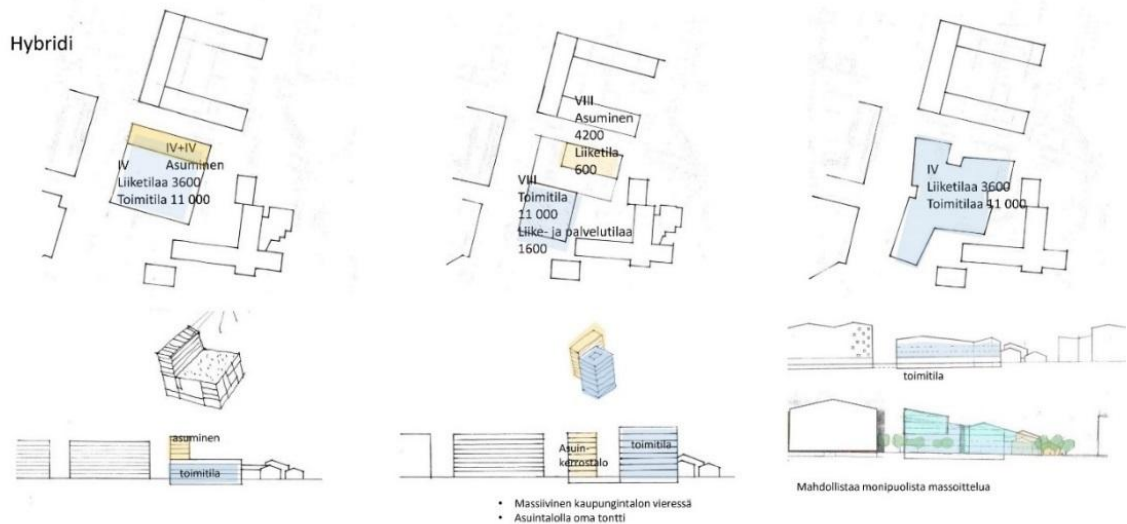
Toimitilana yksi rakennus, jossa kivijalassa liike- ja palvelutilaa, yläkerroksissa toimitilaa.

Kielotien varressa erillinen rakennus, jossa myös asumista.

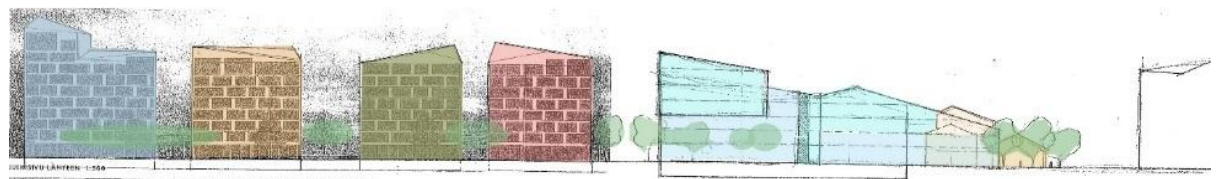
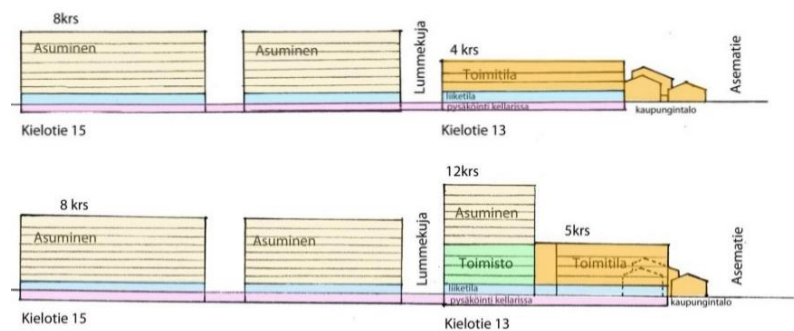
Kulku Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan keskuspuistoon käy monitilatoimiston sisäpihan tilasarjojen kautta.



Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkuyhteyksille. Vaihe I

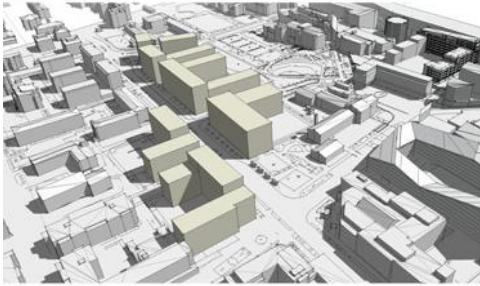


Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa. Vaihe I

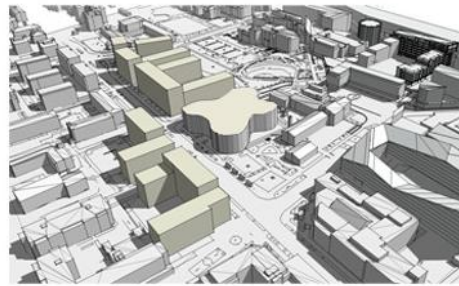


Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehdoissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

Alla eri vaihtoehtoja, vaihe I:

*Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitalan massa.*



*Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitalan massa.*



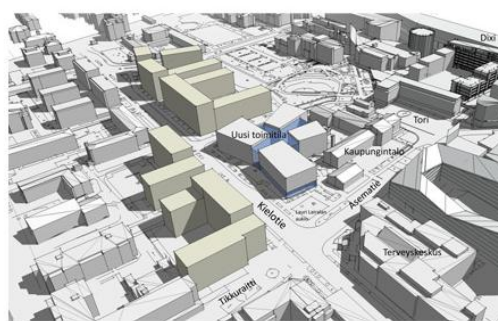
*Kielotie 13 kohdalla toimitala sekä 16 krs asuintorni.*



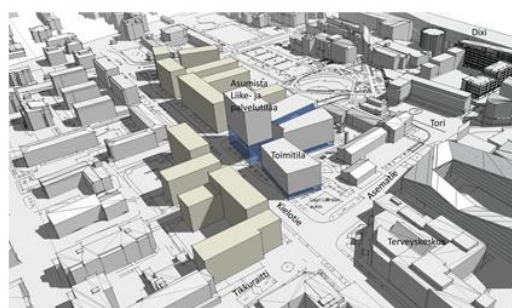
*Kielotie 13 kohdalla toimitala sekä 24 krs asuintorni.*

Osallistumistilaisuuksissa tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot, vaihe I:

Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitala sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutila. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitalan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittumisen tontille.



### Vaihtoehto 1, vaihe I



### Vaihtoehto 2, vaihe I

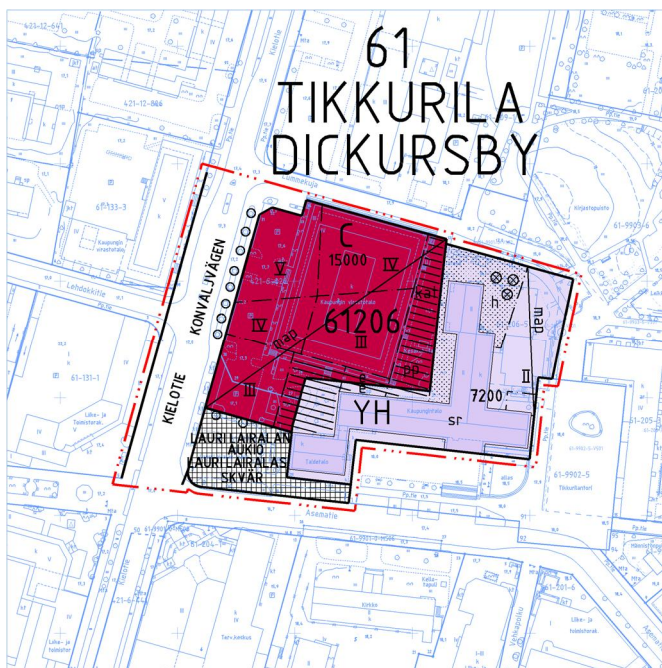
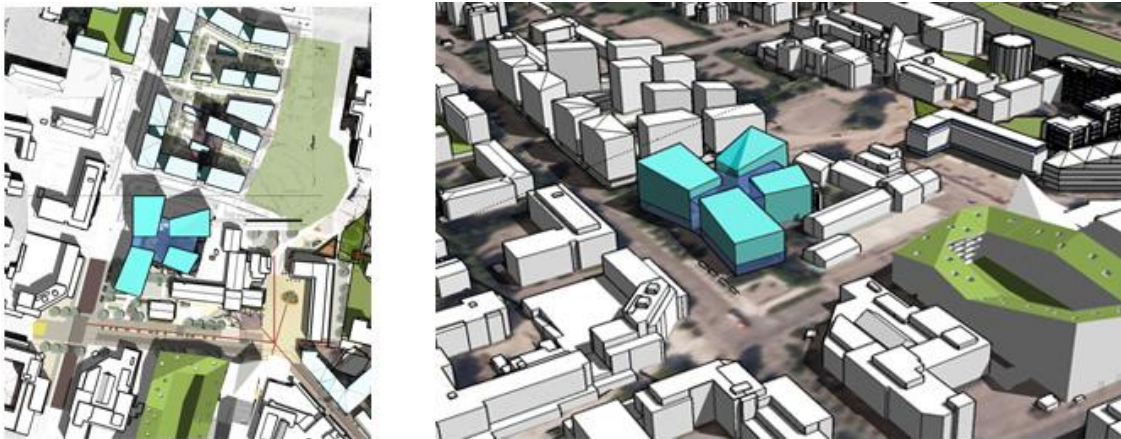
### 3.4.1 Ensimmäisen lautakuntakäsittelyn asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet, vaihe I

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päätyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehdoiksi.

#### Vaihtoehto 1, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta viiteen kerrosta. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kaupungintalon vieressä. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja. Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.



*Vaihtoehto 1, vaihe I*

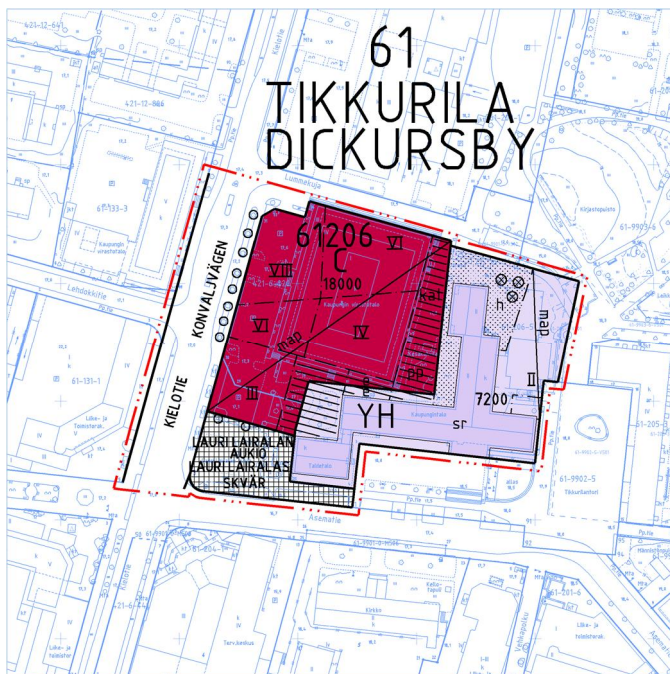
VE1 e=2,2

### Vaihtoehto 2, vaihe I

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta kahdeksaan kerrokseen. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kohti kaupungintalon rakennusta. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaa liittyviä tiloja.

Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.



*Vaihtoehto 2, vaihe I*

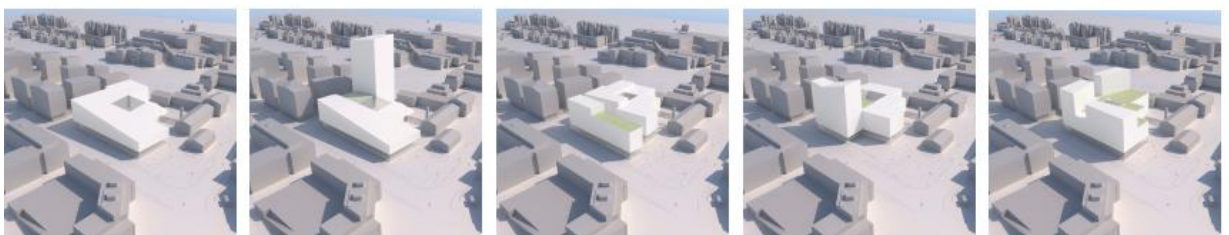
VE2 e=2,6



## Asemakaavamuutosluonnoksen II VAIHE

Kaavaluonnosvaiheen ensimmäisen lautakuntakäsittelyn 14.5.2018 jälkeen, kun hanke oli palautettu uudelleen valmisteluun (14.5.2018, § 15) tarkoituksena tarkastella hankkeeseen sopivan asuminen sovittamista alueen pohjoisreunalle, työstä tilattiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvitys. Työn laati Rapal Oy yhdessä JKMM Arkkitehdit Oy:n, Calash Oy:n sekä Viator Oy:n kanssa. Tilatun työn yhteydessä tarkasteltiin vaihtoehtoja, joihin yhdistyy asuminen vaihtoehtoisin ratkaisuin, osin jo tehdyn asemakaavatyön pohjalta, sekä työn edistyessä kehittyen. Lisäksi tarkasteltiin vaihtoehto, jossa kaavamuutosalueelle on sijoitettu vain toimitilaa sekä palvelu- ja liiketilaa.

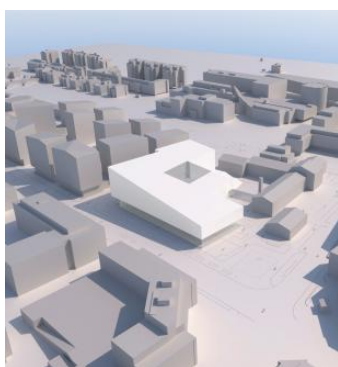
Vaihtoehtoisia ratkaisuja arvioitiin niin taloudellisten seikkojen, toteutettavuuden kuin kaupunkikuvan suhteen. Alle on kuvattu työn yhteydessä tarkastellut vaihtoehtoiset ratkaisut niiden toiminnallisuuden ja kaupunkikuvan osalta. Mallinnuskuvat on laatinut JKMM Arkkitehdit Oy.



*Tarkastellut vaihtoehdot 1, 2, 3, 4 ja 5 vasemmalta oikealle, kaavamuutosluonnosvaihe II. Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi, kuvat JKMM Arkkitehdit Oy/Harri Koski ja Samuli Miettinen.*

### Vaihtoehto 1, toimistorakennus sekä liike- ja palvelutilaa

Vaihtoehdossa 1, kaavaluonnoksessa D, on tarkasteltu ratkaisua, jossa toimitila sijoittuu 4-5 kerrokseen ja ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa. Se on kehittynyt versio ensimmäisen vaiheen vaihtoehdosta 1. Ensimmäinen kerros muodostaa julkisen, yhteisen palvelu- ja liiketilan, joka on kaikkien käytettävissä. Toisesta neljanteen kerrokseen sijoittuu kaupungin toimitila. Viidenteen kerrokseen on mahdollista sijoittaa mm. teknisiä tiloja sekä liiketilaa. Korkeudeltaan rakennus vastaa 6-kerroksista asuinkerrostaloa. Pysäköintitilat sijoittuvat yhteen kellarikerrokseen. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa. Kerroskorkeus nousee neljästä viiteen kaavamuutosalueen pohjoisosaa kohti. Matala osuus huomioi nykyisen kaupungintalon korkeuden alueen eteläreunassa. Ratkaisussa kaupungin toimitilat muodostavat yhdessä suvantokohdan muutoin korkeasti rakennetussa kaupunkitilassa. Matalat massat mahdollistavat valon ja auringonpaisteen pääsyn piha-alueille. Rakennuksen julkinen luonne korostuu.



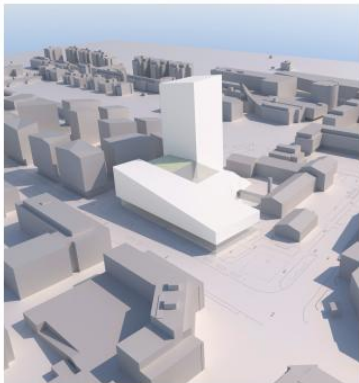
*Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.*

### *Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

VE 1/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 56,1 M€ (nykyhintataso).

### Vaihtoehto 2, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asuintorni toimistotalon katolla koillis-kulmassa

Vaihtoehdossa 2, kaavaluonnoksessa A, monitilatoimisto on saanut asuintornin harteilleen. Ratkaisu on kehittynyt ensimmäisen kaavaluonnosvaiheen vaihtoehdosta 3. Koilliskulman torniosa on dominantti, joka ympäristöään selkeästi korkeampana korostaa asumista kaavamuutosalueella. Asuinkerrokset alkavat viidennessä tai kuudennessa kerroksesta toimistotalon katolta ja nousevat 16 kerrokseen. Rakennus on hybridi, jossa kyseeseen tulevat hallinnanjakosopimukset tai kolmiulotteinen kiinteistönmuodostus. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Toimisto-, liike- ja palvelutilojen sekä asumisen pysäköinti on järjestetty yhteen kellarikerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välistä, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Monitilatoimiston neljä kerrosta on selvästi alisteinen korkealle asuinosaalle. Monitoimitalo-osan mataluus alueen eteläreunalla ottaa huomioon kaupungintalon mittakaavan. Torniosa varjostaa Tikkurilan Kirjastopuistoa ja Lummekujaa ja on selvästi ympäristöään korkeampi, yksinäinen torni.



toimisto-, liike- ja palvelutilojen sekä asumisen pysäköinti on järjestetty yhteen kellarikerrokseen. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välistä, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Monitilatoimiston neljä kerrosta on selvästi alisteinen korkealle asuinosaalle. Monitoimitalo-osan mataluus alueen eteläreunalla ottaa huomioon kaupungintalon mittakaavan. Torniosa varjostaa Tikkurilan Kirjastopuistoa ja Lummekujaa ja on selvästi ympäristöään korkeampi, yksinäinen torni.

*Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.*

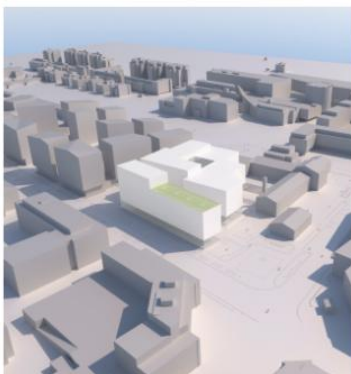
#### *Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

VE 2/A Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 50,6 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

### Vaihtoehto 3, 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo Kielotien reunassa - toiminnallisuus ja kaupunkitila, lukuja

Vaihtoehdossa 3, josta ei tehty kaavaluonnosvaihtoehtoa, asuminen on sijoitettu Kielotien varteen, erilliseen rakennukseen omalle tontilleen. Toimitila on viidessä kerroksessa, josta ensimmäinen on julkista liike- ja palvelutilaa. Kellarissa sijaitseva toimisto, liike- ja palvelutilan sekä asumisen pysäköinti tulee järjestellä hallinnanjakosopimuksin. Myös 3d-kiinteistönmuodostus on mahdollinen ratkaisu. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan, uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse, Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa. Toimistorakennukselle jää tässä vaihtoehdossa ratkaisusta pienin maapinta-ala, minkä vuoksi toimitilan kerrosluku kasvaa yhdellä. Asuinrakennus, jossa on kerroksia 5-8, sijoittuu irralleen, mutta lähelle toimistotaloa ja Kielotien varteen, mikä tekee sijainnista hieman ahtaan niin asumiselle kuin monitilatoimistolle.



#### *Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

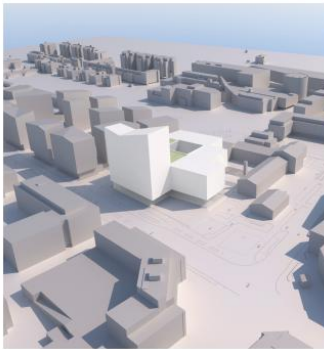
VE 3 Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 44,1 M€ (nykyhintataso).

- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä
- pienin toimisto-, liike- ja palvelutilan pinta-ala

*Kuva: Näkymä lounaasta. Kaavamuutosluonnosvaihe II. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.*

Vaihtoehto 4, Toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä 12-kr:n asuintalo Kielotien reunassa

Vaihtoehdossa 4, kaavaluonnoksessa B, asuminen on tuotu Kielotien varteen ja rakennus on kiinni monitilatoimiston länsijulkisivussa. Ratkaisu on kehittynyt ensimmäisen luonnosvaiheen 2-vaihtoehdosta. Tämä mahdollistaa suuremman kerrospinta-alan järjestämisen monitilatoimistolle, mutta säilyttää asuinrakennukselle mahdollisuuden omaan tonttiin. Vaihtoehtoon 2 tornitalo on tässä ratkaisussa sijoitettu maantasoon. Yhteensä kerroksia asuinrakennuksessa on 12. Mittakaava sopeutuu pohjoispuolen Kielotie 15:n korttelin korkeuteen; Lummetien ja Kielotien risteykseen on kaavamuuotuksessa 002352 suunnitteilla saman korkuinen asuinrakennus. Yhdessä nämä kaksi 12-kerroksista, maltillista tornia, muodostavat osan Kielotien tulevaa keskustabulevardia reunustavaa julkisivua. Toimistorakennus on viidessä kerroksessa. Sen mittakaava sopeutuu maltillisesti lähiympäristöön. Pysäköinti on järjestetty yhteisesti asumiselle, liike-, palvelu- ja monitilatoimiston tiloille yhteen kerrokseen kellariin. Huoltoliikenne rakennukseen kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan Kirjastopuistoa.

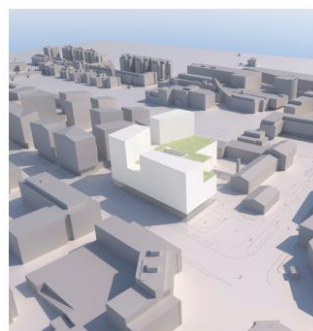
*Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

- 4/B Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 49,5 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

*Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.*

Vaihtoehto 5, toimistorakennus, liike- ja palvelutilaa sekä asumista toimitilan katolla länsi- ja pohjoisreunoilla

Vaihtoehto 5, kaavaluonnoksessa C, syntyi taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tehdyn työn myötä. Idea massoittelulle tuli JKMM:n arkkitehdeiltä. Ratkaisussa asuminen on käännetty vertikaaleista torniosista lappeelleen reunustamaan monitilatoimiston kattoja sen länsi- ja pohjoisreunoilla. Asuinrakennuksia on tässä 4-5. Monitilatoimisto on neljässä kerroksessa. Rakennus on hybridi, joka edellyttää hallinnanjakosopimuksia ja/tai 3d-kiinteistönmuodostuksen. Yhteinen pysäköintilaiton on yhdessä kerroksessa maan alla. Ratkaisu on VAU-kohde, mikä tekee rakennuksesta persoonallisen yksilön kaupunkikuvassa. Mittakaava kasvaa pohjoiseen ja länteen. Huoltoliikenne kulkee Lummekujan kautta. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys kulkee läpi sisäpihojen sarjan uuden monitilatoimiston ja nykyisen kaupungintalon välitse Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan kirjastopuistoa.

*Avainlukuja taloudellisesta tarkastelusta:*

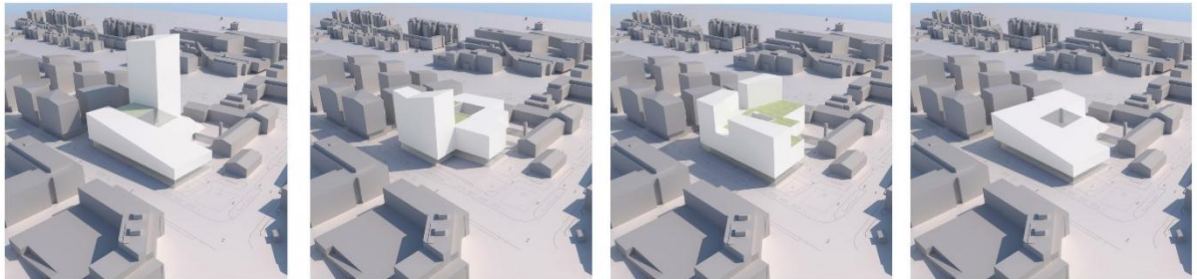
- 5/C Nettoinvestointi nykyhintatasossa toimitilan osalta on 51,7 M€ (nykyhintataso).
- huomioitu asuntojen rakennusoikeuden myynti ja asuntojen osuus kellaripysäköinnistä

*Kuva: Näkymä lounaasta. JKMM Arkkitehdit Oy/ Koski, Miettinen.*

### 3.4.2 Asemakaavaratkaisujen valinta ja perustelut

Jatkokehittelyyn valittiin taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksessä tarkastellut ratkaisut 1,2,4 ja 5 (Tästä eteenpäin D, A, B ja C ja järjestys muutettu aakkosjärjestykseen).

*Kuvat alla: Jatsoon valitut vaihtoehdot A, B, C ja D. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*



Taloudellisuus- ja toteutettavuusselvityksen vaihtoehto 3 jätettiin pois jatkotarkastelusta (kuva alla). Syynä tähän olivat seuraavat seikat: Sekä toimitilan, että asuinrakennukset erilliset tontit muodostuvat pieniksi. Toimitilan yhden kerroksen pinta-ala on muita vaihtoehtoja selkeästi pienempi, mistä seuraa korkeampi kerrosluku (5) ja korkeampi massa. Asuinrakennuksen pihan toteuttaminen muodostuu haasteeksi ja sen ikkunasuunnat päin toimitalon länsiseinää koettiin haastaviksi – etäisyys toimitilaan on pieni ja toimitilarakennus varjostaa asuntoja ja yksipuolistaa itäsuunnan näkymät. Muut ratkaisut toteuttavat haettuja tekijöitä paremmin: mm. pienimittakaavaisuus Vantaan kaupungintalon suuntaan, suuri kerrospinta-ala monitilatoimiston tilasuunnittelun joustavuuden mahdollistamiseksi.



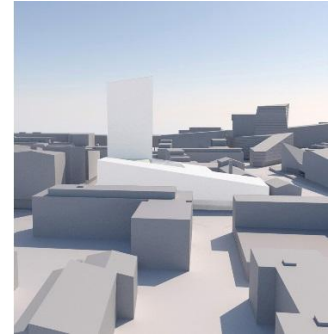
*Kuva jatkotarkasteluista pois jätetystä vaihtoehdosta 3. Kuva JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*

Jatkokehitetyille vaihtoehdoille A, B C ja D yhteistä oli kaupunkitilaan uutta luova sisäpihojen sarja kaupungintalon ja uuden toimitilan välissä. Toimitilan pienimittakaavainen, polveileva sisäpihan rytmitys ottaa huomioon vanhan kaupungintalon. Toimitila on matalasta kerrosluvustaan (4-5) huolimatta korkeahko, 18-22 metriä, eli noin 6-7 kerroksisen asuin kerrostalon korkuinen. Pysäköinti sijoittuu yhteen maanalaiseen kerrokseen. Kaikissa vaihtoehdoissa toimitilan pinta-ala on noin 11 000 k-m<sup>2</sup>. Asumisvaihtoehdoissa asumiselle on kaavoitettu kaikissa vaihtoehdoissa 6 000 k-m<sup>2</sup>. Loppuosa rakennusoikeudesta on liike-, palvelu- ja kiinteistön huoltotilaa.

Asumisen ratkaisut (A, B, C) korottavat rakennuskokonaisuuden korkeutta ja erottavat vaihtoehdot toisistaan. Vaihtoehdossa A tornimainen asuin kerrostalo toimitilan katolla koilliskulmassa muodostaa dominantin, joka erottuu ympäristöstään selvästi, kerrosluku nousee 16:een. Mittakaavaltaan torniosa heijastaa Dixin korkeaa mittakaavaa, mutta sijoittuu etäälle siitä. Vaihtoehdossa B asuintorni on tuotu maan tasoon Kielotien varteen, kiinni toimitilaan. Se nousee 12 kerrokseen ja on kokoluokaltaan A-vaihtoehdon tornia vastaava. Koska ratkaisussa asuin kerrostalo nousee katutasosta, se jää kokonaisuutena A:n tornia matalammalle. Kielotien katujulkisivusta näkyvät asuminen, liike-, palvelu- ja toimitilat. Rakennukset on mahdollista rakentaa omille tonteilleen. C-vaihtoehdossa tornimaiset asuinrakennusmassat on käännetty lappeelleen reunustamaan toimitilan kattoja sen pohjois- ja länsijulkisivuilla. Asuin kerrostasoja on 3-4 ja kerrosluvut siten 7-8. Asuinrakennusten piha on toimitalon katolla, kuten muissakin asuin vaihtoehdoissa. Kohde on esimerkki VAU-arkkitehtuurista, jossa uudenlainen elementti tuo kaupunkikuvaan sen mittakaavaan sopeutuvan ja toiminnallisesti monipuolisen yhdistelmän.

Vaihtoehto D on puhdas, parhaimmalla mahdollisella tavalla toimiva julkinen rakennus, jossa liike- ja palvelutilan päälle sijoittuu toimitilaa kolmeen kerrokseen. Mittakaava sopeutuu ympäristöönsä ja muodostaa julkisten rakennusten parin Vantaan kaupungintalon kanssa. Kaupunkirakenteeseen syntyy näin suvantokohta, joka alleviivaa Tikkurilan ydinkeskustan julkisen keskustan luonnetta.

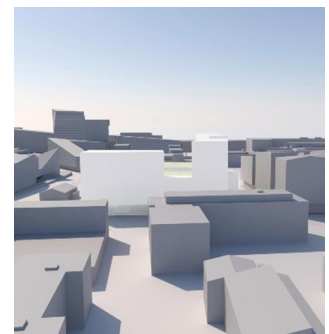
Alla on tiivis kuvallinen vertailu jatkoon valituista neljästä vaihtoehdoista ja sitä seuraavalla sivulla taulukko vaihtoehtojen kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista ominaisuuksista.



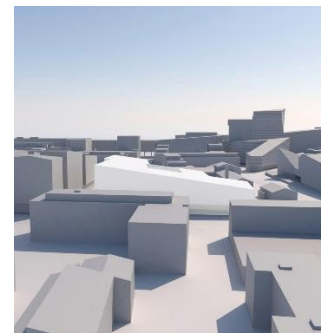
*Vaihtoehto A kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*



*Vaihtoehto B kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*



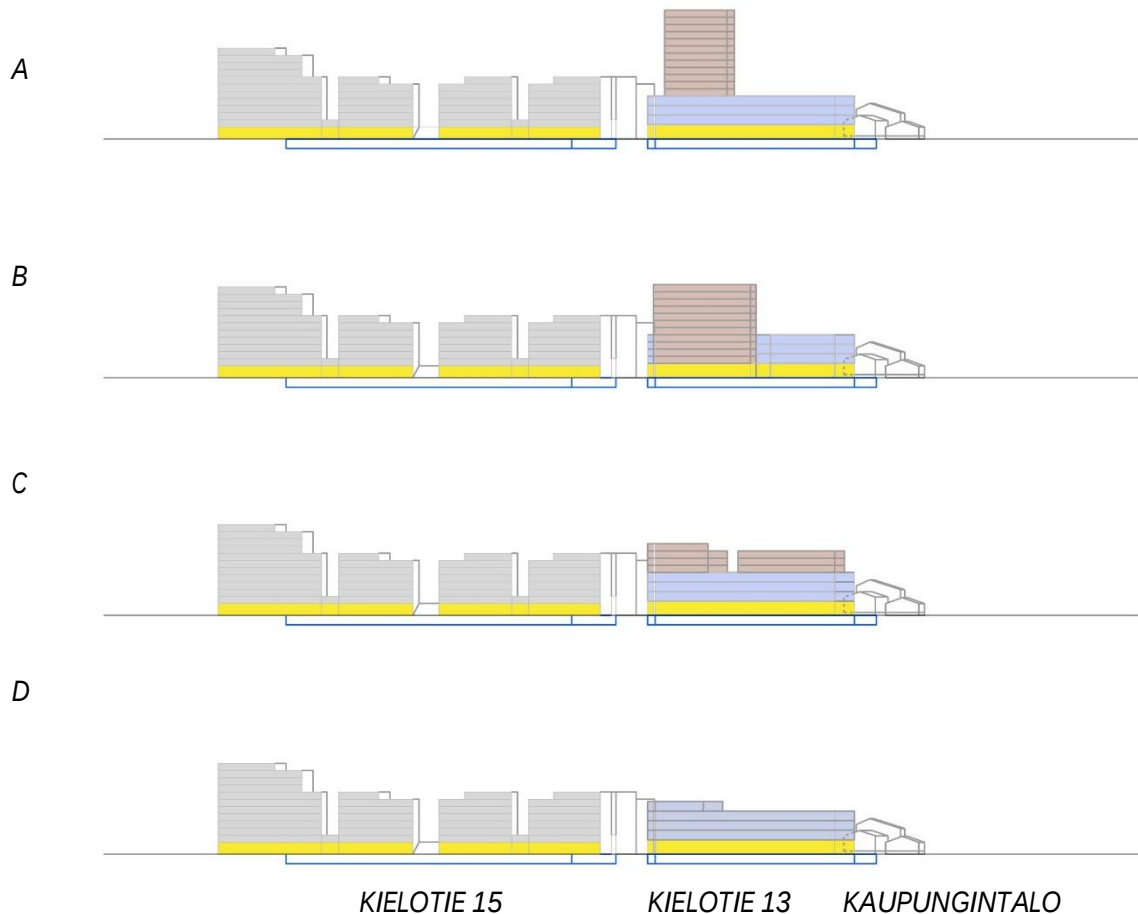
*Vaihtoehto C kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*



*Vaihtoehto D kaakosta ja lännestä. Kuvat JKMM Arkkitehdit Oy / Koski, Miettinen*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A Asuintorni toimitilan päällä koilliskulmassa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta</li> <li>+ Kaupunkimainen katujulkisivu, Lummekujalla korkea aksentti</li> <li>+ Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa</li> <li>+ Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata</li> <li>- Vastaa korkeimmasta osastaan noin 18-kerroksista kerrostaloa (54 metriä)</li> <li>- Korkeaaho asuintorni yksinäinen dominantti alueella, varjostaa Kirjastopuistoa iltaapäivällä/illalla</li> <li>- Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää, asuinkerrostalon kohdalla rakenteelliset ja palotekniset vaatimukset</li> <li>- Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta</li> <li>- Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö</li> </ul> | <p>B Asumista Kielotien varressa</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta</li> <li>+ Asumisen ja toimiston yhdistävä katujulkisivu</li> <li>+ 12-kerroksinen asuinkerrostalo muodostaa parin Kielotie 15 ja Lummetien risteyskohdan saman korkuiselle tornille ja on osa Kielotien kaupunkibulevardin tiivistymistä</li> <li>+ Vastaa korkeimmillaan noin 13-kerroksista kerrostaloa (39 m)</li> <li>+ Toimitilan kapeampi runkosyvyys, enemmän luonnonvaloa</li> <li>+ Erillinen asuinrakennus halvempi toteuttaa, ei korkean rakentamisen haasteita</li> <li>+ Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata</li> <li>- Toimitilan kerrosten ala pienempi, monitilatoimiston edut huonommin hyödynnettävissä</li> <li>- Pienempi kerrosala -&gt; toimitilassa yksi kerros enemmän, vertikaaliyhteydet vievät suhteellisesti enemmän tilaa</li> <li>- Iso osa asunnosta aukeaa vain Kielotien suuntaan</li> <li>- Pysäköinnin osalta hallinnanjakosopimukset</li> </ul> |
| <p>C Asumisen kruunu toimitilan päällä</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta</li> <li>+ Kaupunkimainen katujulkisivu, VAU-kohde; uusi elementti kaupunkirakenteessa</li> <li>+ Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa</li> <li>+ Vastaa korkeimmillaan noin 10-kerroksista kerrostaloa (30 m)</li> <li>+ Tuloja myytävistä asuinkerrosneliöistä, liike- ja palvelutiloja mahdollista myydä/vuokrata</li> <li>+ Ei korkean rakentamisen haasteita</li> <li>- Asuinrakennusten kohdalla porras-, hissi ja runkorakenteet heikentävät toimistotilojen joustavuutta</li> <li>- Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää</li> <li>- Hallinnanjakosopimukset/3d-kiinteistö</li> </ul>                                                                                                                                                | <p>D Toimitila</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Sisäpihojen sarja ja pienimittakaavainen sisäpiha, ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat, pysäköinti kellarissa, yhteys Vantaan kaupungintaloon, huolto- ja ajoyhteys Lummekujalta</li> <li>+ Kaupunkimainen katujulkisivu</li> <li>+ Vastaa korkeimmillaan noin 7-kerroksista kerrostaloa (22 m)</li> <li>+ Syvä runko, valokatteinen aula ja kolme laajaa kerrosta, monitilatoimiston joustavuus toteutettavissa optimaalisesti</li> <li>+ Tuloja vuorattavista/myytävistä liike- ja palvelutiloista</li> <li>- Ei myytävää asuinrakennusoikeutta</li> <li>- Syvä runko vähentää luonnonvalon määrää</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Taulukko: Jatkoon valittujen vaihtoehtojen vertailu, kaupunkikuva ja toiminnallisuus, A, B, C ja D. Lähde Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi sekä kaupunkisuunnittelun oma arviointityö



KIELOTIE 15 KIELOTIE 13 KAUPUNGINTALO  
 Alueleikkaukset vaihtoehdoista, A (16 krs torni), B (12 krs asuinkrstalo), C (talot katolla) ja D (toimitila)

Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi - tiivistelmä selvityksen taloudellisen osan tulok-  
 sista jatkokehittelyyn valituista vaihtoehdoista A, B, C ja D

Kaavatyön jatkuessa suunnitelmista teetettiin taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi, joka valmistui  
 tammikuussa 2019. Selvityksen laati Rapal Oy, kumppaneinaan Calash Oy, Viator Oy ja JKMM Arkkitehdit  
 Oy. Selvityksessä kartoitettiin kaupunkikuvan ja tulevan rakennuksen toiminnallisuuden lisäksi hankkeen  
 taloudellisia ominaisuuksia sekä sen toteutettavuutta. Tämän kappaleen tiedot pohjautuvat arvioinnin  
 tietoihin lukuun ottamatta muutamaa lisättyä huomiota.

#### Talouslukuja

Selvityksen toimitilan ja asuntojen toteutuneet kustannustiedot perustuvat n. 50:een Tarjoushintaindek-  
 sin seurantahankkeen toteutumatietoihin ja Vantaan tilahallinnan rakennustyyppien tilatietokantaan  
 sekä asiantuntijakonsultoinnin näkemykseen tämänhetkisestä hintatasosta ja suhdannekehityksestä.  
 Toimitilan arvioitu veroton kustannus (nykysuhdanne) on n. 3 000 €/brm<sup>2</sup>, pysäköintikellarin n. 1 500  
 €/brm<sup>2</sup> verottomana. Alla kustannukset nykylintatasossa/vaihtoehto. Kustannuksista on vähennetty  
 asuntojen autopaikkakustannus (A, B, C) ja asuinrakennusoikeuden myynti on huomioitu:

|              |                                                      |         |
|--------------|------------------------------------------------------|---------|
| Vaihtoehto A | Asuintorni toimitilan katolla kaakkoiskulmassa       | 50,6 M€ |
| Vaihtoehto B | Asuinkerrostalo Kielotien varressa, 12 kerrosta      | 49,5 M€ |
| Vaihtoehto C | VAU-kohde, reunustavat kerrostalot katolla           | 51,7 M€ |
| Vaihtoehto D | Toimitila, liike- ja palvelutilaa, julkinen rakennus | 56,1 M€ |

Vaihtoehtojen investointikustannukset eivät mainittavasti eroa toisistaan (nykytilanne 49,5-56,1 M€, suurin ero 6,6 M€). Luvut eivät voimakkaasti johda ratkaisun tekemiseen tästä näkökulmasta. <sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Infrarakentamisen veroton investointikustannusarvio 5-10 M€, riippuen raitiotietunnelin rakentamisesta/katujen uusimisesta. Tunnelin rakentamisen ajankohta tulee selvittää ja mahdollinen Tikkuparkin sisäänajon siirto, mikäli Vantaan ratikka päätetään linjata Tikkurilan aseman ja Kirjastopuiston sekä Lummekujan ali Kielotielle. Joka tapauksessa toteutettavaksi tulee sisäpihasarja toimitilan ja Vantaan kaupungintalon välissä.

Asuntorakentamisen kustannusperusteinen keskimääräinen verollinen neliöhinta olisi 6 800 €/asm<sup>2</sup>, tämä luku sisältää rakennusoikeuden ja asuntojen osuuden pysäköintitiloista. Selvityksen mukaan tämä jättäisi myyntikatevaraa noin 500 €/asm<sup>2</sup>. Asuntorakentamisen korkea hinta selittyy pitkälti hintavalla pysäköintiratkaisulla. Asuntojen verollinen kustannusperusteinen neliöhinta €/asm<sup>2</sup>:

A: 6 800 €/asm<sup>2</sup>      B: 6 700 €/asm<sup>2</sup>      C: 6 600 €/asm<sup>2</sup>      D: ei asuntoja

#### Toteutettavuudesta

Selvityksen mukaan rakentaminen on jaettavissa urakoihin, mutta kokonaisurakka vaikuttaa toimivimmalta. Tällöin sama urakoitsija vastaisi pysäköintilaitoksen, liike-, palvelu- ja toimitilojen ja mahdollisten asuntojen rakentamisesta. Selvityksen mukaan tämä rajaa mahdollisten urakoitsijoiden määrää ja suuret rakennusliikkeet tulevat kyseeseen.

Rakentamisen haasteet löytyvät aikataulutuksesta, ja toiminnoiltaan erilaisten tilojen yhteensovittamisesta. Urakoitsijan kannalta hankkeen kannattavuus ja kiinnostavuus riippuu ratkaisun tehokkuudesta, ja erityisesti asuntojen toteutettavuutta ei tulisi kaavalla vaarantaa. Kohteen suuri koko ja sen sijainti kiinnostavat. Asumisen maksimointia pidetään taloudellisesta näkökulmasta hyvänä. Selvitys esittää mahdollisia ja kiinnostavia järjestelyitä kohteen toteutuksesta.

Kiinteistöt ovat jaettavissa 3d-kiinteistöiksi. Perinteisesti hybridihankkeita on toteutettu ja tilojen juridinen hallinnointi järjestetty hallinnanjakosopimuksin, mikä on myös mahdollista. Kun kaupunki kilpailuttaa hanketta, selvitys suosittelee, että yhteisjärjestelysopimuksen periaatteet sisällytettäisiin tarjouspyyntöön. <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

Alla taulukko, jonka sisältö on suoraan lainattu selvityksestä, rakennuttamisen/rakentamisen näkökulma:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A Asuintorni toimitilan päällä</p> <p>”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida)<br/>+ edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista)<br/>+ kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti</p> <p>- vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset)<br/>- juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”</p> | <p>B Asumista Kielotien varressa</p> <p>”+ edullinen vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot)<br/>+ melko edulliset autopaikat (keskisuuri pysäköintikellari ja kellarin rakentamisen kustannuksista vastaa osittain asuntorakentaminen)<br/>+ kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti</p> <p>- tontin pienuudesta johtuen asuntoja ei voida rakentaa kokonaan erilleen toimistoista (yhteistä kellaritilaa) joten kyseessä on myös hybridirakennus<br/>- vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset)<br/>- asuntorakentamisen edellyttämän pihan järjestäminen voi olla haaste<br/>- juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei vielä kokemuksia)”</p> |
| <p>C Asumisen kruunu toimitilan päällä</p> <p>”+ edullisin vaihtoehto toimistoille (asuntorakennusoikeuden myyntitulot voidaan maksimoida)<br/>+ edullisimmat autopaikat (suuri pysäköintikellari ja asuntorakentaminen kattaa osan kellarin rakentamiskustannuksista)<br/>+ kiinteistö voidaan muodostaa kolmiulotteisesti uuden lain mukaisesti</p> <p>- vähän tarjoajia kokonaisurakan koosta ja monimutkaisuudesta johtuen (vain suurimmat rakennusyritykset)<br/>- juridisesti monimutkainen rakenne (kolmiulotteisista kiinteistöistä ei kokemuksia)”</p>  | <p>D Toimitila</p> <p>”+ selkeästi rajattu rakennusprojekti, jonka kilpailuttaminen yksinkertaista. Urakointimalli voidaan valita suhdannetilanteen mukaan esim. kiinteä kokonaishinta tai projektinjohtourakka.</p> <p>- kallein vaihtoehto toimistoille (ei myyntituloja tontin rakennusoikeudesta)<br/>- kalleimmat autopaikat (pieni pysäköintikellari, ei kustannusten jakajaa)”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

+/- Lähde: Vantaan Tikkurilan toimitila, Kielotie 13:n taloudellisuus ja toteutettavuusarviointi 18.1.2019, Rapal Oy, Calash Oy, Viator Oy, JKMM Arkkitehdit Oy

## 4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

### 4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyisen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden monitiloimiston tarpeita. Lisäksi tontille on osoitettu liike- ja palvelutilaa sekä asumista kolmeen neljästä valitusta luonnosvaihtoehdosta.

Korttelin osa muuttuu liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta AL keskustatoimintojen korttelialueeksi C, mikä mahdollistaa tontille monipuolisen keskustakorttelin rakentumisen sekä ajantasa-kaavaa suuremman rakennusoikeuden. Ratkaisu mahdollistaa tällä hetkellä kaupungin eripuolille sijoittuvien toimitilojen yhdistymistä niin, että suuri osa kaupungin työntekijöistä, 800 henkilöä, mahtuvat työskentelemään samaan rakennukseen.

#### 4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue C on 0,64 hehtaarin kokoinen alue.

Lauri Lairalan aukio 0.15 ha

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, 0.6 ha

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purun ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsee kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimitilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä vaihtoehtoisesti asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on eri vaihtoehtoisissa 15 000-21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä.

Pysäköinti, autot ja polkupyörät:

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Toimistot                | 1 autopaikka/ 160 k-m <sup>2</sup> |
| Myymälä- ja palvelutilat | 1 ap/ 150 k-m <sup>2</sup>         |
| Asunnot                  | 1 ap/ 130 k-m <sup>2</sup>         |

Asuntojen vieraspaikat 1/ 1 500 k-m<sup>2</sup>, asuntojen huolto 1/ 5 000 k-m<sup>2</sup>. Erillisen laskelman perusteella voi saada 10%:n vähennyksen ja mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15%:n vähennyksen.

Pyöräpaikkoja:

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Toimistot                | 1 polkupyöräpaikka/ 50 k-m <sup>2</sup> |
| Myymälä- ja palvelutilat | 1 pp/ 50 k-m <sup>2</sup>               |
| Asunnot                  | 2 pp/ asunto                            |

### 4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaluonnosvaihtoehtojen mahdollistavat ratkaisut tiivistävät Tikkurilan ydinkeskustaa ja mahdollistavat kaupunkimaisen korttelin muodostumisen, joka on arkkitehtuuriltaan, ulkotiloiltaan sekä toiminnoiltaan kaupunkikeskustan hengen mukainen.

Kevyen liikenteen kulkureitti Asematien (tuleva Tikkuraitin jatke) ja Kirjastopuiston välille lisää mielenkiintoisten reittien valikoimaa keskustassa.

Rakentamisen laadun ja arkkitehtuurin ilme tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

## 4.3 ALUEVARAUKSET

### 4.3.1 Korttelialueet

#### C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaavamuutosalueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi C. Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista, liike-, palvelu- ja toimitiloista, koostuvan rakennuksen. Vaihtoehdosta riippuen, toimitila ja sen ensimmäinen kerros, johon sijoittuu liike- ja palvelutilaa, sijoittuvat 4-5 kerrokseen. Asumisen sisältävissä vaihtoehdoissa asumisen kerrosluvut vaihtelevat 7:sta 16:een. 16-kerroksisen asuinkerrostalon ensimmäiset kerrokset (1-4) ovat toimitilaa, jolloin asuinkerrostalo on 12 kerrosta korkea (vaihtoehto A).

C-korttelialueeseen on liitetty 405 m<sup>2</sup>:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta, joka toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana. Kielotien tulevaisuuden kehitystä varten sen kaualuetta on levennetty 3,4 metriä itään (412 m<sup>2</sup> suuruinen alue). Lummekujaa on levennetty etelään 0,7 metriä (43 m<sup>2</sup> suuruinen alue). Vastaavasti toimitilan maa-ala sekä Lauri Lairalan aukio ovat tämän verran pienentyneet.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppалantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan väliin on järjestelty tilasarja, joka kuljettaa Lauri Lairalan aukiolta kohti Tikkurilan keskustapuistoa.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköinnistä suurin osa sijoittuu koko uuden tontin pinta-alan kokoiselle alueelle yhteen kellarikerrokseen. Pysäköintiin ajo tapahtuu Lummekujan puolelta. Tästä suunnasta hoidetaan myös kiinteistön huolto sekä mahdollinen maanalainen yhteys Tikkuparkkiin.

Rakennusoikeudet vaihtelevat eri vaihtoehdoissa välillä 15 000–21 000 sisältäen toimitilan, liike- ja palvelutilat sekä asumisen.

#### Vaihtoehto A, monitilatoimisto ja asuintorni sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m<sup>2</sup>. 4000 k-m<sup>2</sup> jää liike- ja palvelutiloilta sekä kiinteistön huoltoa varten. Vaihtoehto mahdollistaa myös asumista noin 6000 k-m<sup>2</sup>, joka tässä vaihtoehdossa on sijoitettu tontin koilliskulmaan toimitilarakennuksen päälle. Asuinkerrostalon kerrokset lähtevät viidennestä ja kerroksia on yhteensä kaksitoista. Ylin kerros on tällöin kerrosluvultaan 16. Tonttitehokkuus tässä vaihtoehdossa on 3,29.

#### Vaihtoehto B, monitilatoimisto ja kerrostalo Kielotien varressa:

Rakennusoikeutta on 20 500 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa tontille kaksi rakennusta, jotka sijoittuvat kiinni toisiinsa. Molempien rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittua liike- ja palvelutiloja, toimitilarakennukseen lisäksi toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilalle on mitoitettu tilaa 11 000 k-m<sup>2</sup>. Toimitilan ensimmäisessä kerroksessa on tilaa liike- ja palvelutoiminnalle noin 2 500 k-m<sup>2</sup> ja huollolle 500 k-m<sup>2</sup>, yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup>. Kiinni toimitilan läntiseen kylkeen, Kielotien varteen, on sijoitettu rakennusala asumiselle noin 6000 k-m<sup>2</sup> ja tämän lisäksi 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sen ensimmäiseen kerrokseen. Toimitilakokonaisuus sijoittuu viiteen kerrokseen, asuinkerrostalossa kerroksia on kaksitoista. Tonttitehokkuus tässä vaihtoehdossa on 3,21.

#### Vaihtoehto C, monitilatoimisto ja asuinkerrostalo sen katolla:

Rakennusoikeutta on yhteensä 21 000 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>, liike- ja palvelutilat ensimmäisessä kerroksessa noin 3 500 k-m<sup>2</sup> ja huolto noin 500 k-m<sup>2</sup>, yhteensä siten 15 000 k-m<sup>2</sup>. Toimitilan vaatimat tilat ovat kolmessa kerroksessa. Vaihtoehdossa asuminen on si-

joitettu toimitilan katolle kolmeen eri kerrostalorakennukseen, joissa kerroksia on 3-4. Koska toimitilat ja sen ensimmäinen kerros sijoittuvat yhteensä neljään kerrokseen, ovat asuntojen kerrosluvut tällöin 5-7/8. Tonttitehokkuus on 3,29.

Vaihtoehto D, monitilatoimisto:

Rakennusoikeutta on 15 000 k-m<sup>2</sup>, mikä mahdollistaa ensimmäisen kerroksen liike- ja palvelutilat sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m<sup>2</sup>. Jäljelle jäävä rakennusala on käytettävissä liike- ja palvelutiloihin sekä huollon vaatimiin tiloihin ensimmäisessä kerroksessa. Kaikki tilat sijaitsevat yhteensä neljässä kerroksessa, osittaiseen viidenteen on mahdollistettu esimerkiksi rakennuksen vaatiman tekniikan sijoittaminen. Tonttitehokkuus on 2,35.

Kaikissa vaihtoehtoissa: YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva kaupungintalo säilytetään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan. Uutena merkintänä on alueen pohjoisosan ma-merkintä, jolla on varauduttu Tikkuparkkiin johtavan maanalaisen yhteyden rakentamiseen. Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan, se on mahdollista tarkastella maanalaisena yhteytenä tai siltayhteytenä.

#### 4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta. Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosasta. Aukion länsireunaa on kavennettu 3,4 metriä Kielotien tulevaisuuden katujärjestelyjen vuoksi.

#### 4.3.5 Katualueet

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi. Kielotien alue on mukana kaavamuutosluonnoksessa. Sen katualueutta on levennetty kaavamuutosalueen kohdalta 3,4 metriä itään.

Kielotien kautta mahdollisesti kulkevaa saattoliikennettä tutkitaan työn edetessä. Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla.

Lummekuja

Lummekuja on yksi mahdollinen Vantaan ratikan reiteistä. Tässä kohtaa ratikka kulkisi maan alla. Jotta tulevaisuuden mahdolliselle kehitykselle olisi tilaa, on Lummekujaa levennetty eteläreunastaan 0,7 metriä. Tällä varaudutaan siihen mahdollisuuteen, että ratikka päätetään reitittää tätä kautta Kielotien ja Dixin välillä.

### 4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

#### 4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Asumisen vaihtoehdot lisäävät alueelle noin 6000 k-m<sup>2</sup> asumista. Luku on sama kaikissa asumisen sisältävissä vaihtoehtoissa. Mikäli asumisväljyy-

olisi 38 m<sup>2</sup>, tarkoittaisi tämä 157 henkilöä (Vantaan väestöennuste 2017, uudisrakentamisen vaikutus väestömääriin, asumisväljyys kerrostaloissa 2026).

#### Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; se edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta. Lisäksi se kolmessa vaihtoehdossa luo mahdollisuuksia asuntotuotannolle.

#### Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa nykyistä korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupunkikeskustaksi. Kaavamuuotosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta erottuvana, julkista tilaa luovana alueena.

Vaihtoehdot vaihtelevat maltillisesta 4-5 kerroksen toimitilasta ratkaisuun, jossa tontin koillisreunaan on esitetty toimitilan katolta lähtien 16 kerrokseen nouseva torni. Vaihtoehdoista riippuen ratkaisu sopeutuu ympäristöönsä mittakaavaltaan osin tai erottuu siitä selvästi.

Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

#### Varjostusvaikutukset

Kaavatyön yhteydessä tutkittiin neljän vaihtoehdon varjostusvaikutukset kevätpäiväntasauksen ja kesäpäiväntasauksen aikoina. Ratkaisuvaihtoehtojen vaikutus kaupunkitilan valo-olosuhteisiin vaihtelee niiden korkeudesta riippuen. Varjostavin vaihtoehto on A, jossa torniosa nousee 16 kerrokseen. Varjostustarkastelukuvat ovat seuraavilla kahdella sivulla.

Kevätpäiväntasauksen aikaan aamulla kello 9:00 kaikki asumista sisältävät vaihtoehdot (A, B, C) varjostavat Kielotien länsipuolta. Iltapäivällä kello 13:00 vaihtoehto A:n torniosa varjostaa Kielotie 15:ttä. Iltapäivällä työpäivän jälkeen kello 16:00 Kirjastopuistoa varjostaa A:n torniosa.

Kesäpäiväntasauksen aikaan varjot ovat lyhyimmillään. Aamulla 9:00 Kielotien länsipuolen julkisivua varjostaa vaihtoehto B, jossa asuinkerrostalo sijaitsee Kielotien varressa. Iltapäivällä 13:00 A:n torni varjostaa Kielotien 15:n asuinrakennuksia. Työpäivän jälkeen 17:00 A-vaihtoehdon torniosa luo varjon Kirjastopuistoon.

Varjot noin kevätpäiväntasauksen 21.3. aikaan, A, B, C ja D

A, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00.



B, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



C, kevätpäiväntasaus 21.3. , kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



D, kevätpäiväntasaus 21.3., kellonajat 9:00, 13:00 ja 16:00



Varjot noin kesäpäivänseisauksen 21.6. aikaan, A, B, C ja D



A, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



B, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



C, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00



D, kesäpäivänseisaus 21.6., kellonajat 9:00, 13:00 ja 17:00

## Asuminen

Kaavamuutosalueella tutkitaan kolmessa vaihtoehdossa myös asumisen sijoittumista kaavaluonnosalueelle. Asumista on mahdollista sijoittaa alueelle noin 6000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa asumista melkein 160 henkilölle.

## Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus kaavamuutosalueella kasvaa.

## Taloudelliset vaikutukset

Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Rakentamisen yhteydessä kaavamuutosalueen tonteilla tulee hulevesijohtoja, vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä siirtää, samoin tietoliikennekaapeleita. Mikäli Vantaan ratikka linjataan Lummekujan alitse, tulee kohdan kunnallistekninen verkosto uusia ja suunnitella erikseen. Alla kulkee mm. kaukolämpöputki. Mahdolliset asunnot lisäävät alueen asukas pohjaa, ja toimitila kokoaa yhteen kaupungin työvoimaa. Molemmat elävöittävät keskustaa ja lisäävät palveluiden käyttöä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. **Kappale täydentyy kaavamuutosehdotusvaiheessa.**

## Sosiaalinen ympäristö

Vaihtoehdosta riippuen alueen työpaikat ja mahdollisesti asuminen lisääntyvät. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat, mikä mahdollistaa asumisen elämän eri vaiheissa. Lisääntyvä väestö Tikkurilan keskustassa elävöittää aluetta.

## Virkistys

Uuden rakennuksen ensimmäinen kerros on liike- ja palvelutilaa, joka on avointa kaikille. Kaupunkikulttuurin huvitukset mahdollistuvat ja ne lisäävät Tikkurilan vapaa-ajan viettokohteita. Kävelyn ja pyöräilyn yhteys Lauri Lairalan aukiolta Tikkurilan Kirjastopuistoon, läpi vanhan kaupungintalon ja uuden toimitilan välisen pihasarjan, on yhteys, joka laajentaa keskustan kävelyreittejä.

## Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vantaan ratikan yksi mahdollisista linjauksista kulkee maanalla Kirjastopuiston ja Lummekujan ali ja nousee pintaan Kielotielle Tikkuraitin kohdalla. Toinen vaihtoehto kiertää aseman Valkoisen Lähteentietä ja ohittaa uuden toimitilan maanpinnalla Kielotietä pitkin. Yhteys lisää joukkoliikenteen yhteyksiä ja tuo alueen entistä lähemmäksi monipuolista joukkoliikennettä.

Uuden toimitilan huolto järjestetään Lummekujalta, samoin myös ajo rakennuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

## Vesihuolto

Alue sijaitsee rakennetun vesihuollon piirissä. Hulevesien osalta selostusta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

**Kaukolämpö - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa**

**Sähköverkko - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa**

**Tietoliikennekaapelit - täydentyy kaavaehdotusvaiheessa**

## Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen, lähinnä Kielotien aiheuttama melu ja pienhiukkaset huomioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### 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

Kaavamuuotos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä.

#### 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.

### 4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Melu ja pienhiukkaset on käsitelty 4.4.1:ssä.

## 5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

|                          |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaupunkisuunnittelu:     | Tarja Laine<br>Ritva Kotilainen<br>Vesa Karisalo<br>Seppo Niva<br>Terhi Kuusisto<br>Leena Kaunismäki<br>Elina Ekroos<br>Anni Vainionpää<br>Pia Tasanko<br>Anna-Liisa Vanhala | kaupunkisuunnittelujohtaja<br>aluearkkitehti, arkkitehti<br>vs aluearkkitehti<br>arkkitehti<br>asemakaavasuunnittelija<br>suunnitteluavustaja<br>maisema-arkkitehti<br>projektiassistentti<br>vuorovaikutusasiantuntija<br>kaavoitusteknikko |
| Kuntatekniikan keskus :  | Ifa Kytösaho<br>Mikko Juolahti<br>Jarmo Pajunen<br>Samuli Haveri<br>Tiina Hulkko<br>Paula Luomala<br>Hanna Keskinen<br>Seija Tulonen                                         | hankesuunnittelupäällikkö<br>hankekehitysarkkitehti<br>liikenneinsinööri<br>liikenneinsinööri<br>liikenneinsinööri<br>suunnitteluinsinööri<br>puistosuunnittelupäällikkö<br>projektisuunnittelija                                            |
| Rakennusvalvonta:        | Matti Kärki<br>Leena Jaskanen<br>Panu Latvala                                                                                                                                | kaupunkikuva-arkkitehti<br>vastaava lupa-arkkitehti<br>lupa-arkkitehti                                                                                                                                                                       |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Janne Juntunen<br>Heikki Virkkunen                                                                                                                                           | projektijohtaja<br>projektijohtaja                                                                                                                                                                                                           |
| Konsultit:               | Taloudellisuus- ja toteutettavuusarviointi:<br>Rapal Oy<br>Viator Oy<br>Calash Oy<br>JKMM Arkkitehdit Oy                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                              |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 1. päivänä huhtikuuta 2019.

Terhi Kuusisto  
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen  
aluearkkitehti

## 6. KAAVALUONNOKSET JA MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero  
Planområdens nummer

002365

Paiväys  
Datum

1.4.2019

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskartbladens nummer

686502

### LUONNOS VAIHTOEHTO A

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



#### ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinkerrostalon ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankuluväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankuluväylä- ja kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutason liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalia korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m²:stä. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

#### Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennoittyjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinna tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa yhteensä 6000 k-m² liike- ja toimistotilarakennuksen katolle kerroksiin V-XVI.

Asuinrakennuksen pihan tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

YH

#### Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontavasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4,5 metriä.

#### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| toimistotilat          | 1/160 k-m²     |
| liiketilä              | 1/150 k-m²     |
| asunnot                | 1/130 k-m²     |
| kuitenkin vähintään    | 1 ap/3 asuntoa |
| asuntojen vieraspaikat | 1/1500 k-m²    |
| asuntojen huolto       | 1/5000 k-m²    |

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

|               |              |
|---------------|--------------|
| toimistotilat | 1 pp/50 k-m² |
| liiketilä     | 1 pp/50 k-m² |
| asunnot       | 2 pp/asunto  |

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivettyvä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristeys.

SR

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

#### TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteloihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön  
toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täytteen  
sillo asetettavat vaatimukset.

Tasokoordinaattisto

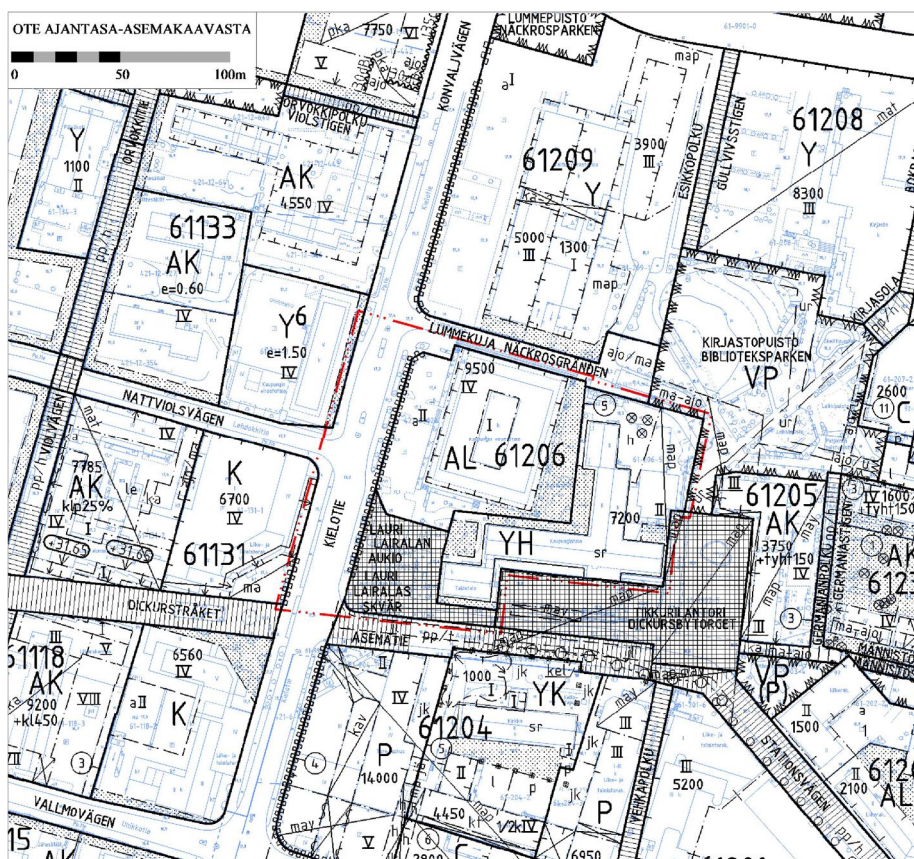
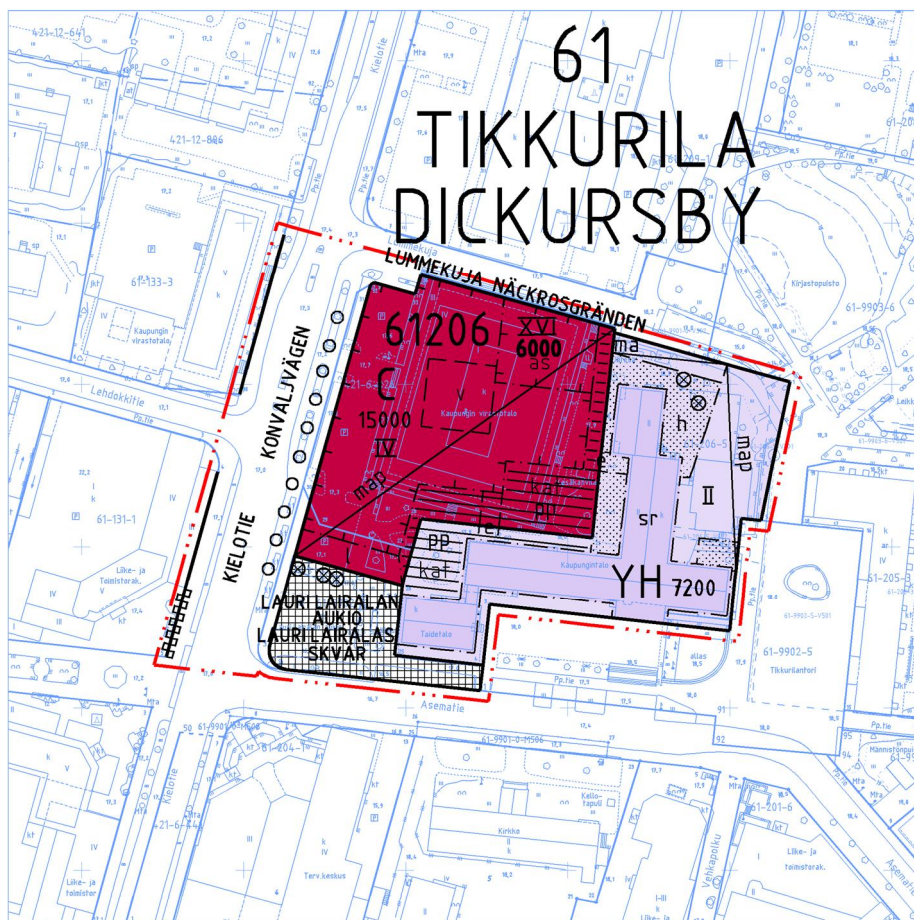
ETRS-GK25,

korkeusjärjestelmä

N2000.

Vantaalta / ... 20 ...

## LUONNOS VAIHTOEHTO A



Kaava-alueen numero  
Planområdens nummer

002365

Päiväys  
Datum

1.4.2019

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskartbladens nummer

686502

## LUONNOS VAIHTOEHTO B

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinkerrostalon ylämpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankuluväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-lanssuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankuluväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvittaita korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k m<sup>2</sup>:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittaita eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

Rakennukset  
Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsenöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa Kielotien varteen yhteensä 6000 k-m<sup>2</sup> kerroksiin II-XII.Asuinkerrostalon ensimmäisen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja vähintään 500 k-m<sup>2</sup>. Tilojen tulee muodostaa toimiva kokonaisuus liike-, palvelu- ja toimistorakennuksen ensimmäisen kerroksen tilojen kanssa.

Asuinrakennuksen pihan tulee sijaita toimistorakennuksen katolla.

## Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4,5 metriä.

## Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| toimistotilat          | 1/160 k m <sup>2</sup>  |
| liiketilat             | 1/150 k m <sup>2</sup>  |
| asunnot                | 1/130 k m <sup>2</sup>  |
| kuitenkin vähintään    | 1 ap/3 asuntoa          |
| asuntojen vieraspaikat | 1/1500 k-m <sup>2</sup> |
| asuntojen huolto       | 1/5000 k-m <sup>2</sup> |

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.

Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimemättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| toimistotilat | 1 pp/50 k-m <sup>2</sup> |
| liiketilat    | 1 pp/50 k-m <sup>2</sup> |
| asunnot       | 2 pp/asunto              |

Hallinto- ja viristorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneiston kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivettyvä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puuri.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katusukio/Tort.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristey.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.

## TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen korttijako, ellei kaavamerkinnän ole toisin osoitettu.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan pohjakartta täyressä selityksellä

Tasokoordinaattisto

E.T.H.S. GK25,

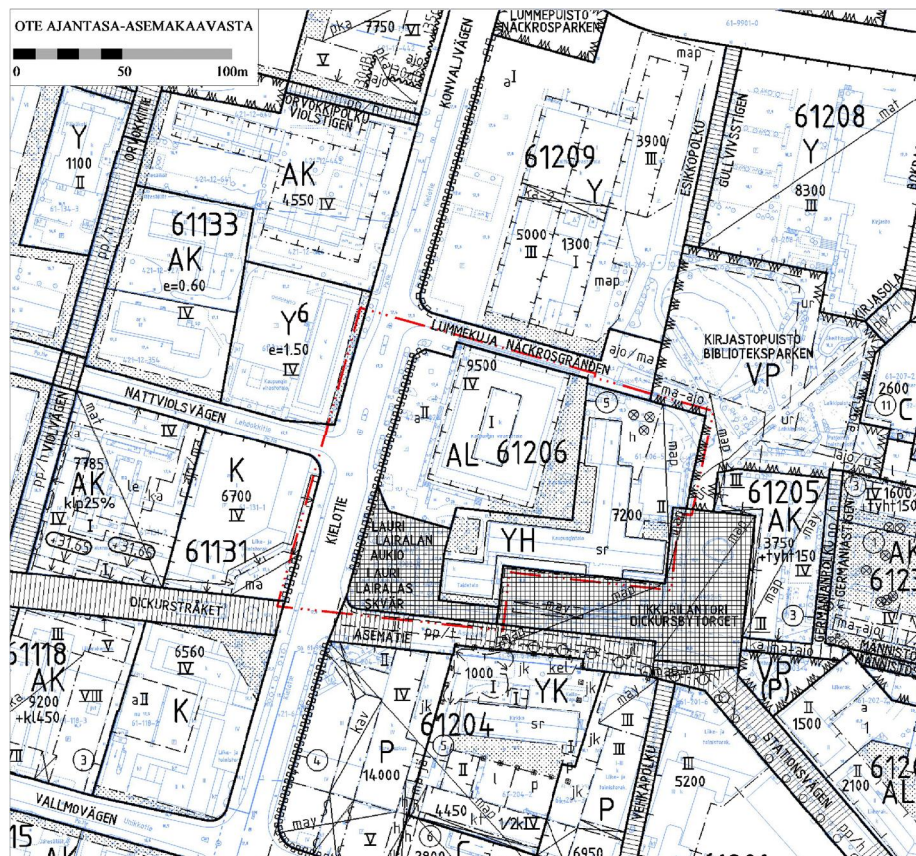
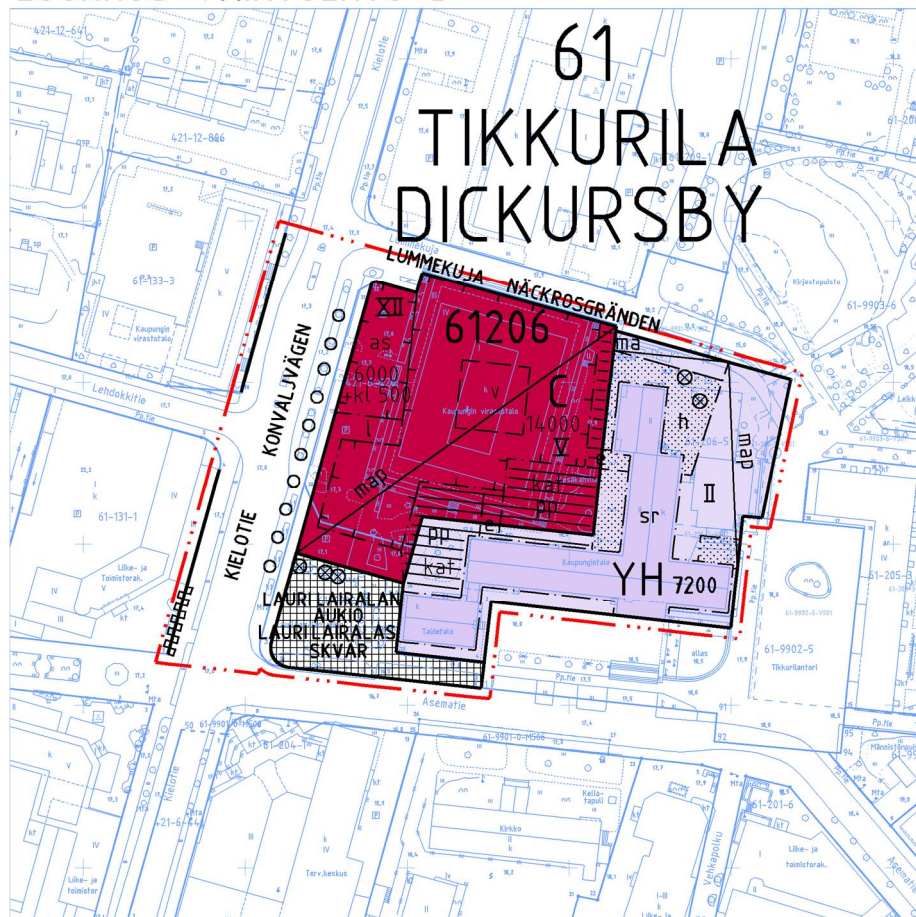
korkeusjärjestelmä

N=2000.

Vastuulla / 20

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / 20

## LUONNOS VAIHTOEHTO B



Kaava-alueen numero  
Planområdens nummer

002365

Päiväys  
Datum

1.4.2019

Pohjaka  
Baskart

686502

## LUONNOS VAIHTOEHTO C

Vantaan kaupunki

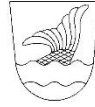
## KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

## Asemakaavan muutos

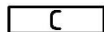
Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MAARÄYKSIÄ:

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



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Asuinrakennuksen yläpuolelle kerrokseen saa sijoittaa kauppakäytävää.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankulkuväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankulkuväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutasoon liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvitalaa korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m<sup>2</sup>:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvitalat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

## Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja sen katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Toimistorakennuksen kattopinnat tulee tehdä pääosin vihertakkoja.

Sisäänkäyntiä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Asumista saa sijoittaa yhteensä 6000 k-m<sup>2</sup> liike- palvelu- ja toimistorakennuksen katoille kerroksiin V-VIII.

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on sitova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivetävä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## TONTTIAJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto

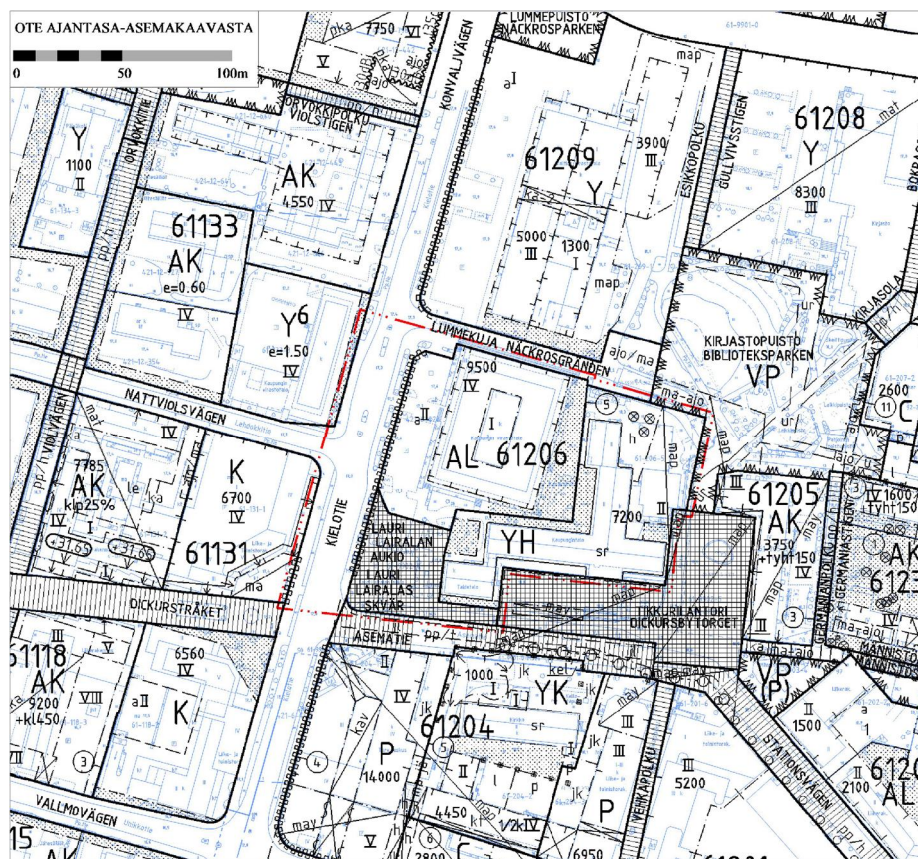
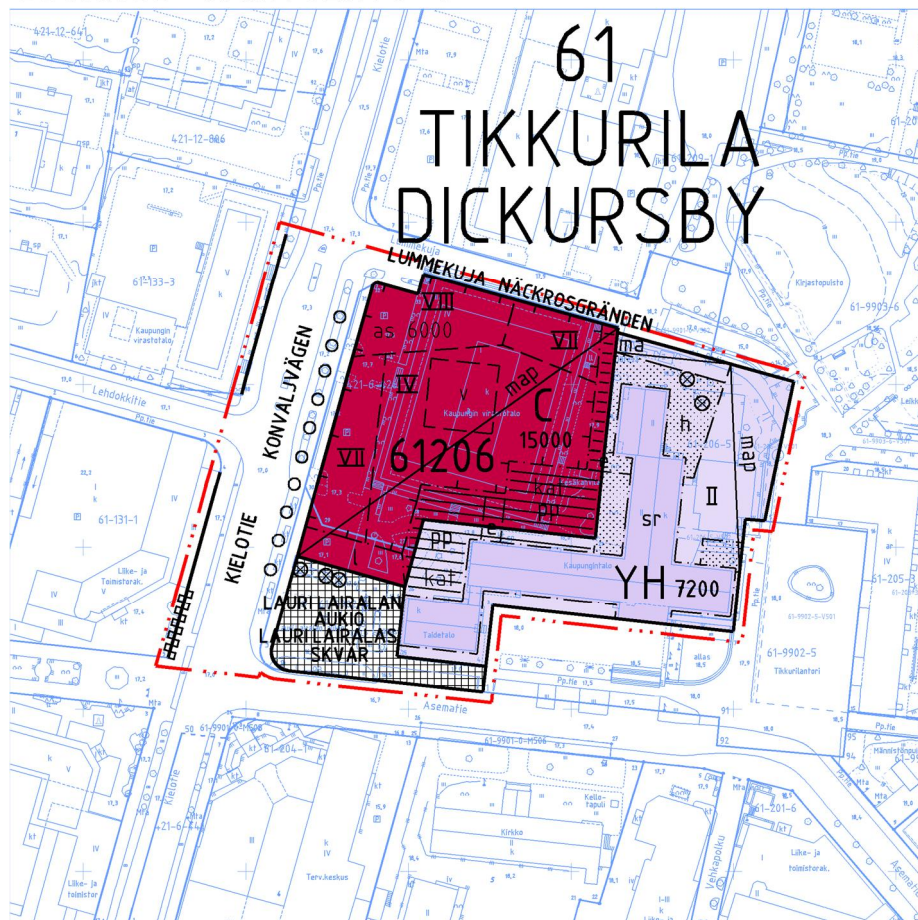
ETRS-GK25,

korkeusjärjestelmä

N2000.

Vantaalla / . 20

## LUONNOS VAIHTOEHTO C



Kaava-alueen numero  
Planområdens nummer  
002365

Päiväys  
Datum  
1.4.2019

Pohjakarttalehtien numerot  
Baskarbladens nummer  
686502

# LUONNOS VAIHTOEHTO D

Vantaan kaupunki

KIELOTIE 13

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 sekä katu- ja torialueet.

1:2000



## ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Katutasoon tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa. Ylempiin kerroksiin tulee sijoittaa toimistotilaa.

Maanalainen pysäköintilaitos tulee sijoittaa yhteen kerrokseen.

Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa kaupallista tilaa.

Toimisto-, liike- ja palvelutilarakennuksen katutasokerroksen läpi tulee suunnitella yleiset jalankulkuväylät, jotka johtavat rakennuksen läpi pohjois-eteläsuunnassa sekä itä-länsisuunnassa. Väylät saa rakentaa asemakaavan salliman rakennusoikeuden lisäksi.

Katutasokerroksen liike- ja palvelutilojen tulee avautua ensimmäisen kerroksen läpi kulkeville yleisille jalankulkuväylille, Kielotielle, Lummekujalle, Lauri Lairalan aukiolle sekä sisäpihalle.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5-6 m.

Katutason liike- ja palvelutiloihin saa rakentaa parvittilaa korkeintaan 30% liike- ja palvelutilan k-m<sup>2</sup>:sta. Tilat saa rakentaa asemakaavan salliman kerrosalan lisäksi. Parvittilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lauri Lairalan aukion reunaan tulee suunnitella ravintola-käyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnitteluun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat ja huoltotilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Terasseja, portaita ja ulokkeita saa rakentaa rakennusalan estämättä.

### Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennus ja sen katuja kisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriaan korkealaatuisina ja kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsennöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Kattopinnot tulee tehdä pääosin viherkattoina.

### Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltuina ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä ja siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4,5 metriä.

### Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
toimistotilat 1/160 k-m<sup>2</sup>  
liiketilat 1/150 k-m<sup>2</sup>

Erillisen laskelman perusteella vuorottaiskäytössä voi saada 10 % vähennyksen.



Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
toimistotilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>  
liiketilat 1 pp/ 50 k-m<sup>2</sup>

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavamääräysten mukaisina.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

Maanalainen tila.

Maanalainen pysäköintitila.

Ohjeellinen valokatteinen tila.

Määräys on silova, paikka on ohjeellinen.

Laatoitettava tai kivitettävä alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen eritasoristeys.

Suojeltava rakennus.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

### TONTTIJAKO

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala  
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto Vantaalta / 20  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa / / 20

## LUONNOS VAIHTOEHTO D

