

Vantaa
Tikkurila

002332 TIKKURILANTIE 88

KOIVUHAKA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 6.5.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002332. Kaavoitus on tullut vireille 22.1.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tikkurilantie 88 / Asemakaavan muutos:

osa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 68143, kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

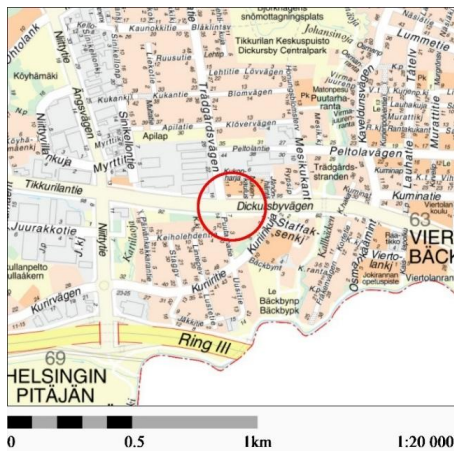
Koskee osaa korttelista 68143 kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Tikkurilantie 88 asemakaavan muutoksella mahdollistetaan liiketiloja sisältävän asuinkerrostalorakennuksen rakentaminen muodostettavalle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu KTY-1:stä (liike- ja toimistorakennusta ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue) AK:ksi (asuinkerrostalojen korttelialue). Tontille kaavoitetaan 4750 k-m² asuinkerrosalaa ja 150 k-m² liiketilaa, yhteensä 4900 k-m². Rakennusoikeus kasvaa siten 2947 k-m². Uusi tontitehokkuus on 1,25. Aikaisempi kaava salli rakentamista 1953 k-m² (e=0,5). Kaavamuutokseen liittyen tehdään tonttijako. Kaavamuutostontin pinta-alaksi tulee 3906 m².

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Terhi Kuusisto, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 302 9691

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilantien varressa, Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Tuleva tontti sijaitsee korttelissa, jossa on erilaisia maankäyttötarkoituksia. Etelässä tonttia rajaa pientalotontti, idässä liikerakennustontti. Tikkurilantien toisella puolella pohjoisessa sijaitsee asuinkerrostalojen korttelit ja Puutarhatien toisella puolella lännessä toimisto-, liike-, teollisuus- ja varistorakennusten vyöhyke.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002332.
- Kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.
- Mielipiteet pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 11 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 17.4.2018 asukastilaisuus; maastokävely ja asukasilta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 5.11.2018
- Kh 12.11.2018
- Nähtävilläaika 28.11.2018–2.1.2019, ei muistutuksia.
- Lausuntoja pyydettiin neljältä lausunnonantajalta ja saatiin kolme.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	4
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	12
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	14
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	27
4. Asemakaavan kuvaus.....	28
4.1 Kaavan rakenne.....	28
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
4.3 Aluevaraukset.....	29
4.4 Kaavan vaikutukset.....	30
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	34
5. Asemakaavan toteutus.....	35
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	35
7. Asemakaavan seurantalomake.....	36
8. Asemakaavakartta ja -määräykset.....	38
9. Muu suunnitelma-aineisto, liitteet.....	42

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Kannen kuva, Arkkitehtipalvelu Oy
- 9.1 Vesihuollon esisuunnitelma, Paula Luomala, Vantaan kaupunki
- 9.2 Ote, Alustava hulevesisuunnitelma, Geotek Oy
- 9.3 Kaavamuutoksen vihertehokkuustuloskortti, Vantaan kaupunki
- 9.4 Ote meluselvityksestä, Meluselvitys Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy
- 9.5 Ympäristön pyöräilyreitit

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy, 5.9.2018

1. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutoksella muutetaan kaavamuutosalueen käyttötarkoitus "toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta" (KTY-1) asuin-kerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus on 4 750 k-m² asumiselle ja 150 k-m² liiketiloille. Muodostettavan tontin rakennusoikeus kasvaa tehokkuudesta 0,5 tehokkuuteen 1,25. Mahdollinen rakennettava kerrosneliömetrimäärä kasvaa siten 1953:sta 4900:aan kerrosneliömetriin eli lisääntyy 2947 kerrosneliömetrillä. Rakentaminen tukeutuu rakennettuun yhdyskuntatekniikkaan ja on siten yhdyskuntarakenteellisesti ja -taloudellisesti perusteltu. Se on esimerkki olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentymisestä.

Uusi kerrostalo on nelikerroksinen pitkä massa, jonka päätteenä Puutarhatien ja Tikkurilantien risteyksen vieressä on kahdeksankerroksinen osa. Hanke tiivistää Tikkurilantietä, jolle tulevaisuudessa rakennetaan raideyhteys. Rakennus alleviivaa paikan kaupunkirakenteessa, sillä se on lännestä itään, kohti Tikkurilaa, lähestyttäessä ensimmäinen tontti, jolle on mahdollista rakentaa uutta asumista. Sen länsipuoli on lentomelualuetta, jolle uutta asumista ei voi osoittaa. Uusi rakennus muodostaa porttiaiheen yhdessä naapurinsa, Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen rakennuksen, kanssa. Tästä paikasta, Puutarhatiestä itään, Tikkurilantietä reunustaa pääosin asumisen vyöhyke, joka tiivistyy Tikkurilan keskustaa kohti mennessä.

Arkkitehtuurin ja rakentamisen laadusta on kaavassa määrätty erikseen. Pysäköinti on järjestelty tontilla. Ympäristöhäiriöt on huomioitu ja meluntorjunnasta, värinähaittojen ehkäisemisestä ja ilman epäpuhtauksilta suojautumisesta on määrätty kaavassa. Kaavamuutoksessa on tarkistettu muodostettavan tontin vihertehokkuus eli vihreän ja hulevesiä läpäisevän pinnan määrä suhteessa tontin koko pinta-alaan. Pihan kulkuväyliä pinoitteiden laadusta on määrätty. Piha-alueelle on määrätty istutettava alue ja erikseen istutettavia puita.

Kannen kuva: Ilmari Teperi, Arkkitehtipalvelu Oy

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Koivuhaka sijaitsee Tuusulanväylän, Läntisen Valkoisenlähteentien, Tikkurilan keskuspuiston ja Kehä III:n rajaamalla alueella. Se on maankäytöltään monipuolinen alue, toisaalta toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, toisaalta pientalojen ja asuin-kerrostalojen korttelialuetta. Idässä Koivuhakaa reunustaa Tikkurilan keskuspuisto. Kaavamuutostontti sijaitsee Koivuhaan läpi kulkevan pääkadun, itä-länsi -suuntaisen Tikkurilantien varressa.

Koivuhaalla on pitkä historia liikenneyhteyksien kanssa, sillä sen eteläosassa kulkee Kuriiritie, joka seuraillee historiallista Suurta Rantatietä (Kuninkaantietä). Alueella on sijainnut tiloja jo 1600- ja 1700-luvuilla ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka on ollut kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Tällä hetkellä Koivuhaka on työpaikkojen ja asumisen alue, jossa on monipuoliset mahdollisuudet yritystoimintaan ja erilaisia asumisen vaihtoehtoja. Palvelutarjonta alueella on vähäistä. Rakentamattomaa aluetta Koivuhaassa on Tikkurilan keskuspuisto alueen itäreunalla, joka tarjoaa hienon ympäristön virkistäytymiseen.¹

¹ Vantaa alueittain 2015



Kuva vasemmalla: Näkymä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksestä kohti itää. Kaavamuutostonttia vastapäisille tonteille rakennetaan kerrostalokorttelikokonaisuutta. Jo valmistunut rakennus on valokuvassa vasemmalla ja kaavamuutostontti on valokuvassa oikealla.

Rakeisuuskuva oikealla: Kaupunkirakenne, jossa Tikkurilantien varsi kaavamuutostontin ympäristössä on osin vielä rakentumatta.

2.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle, jossa on muutama metsäinen mäki. Maasto nousee loivasti kohti pohjoista. Koivuhaan laajat peltoalueet ovat olleet maanviljelykäytössä pitkään, mutta muuttuneet vähitellen pääosin pientalo-, toimisto-, liike-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Alueella on pitkä menneisyys liikenneyhteyksien osalta, sillä Koivuhaan eteläosassa kulkee historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie), nykyinen Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie. Tikkurilan keskuspuisto alueen itäosassa on alueen virkistämisympäristö, jossa sijaitsee mm. arboretum. Alueelta on yhteys etelään Keravanjoen rantaan sekä pohjoiseen Tuusulan rajalle asti.^{2,3}

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutostontti on rakentamaton. Pohjavesi on alueella verrattain korkealla. Lisäksi alueella voi esiintyä saven päällistä orsivettä. Koivuhaan hulevedet johtuvat avo-ojiin ja hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Kylmäoan tai Kattilaojan kautta Keravanjokeen. Kaavamuutostontti sijaitsee Kylmäoan pienväluma-alueella.

Maaperä ja rakennettavuus

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu savialueelle. Vantaan kaupunki on tehnyt lähialueella pohjatutkimuksena paino- ja siipikairauksia sekä tutkinut maanäytteitä muutamista pisteistä.

Katualueelle tehtyjen pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metrin pinta- maakerros (täyttöä/humusta). Pintamaan alla on savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 6,5-9,0 m. Saven redusoimaton leikkauslujuus on heikoimmillaan noin 10 kPa ja vesipitoisuus noin 100%. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 8,8...12,1 m syvyydellä maanpinnasta.

² <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

³ Vantaa alueittain 2015

Alustavan arvon mukaan rakennukset suositellaan perustettavaksi paaluttamalla. Kunnallistekniset rakenteet ja liikenneitävät piha-alueet suositellaan pohjanvahvistettavaksi keventämällä varsinkin, jos alueella tehdään merkittäviä täyttöjä (yli 0,5 metriä). Painumariskin takia alueella ei sallita pohjaveden pysyvää alentamista.

Pohjaveden pinta on arviolta savikerroksen yläpinnassa. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesi-alueella. Pohjaveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

Topografia

Kaavamuutostontti ja sen ympäristö ovat tasaisia. Maaston korot tontilla vaihtelevat +15,1 ja 15,3 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaassa asui vuoden 2015 alussa 2024 henkilöä. Kaupunginosan väkiluku on kasvanut 20 vuoden aikana ja 2015 ylitettiin 2000 asukkaan raja. Erityisesti 2010-luvulla Koivuhakaan on muuttanut uusia asukkaita. Toisin kuin muilla alueilla Vantaalla, ei Koivuhaassa perheväestön osuus ole pienentynyt eikä yksin asuvien määrä ole noussut. Koko Tikkurilan suuralueen, jonka osa Koivuhaka on, asukasluku vuonna 2015 oli 40 094. ⁴

Asuminen

Kaava-alue rajoittuu katualueisiin sekä asuin- ja työpaikkakortteliin. Tonttiin rajautuvat asuintalotonttien rakennukset on rakennettu 2010-luvulla, samoin tontin itäpuolinen liikerakennus. Tikkurilantien pohjoispuolella on asemakaava vuodelta 2012, joka mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentamisen. Tonteilla rakennetaan parhaillaan, ja osa rakennuksista on valmistunut vuonna 2017. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsevä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, joka on edelleen rakentamatta. ⁵

Sosiaalinen ympäristö

Vuonna 2016 koivuhakalaisista 7,8% oli alle kouluikäisiä, 9,6% peruskouluikäisiä, 70% 15–64-vuotiaita ja 12,6 eläkeikäisiä. Väestöstä suurin osa oli siten työikäisiä. Lapsia ja nuoria oli yhteensä hieman enemmän kuin eläkeikäisiä. Syntyperäisiä vantaalaisia Koivuhaassa oli 27,8%. Työttömyysprosentti alueella oli 7,5% (2013), mikä on Vantaan keskimääräistä työttömyysastetta alhaisempi. ⁴

Palvelut ja työpaikat

Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä, isojen väylien, Tuusulantien ja Kehä III:n välissä. Sijainti on erinomainen alueen toiminnallisuuden ja toimeliaisuuden kannalta. Vuonna 2014 Koivuhaassa oli 2690 työpaikkaa. Koko Tikkurilan suuralueella työpaikkoja oli 23 159. ⁴

Tikkurilan työpaikat jakautuivat muita suuralueita tasaisemmin useille toimialoille. Viidennes Tikkurilan työpaikoista oli kaupan toimialalla, ja sitä seurasivat teollisuus, kuljetus ja varastointi, julkinen hallinto ja terveys- ja sosiaalipalvelut sekä liike-elämän palvelut. Koivuhakaan on sijoittunut teollisuus- ja varastotoimintaa sekä tilaa vaativaa erikoistavarakauppaa ja se on yksi seudun auto-kaupan keskuksista. Julkinen palvelutarjonta Koivuhaan alueella on vähäisempää. ⁴

⁴ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

⁵ <https://vampatti.vantaa.fi/>

Yhdyskuntarakenne

Koivuhaan kaupunginosa on yhdyskuntarakenteeltaan monipuolinen. Kaavamuutosalue sijoittuu Tikkurilantien, alueensa pääkadun, varteen. Kaupunginosa rajautuu Tuusulantien, Kehä III:n ja Läntisen Valkoisenlähteentien rajaamalle alueelle. Idässä sitä rajaa Tikkurilan keskuspuiston vehreä vyöhyke. Rajaavien alueiden sisälle sijoittuu työpaikkojen ja pientalokortteleiden alueita. Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Koivuhaka rakentuu edelleen ja kaavamuutosalueen lähiympäristö on muuttunut viimeisten vuosien kuluessa. Uusia kerrostalokortteleita sekä työpaikkarakentamista sijoittuu kaavamuutosalueen naapurikortteleihin.

Kaupunkikuva

Kaavamuutosaluetta ympäröivän alueen kaupunkikuvalla on tyypillistä monipuolinen rakenne. Osa lähiympäristön tonteista on rakentamattomia, osa parhaillaan rakenteilla. Alueen työpaikkarakentamiselle on tyypillistä kookkaat, korkeintaan kolmekerrosiset teollisuus-, varasto- ja toimistorakennukset. Asuinrakennukset alueella ovat pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Kaavamuutostontin pohjoispuolelle on rakentumassa uusi kerrostaloalue, jossa korkeimmat osat ovat kahdeksankerrosisia. Koivuhaan kaupunginosa on ajallisesti kerroksellinen. Rakennukset ovat monelta eri vuosikymmeneltä ja alue täydentyy edelleen. Pientalot sijaitsevat vapaasti tonteillaan, alueen kerrostalot muodostavat suojattuja pihoja rakennusten keskelle. Kaavamuutostontin kohdalla Tikkurilantien varsi on osin vielä rakentumatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Koivuhaalle tyypillistä on ajallisesti sekoittunut rakenne. Koivuhaan eteläosassa sijaitsevat rakennusperintökohteet Kuriiritie, historiallinen Suuri Rantatie (Kuninkaantie) sekä Kirkkotie-Köyhämäentie-Ruskeasannantie. Kaupunginosan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty Tikkurilan tonttimaita. Kylmäojan varrella taas on Simonsbölen kyläpaikka. Alueen kolmesta 1700-luvun tilasta Johansin tila on jäljellä. 1850-luvulta on arvokas Bäckby gård. Kuriiritien varressa on Bokullan tila, jonka pihanpiirissä on rakennuksia 1800-luvulta sekä historiallinen tie Kuriiritieltä Köyhämäentielle. Koivuhaassa on myös Vantaan kaupunginmuseon määrittämiä rakennusperintökohteita niin teollisuusalueella kuin Koivuhaan pientaloasutuksen osana. Kaavamuutoshankkeen vaikutusalueella kohteita ei ole. ⁴

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Koivuhaan itäosassa sijaitsee Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojineen. Puiston pohjoisosasta löytyy myös Arboretum. Keskuspuisto on yksi Koivuhaan vetovoimatekijöistä. Kaavamuutosalueelta on lyhyt matka sen eteläpuoliseen Bäckbynpuistoon, joka on Keravanjoen ja Kylmäojan rannalla. Koivuhaan rakennettu kulttuuriympäristö lisää sisältöjä virkistykseen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen ohi kulkee Tikkurilantie, joka on alueensa pääkatu. Tonttia reunustaa länsipuolella Puutarhatie, josta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Koivuhakaa reunustavat Kehä III ja Tuusulanväylä, jotka ovat alueen läpi kulkevia maanteitä. Alueen pohjoisreunalla kulkee Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on Tikkurilantien rinnalla toinen

Koivuhaan pääkaduista. Kuriiritie ja Niittytie toimivat alueellisina kokoojakatuina, Meiramitie paikallisena kokoojakatuna. Puutarhatie on Koivuhaan läpi pohjois-eteläsuunnassa johtava tonttikatu.

Tikkurilantiellä kulkee usea bussilinja ja kaavamuutostontin vieressä sijaitsee bussipysäkki. Tikkurilantietä kulkevat tontin kohdalla linjat 562, 562N, 575, 576 ja 611. Puutarhatietä kulkee 576. Kuriiritietä kulkevat linjat 311A ja 571. Tikkurilantielle on Vantaan yleiskaavassa 2007 merkitty joukko liikenteen runkoyhteys.

Koivuhaan läpi kulkevat pääpyörätiet Tikkurilantiellä, Niittytiellä sekä Kuriiritiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keskuspuistossa kulkee alueen läpi kulkeva pohjois-eteläsuuntainen paikallispyörätie. Tikkurilantien molemmin puolin kulkee kävelytie. Puutarhatiellä ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja.

Vesihuolto

Kaava-alueen ympäristössä on rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Vedenjakelu

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu vesijohto DN315.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +81.00 ja LW = +66.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta.

Jätevesiviemärointi

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu jätevesiviemäri DN315.

Alueen jätevedet johdetaan Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Puutarhatiellä kaava-alueen länsipuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN300. Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella on vuonna 1997 rakennettu hulevesiviemäri DN500.

Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreissä kaava-alueen itäpuolella kulkevaan Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Yhteys kulkee Tikkurilantien pohjoispuolella. Putkia kulkee myös osalla Kuriirikujaa.

Sähköverkko

Tarvittavat sähköverkot on rakennettu alueelle. Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle kuuluva keski-jänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja Kelholehdentiellä kääntyen etelään Puutarhatielle. Yhtiön pienjänniteverkko kulkee Tikkurilantien pohjoisreunalla ja kääntyy Puutarhatien risteyksessä pohjoiseen ja etelään kulkien tontin ohitse.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä

796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7-22, viherhuoneilla 45 dB.⁶

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7-22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22-7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq}).⁷

ELY-keskuksen opas "Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa" sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan.⁸

Kaavamuutostontti sijaitsee voimassa olevan yleiskaavan lentomelualueiden m2 (lden 55-60 dB) ja m3 (lden 50-55 dB) rajalla. M3-mukaisen melualueen ulkovaipan äänitasoero asuinhuoneissa on kaupungin oman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" -ohjeen mukaan 35 dB ja m2-vyöhykkeen 30 d2 dB.⁹

Vantaan kaupungin karttapalvelussa tiemelua (katumelua, tiedot vuodelta 2016) päivällä (7-22) on kaavamuutostontilla vyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Pieni osa tontin kaakkoisnurkasta on vyöhykkeellä 50-55 dB. Tiemelua yöllä on tontilla kolmella vyöhykkeellä; 45-50 dB, 50-55 dB ja 55-60 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 35 dB rakennuksen pohjoisjulkisivulla ja 30 dB sen eteläjulkisivulla. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 55 dB päivällä ja arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Liikenteen aiheuttamaa melua ja meluntorjuntaa on erikseen tarkasteltu Helimäki Akustikot Oy:n toimesta. Meluselvityksessä rakennuksen meluntorjuntaan liittyvät toimenpiteet tarkentuivat yllä olevien määräysten ja ohjeiden ja tehtyjen melumallinnusten perusteella. Mallinnuksia tehtiin nykytilanteen ja vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärien mukaan. Vuoden 2040 tilanne on mitoittava, sillä liikennemäärät tuolloin ovat nykytilannetta suuremmat ja raideyhteys Tikkurilantielle on toteutettu.¹⁰

Kaupungin oman ohjeen äänitasoero vaatimukset ovat määräyksistä ja ohjeista tiukimmat, mikä mitoittaa julkisivuille kaavassa määrättäviä äänitasoeroja (lento- ja liikennemeluvyöhykkeet, keskiäänitaso päivällä). Meluselvityksen mukaan rakennuksen koko kahdeksankerroksisen osan julkisivujen sekä matalan osan pohjoisjulkisivun äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 35 dB. Muiden julkisivujen äänitasoero vaatimus on kaupungin oman ohjeen mukainen raja-arvo 32 dB. Konsultin tekemän selvityksen mukaan parvekkeiden meluntorjunta tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupavaiheessa, ja sen mukaan melunsuojaus määräytyy yöohjearvon 45 dB (Vnp 993/1992, uusi alue) mukaan. Selvityksen mukaan, jos parvekkeen kohdalla julkisivuun kohdistuu yöllä yli 42 dB:n melutaso, tulee se suojata melulta avattavin parvekelasituksin.^{10, 9,}

⁶ Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

⁷ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁸ Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, Airola, 2013

⁹ Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta (30.10.2007)

¹⁰ Meluselvitys, Tikkurilantie 88, Vantaa, Helimäki Akustikot Oy

Tärinä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella, Tikkurilantien liikenneväylän vierellä. Liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa. Rakennusluvun yhteydessä on selvitettävä Tikkurilantien liikenteen aiheuttama tärinä ja siitä mahdollisesti seuraavat ratkaisut tärinän vähentämiseksi tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.¹¹ Tällöin rakennus on Norjan standardin NS 8176 (1999) mukaisen luokituksen värähtelyluokassa C, joka on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa¹². Luokka on korkeampi kuin mitä vanhoille alueille täydennysrakennettaessa edellytettäisiin (D).

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Tikkurilantie 88:aa lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia. Mittauspisteen liikennemäärä ja olosuhteet vastaavat tarpeeksi hyvin Tikkurilantie 88:n olosuhteita, jotta mittauspisteen tietoja voi käyttää työn tueksi. Tikkurilantie 88:n kohdalla moottoriajoneuvoja kulki 7350 arkivuorokaudessa (2016), mittauspisteen kohdalla taas 9540 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa (2016). Raskaan liikenteen osuus on 7%, eli siten Tikkurilantie 88:n kohdalla 515 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vuonna 2016. Typpimonoksidipitoisuudet laskivat jo 1990-luvulla autojen katalyysaattorien myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Vuonna 2016 hengitettävien hiukkasten vuosiraja-arvo $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiraja-arvo $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittyi kerran. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Ylitys johtui katupölystä, jota liikennevirta nostaa kaduilta.

Ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääosin peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu maanrajojen ulkopuolelta. Vuonna 2016 WHO:n vuosiohjearvo $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ei ylittynyt. Vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa 2016 yksi. Ylitys johtui seudun paikallisista päästöistä, esim. pakkaspäivinä tai heikkotuulisista inversiotilanteista.¹³

Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen opas "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" on koonnut käytäntöjä ilmanlaadun huomioonottamisesta maankäytön suunnittelussa. Oppaassa on ilmanlaatuviyöhykkeet asuinrakennuksen sijoittamiselle minimi- ja suositusetaisyysineen ajoradan reunasta. Minimietäisyys kadulle, jolla kulkee 10 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa, on 7 metriä ja 14 metriä kadulle, jolla kulkee 20 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja niin edelleen. Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun mukaan ajoneuvomääräarvio vuorokaudessa vuonna 2040 on 13 750, jolloin rakennuksen minimietäisyyden ajoradasta tulisi olla 9,6 metriä. Ilmanlaatuun liittyen minimietäisyyksiä sovelletaan jo rakennetuilla alueilla kaavoja muutettaessa ja meluntorjunnasta huolehditaan rakenteiden melusuojuuksella. Vastapäisen kerrostalokorttelin kanssa Tikkurilantielle syntyy rakennusten rajaama alue. Rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on pienempi kuin 0,7, jolloin katutila tuulettuu.¹⁴

¹¹ Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, ELY 2013, Airola, s.36

¹² Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta, VTT, Talja 2004, s. 25

¹³ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla 2016, HSY

¹⁴ Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa, ELY

Hengitettävien - ja pienhiukkasten sekä typpioksidin kulkeutumista sisätiloihin estetään suunnitelmalla tuloilmanottoa ja suuntaus puhtaammalta alueelta ja käyttämällä suodattimia. Ulkotiloja ilman epäpuhtauksilta suojaa pitkä rakennusmassa, joka rajaa tonttia Tikkurilantieltä. Lisäksi asuntojen suuntaamisesta on erikseen määrätty kaavassa; asunnot eivät saa avautua vain yli 65 dB:n melutason (päiväajan keskiäänitaso) suuntaan. Tikkurilantien liikenteen ja lentoliikenteen aiheuttama melu on huomioitava myös parvekkeiden suunnittelussa ja huolehtia, ettei ohjeiden melutaso ylitä. Nämä määräykset suojaavat asuntoja ja parvekkeita melun ohella myös huonommalta ilmanlaadulta.

Seveso-laitos Okmetic

Kaavamuutosalue sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä Okmetic Oyj:stä. Okmetic on Seveso-direktiivin mukainen kemikaaleja käsittelevä laitos. Okmeticin konsultointivyoikeus on laajuudeltaan 500 metriä. Kaavamuutoksissa tulee pyytää lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta sekä pelastusviranomaisilta. Kaavamuutoksen OAS-vaiheessa ja lausuntovaiheessa Tukesilla ei ollut kommentoitavaa asiaan. Pelastusviranomainen ei antanut asiaan mielipidettä.

Naapurialueen, Aviapoliksen, kaavarunkotyön yhteydessä teetettiin selvitys "Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella". Selvityksen teki Gaia Consulting Oy. Selvityksessä on mukana Okmetic Oyj ja selvityksen tulokset ovat käytettävissä tähän työhön.

Okmetic Oyj:n toiminnassa keskeisiksi onnettomuusskenaarioiksi tunnistettiin nestehappivuoto, yhden fluorivetyhappoastian rikkoutuminen ja vetypullon räjähdys tulipalossa. Nestehappivuodon ja fluorivetyhappoastian rikkoutumisen kohdalla arvio onnettomuuden vaikutuksista maankäytön suunnitteluun oli "paikallinen, edellyttää maankäytön rajoituksia vain kohteen lähialueella". Vetyvuoto/vetypullon räjähdys oli vaikutuksiltaan vähäisempi, räjähdys ja tulipallon vaikutukset jäivät muutamaan kymmeneen metriin. Räjäytyskokeiden perusteella heitteet lentävät maksimissaan noin sata metriä. Kaavamuutostontti sijaitsee vähintään 900 metrin etäisyydellä Okmeticista. Selvityksen tulosten perusteella esteitä asumisen sijoittamiselle Tikkurilantie 88:n tontille ei ole.¹⁵

2.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osa kiinteistöä 92-421-1-1652, joka on yksityisomistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on 8595,0 m². Kiinteistö on kahdessa erillisessä osassa. Kaavamuutos koskee kiinteistön palstaa, jonka pinta-ala on 3906,0 m². Ympäröivät katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

Tunnus	Maanomistaja	Pinta-ala (ha)
92-421-1-1652	Vantaan kaupunki	0,0
	kaavamuutoksen hakija	0,3906
	muut yksityiset/yhteisöt	0,0
Yhteensä		0,3906

¹⁵ Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja/tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella, Gaia Consulting Oy, 1.6.2015

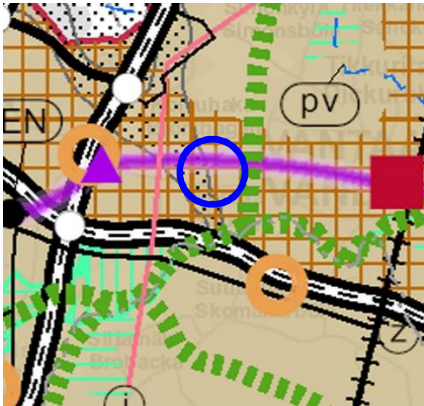
2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan on edistettävä toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan kehittymistä, esimerkiksi edistämällä monikeskuksista ja verkottuvaa sekä hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta ja luomalla edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. On tukeuduttava olemassa olevaan rakenteeseen ja varmistettava riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto. Asemakaavatasolle ja tähän kaavamuutostyöhön sopivien tavoitteiden mukaisesti on myös taattava terveellinen ja turvallinen elinympäristö; tulee varautua sään ääri-ilmiöihin ja ilmastonmuutokseen ja sijoittaa uusi rakentaminen nämä sisällöt huomioon ottaen. Melun, tärinän ja huonon ilmanlaadun aiheuttamia haittoja tulee ehkäistä ja terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavia riskejä tulee hallita. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen vaikutusten arviointi -kohdissa.

Maakuntakaava



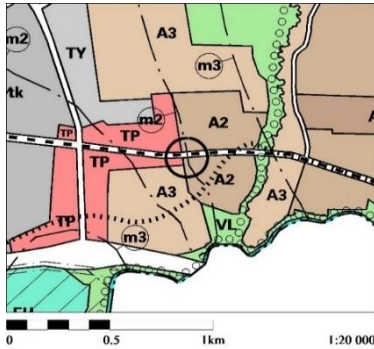
Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä (2017) alue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Keravanjoen varressa ja Tikkurilan keskuspuistossa on viheryhteystarve. Helsinki-Vantaan lentokentältä kaakkoon työntyy melualue 1 (Lden 55-60 dBA). Koivuhaan teollisuusalueen kautta kulkee jätevesitunneli. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle (HLJ 2015) sekä Helsingin seudun asunotostrategialle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015. Kaavamuutoshanke sijaitsii ensisijaisesti kehitettävällä vyöhykkeellä ja tukee siten MASUn tavoitteita.

Yleiskaava

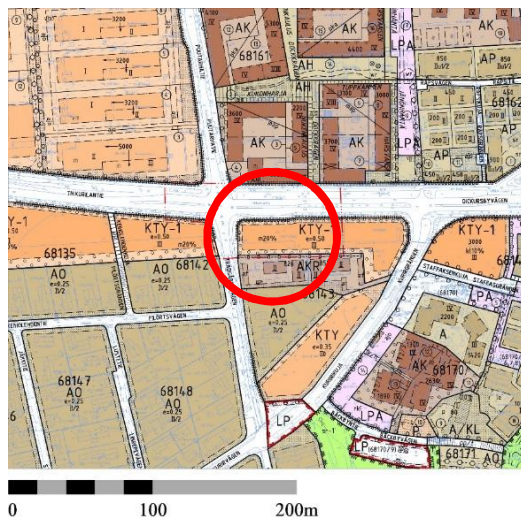


Vantaan yleiskaavassa (KV 17.12.2007, tullut voimaan kuulutusin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010) alue on matala ja tiivis asuntoalue (A2). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Heti kaavamuutosalueen vierestä sen länsipuolelta alkaa työpaikka-alue (TP) ja sen eteläpuolella pientaloalue (A3). Tontti sijaitsee yleiskaavan lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 rajalla. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Kuriiritie/Kuriirikuja/Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi. Tikkurilan keskuspuisto on lähivirkistysaluetta, jolla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Vantaan yleiskaava 2020

Vantaan uutta yleiskaavaa 2020 on alettu laatia vuoden 2017 puolella ja sen on tarkoitus valmistua kuluvan valtuustokauden aikana 2017–2020. Yleiskaavassa tarkastellaan koko Vantaan maankäyttöä. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050 ja kaavassa varaudutaan kaupungin jatkavaan kasvuun. Yleiskaavatyön tavoitteet hyväksyttiin Vantaan kaupunginhallituksessa 22.1.2018 ja kaupunginvaltuustossa 5.3.2018. Yleiskaavassa tarkastellaan eri teemoja, joista erityisesti yksi, "seudullinen joukkoliikennekaupunki", on tässä Tikkurilantien varren asemakaavamuutostyössä läsnä. Sen mukaan kasvu ohjataan keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille. Tikkurilantien raideyhteys tulevaisuudessa tekee kadusta ympäristöineen merkittävän joukkoliikennevyöhykkeen. Asemakaavamuutoshanke tukee uuden yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaava



Tontin asemakaava (681000) on vuodelta 1998 (YM 3.11.1998). Kaavassa tontti ja viereiset Tikkurilantien varren tontit varret on merkitty toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Sallittu kerrosaluku on kolme. Tontilla sallitusta kerrosalasta 20 % saa käyttää myymälätiloja varten. Tonttia ympäröi istutusvyöhyke. Tontin kohdalla kulkeva Tikkurilantie on kaavassa 680900, johon kuuluvat myös tontin länsipuoliset Tikkurilantien varren KTY-tontit. Nämä tontit ovat liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (KTY-1). Kaavamuutostontin eteläpuolinen tontti on

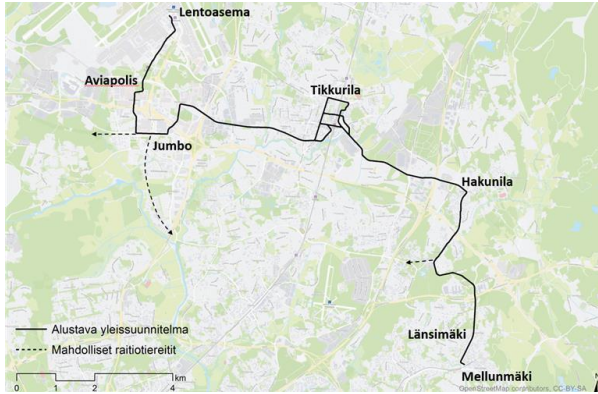
merkitty asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten alueeksi (kaavamuutos 002202), Tikkurilantien pohjoispuoli asuinkerrostalojen korttelialueeksi (001825).

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002. K2-bulevardi yhdistää lentoaseman ja Tikkurilan keskustan toisiinsa. Bulevardiajatuksen mukaan Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja sen maantasoon kaupunkielämän toimintoja.

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. Raitiotielle on laadittu alustava yleissuunnitelma ja hankkeen yleissuunnitelma valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä. Hanke voisi lähteä rakentumaan 2020-luvulla.¹⁶



Vantaan ratikan alustava reittikartta. Tikkurilantiellä raitiotie kulkee omalla kaistallaan tien keskellä. Kadun poikkileikkaus Tikkurilantiellä tällä kohtaa on raiteiden kanssa alustavasti 32 metriä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Rakennuskielto

Lohkomattomana maarekisterikiinteistö 92-421-1-1652, joka on kahdessa eri palstassa, on rakennuskiellossa. Jotta kaavamuutosalue olisi rakennuskelpoinen tontti, tulee se lohkomistoimituksella lohkoa tontiksi. Tonttijako tehdään kaavamuutoksen yhteydessä.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Yksityisen hakijatahon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 30.10.2016. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002332 ja kaavoitus tuli vireille 22.1.2018.

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

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat

¹⁶ Raide-Jokeri 3, alustava yleissuunnitelma 23.2.2018, Liikennesuunnittelu, Vantaa

- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat, mm. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala, Vantaan kaupunginmuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt
- Muut, esim. Finavia

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet 22.1.2018 päivätyistä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 22.2.2018 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin yksitoista (11) kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Carunalla, Fingridillä ja Gasumilla ei ollut kommentoitavaa kaavamuutokseen sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Vantaan Energia ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy muistuttivat sähköverkon maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainnin huomioimisesta. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia tulee siirtää, toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaupunginmuseon mukaan alueella ei ole muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, rakennusperintökohteita eikä erityisiä maisemallisia arvoja. Museolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä museota ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

HSY:n mukaan kaavamuutosalueen länsipuolella on rakennettu vesijohto sekä jätevesiviemäri. Tikkurilantien jalkakäytävällä kaava-alueen pohjoisosassa sekä osittain Puutarhantiellä sijaitsee rakennettu hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri palvelee alueen eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen kivistä kaavoitettavan alueen itä- ja länsireunoille sijoitetuilla yksityisillä hulevesiputkilla.

Viranomaisten ja yritysten lisäksi mielipiteitä saatiin yksityisiltä. Yksityisissä palautteissa korostui kaksi asiaa; kerrostalorakennuksen kaavoittaminen alueelle, joka miellettiin pientaloalueena, mietitytti. Tämän lisäksi liikenteen järjestäminen kaavamuutostyön yhteydessä nousi tärkeäksi aiheeksi. Näiden aiheiden lisäksi tuli yksittäisiä kommentteja muutamasta aiheesta. Mielipiteet on kuvattu tarkemmin alla.

Yksityisissä palautteissa haluttiin säilyttää lähiympäristö nykyisellään, pientaloalue pientaloalueena. Tikkurilantien ympäristön hallitseva piirre on pientalomaisuus. Yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on A2 eli matalaa ja tiivistä asuinalueita, pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Ehdotettu kaavamuutos on suuri muutos nykyiseen asemakaavaan ja yleiskaavan käyttötarkoituksesta poikkeava. Asunnot on ostettu tietoisena yleiskaavan ja asemakaavan merkinnöistä. Kaavamuutoksessa pitäisi nykyistä paremmin ottaa huomioon Tikkurilantien yleisilme pientaloalueena ja alueen yleiskaava.

Kulku kaavoitettavalle tontille mietitytti. Uuteen rakennukseen on saatava omat pysäköintipaikat. Raskaan liikenteen kulkeminen Puutarhantiellä häiritsee. Katu ei sovellu liikennemäärien kasvulle eikä varsinkaan raskaalle liikenteelle. Suunnitellut liikekiinteistöt edellyttävät raskaiden ajoneuvojen avulla hoidettavia logistiikkakuljetuksia. Tikkurilantien liikennemäärät ovat suuret varsinkin ruuhkissa ja Puutarhantieltä on vaikea päästä Tikkurilantielle. Liikennemäärien merkittävä kasvu

huolestutti sekä turvallisuus liikenteen lisääntyessä – alueella liikkuu paljon lapsia sekä bussipysäkillä kulkijoita.

Yksittäiset kysymykset käsittelivät mm. raitiotiehanketta ja kerrostalojen kaavoittamista sen yhteyteen – hanke nähtiin hulluna. Alueen kehitystä haluttiin suunniteltavan yhtenä kokonaisuutena, eikä tontti kerrallaan. Näin alue kehittyisi yhtenäisesti alueen ominaispiirteet huomioiden. Päiväkotien ja koulupaikkojen riittävydestä tulisi huolehtia. Tontti koettiin pieneksi kerrostalolle ja korkean osan pelättiin pimentävän Tikkurilantien vastapuolen kerrostaloja ja erityisesti Puutarhatie 3 c:n ja Kuriirikuja 3:n rivitaloasuntoja.

Asukasilta 17.4.2018 Viertolan koululla

Kaavamuutoksesta järjestettiin maastokävely ja asukasilta 17.4.2018 Viertolan koulun Liljatie opetuspisteessä. Asukasillan aiheena oli Tikkurilantien varren kolme kaavamuutostyötä, Mönkkösen kulma (002333), Tikkurilantie 84b (002377) ja Tikkurilantie 88 (002332). Tapahtumaan ilmoitettiin 16 henkilöä.

Illan aikana tehtiin kävely kaavamuutoskohteisiin, tutustuttiin osallistujien tietoihin ja kokemuksiin alueesta, arvioitiin kaavamuutoshakemusten mukaisia suunnitelmia ja ideoitiin vaihtoehtoisia ratkaisuja. Seuraaville sivuille on koottu tilaisuudesta tullut sisältö, joka liittyy Tikkurilantie 88:aan.

Ymmärrys alueesta:

Hyvää ja säilyttämisen arvoista: Rauhallinen ja hiljainen alue, mukavasti pientaloaluetta, Puutarhatien hidasteet hyvät, Bäckbyn kartanon alue ja puistot kivoja, avoin vihreä, rauhallista ja vehreää, hyvää siisteys, selkeys, kaupunkimaisuus, koulut lähellä, hyvä pyöräteiden kunnossapito, hyvät pyörätiet, liikuntareitit

Haasteita: Nopeudet Tikkurilantiellä kovia iltaisin, Puutarhatien liikenne kohti etelää, liikkumisen lisääntyminen, liikennemäärät uhkaavat kasvaa, risteyksissä ei kiertoliittymiä, ei tarpeeksi palveluja (kahvilaa, kampaamoja), lentomelu ajoittain todella häiritsevää

Toiveita ja kehitysideoita: Kievari vanhan Kuninkaantien varteen (Kuriirikuja), lisää kivijalkakauppaa (elävöittää), uuden päiväkodit ja koulut?, tulevaisuudessa näemme kulttuurikeskuksen lähitöllä, vihreän säilyttäminen

Paikallishistoriaa ja -tietämystä: Saippuatehdas, Sulinin puutarha, Primon tehdas, kaakelitehdas, pieniä paikallisia palveluita, Tanssiopisto Raatikon talo, Sulinin maiden lampi on syntynyt, kun kaakelitehdas on kaivanut maasta savea, Kylmäojassa on purotaimenia, Kuninkaantien Vantaan osuuden historia!

Suunnittelukysymysten tarkastelu ja kehitysideat:

Vaihtoehtoisia skenaarioita

- Tornivaihtoehto, + peittää Tikkurilantien, kerrostalo, matalampi torni
- Pienkerrostalo
- Pientalot

Pohdittava tornin korkeutta / Matalampi

Tykättiin ajatuksesta porttina -> korkeus hirvittää

Hyvää: kapea -> meluvalli

Hyvää: kapea ja sijoitettu mahdollisimman lähelle Tikkurilantietä

Huomioitava: parkkitilaa riittävästi / Tarpeeksi parkkitilaa!

Myös risteysalueiden suunnittelu (ettei houkuttele läpiajoa)

Kadut pullottavat autoja

Puutarhatie on ongelma / Pysäköintikiellot Puutarhatielle

Lasten ja nuorten turvallinen kulku! / Turvalliset kulkutiet

Vinkki: Menkää katsomaan Munkkivuoren pysäköintiä, siellä on pysäköintitilaa vieraille ja talojen asukkaille.

Ennen oli paremmin.

Toivottiin kauneutta - kaunis arkkitehtuuri - ei kuten vastapäätä

Vaaleasta väristä tykättiin (vaalea sininen vastapäätä puhututti)

Uuden rakennuksen varjostusvaikutukset mietityttivät

Iltta-aurinko ollut naapuriasukkaan pointti muuttaa asuntoonsa

Yleisiä kommentteja

Suunnitelmien korkeus ympäröivään miljööseen

Miksi pientaloalueesta ollaan tekemässä kerrostaloaluetta? Eikö muualta löydy oikeasti tilaa?

Miten ratikka saadaan mahdutettua Tikkurilantielle?

Liikenne / Kulku mietityttää

Pysäköinti

Muutos ok

Vanhukset huomioitava

Historia tutuksi

Tikkurilan kasvu ulottuu ja muuttaa

Palvelut vaativat asukkaita

Viihtyvyyys

Vastineet mielipiteisiin ja asukasillassa esiin tulleisiin kysymyksiin:

Rakentamisen tehokkuus

Uusi, ehdotettu rakentaminen sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kytkettyjen pientalojen ja pienkerrostalojen alueelle A2. Se on alue, jolla on sekä pientaloja, kytkettyjä pientaloja, pienkerrostaloja ja kerrostaloja. Ehdotetun rakennuksen nelikerroksinen osa on yleiskaavamerkinnän mukainen, kahdeksankerroksinen osa tätä tehokkaampi. Kaavamuutosalue rajautuu Tikkurilantiehen, johon suunnitellaan raideyhteyttä. Tikkurilantien varren tiivistämispyrkimykset, jotka ovat seurausta tulevasta raideyhteydestä, tukevat korkean osan sijoittamista tähän kaupunkirakenteelliseen kohtaan. Puutarhaviestä länteen alkaa lentomelualue, jolle uutta asuinrakentamista ei sallita. Tikkurilantie 88 ja sen vastapäinen tontti pohjoispuolella on siten kohta, johon Tikkurilan keskustaa kohti ajaessa muodostuu asumisen porttiaihe. Yhdessä Tikkurilantien pohjoispuolisen kerrostalokorttelin kahdeksankerroksisen päätteen kanssa Tikkurilantie 88 muodostaa parin ja merkitsee paikan Tikkurilan kaupunkirakenteeseen. Se sopeutuu mittakaavaltaan pohjoispuoliseen kerrostalokortteliin ja kehittää Tikkurilantietä kaupunkimaisemmaksi. Suurempi tehokkuus on sijaintinsa vuoksi perusteltu.

Kerrostaloratkaisua tarkastellaan tontille, sillä alueen maankäyttö sallii kerrostalorakenteen. Tikkurila on kaupunginosana muutoksessa. Alueen tiivistyminen tukeutuu pitkälti kerrostalorakentamiseen ja uudisrakentamisen kohteita sijaitsee laajalti koko Tikkurilan alueella.

Tontin voimassa oleva asemakaava on merkinnältään KTY-1, ja sallii kolmikerroksisen liike- ja toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varistorakennusten rakentamisen. Tonttitehokkuus on 0,5, mikä mahdollistaisi 1953 k-m² tilaa ja rakentamisen kolmeen kerrokseen. Suunniteltu asuinkehoalorakennus liiketiloineen on yhteensä 4900 k-m², tehokkuudeltaan 1,25. Suurin osa rakennusta on nelikerroksinen, kahdeksankerroksinen osa on rakennuskokonaisuuden länsiosassa päätteenä.

Hulevedet

Kaavamuutostontin eteläpuolella sijaitsevien kiinteistöjen yksityiset hulevesiputket sijaitsevat Tikkurilantie 88 tontin länsi- ja itäreunassa. Uuden rakentamisen seurauksena itäistä hulevesiputkea

tulee siirtää Tikkurilantie 88:n hankkeen yhteydessä ja kustantamana. Tontin länsipään putki säilynee paikallaan. Tontin hulevesistä on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa hulevesien käsittely on tarkemmin suunniteltu.

Liikenne

Tikkurilantie 88:an kulku tapahtuu Puutarhatien puolelta. Liikenne koostuu asukkaiden henkilöautoliikenteestä sekä normaalista asuintalon huoltoliikenteestä. Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Paikalle tuleva liiketila vaatii oman huoltonsa, mutta suurta määrää raskasta liikennettä se ei aiheuta. Liikennemäärissä asuminen aiheuttaa muutamia kymmeniä ajoneuvoja päivässä, liiketilat niiden koosta ja palveluiden laadusta riippuen saman määrän kuin asuminen.

Tontin autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn normiin. Normi on luotu selvitysten perusteella, joissa todellisia autopaikkamäärien tarpeita on tutkittu saman tyyppisillä asuinalueilla. Autopaikkamäärässä on otettu huomioon paikan nykyiset hyvät ja tulevaisuudessa vieläkin paranevat joukkoliikenneyhteydet.

Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta. Puutarhatien kaavassa on myös tilavaraus kevyen liikenteen väylälle. Pysäköintiä katualueella valvoo kaupungin pysäköinninvalvonta.

Suuri osa liikenteestä tulee suuntautumaan Tikkurilantien risteykseen, eikä kuormita muuta Puutarhatietä. Tiettyinä ajankohtina Puutarhatien-Tikkurilantien liittymä voi ruuhkautua, jota tontilta tai tontille suuntautuva liikenne osaltaan lisää. Kuitenkaan liikennemäärät eivät ole niin suuria, että liikennevalojen rakentaminen olisi tällä hetkellä perusteltua. Ruuhkaisimpina hetkinä valot helpottaisivat kääntymistä Puutarhatien suuntaan, mutta keskimääräisesti liikennevalot lisäävät viivytyksiä. Alueelta voi myös poistua Kuriiritien suuntaan, joka ei kohtuuttomasti pidennä matkaa. Onnettomuusmäärät Puutarhatien – Tikkurilantien liittymässä eivät ole olleet viimeisen viiden vuoden aikana suuria. Vakavia vahinkoja ei ole sattunut ja peltivahinkoja poliisille on ilmoitettu muutamia. Laadittujen liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien toimivuus ei tule tulevaisuudessa heikentymään.

Raitiotie

Koska Vantaa kasvaa, niin työpaikkojen kuin väestön osalta, varaudutaan siihen liikenteellisesti ja erityisesti joukkoliikenteen tarjonnan osalta. Pikaraitiotie yhdistää Länsimäen ja Hakunilan alueet Tikkurilaan ja edelleen Pakkalaan ja Aviapolikseen. Se yhdistää alueet keskusten tai keskustojen nauhaksi ja tarjoaa vaihtoyhteyksiä esim. Kehärataan Tikkurilassa. Tämä raideyhteys kulkee Tikkurilantie 88:n editse. Tikkurilantien poikkileikkaus raiteen kanssa on pienimmillään 32 metriä. Tontin kohdalla nykyinen katualue on tätä leveämpi, joten raideyhteys mahtuu hyvin Tikkurilantielle. Raideyhteyttä tarkastellaan tiivistämisen näkökulmasta; tehokas joukkoliikenneyhteys tukee asuin- ja työpaikkarakentamista sen varrella. Pyrkimyksenä on saattaa mahdollisimman moni joukkoliikenteen käyttäjäksi. Raideliikenne on taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestävä kulku-
muoto.

Suunnittelu kokonaisuutena

Kaavamuutoksen ympäristö on muutoksessa. Tikkurilantie 88:n pohjoispuolelle rakennetaan parhaillaan kerrostalokorttelia. Kaavamuutoshanke on osa Tikkurilantien varren kolmea kaavamuutostyötä, muut ovat Tikkurilantie 84 b ja Tikkurilantie 76-78 / Osmankäämintie 16. Nämä kolme kohdetta ovat kokonaisuus, jota alueella on mahdollista tarkastella asuinkäyttöön. Niitä suunnitellaan osana Tikkurilantien varren kokonaisuutta. Kaavamuutoksissa otetaan huomioon olemassa oleva rakennettu ympäristö, mutta myös sen käynnissä oleva muutos ja raitiotien tuoma tiivistyvä rakenne.

Päiväkodit ja koulut Tikkurilassa

Tikkurilan lisääntynyt asukasmäärä luo tarpeita uusille päiväkotit- ja koulunkäyntipaikoille, minkä eteen parhailaan tehdään työtä Vantaan kaupungilla. Tikkurilassa on kaavoitettu/kaavoitetaan parhailaan kahta päiväkotia. Vantaan kaupungin Tilakeskus on kartoittanut Tikkurilan koulupaikkatarpeita ja mahdollisuuksia lisärakentaa olemassa oleville koulutonteille uutta tilaa. Tilakeskuksen kouluverkko selvityksen alustavissa tuloksissa keväällä 2018 Tikkurilan alueelle tarvitaan uusi koululaajennus, joka sijoitettaisiin joko Jokirannan koulun tontille tai Peltolan koulun tontille. Jokiniemen koululla ollaan jo pidemmällä, sinne tehdään Tilakeskuksen hankesuunnitelmaa uuden laajennusosan rakentamisen edistämiseksi.

Kerrostalomassa kapealla tontilla

Tikkurilantie 88:n tontti on kapea, mutta pitkä. Se on pientä kaakkoisnurkkaa lukuun ottamatta kokonaan Tikkurilantien melualueella. Tontti on päivän tiemeluvyöhykkeillä 55-60 dB ja 60-65 dB. Päivän tiemeluvyöhyke 55-60 dB ulottuu myös Tikkurilantie 88:n eteläpuolella sijaitsevalle tontille. "Valtioneuvoston päätöksen melutason ohjearvoista" mukaan asuinrakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet on suunniteltava ja toteutettava siten, että melun keskiäänitaso ei ylitä kello 7-22 55 desibeliä eikä yöllä 22-7 yöohjearvoa 50 dB. Tästä seuraa, että koko tontti ja osa sen eteläpuolista tonttia on melualueella. Sen vuoksi rakennus tulee sijoittaa Tikkurilantien varteen lähes koko tontin pituudelle. Rakennusmassa estää melun leviämisen, jolloin pihaa on mahdollista käyttää oleskeluun. Rakennus suojaa myös eteläpuolista tonttia melulta ja pihoja kadun suunnasta tulevilta ilman epäpuhtauksilta.

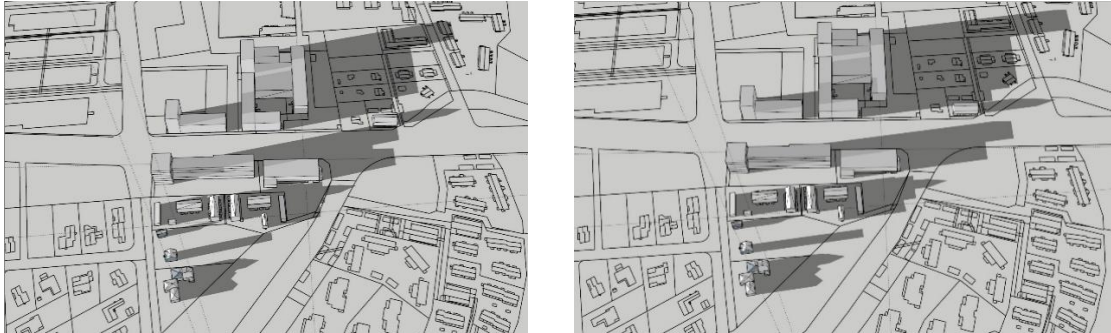
Kuva alla: Tikkurilantie 88 tontti sijaitsee Tikkurilantien melualueella. Melun päiväohjearvo ulkona, 55 dB, ylittyy tontilla (Keltainen vyöhyke 55-60 dB, oranssi vyöhyke 60-65 dB, punainen vyöhyke 65-70 dB). Tästä syystä uusi rakennus sijoitetaan Tikkurilantien varteen, jolloin se estää melun leviämisen eteläpuolelleen. Melukartan tiedot ovat vuodelta 2016.



Varjostusvaikutukset

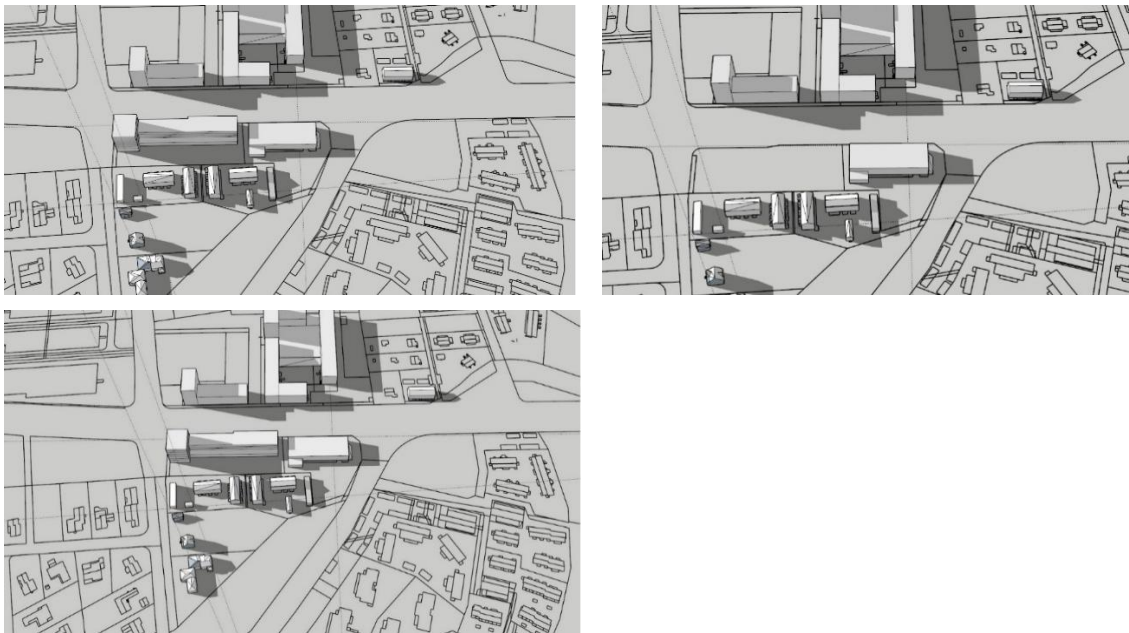
Tikkurilantie 88:n naapurit olivat huolissaan uuden rakennuksen pimentävästä vaikutuksesta. Tästä syystä rakennuksen varjostusvaikutukset selvitettiin. Karkeasti ottaen syyspäiväntasauksen ja kevätpäiväntasauksen välisenä aikana rakennus ei heitä varjoja ollenkaan eteläpuolelleen. Kevään edetessä aurinko paistaa laajemmalla sektorilla ja varhaisen aamun sekä myöhäisen illan auringonsäteet alkavat paistaa uuden rakennuksen koillis- ja luoteispuolilta. Kun aurinko alkaa las-

kea, moninkertaistuvat varjojen pituudet. Tätä tilannetta kaupunkisuunnittelussa ei ole mahdollista ottaa huomioon rakennusten sijaintia määriteltäessä – kaupunkiin kuuluvat illan varjot. Oleellista rakennusten sijoittelussa ja koossa on päiväinen auringonpaiste ja sen aurinkokulmat.

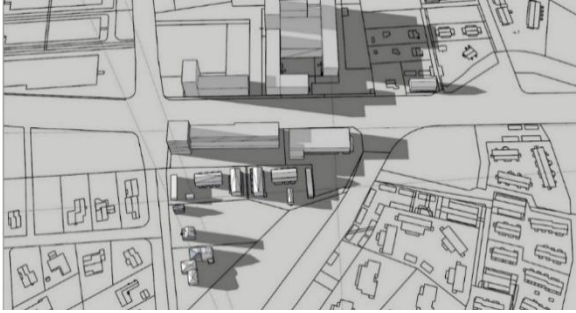


Kevät 20.3. kello 17:36, aurinko laskee 18:33. Syksy 20.9. kello 17:36, aurinko laskee 19:29. Varjot suuntautuvat koilliseen-itään. Ne eivät varjosta eteläpuolisia tontteja.

Alla: Myöhäinen kevät 20.5. kello 18:36. Aurinko kääntyy illalla paistamaan luoteesta ja laskee 22:04. Kuvat uuden rakennuksen kanssa ja ilman sitä. Varjostusvaikutuksissa on huomioitava, että kaavamuutostontin eteläpuoliset rakennukset varjostavat itse omia piha-alueitaan. Korkeamman osan varjo varjostaa oman tonttinsa piha-alueita kello 18:36.

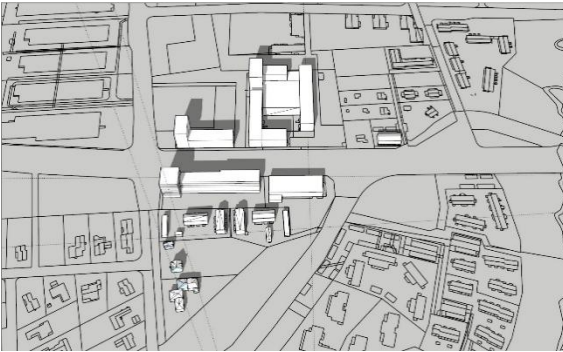


Yllä: Kesä 20.7. kello 18:36.



Vasemmalla: Kesä 20.8. kello 18:36. Siinä vaiheessa, kun uuden kerrostalon varjo alkaa varjostaa eteläpuolista tonttia, on ilta ja aurinko paistaa matalalta ja rakennusten varjot pitenevät. Eteläpuolisen tontin omat rakennukset luovat myös varjot omille piha-alueilleen.

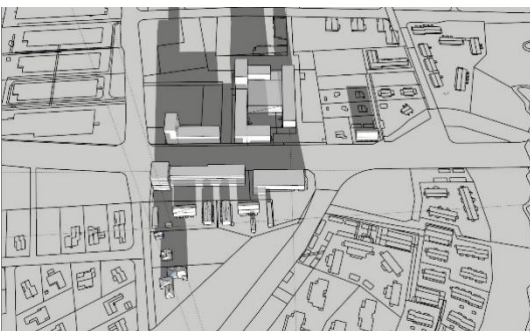
Pohjoispuolen varjot ovat pisimmillään talvipäivänseisauksen aikaan. Alle on koottu kuvia uuden rakennuksen pohjoispuolelle heittämistä varjoista.



Yllä: 20.9. kello 12:00 ja 20.3. kello 13:00. Syys- ja kevätpäiväntasauksen aikoihin, ja niiden välisenä aikana, rakennus ei varjosta Tikkurilantien pohjoispuolen rakennusta.



Yllä: 20.10. kello 12:00 ja 20.2. kello 12:00. Lokakuussa kahdeksankerroksinen osa varjostaa osaa vastapäisestä rakennuksesta, ja varjo liikkuu auringonkierron mukaan julkisivun yli kohti itää, helmikuussa samoin.

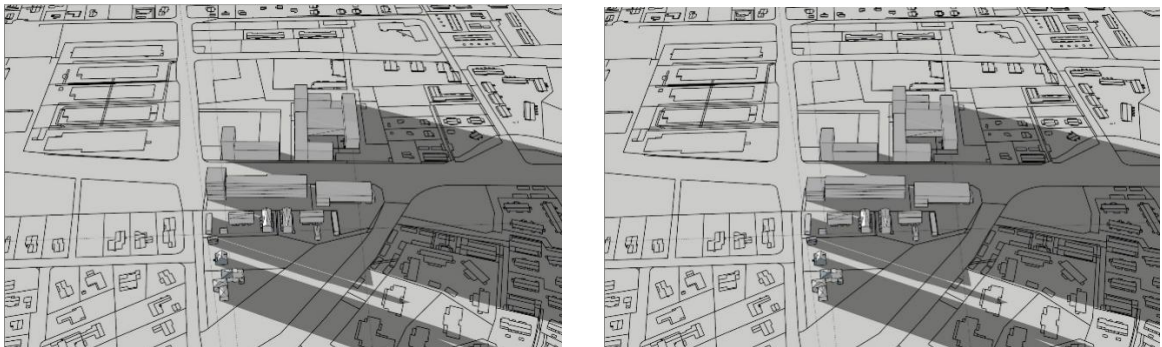


Vasemmalla: 22.12. kello 12:00. Talvipäivänseisaus on vuoden pimein päivä ja varjot ovat pisimmillään. Uuden rakennuksen matala osa sekä korkea osa luovat keskipäivällä varjon Tikkurilantien pohjoispuoliseen rakennukseen. Varjo liikkuu auringonkierron mukana. Aurinko paistaa matalalta ja matalatkin rakennukset luovat pitkiä varjoja ympäristöön.

Koska kahdeksankerroksinen osa rakennuksesta herätti keskustelua, tarkasteltiin varjotarkaste-
luissa myös kerrostalovaihtoehtoa, jossa sitä ei ole. Pientalovaihtoehtoa ei tarkasteltu, sillä se on
liian tehoton, eikä suojaa tehokkaasti tonttia melulta tai ilman epäpuhtauksilta. Kokonaan neliker-
roksisen rakennuksen varjostusvaikutus vertailtiin korkeamman vaihtoehdon kanssa. Alle on
koottu kuvat vuoden pimeimmistä päivästä ja elokuun illasta, jolloin aurinko paistaa jo matalam-
malta.



*Yllä: 22.12. kello 12:00. Vasemmassa kuvassa vaihtoehto kahdeksankerroksisella osalla, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Vuoden pimeimpänä päivänä rakennus luo varjon Tikkurilantien vasta-
päisen kerrostalon julkisivuun. Kahdeksankerroksisen osan luoma varjo on kapea ja kulkee aurin-
gonkierron mukana julkisivun yli. Ero nelikerroksisen ja kahdeksankerroksisen vaihtoehdon välillä
on pieni. Jo matalakin rakennus luo pitkiä varjoja pimeinä talvikuukausina.*



*Yllä: 20.8. kello 19:36. Vasemmalla vaihtoehto, jossa on kahdeksankerroksinen länsiosa, oikealla
nelikerroksinen kerrostalo. Tähän aikaan illasta aurinko paistaa niin matalalta, että molemmat
vaihtoehdot luovat varjon kaakkoon. Oleskelupihat ovat varjossa. Myös korttelin pientalot luovat
pitkät varjot omille pihoilleen. Tuntia aikaisemmin uuden rakennuksen varjo ei ylety eteläpuolisiin
rakennuksiin kummassakaan vaihtoehdossa.*

Suunnitelman korkeus ja ympäristö

Pääosa suunnitellusta uudisrakennuksesta sopeutuu pienkerrostalomittakaavaan. Päätteenä oleva
kahdeksankerroksinen osa on poikkeus, joka merkitsee paikan kaupunkirakenteessa. Kahdeksan-
kerroksinen osa rakennuksesta ei sijaitse suoraan eteläpuolisten rakennusten kohdalla. Korkean
osan vaikutukset eteläpuoleisen korttelin yksityisyyteen on arvioitu vähäiseksi:

Eteläpuolisen Puutarhatie 3c:n itä-länsisuuntaisen rivitalon yksityiset piha-alueet sijaitsevat raken-
nuksen eteläpuolella katseilta suojassa. Tärkeimmät asuintilat, olo- ja makuuhuoneet, avautuvat
etelään. Pohjoisella julkisivulla sijaitsee ikkunoita asumisen aputiloissa, kuten eteisissä, saunoissa
ja aulatiloissa. Rakennus sijaitsee nelikerroksisen rakennuksen kohdalla.

Pohjois-eteläsuuntaiset rivi- ja luhtikerrostalorakennukset (Puutarhatie 3c ja Kuriirikuja 3) sijaitsevat Tikkurilantie 88:n nelikerroksisen rakennusmassan vierellä ja niiden länteen suuntautuvat pihat tai parvekkeet on suojattu niiden välisillä säleikoilla, jotka suojaavat naapureilta, mutta myös pohjoissuunnan katseilta. Pohjoisen pään päätyasunnoissa on kaksi ikkunaa pohjoiseen. Pihat sijaitsevat siten, että viereinen pientalorakennus toimii myös niiden näkösuojana.

Kuriirikuja 3:n itä-länsisuuntainen rivitalo tontin itäreunalla sijaitsee osin nelikerroksisen rakennuksen eteläpuolella, osin Tikkurilantie 86:n liikerakennuksen eteläpuolella. Rivitalon yksityiset pihat sijaitsevat sen eteläpuolella katseilta suojassa. Pohjoiseen avautuu asumisen aputilojen, kuten aulojen ja eteisten ikkunoita. Tärkeimmät asuintilat avautuvat kohti etelää.

Kahdeksankerroksinen osa muodostaa parin pohjoispuolisen korttelin kahdeksankerroksisen osan kanssa. Kaupunkirakenteessa ne muodostavat yhdessä porttiaiheen. Kerroskorkeutta perustelee edellisen lisäksi Tikkurilantien raideyhteyshanke, jonka myötä koko vyöhyke on tulevaisuudessa tiivistymässä.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 27§:n 28.11.2018-2.1.2019. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin neljä, HSY:ltä, HSL:ltä, TUKESilta ja Tikkurilan omakotiyhdistys ry:ltä. Lausunnot saatiin HSY:ltä, HSL:ltä ja TUKESilta. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin, mutta ne on kirjattu tiiviisti alle ja otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Tieto lausuntojen sisällöistä on viety eteenpäin niiden suunnittelijoille.

Lausunnot vastineineen tiiviisti:

TUKES Turvallisuus ja kemikaalivirastolla ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Lausunto antoi tiedoksi Okmeticin konsultointivyöhykkeen pienentymisen 1 kilometristä 500 metriin. Tieto on korjattu kaavaselostukseen. Vaarallisista kemikaaleista mahdollisesti aiheutuva onnettomuus vaikutuksineen ei ulotu suunnittelualueelle. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSL kannatti lausunnossa asemakaavamuutosehdotuksen tiivistä yhdyskuntarakentamista alueelle. HSL piti tärkeänä, että mahdollinen tulevaisuuden raideyhteys olisi matkustajapalvelultaan laadukas ja liikennöinniltään tehokas, mikä varmistetaan Vantaan ratikan alustavassa yleissuunnitelmassa esitetyin raitiotielle varatuin omin kaistoin. Osana tulevaisuuden runkolinjan 570 kehitystä pysäkkiä V6803 kaavamuutosalueen pohjoisreunassa parannetaan. Kaavamuutostontin liittymän liikenteen vaikutuksia bussi- ja raitiotieliikenteen hidastamiseen tulee ehkäistä ja mikäli risteykseen suunniteltaisiin liikennevalot, tulee joukkoliikenne-etuudet huomioida. Edelleen, mikäli pysäkkiä V6803 tulee rakennusaikana väliaikaisesti siirtää, tulee HSL:n voida vaikuttaa pysäkin sijaintiin. HSL:n lausunnon sisällöt on toimitettu tiedoksi niistä vastaaville asiantuntijoille ja kirjattu tässä kaavaselostuksen osaksi. Asiat huomioidaan jatkosuunnittelussa, eivätkä ne aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

HSY:n lausunnon mukaan alueelle on rakennettu yleinen vesihuolto ja uusi rakennus voi liittyä siihen. Hanke ei edellytä vesihuollon siirtämistä tai sen lisärakentamista. Kaavaselostuksen liitteenä olevaa vesihuollon esisuunnitelmaa tulee jatkosuunnittelussa tarkentaa. Suunnittelualueen läheisyyteen on ehdotettu uutta alueellista palovesiasemaa, jonka paikka tarkentuu jatkosuunnittelun myötä. Lausunnon sisällöt on lähetetty tiedoksi vesihuollon suunnittelijoille ja kirjattu tässä osaksi selostusta. Asia huomioidaan jatkosuunnittelussa, eikä se aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai -määräyksiin.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018-2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Vantaan visio on "rohkea ja rento Vantaa on edelläkävijä ja vastuullinen kasvun keskus". Vantaan arvoja ovat avoimuus, rohkeus, vastuullisuus ja yhteisöllisyys. Strategisia painopistealueita on yhteensä kuusi ja niissä kaikissa on omat tavoitteensa. Painopisteitä ovat talouden tasapainon turvaaminen, kaupungin tiivistäminen lähiluontoa vaalien, kaupungin elinvoiman ja vetovoiman lisääminen, asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen, palvelujen kehittämisessä edelläkävijänä oleminen sekä uudistuen ja osallistuen johtaminen. Kaupunkisuunnitteluun liittyviä tavoitteita on erityisesti painopisteissä kaupungin tiivistämisestä, asukkaiden hyvinvoinnin edistämisestä ja kaupungin elinvoiman lisäämisestä. Niitä ovat mm. seuraavat tavoitteet: "Vahvistamme resurssiviisaasti nykyistä kaupunkirakennetta, hyödynnämme rohkeasti kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet, Vantaan kaupunkiympäristöt ja asunnot ovat kansainvälisesti kilpailukykyisiä, asukkaiden mahdollisuudet osallistua aktiivisesti kaupungin, oman asuinalueen kehittämiseen lisääntyvät ja yrityksille on monipuolisia ja vetovoimaisia työpaikka-alueita." ¹⁷

MAL 2016-2019 ja MASU 2050:

Hallitusohjelman kärkihankkeisiin kuuluva Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus allekirjoitettiin 9.6.2016. Tämä maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus kattaa vuodet 2016–2019. Sopimuksella tuetaan kuntien sekä valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamista. Helsingin seudulla sopijoina oli seudun neljätoista kuntaa ja HSL, valtion puolelta liikenne- ja viestintäministeriö, ympäristöministeriö, valtiovarainministeriö, ARA, Liikennevirasto sekä Uudenmaan ELY-keskus.

Sopimuksessa Vantaan asuntotonttien asemakaavoitettava kerrosala vuosina 2016-2019 on 266 250 kem². MAL-sopimuksen "asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue" -liitekartta sisältää Tikkurilantien varren, joka on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle. Tikkurilantie 88:n kaavamuutoshanke sijaitsee tällä alueella. ¹⁸

MASU 2050 pohjautuu aikaisempaan MAL-sopimukseen, maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimukseen 2012–2015. MASU 2050 tukee yllä kuvattua MAL 2016–2019 sopimusta. MASU 2050:ssä yhteistyö on tehty seudun kuntien, Uudenmaan liiton ja HSL:n kanssa. MASU 2050 määrittää seudun maankäytön tahtotilaa ja tuottaa taustatietoa seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan, asuntostrategiaan ja maakuntakaavan laadintaan. Näiden töiden kautta linjaukset siirtyvät asemakaavoitukseen.

MASU 2050:n MAL-visiossa mm. "metropolialueen eheä yhdyskuntarakenne on toiminnoiltaan monipuolinen ja ekotehokas. Tiiviin ydinalueen ympärillä on omailmeisten keskusten verkosto ja luonnonläheinen ympäristö, kasvava seutu tarjoaa monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja kestäviin liikkumismuotoihin pohjautuva liikennejärjestelmä palvelee seudun saavutettavuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä". Kuntien yhteisissä MAL-tavoitteissa mm. "toteutamme seudun kestäväällä kulkutavoilla hyvin saavutettavaksi, huolehdimme uusien ja olemassa olevien asuinalueiden sosiaalisesta kestävydestä, vastaamme erilaisten väestöryhmien asumistarpeisiin tarjoamalla edellytykset kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle, huolehdimme asuinalueiden

¹⁷ Valtuustokauden 2018-2021 strategia

¹⁸ Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016-2019

viihtyisyydestä ja luonnonläheisyydestä seudun vetovoimatekijänä ja varmistamme asuntotuotannon edellyttämät kaavalliset, liikenteelliset ja yhdyskuntatekniset valmiudet”.

MASU 2050:n kriteerit antavat konkreettisia tavoitteita suunnitteluun. ”Tiivistyvä kaupunkirakenne” täydentää erityisesti olemassa olevaa kaupunkirakennetta lisäämällä uutta rakentamista vanhan lomaan. ”Kestävät kulkumuodot” sijoittaa asumisen seudulla siten, että se tukee palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden parantumista erityisesti kestäville kulkumuodoilla. ”Sosiaalinen kestävyys” tukee kaupunkirakenteen kehittymistä sosiaalisesti kestävämmäksi. Mainitut kriteerit tukevat Tikkurilantie 88:n hanketta.

MASU 2050 sisältää maankäytön kehittämisen vyöhykkeet, jotka tukeutuvat vahvasti joukkoliikenteen yhteyksiin. Kartta on hyvin samankaltainen MAL-sopimuksen asemakaavoituksen ensisijainen kohdealue -liitekartan kanssa. Tikkurilantie 88 sijaitsee ”seudun ensisijaisesti kehitettävät vyöhykkeet 2016–2050” -merkityllä alueella.¹⁹

Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (Kv 18.6.2018)

Tavoitetiloja:

- ”Maanhankinta on ennakoivaa sekä kaupungin ja asukkaiden edun mukaista.
- Maa- ja asuntopoliittikka on seudullisesta vastuullista ja asetettujen tavoitteiden mukaista.
- Asuntotuotanto on monipuolista ja sosiaalisesti kestävä. Asukkaille löytyy tarpeita sekä maksukykyä vastaava koti.
- Maankäyttöä ja palveluverkkoa suunnitellaan kokonaisvaltaisesti.
- Sujuva kaupunkisuunnittelu luo mahdollisuudet viihtyisille asuinalueille, monipuoliselle asuntotuotannolla ja menestyksekkäälle yritystoiminnalle.
- Rakentaminen painottuu keskuksiin, raideliikenteen yhteyteen ja jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.
- Maankäytösopimuksia käytetään aktiivisesti maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamisessa.
- Asuinalueet ovat turvallisia, viihtyisiä ja sisältävät asukkailleen rakkaita paikkoja. Vantaalla on hyvä elää.
- Tontteja luovutetaan monipuolisesti asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin.
- Maaomaisuutta hallitaan järkevästi ja kustannustietoisesti.”²⁰

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.²¹

¹⁹ Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050

²⁰ Vantaan maa- ja asuntopoliittiset linjaukset (18.6.2018)

²¹ Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on kehittää tonttia ja kaavoittaa sille rakennusoikeutta kerrostalorakennukselle ja liiketiloille. Tontin käyttötarkoituksen muutoksen seurauksena tontin rakentuminen tulee nykyistä nopeammin ajankohtaiseksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tontilla esiintyy liikennemelua, jonka vaikutusten vähentämistä rakennuksen sisätiloista sekä tontin ulkotiloista tulee edistää. Myös katutilan muuta ympäristöä huonompi ilmanlaatu tulee eristää sisä- ja ulkotiloista. Kapean tontin tavoitteena on hulevesien käsittely tontilla sekä niiden johtaminen hallitusti yleiseen hulevesiverkkoon.

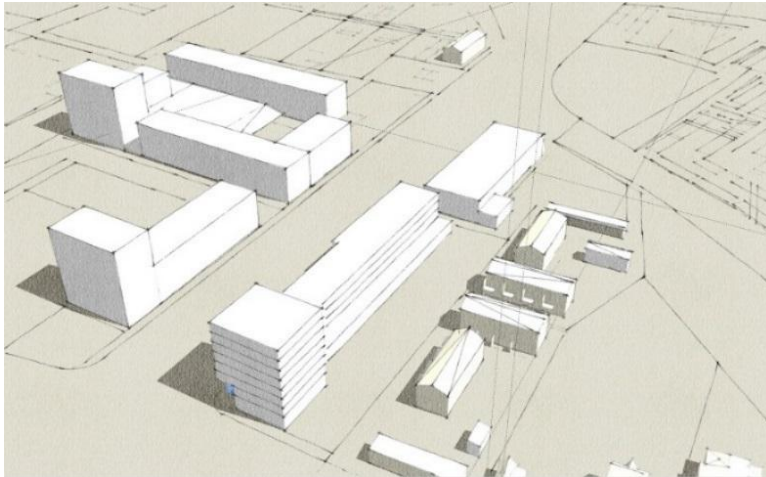
Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Mielipiteissä esiin tulleet haasteet liikkumisen ja pysäköinnin hallinnasta on huomioitu kaavaehdotuksessa. Asuinkerrostalo mahdollistaa uusien asuntojen ja muutaman liiketilan rakentamisen. Rakentaminen lisää jonkin verran liikkumista alueella ja tuo mahdollisuuden uusille palveluille lähiympäristössään. Pysäköinti järjestellään tontilla Vantaan kaupungin uusien asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohjeiden mukaan. Tontilla on tilaa myös huollon, liiketilojen sekä vieraiden pysäköinnille.

Tikkurilantien varren kaupunkirakenne täydentyy tämän tontin osalta. Rakennus suojaa tonttia ja osaa korttelialueestaan melulta. Asemakaavaehdotus ratkaisu on osa Tikkurilantien varren tiivistymistä, jossa tonttia laajempi kokonaisuus otetaan huomioon.

Koska rakennuksen kahdeksankerroksinen osa herätti keskustelua, on myös vaihtoehtoisia ratkaisua, vain nelikerroksista massaa, tarkasteltu varjotarkasteluissa, jotta sitä voisi verrata kahdeksankerroksiseen ratkaisuun. Ehdotettua pientaloratkaisua ei tarkasteltu, sillä se ei suojaa tonttia melulta ja ilman epäpuhtauksilta ja on raideyhteyttä ajatellen liian tehoton.

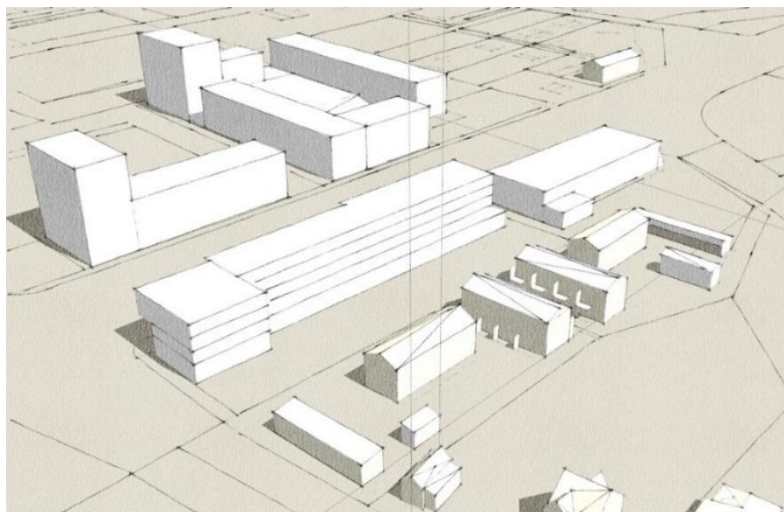
3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



Vaihtoehto A, kahdeksankerroksinen pääte Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksessä. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

Vaihtoehto A tukee Tikkurilantien rakentamista nykyistä tiiviimmäksi. Katutilaa rajaa kerrostalorakennus, joka antaa vihjeen saapumisesta kohti Tikkurilan keskustaa. Pitkän ja kapean tontin pohjoisreunaa rajaa pitkä nelikerroksinen massa, joka estää melun leviämisen tontille. Risteyskohdassa rakennus on kahdeksankerroksinen ja merkitsee paikan kaupunkirakenteessa; se on portti Tikkurilaan yhdessä pohjoispuolisen kerrostalokokonaisuuden kanssa. Risteyskohdan ensimmäiseen kerrokseen on suunniteltu liiketilaa, mikä lisää palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Vaihtoehdossa B on kokeiltu pitkää pienkerrostalomassaa, joka on koko tontin pituudelta nelikerroksinen. Se rajaa Tikkurilantietä ja estää melun leviämistä tontille. Kokonaisuus toimii muurina korttelinsa pohjoisrajalla. Ensimmäisen kerroksen liiketilat lisäävät palveluiden sijoittumismahdollisuuksia alueella. Se on tehokkuudeltaan A-vaihtoehtoa pienempi. Vaihtoehtoa kokeiltiin erityisesti rakennuksen varjostusvaikutusten arvioimiseksi ja vertaamiseksi vaihtoehtoon A.



Vaihtoehto B, koko rakennus on nelikerroksinen. Kuvitteellinen näkymä kesäkuun keskipäivältä. Vain lähimmät rakennukset on mallinnettu.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jatkotyöstöön valittiin ratkaisu A. Sen kahdeksankerroksinen pääte merkitsee paikan kaupunkirakenteessa ja toimii Tikkurilantien pohjoispuolisen kahdeksankerroksisen osan kanssa Tikkurilan keskusta-alueen porttina. Rakennus on tehokas ja ottaa huomioon Tikkurilantien tulevaisuuden

kehityksen raideliikenteen väyläksi. Rakennus suojaa eteläpuolen korttelialuetta melulta ja ilman epäpuhtauksilta. Sen varjostusvaikutukset arvioitiin vähäisiksi, sillä se sijaitsee lähitonttiensa pohjoispuolella. Rakennus on samaa mittakaavaa uusien Tikkurilantien varren kortteleiden kanssa ja soveltaa yleiskaavan A2-vyöhykkeen mahdollisuutta yhdistellä kerrostalorakennetta ja pientalorakennetta.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkerrostalon ja liiketilojen rakentamisen tontille.

Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus asumiselle on 4750 k-m². Lisäksi kaavaan on merkitty 150 k-m² liiketilakäyttöä varten. Pysäköinti on järjestetty pihalle, korkeintaan 45 autopaikkaa, sekä tämän lisäksi rakennusalan sisälle viherkannella tai rakennusmassalla katettuna. Piha on määrätty istutettavaksi ja sille on merkitty leikkialue.

4.1.1 Mitoitus

Mikäli asumisväljyys olisi 38 m² (ennuste 2026, kerrostalot), on asuinkerrosalamäärästä seuraava asukasmäärä 125 henkilöä.²²

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Tontin pinta-ala 3906 m²

Rakennusoikeus 4750 k-m² asuminen, 150 k-m² liiketilat

Tehokkuusluku e=1,25

Pysäköinti, autot ja polkupyörät

1 ap/100 asuntok-m², kuitenkin vähintään 2 autopaikkaa/ 3 asuntoa

Vieraspaikkoja 1/1500 k-m²

Huolto- yms. pysäköintiä varten 1 ap/ 5000 k-m²

1 ap/60 k-m² liiketilat

Paikoista 3 autopaikkaa liikuntaesteisille; 2 ap/ 2500 k-m², sen jälkeen 1 ap/ 2500-5000

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisulla ja sen määräyksillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja ympäristön laatu. Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikenteeseen kestävän kehityksen mukaisesti. Kaupunkikuva kehittyy nykyisestä. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia.

Kaava ohjaa rakennuksen sijaintia, massoittelua ja kokoa. Kaavan mukainen uusi rakennus noudattaa Tikkurilantien vastapäisen reunavyöhykkeen mittakaavaa. Se rajaa katutilaa ja suojaa pihaa, samoin kuin korttelin eteläisempiä osia, melulta ja katupuolen ilman epäpuhtauksilta. Liiketilat tontin risteyskohdassa elävöittävät maantasokerrosta keskeisellä paikalla kaupunkirakenteessa ja tuovat liiketoimintamahdollisuuksia yrittäjille. Kahdeksankerroksinen päate muodostaa porttialueen Tikkurilantielle yhdessä rakennuksen pohjoispuolisen kerrostalon kanssa.

²² Vantaan väestöennuste 2017, s.17

Pysäköinti on järjestelty tontilla ja pysäköintitilaa löytyy lisäksi liiketiloille, huoltoliikenteelle sekä vieraspysäköinnille. Myös polkupyöräpysäköinti on huomioitu. Piha-alueella on tilaa oleskelulle ja leikille. Pihan suunnittelussa on huomioitu tontin vihertehokkuus ja tontille on määrätty istutettava alue sekä puita ja pensaita. Kulkuväylien pinnoitteista on määrätty erikseen. Osan pinnoitteista tulee olla puoliläpäiseviä.

Meluntorjunnasta, tärinäsuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesien käsittelystä on määrätty erikseen. Tontin oleskelualue ja leikkialue sijoittuvat tontille siten, että Tikkurilantien melu ei aiheita toiminnolle haittaa. Rakennus suojaa piha-aluetta myös liikenteen aiheuttamilta ilman epäpuhtauksilta. Tärinä aiheuttamia vaikutuksia on vähennetty tarkemmin kuin tilanne edellyttäisi. Hulevedet on huomioitu, ja hulevesien käsittely on suunniteltu tarkemmin erillisessä alustavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa.

Yleismääräyksissä on annettu useita rakentamisen ja arkkitehtuurin laatua käsitteleviä määräyksiä. Mm. rakennuksen julkisivusta, porrashuoneista, yhteiskäyttösaunasta ja jätetilasta on määrätty tarkemmin.

4.3 ALUEVARAUKSET, KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Alue on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta.

4.3.1 Korttelialue

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue koskee liike- ja toimistorakennusten palstaa (maarekisteritila 421-1-1652, jolle tehdään tonttijako) korttelissa 68143. Uudelle tontille on määritetty käyttötarkoitus AK ja rakennusoikeuden määrä 4750 k-m² asumiselle sekä 150 k-m² liiketiloille. Tehokkuus (et) on 1,25. Uutta kerrosalaa syntyy 2947 k-m². Kerrosluvut ovat neljä ja kahdeksan.

Rakennus rajaa Tikkurilantietä ja sijoittuu tonttinsa pohjoiseen reunaan. Kerroskorkeus on pitkältä sivulta pääosin neljä, mutta Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyskohtaan, rakennusmassan päätteenä, on osoitettu mahdollisuus kahdeksankerroksisen rakennuksen sijoittamiselle. Kaavaan on merkitty rakennusalan sivut, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Tikkurilantien julkisivu on rakennettava yhteisenä, jotta katumelu ei häiritse pihaa.

Tontille ajetaan Puutarhantieltä. Pysäköintipaikkojen määrät on laskettu ensimmäisen kerran 14.5.2018 kaupunkisuunnittelulautakunnassa olleiden uusien mitoitusohjeiden mukaan. Pysäköinti on järjestelty tontilla, korkeintaan 45 paikkaa on sijoitettu pihalle, osa katokseen, osa avoimena maantasopysäköintinä. Muut autopaikat tulee sijoittaa rakennusalan sisälle ja kattaa viherrakennalla tai rakennusmassalla. Mikäli autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa perusnormin mitoituksesta 15 %:n vähennyksen.

Piha-alueelle on merkitty leikkialue ja istutettavat alueet. Pihan suunnittelussa on laskettu tontin vihertehokkuus, joka kuvaa vihreän tai muutoin hulevettä läpäisevän pinnan suhdetta koko tontin pinta-alaan. Vihertehokkuudella varaudutaan ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Vihertehokkuuslaskurista saatavan arvon tulee olla asuintontilla vähintään 0,8. Pintojen käsittelystä ja istutuksista on annettu määräykset, jotta haluttu arvo on saavutettu. Jotta arvo saavutettaisiin, on pihalle määrätty erikseen istutettavaksi puita ja pensaita. Kadunpuoleiset tontinosat tulee kivetä ja vain ajoväylän saa asvaltoida. Rakennuslupavaiheessa tulee laatia pihasuunnitelma, hulevesisuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskema.

Karttamerkintöjen lisäksi kaavassa on yleismääräyksiä rakentamisen ja arkkitehtuurin laadusta. Rakennuksen yhteistiloista, porrashuoneista, julkisivusta ja jätetiloista on määrätty tarkemmin. Ullakon tasolle tulee sijoittaa asukkaiden yhteiskäytössä oleva saunatila. Jätetila tulee integroida

rakennukseen. Porrashuoneita tulee elävöittää taiteen keinoin ja niiden rakentumista aulamaisiksi, viihtyisiksi tiloiksi on edistetty. Porrashuoneista tulee olla pääsy sekä kadulle, että pihalle. Rakennuksen päädyt eivät saa olla ikkunattomia.

Melusuojauksesta, ilmanotosta ja hulevesistä on määrätty erikseen. Julkisivujen ääneneristyksen tulee olla vähintään 32 dB tai 35 dB. Asuntojen tulee avautua myös vähämeluisempaan suuntaan, mikäli melutaso ylittää 65 dB. Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso parvekkeilla ylitä. Länsi- ja itäpuoliset parvekkeet tulee olla sisäänvedettyjä ja ne tulee lasittaa. Puhdasta ilmanlaatua sisätiloissa edistää ilmanotto korkealta ja paremman ilmanlaadun puolelta.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää n. 130 asukkaalla Koivuhaassa.

Yhdyskuntarakenne

Kaavahanke toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteita; edistää hyviin yhteyksiin ja resurssitehokkaaseen yhdyskuntakehitykseen perustuvaa aluerakennetta ja luo edellytyksiä asuntotuotannolle.

Alue sijoittuu Koivuhaan kaupunginosaan, Tikkurilan keskustan ja Tuusulanväylän väliin. Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä.

Se on hyvien virkistysmahdollisuuksien äärellä Kylmäojan ja Keravanjoen tuntumassa.

Kaavamuutosalue on Tikkurilantien varren läntisin tontti Koivuhaassa, jonne on mahdollista rakentaa asuntoja; Puutarhatien länsipuolella alkaa lentomelualue.

Ratkaisu edistää Koivuhaan ja Tikkurilantien varren asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä kaupunkirakennetta kadunvarteen tulevaisuuden raitiotien vaikutusalueelle. Liiketilat pohjakerroksessa lisäävät mahdollisuuksia palvelutarjonnan kehittymiselle asumisen rinnalla.

Rakentaminen sijoittuu Tikkurilantien ja joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Tulevaisuudessa Tikkurilantiella kulkee raitiotie. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ajatusta Tikkurilantiestä kaupunkibulevardina, joka yhdistää Tikkurilan Aviapolikseen. Kaavamuutos muuttaa tontin käyttötarkoituksen liiketilakäytöstä asumiseen. Tikkurilantien varsi näyttäytyy muutoksen seurauksena entistä vahvemmin asumisen vyöhykkeenä aikaisemmin odotetun yritystoiminnan sijaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen täydentää alueen kaupunkikuvaa ja tiivistää Tikkurilantien vartta. Se sopeutuu mittakaavaltaan tontin pohjoispuoliseen alueeseen, jonka kanssa muodostaa Tikkurilan keskusta-alueen läntisen portin Tikkurilantielle. Eteläpuolinen kaupunkirakenne on pienimittakaavaisempaa - uusi rakennus muodostaa muurimaisen elementin tämän alueen pohjoisrajalle. Kahdeksankerroksinen osa on poikkeus mittakaavassa, mutta on osa Tikkurilantien pohjoispuolisten kahdeksankerroksisten rakennusten sarjaa alueella. Pitkä massa rajaa Tikkurilantietä ja toimii samalla melusteenä sekä pihapuolen ilmanlaatua parantavana tekijänä. Kaavamuutostontti on osa Koivuhaan monipuolisen kaupunkirakenteen maisemaa ja muutoksessa oleva osa aluetta. Kadunvarsi kehittyi muuta aluetta tiiviimpänä ja muodostaa sisääntuloväylän Tikkurilan keskustaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei ole myöskään erityisiä maisemallisia arvoja tai muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäänöksiä.

Asuminen

Kaavamuutoksen seurauksena mahdollistuu yhden asuinkerrostalokokonaisuuden rakentaminen. Jos rakennusoikeus jaetaan asumisväljyyssennusteen mukaisella luvulla 38 k-m²/henkilö, tulee tontille noin 130 asukasta. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita - lisää mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos lisää osaltaan liiketilatarjontaa alueella ja mahdollistaa muutamien uusien työpaikkojen syntyä. Asukkaiden lisäys tukee Tikkurilan alueen palveluiden säilymistä ja monipuolistumista. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä ja niihin on myös lyhyt pyöräilymatka, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Asukasluvun kasvu lisää päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta. Tikkurilaan ollaan parhaillaan kaavoittamassa/kaavoitettu kaksi uutta päiväkotia. Tämän lisäksi kouluverkon täydensyrakennusmahdollisuuksia tarkastellaan kaupungin Tilakeskuksessa.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee hankkeen myötä uusia asukkaita. Kerrostaloasuntojen koot vaihtelevat ja asuntoja löytyy eri elämänvaiheisiin. Yksöiden määrä on rajattu korkeintaan 30%:iin asuntojen lukumäärästä, joten asukkaiden vaihtuvuutta lisäävää tekijää on rajattu.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää Tikkurilan virkistysalueiden, kuten Kylmäojarvarren, Keravanjoen varren, Tikkurilan keskuspuiston ja Tikkurilan urheilupuiston käyttöä.

Maisemakuva

Kaavamuutostontti sijoittuu muuttuvalle kaupunkimaiseman vyöhykkeelle Koivuhakaan, jolle on leimallista monipuolinen kaupunkirakenne ja osittain rakentumattomat tontit Tikkurilantien varressa. Korkea osa uudesta rakennuksesta tuo maisemakuvaan uuden maamerkin ja muodostaa naapurirakennuksen kanssa porttimaisen aiheen. Tikkurilantien reunavyöhyke täydentyy uuden rakennuksen myötä.

Liikenne

Rakennus sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kaavamuutosalue sijaitsee bussipysäkin ja tulevaisuuden raitiotieyhteyden vieressä. Ratkaisu lisää joukkoliikenteen matkustajamäärää ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Yksittäinen kerrostalo ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta alueella. Kasvava asukasmäärä lisää liikennemääriä muutamalla kymmenellä, liiketilat palveluiden laadusta riippuen noin saman määrän. Lisääntyvä liikkuminen on pääosin henkilöautoliikennettä ja asuintalon huoltoliikennettä. Puutarhatielle asuminen voi lisätä lyhytaikaista vieraspysäköintiä, mutta pysäköinti toimii myös luonnollisena hidasteena ja vähentää nykyisten hidasteiden kanssa läpiajon houkuttelevuutta.

Vesihuolto

Uudet rakennukset voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkoston. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Alueen kaavamuutosten myötä Tikkurilantien ja Puutarhatien risteyksen lähistölle on tarpeen lisätä palovesiasema.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Maisemarakenne ei muutu. Uuden rakennuksen kahdeksankerroksinen osa lisää maamerkin kohtaan, jossa Tikkurilantien varsi alkaa tiivistyä kulkiessaan kohti Vantaan hallinnollista keskustaa, Tikkurilaa. Tontti sijoittuu osaksi rakennettua kaupunkimaisemaa, jolle on ominaista alueen läpi kulkevat kadut ja tiet ja niitä reunustava, parhailaan muuttuva ja osin vielä rakentumatonkin asuin- ja työpaikkaympäristö sekä niiden väliin jäävät asuin- ja työpaikka-alueet. Maasto on tasaista, nousee vähitellen kohti pohjoista. Maaperä on savea. Kylmäoja ja Keravanjoki ovat leimalliset maisemaelementit alueella.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus

Uudisrakentaminen sijoittuu pääosin rakennetulle alueelle, ja sen vaikutukset alueen luontoarvoihin ovat vähäiset. Tyhjä kaavamuutostontti on heinittynyt ja sillä ei kasva puita. Savimaa on kasvupotentiaaliltaan erinomaista. Kaavassa määrätty istutettava alue lisää kasvillisuuslajeja tontilla ja vihertehokkuusmääräyksellä pyritään sopeutumaan ilmastonmuutokseen tontin osalta. Hanke ei vaaranna VAT:n luontoympäristöä ja luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Maaperä

Tikkurilantie 88 sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Rakennushankkeen yhteydessä rakennuksen perustukset tulee tukea paaluttamalla. Mahdollinen liikenteen aiheuttama tärinä tulee huomioida esimerkiksi pilaristabiloimalla. Myös piha on mahdollisesti stabiloitava. Muutokset tontin maaperään tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin kasvillisuuspeälysteistä pintaa. Alueen tiivistymisen johdosta rakennetun pinnan osuus tulee kasvamaan nykyisestä, jonka seurauksena hulevesien muodostuminen tulee lisääntymään. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, jotta tontilta pois lähtevät hulevesimäärät eivät tule kasvaamaan entisestään.

Kaavatyötä varten tehdyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan "osa tontilla muodostuvista hulevesistä suotautuu kasvillisuuden käyttöön pintamaahan ja loput johdetaan viivytyrakenteen

kautta yleiseen hulevesiverkostoon". Viivytettävän veden kertymää vähennetään vettä hyvin läpäisevillä pinnoilla, viheralueilla ja kiveyksillä. Osa autopaikoista katetaan viherkatolla tai viherkanalla. Pinnantasauksilla ohjataan hulevedet pois päin rakennuksista ja tulvareitit hallitusti kohti kaualuetta. Naapuritontin hulevesiputket huomioidaan.²³

4.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava asuinkerrostalo tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu joukkoliikenteeseen ja tukee laadukkaita, kehittyviä joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Vihertehokkuus-menetelmän avulla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen mukaisia suunnitteluperiaatteita ja luodaan viihtyisää elinympäristöä. Menetelmää on testattu asemakaavoituksessa vuodesta 2016 lähtien Ilmastonkestävä kaupunki -hankkeessa luodulla ja Vantaalle muokatulla laskurilla. Vihertehokkuudella tarkoitetaan vihreän ja läpäisevän pinnan painotettua määrää alueella (tontti tai kortteli). Asemakaavavaiheen laskelman perusteella korttelin vihertehokkuusvaatimuksen tavoitetaso 0,8 on saavutettavissa. Autopaikat tulee osin kattaa viherkatolla/pihakannella. Pihan oleskelu- ja leikkialue on sijoitettu rakennuksen eteläpuolelle, jonne päivän aurinko luo lämpiminä vuodenaikoina lämpöisen pienilmaston. Istutuksilla taas varmistetaan, että pihasta löytyy varjoisia kohtia ja suojaa tuulelta. Istutukset vaikuttavat myös tontin vihertehokkuuteen sitä nostavasti. Vihertehokkuustuloskortti on selostuksen liitteenä. Myös Hulevesien hallintasuunnitelma edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista. Se on yksi liiteasiakirjoista.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen kustannukset ovat pieniä. Kadut ja johtoverkot on rakennettu ja kulkevat tontin vieritse. Kiinteistöllä on mahdollisuus liittyä kaukolämpöverkoston. Uudet asunnot lisäävät asukas pohjaa ja työvoimaa, mikä tukee alueen palveluiden säilymistä ja kehittymistä. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa. Kaavamuutoksen hakija osallistuu yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäytösopimuksella.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehitykseen

Hanke edistää elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia itse rakennushankkeen sekä uuden rakennuksen katukerroksen liiketilojen kautta ja siten myös toimivan kilpailun kehittymistä.

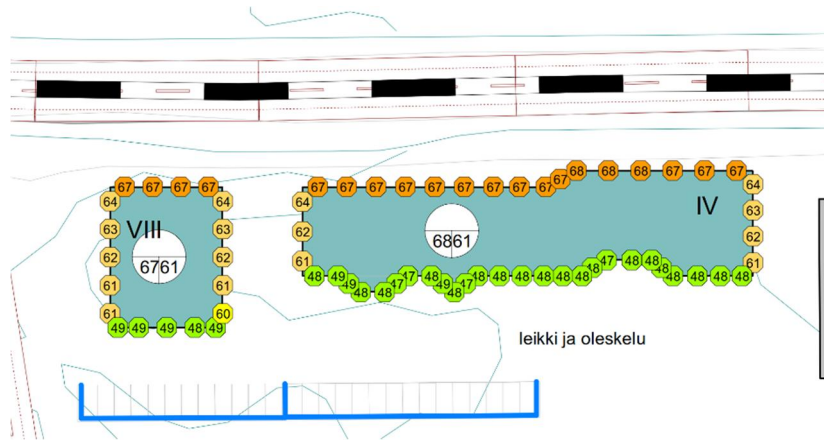
Ympäristöhäiriöt

Melu

Meluntorjunta on huomioitu kaavamääräyksissä melua koskevien määräysten, ohjeiden ja kaavatyötä varten erikseen tehdyn meluselvityksen mallinnustulosten pohjalta. Julkisivun äänitasovaatimukset ovat 32 dB ja 35 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva melu on yli 65 dB, tulee asunnot avata myös hiljaisempaan suuntaan. Parvekkeiden suunnittelussa on huomioitava lentomelu ja Tikkurilantien aiheuttama melu ja huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylity. Itä- ja länsijulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä, jotta lasitettava pinta olisi mahdollisimman pieni. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso

²³ Alustava hulevesisuunnitelma (hulevesien hallintasuunnitelma), M Savolainen, Geotek Oy, 08/2018

ylity. Eteläjulkisivun parvekkeiden lasittaminen ei ole välttämätöntä ja ne saa ulottaa rakennusalan yli. Kaavaratkaisussa, jossa rakennusmassa rajaa tonttia sen pohjoisreunalla, on leikki- ja oleskelupihalla yöllä maksimissaan 43 dB:n keskiäänitaso, mikä on alle sallitun raja-arvon. Rakennus suojaaa piha-aluetta melulta. Melun aiheuttamat häiriöt on kaavamuutoksessa minimoitu ja otettu näin valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite terveellisestä ja turvallisesta elinympäristöstä huomioon ja edistetty sen toteutumista.



Kuva: Tie- ja raitioliikenne-melu ja vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen vuorokausiliikenne (KAVL) klo 7-22. Pienissä ympyröissä näkyy "julkisivun pystylinjaan kohdistuva suurin keskiäänitaso päivällä". Isoon ympyrään on merkitty suurin koko julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso päivällä ja yöllä.

Kuva/Meluseelvitys: Ville Mäntyniemi ja Anttoni Kananen, Helimäki Akustikot Oy / Sitowise Oy.

Tärinä

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama mahdollinen tärinä tulee huomioida. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa tulee selvittää tontin olosuhteet tärinän osalta ja suunnitella toimenpiteet, joilla mahdollinen tärinä vähennetään heilahdusnopeuden suositusraja-arvon 0,3 mm/s alle.

Ilmanlaatu

Koska kaavamuutoshankkeessa ollaan täydennysrakentamassa jo rakennettua ympäristöä edelleen tiivistävässä kaupunkitilassa ja kapealla tontilla, rakennus sijoittuu lähelle Tikkurilantien katutilaa. Kaavan ehdotuksessa katutila on tuulettuva, sillä rakennusten korkeuden suhde kadun leveyteen on alle 0,7. Liikenne-ennusteiden mukaan Tikkurilantien liikenne on 13 750 ajoneuvoa/vrk (2040). HSY:n ilmanlaatuvohykkeissä tämä tarkoittaa 9,6 metrin minimietäisyyttä ajoradasta. Ilmanlaatuvohykkeiden minimietäisyyttä on sovellettu, koska ollaan rakennetussa ympäristössä ja kyse on alueen täydennysrakentamisesta: Kaavamääräysten mukaan rakennuksen tuloilma tulee ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhtaammilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

Vuoden 2016 mittauksissa Tikkurilan mittauspisteellä typen oksidien pitoisuusrajat eivät ylittyneet. Hengitettävien hiukkasten ja ulkoilman pienhiukkasten vuorokausiraja-arvot ylittyivät molemmat kerran vuonna 2016. Mittauspiste sijaitsee Tikkurilantie 88:aa tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, mutta liikennemäärät ovat samaa suuruusluokkaa.

Tikkurilantie 88:n pitkä, tonttia Tikkurilantieltä rajaava rakennusmassa suojaaa piha-aluetta ja sen oleskelu- ja leikkialueita typen oksidien ja pienhiukkasten ja hengitettävien hiukkasten haitoilta. Kaavaratkaisu tukee VAT:n tavoitteita terveellisen elinympäristön rakentumisesta.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristöhäiriöt on käsitelty kohdassa 4.4.3 Kaavan muut vaikutukset, Ympäristöhäiriöt. Ympäristöhäiriöiden vähentämistä ja terveellisen elinympäristön rakentamista on pyritty edistämään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Toteuttaminen on tarkoitus aloittaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on saatu rakennuslupa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaavamuutoksen hakija	Yksityinen	hakijatahon edustaja
Arkkitehtuuritsto Seppo Kokko Oy	Seppo Kokko	arkkitehti
Arkkitehtipalvelu Oy	Kari Selonen	arkkitehti
Helimäki Akustikot Oy	Ville Mäntyniemi	DI
	Anttoni Kananen	DI, FISE T akustiikka
Rakennusliike Lapti Oy	Joni Heikkola	hankekehityspäällikkö
	Tuomas Lindfors	hankekehitysjohtaja
Vantaan kaupunki: Kaupunkisuunnittelu	Ritva Kotilainen	aluearkkitehti
	Vesa Karisalo	vs. aluearkkitehti
	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaavasuunnittelija
	Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Ekroos Elina	maisema-arkkitehti
	Ritva-Leena Kujala	viestintäsuunnittelija
	Pia-Elina Tasanko	vuorovaikutusasiantuntija
Kuntatekniikan keskus	Harri Keinänen	suunnitteluinsinööri, vesihuolto
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Pirjo Suni	liikenneinsinööri
	Heikki Kangas	geotekniikkapäällikkö
	Emma Lottanen	suunnitteluinsinööri
Rakennusvalvonta	Panu Latvala	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen	Elisa Ranta	asumisen erityisasiantuntija
Toimialahallinto/mato	Janne Juntunen	projektijohtaja
Kuntalaispalvelut:	Anna Hurmeranta	osallisuuskoordinaattori

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla, 6. päivänä toukokuuta 2019.

Terhi Kuusisto
asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.09.2018
Kaavan nimi	002332 Tikkurilantie 88 68 Koivuhaka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002332
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3906	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3906

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

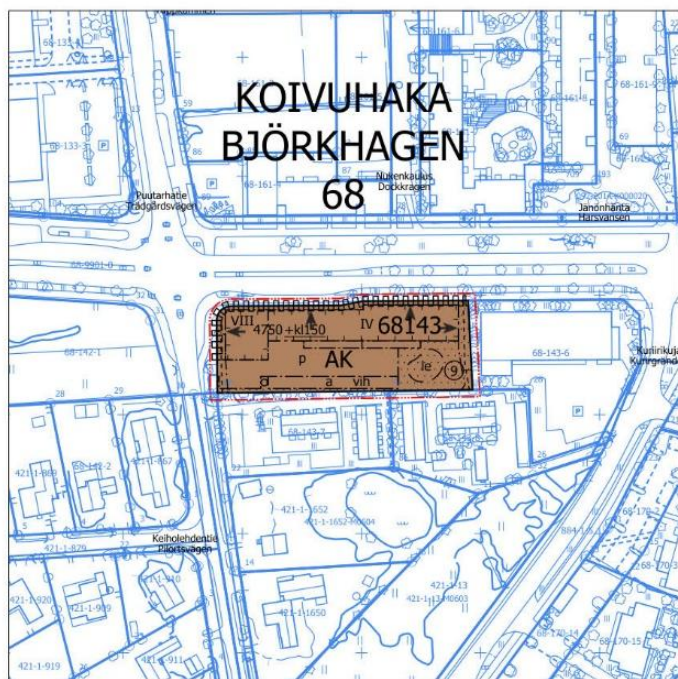
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

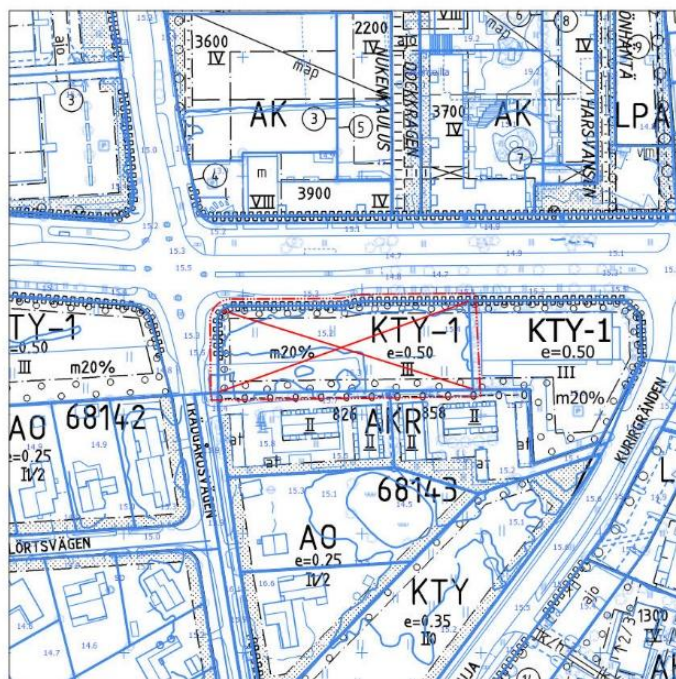
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,0000	994
A yhteensä	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
AK	0,3906	100,0	4900	1,25	0,3906	2947
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3906	-1953
KTY-1	0,0000		0		-0,3906	-1953
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

8. ASEMAKAAVAKARTTA- JA MÄÄRÄYKSET



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002332	Päiväys Datum 6.5.2019	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686500
--	----------------------------------	---

Vantaan kaupunki
TIKKURILANTIE 88



Vanda stad
DICKURSBYVÄGEN 88

Kaupunginosa 68, Koivuhaka

Stadsdel 68, Björkhagen

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68143.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68143.

Tonttijako
Osa korttelia 68143.

Tomtindelning
Del av kvarteret 68143.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen risteyskohtaan tulee sijoittaa liiketilaa katutasoon vähintään 150 k-m². Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4,5 m.

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

Porrashuoneista tulee kehittää arkkitehtoninen aihe ja niitä tulee elävöittää taiteen keinoin. Porrashuoneiden tulee olla aulamaisia, luonnonvaloisia ja viihtyisiä. Aulamaisesta ensimmäisestä kerroksesta ei lasketa rakennusoikeuteen 30 k-m². Yläkerroksissa rakennusoikeuteen ei lasketa 20 k-m² luonnonvaloisasta ja viihtyisästä porrashuoneesta. Avoin, kylmä luhtikäytäväratkaisu ei ole sallittu. Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla esteetön uloskäynti kadulle ja pihan puolelle.

Tikkurilantien suuntaan avautuvien ensimmäisen kerroksen asuntojen kadunpuoleisten huoneiden lattiatason korkeus tulee olla vähintään 0,5 metriä viereisen katutason pintaa ylempänä ja ikkunoiden vähintään 1,6 metriä viereisen katutason yläpuolella.

Asukkaille tulee rakentaa yhteinen saunatila ullakon tasolle.

Jätetila tulee integroida rakennukseen.

Melu

Ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa sekä rakennuksen koko kahdeksankerroksisessa osassa, muuten vähintään 32 dB.

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Lentoliikenne ja Tikkurilantien katuliikenne aiheuttavat melua, joka tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia, ettei ohjeiden mukainen melutaso ylitä. Rakennuksen itä- ja länsipuoliset parvekkeet tulee lasittaa ja niiden tulee olla sisäänvedettyjä. Rakennuksen eteläpuolella parvekkeet saa ulottaa rakennusalan yli.

Ilmanlaatu

Koska rakennus sijaitsee lähellä katua, tulee sen tuloilmaa ottaa riittävän korkealta rakennuksen puhdasilmaisemmilta puolilta ja suodattaa tehokkaasti.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

I korsningspunkten ska minst 150 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet. Affärslokaleras minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningar, körramper, grönrums, samt balkongernas och terrassernas permanent inglasade delar får byggas utöver den väningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska utvecklas till ett arkitektoniskt motiv och livas upp med konstnärliga lösningar. Trapphusen ska vara entréhallsliknande, ha dagsljusinsläpp och vara trivsamma. Av den entréhallsliknande första våningen räknas 30 m²-vy inte in i byggrätten. På de övre våningarna räknas 20 m²-vy av trapphuset som har dagsljusinsläpp och är trivsamt inte in i byggrätten. En öppen, kall loftgångslösning är inte tillåten. Trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser.

Från varje trapphus ska det finnas en tillgänglig utgång till gatan och gårdssidan.

Golvnivån i rummen mot gatan på första våningen i de bostäder som vetter mot Dickursbyvägen ska vara minst 0,5 meter högre än den intilliggande gatunivån och fönstren minst 1,6 meter ovanför intilliggande gatunivå.

Gemensamma bastuutrymmen för invånarna ska byggas på vindsnivå.

Soprum ska integreras i byggnaden.

Buller

Ljudisolering ΔL mot trafikbuller i byggnadens yterskikt ska vara minst 35 dB utmed Dickursbyvägen och på åttavåningspartiet av byggnaden, annars minst 32 dB.

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Flygtrafiken och Dickursbyvägens gatutrafik orsakar buller som ska beaktas i planeringen av balkonger. Genom tekniska lösningar ska man söra för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider. Byggnadens balkonger på östra och västra sidan ska inglasas och de ska vara indragna. Balkongerna på byggnadens södra sida får sträcka sig ut över byggnadensytan.

Luftkvalitet

Eftersom byggnaden ligger nära gatan, ska byggnadens tilluft tas från en tillräckligt hög höjd på de sidor av byggnaden där luften är renare, och filtreras effektivt.

Tärinä

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä tärinäselvitys, joka sisältää tärinämittaukset, tulokset ja ratkaisut tärinän vähentämiseen tärinän heilahdusnopeuden raja-arvon 0,30 mm/s alle.

Rakennus

Rakennuksen, rakennelmien ja rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asuinrakennuksen julkisivujen tulee olla paikalla rakennettuja, rapattuja, poltettua tiiltä tai puuta. Liiketiltoisan ensimmäisen kerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia ja luonnonkiveä.

Katutason julkisivun tulee antaa avoin ja toiminnallinen vaikutelma.

Pitkä julkisivu tulee rytmittää pintakäsittelyin, materiaalein, sisäänvedoin ja/tai aukotuksin.

Rakennuksen tulee olla värimaailmaltaan pääosin murrettu ja värikyläinen.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset ym. tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sijoittaa irti julkisivulinjasta.

Päätöseivät eivät saa olla ikkunattomia.

Piha

Rakennuksen ja Tikkurilantien katualueen välinen alue tulee päälystää puoliläpäisevällä luonnonkiveyksellä. Risteyksikohta ja sisäänkäyntien kohdat tulee päälystää sileällä, puoliläpäisevällä kiveyksellä.

Kiveysten yhteyteen saa sijoittaa istutuksia.

Vain ajoväylät saa asvaltoita. Pysäköintipaikat tulee päälystää puoliläpäisevillä pinnoitteilla.

Tontille on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jonka suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Istutettavalle alueelle on sijoitettava vähintään neljä isokokoiseksi kasvavaa puuta ja kuusi pienikokoista tai pylväsmäistä puuta sekä neljä isoa pensasta.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 2 ap/3 asuntoa, näistä 3 liikuntaesteisille. Lisäksi 1 ap/1500 k-m² vieraille ja 1 ap/5000 k-m² huoltoon varten.

Liiketilat 1 ap/60 k-m²

Pysäköintipaikoilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pihaan ja autokatokseen saa sijoittaa enintään yhteensä 45 autopaikkaa ja loput autopaikoista tulee sijoittaa rakennusalan sisälle. Autopaikoista kolme tulee olla liikuntaesteisille. Rakennusalan sisälle sijoitettavat autopaikat tulee kattaa rakennusmassalla tai kansipihalla. Kansipihat tulee hyödyntää toisen kerroksen asuntopihoina. Kansipihalle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

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

Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.

Vibrationer

Till bygglovshandlingarna ska en vibrationsutredning bifogas som innehåller vibrationsmätningar, resultat och lösningar för att minska vibrationernas svängningshastighet till under 0,30 mm/s.

Byggnaden

Byggnaden och konstruktionerna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Bostadsbyggnadens fasader ska vara byggda på plats, vara putsade eller bestå av bränt tegel eller trä. Affärslokaldelens fasad på första våningen ska huvudsakligen bestå av glas och natursten.

Gatuplanets fasad ska ha rikligt med öppningar. Den ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Den långa fasaden ska varieras genom ytbehandling, material, indragna partier och/eller öppningar.

Byggnaden ska huvudsakligen hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Tekniska utrymmen och andra utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur och placeras fristående från fasadlinjen.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Gårdsplan

Området mellan byggnaden och Dickursbyvägens gatuumråde ska beläggas med halvgenomsläpplig natursten. Korsningen och ingångarna ska beläggas med slät, halvgenomsläpplig sten.

I anslutning till stenbeläggningen får planteringar placeras.

Endast körbanorna får asfalteras. Parkeringsplatserna ska beläggas med halvgenomsläppliga ytbeläggningar.

För tomten ska en enhetlig plan för gårdsplanen utarbetas vid vars planering behoven hos användare i olika åldrar ska beaktas. Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beakta årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte används som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

I den del som ska planteras ska minst fyra storvuxna träd och sex småvuxna eller pelaraktiga träd samt fyra stora buskar placeras.

Gården ska ha minst 0,8 i effektivitet för grönybygget. Kalkylen bifogas bygglovsansökan tillsammans med planen för gårdsplanen.

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

För bygglovet ska bifogas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/100 m²-vy, dock minst 2 bp/3 bostäder, av vilka 3 för rörelsehindrade. Dessutom 1 bp/1500 m²-vy för gäster och 1 bp/5000 m²-vy för underhåll.



















Affärslokaler 1 bp/60 m²-vy.

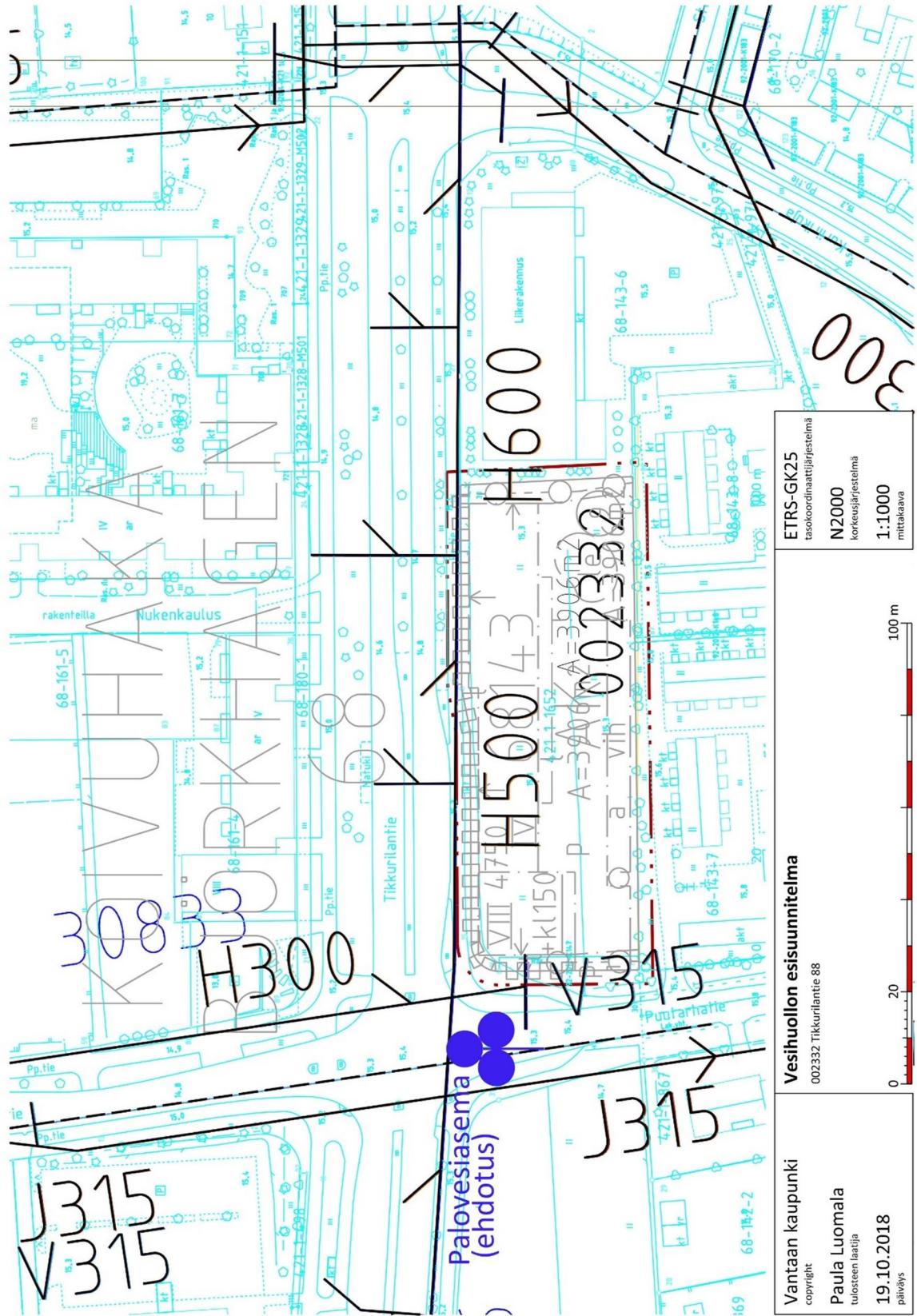
Parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddningsställen för elbilar.

På gården och i en carport får högst sammanlagt 45 bilplatser placeras och resten av bilplatserna ska placeras inom byggnadsytan. Tre av bilplatserna ska vara för rörelsehindrade. Bilplatserna som placeras inom byggnadsytan ska täckas med byggnadsmassa eller gårdsdäck. Gårdsdäcken ska användas som bostadsgårdar på andra våningen. På gårdsdäcken ska mångsidig växtlighet planteras.

Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är ommarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.

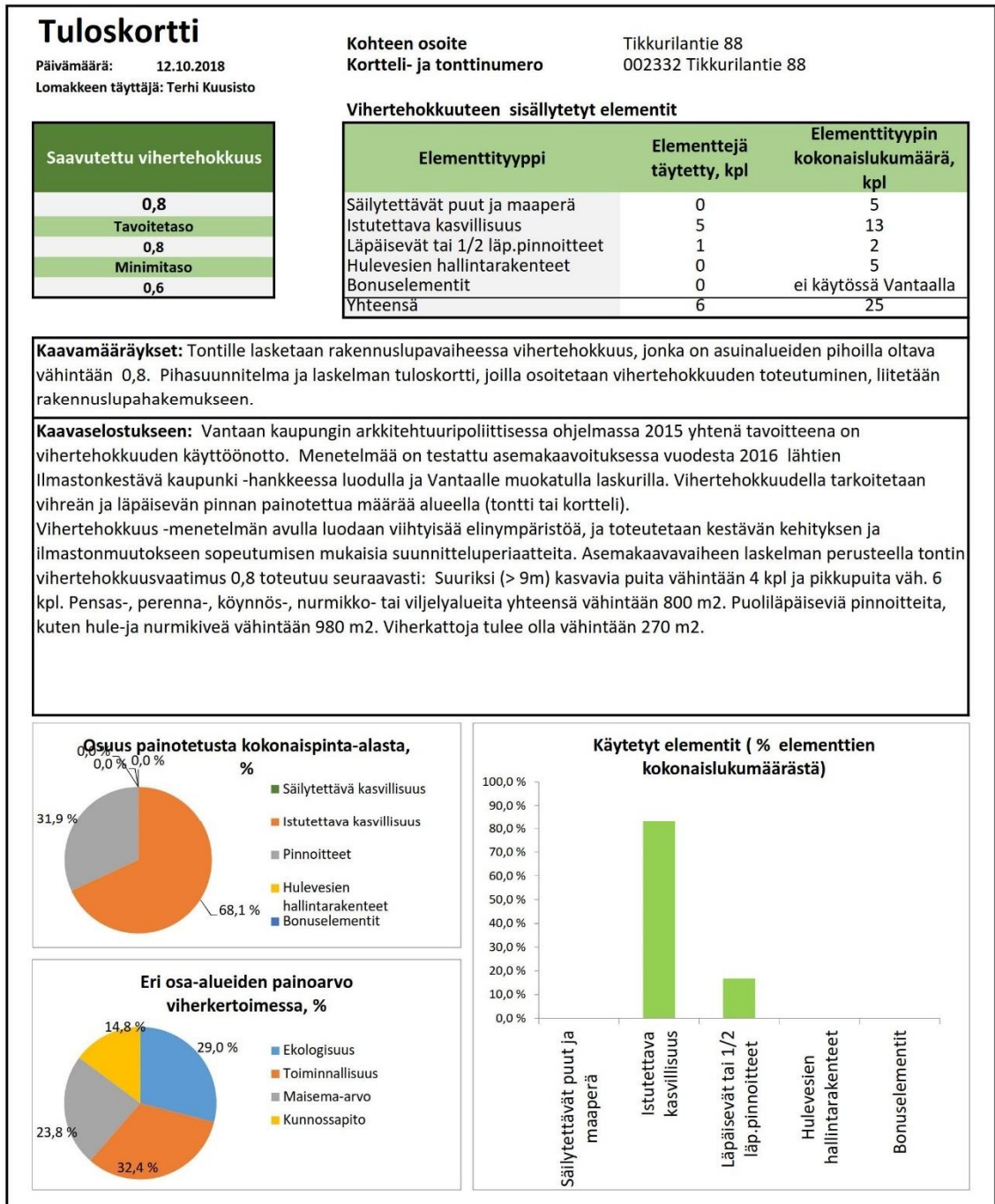
2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.

     68 KOIVU 68143 4750 4750+kl150 IV kl150            	<p>Mikäli asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan nimeämättöminä, saa niiden perusmitoituksesta 15% vähennyksen.</p> <p>Polkupyöräpaikkoja tulee varata vähintään 2 pp/asunto.</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p> <p>Osa-alueen raja.</p> <p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p> <p>Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.</p> <p>Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.</p> <p>Kaupunginosan numero.</p> <p>Kaupunginosan nimi.</p> <p>Korttelin numero.</p> <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p> <p>Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.</p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p> <p>Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.</p> <p>Rakennusala.</p> <p>Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.</p> <p>Auton säilytyspaikan rakennusala.</p> <p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p> <p>Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.</p> <p>Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.</p> <p>Istutettava alueen osa.</p> <p>Istutettava puu.</p> <p>Viherkatto.</p> <p>Ohjeellinen pysäköimispaikka.</p> <p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p> <p>Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.</p> <p>TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.</p>	<p>Om bostädernas parkeringsplatser byggs så att de är omarkerade kan man göra ett avdrag på 15 % från platsernas grunddimensionering.</p> <p>2 cp/bostad reserveras för cykelplatser.</p> <p>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.</p> <p>Gräns för delområde.</p> <p>Riktgivande gräns för område eller del av område.</p> <p>Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.</p> <p>Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.</p> <p>Stadsdels nummer.</p> <p>Stadsdelens nam.</p> <p>Kvartersnummer.</p> <p>Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.</p> <p>Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.</p> <p>Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.</p> <p>Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.</p> <p>Byggnadsyta.</p> <p>Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.</p> <p>Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.</p> <p>Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.</p> <p>Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.</p> <p>Riktgivande del fav område som skall reserveras ör lek och utevistelse.</p> <p>Del av område som skall planteras.</p> <p>Träd som skall planteras.</p> <p>Gröntak.</p> <p>Riktgivande parkeringsplats.</p> <p>Del av område reserverad för underjordisk ledning.</p> <p>Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart är förbjuden.</p> <p>TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planeteckningar annat bestämts.</p>
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	 Ritva Kotilainen Aluearkkitehti / Områdesarkitekt	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Kaupunkimittaus Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Tasokoordinaatio ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000. Vantaalla / Vanda __. __. 20 __ Kimmo Junttila Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet	Stadsmätning Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20 __	Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20 __	

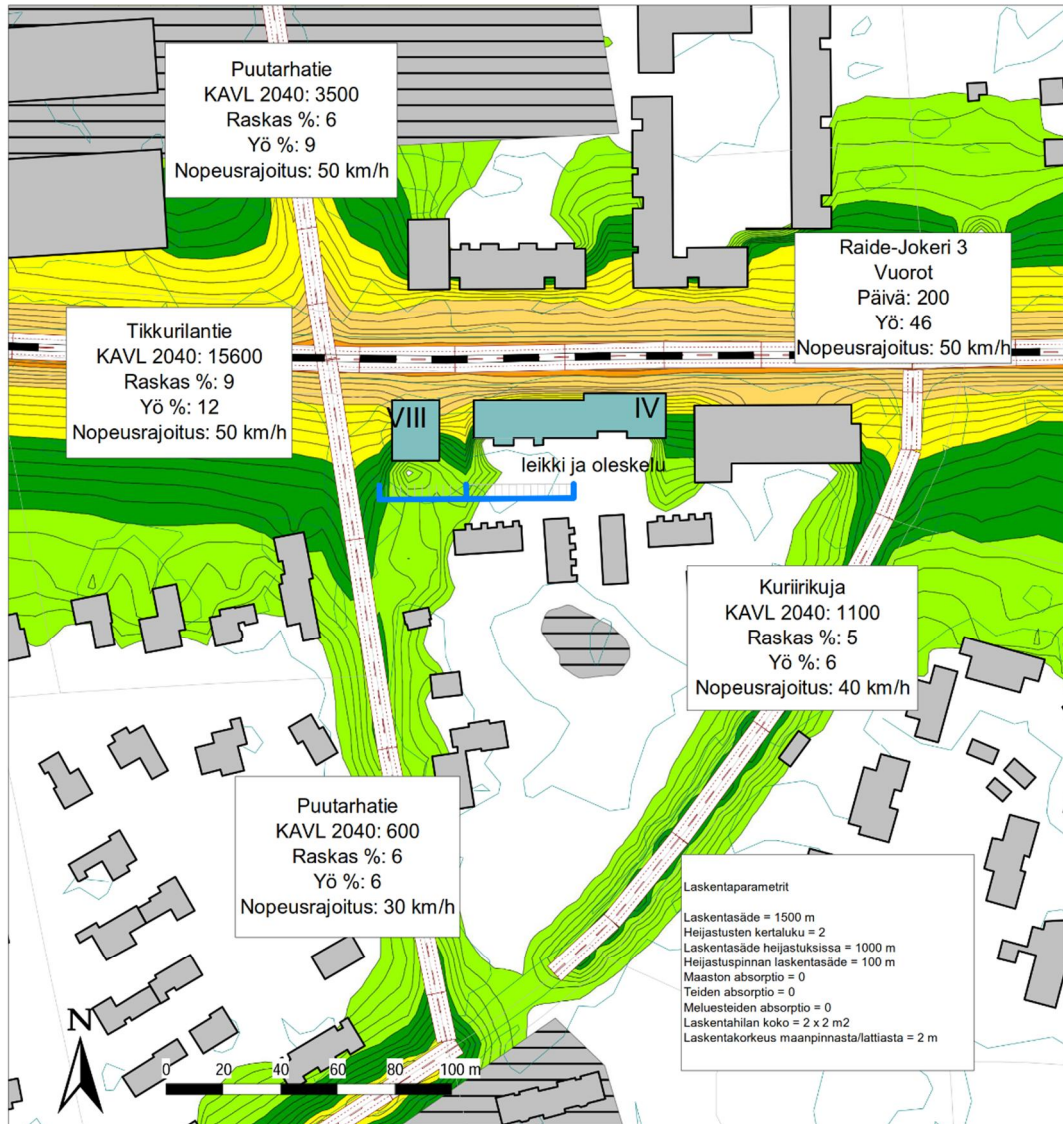


Vesihuollon esisuunnitelma

Kaavamuutoksen vihertehokkuus -tulokortti



Ote: Meluselvitys Tikkurilantie 88, Helimäki Akustikot 5.9.2018. Kuva "liite 2 s. 4(4)". Pihan leikki- ja oleskelualueen melutasot ovat yöllä suurimmillaan 43 dB, yöajan ohjearvo alittuu.



Yöajan keskiäänitaso

$L_{A, eq, 22-7}$

■	> 45.0 dB
■	> 50.0 dB
■	> 55.0 dB
■	> 60.0 dB
■	> 65.0 dB
■	> 70.0 dB
■	> 75.0 dB

Mittakaava:
1:2000 (A4)

Työ: 7469-1b, Sulin, Tikkurilantie 88

Liitteen Melukartta

sisältö: Tie- ja raitioliikennemelu, uusi maankäyttö
Melukäyrät +2 m korkeudella maanpinnasta

Liikenne: Vuoden 2040 ennustettu keskimääräinen arki vuorokausiliikenne
(KAVL) yöllä klo 22-07

Laatinut: Ville Mäntyniemi, DI

Pvm: 5.9.2018



HELMÄKI AKUSTIKOT
www.helimaki.fi

Ympäristön pyöräilyreitit

Paikallispyörätiet / Pääpyörätiet

