

Vantaa
Tikkurila

002352 KIELOTIE 15

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.6.2019 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002352. Kaavoitus on tullut vireille 12.2.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

korttelit 61208 ja 61209 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan kortteli 61209 ja 61208 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

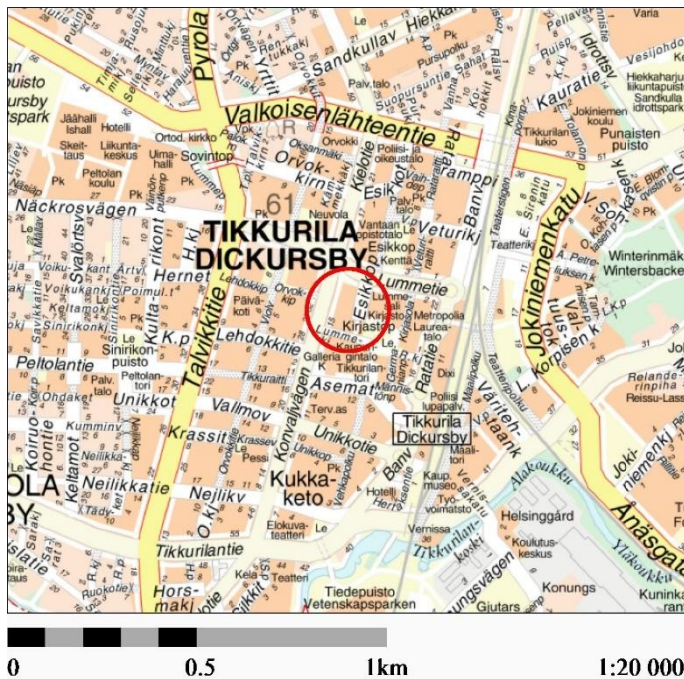
korttelit 61208 ja 61209 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Valtion virastotalo osoitteessa Kielotie 15 puretaan. Sen tilalle tulee asuinkerrostalokortteli ja päiväkotitoimitus. Kielotien ja Lummekujan varteen sijoittuu kivijalkaliiketiloihin. Kielotiellä varataan tilaa katupuille ja Lummekujalla pikaraitiotielinjaukselle. Kirjastopuisto laajenee pohjoiseen nykyisen pysäköintialueen paikalle. Rakennusoikeutta kerrostaloille tulee yhteensä 27 600 k-m² ja päiväkodille 1 500 k-m². AK-korttelin tehokkuudeksi tulee e=2,17.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, arkkitehti, Vantaan kaupunki; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029 298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Kielotie 15. Alueella on valtion virastotalo ja Tikkurilan kirjasto. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen. Idässä rajana on Kirjasola ja etelässä Lummekuja sekä Kirjastopuisto. Tikkurilan asemalle on noin 300 metrin matka.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017. Kaavamutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002352.
- Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 12.10.2017. Jatkokeskusteluihin 5 ehdotusta.
- Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.
- Mielenkiinnon pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 20.8.2018 ja kaupunginhallitus 27.8.2018 kilpailun voittaneen ratkaisun tiedoksi ja hyväksyi sen pohjalta tehtävät kiinteistökaupan esisopimukset.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2019
- Kaupunginhallitus 8.4.2019
- Nähtävilläolo 17.4.–16.5.2019, ei muistutuksia.
- Lausunnot pyydettiin 16.5.2019 mennessä. Niitä saatiin 2/2 kpl.
- Kaavamääräyksiin on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtävillä asettamista.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|----|
| 1. Tiivistelmä..... | 4 |
| 2. Lähtökohdat..... | 5 |
| 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista..... | 5 |
| 2.2 Suunnittelutilanne..... | 12 |
| 3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet..... | 16 |
| 3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo..... | 16 |
| 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö..... | 16 |
| 3.3 Asemakaavan tavoitteet..... | 18 |
| 3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot..... | 19 |
| 4. Asemakaavan kuvaus..... | 22 |
| 4.1 Kaavan rakenne..... | 22 |
| 4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 22 |
| 4.3 Aluevaraukset..... | 23 |
| 4.4 Kaavan vaikutukset..... | 25 |
| 4.5 Ympäristön häiriötekijät..... | 30 |
| 4.6 Nimistö..... | 30 |
| 5. Asemakaavan toteutus..... | 30 |
| 6. Kaavatyöhön osallistuneet..... | 31 |
| 7. Asemakaavan seurantalomake..... | 32 |
| 8. Asemakaavakartta ja -määräykset..... | 34 |
| 9. Muu suunnitelma-aineisto..... | 40 |

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ



Havainnekuva kilpailuvaiheesta, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy.

Kielotien varressa, Tikkurilan keskustassa oleva valtion virastotalo puretaan. Sen tilalle on suunniteltu asuinkerrostalokortteli, AK ja lähipalvelujen korttelialue, PL, jonne sijoittuu päiväkoti. Kerros-luku vaihtelee neljästä enimmäkseen kahdeksaan. Korkein huippu Kielotien ja Lummetien kulmassa kohoaa 12 kerrokseen, matalin, nelikerroksinen osuus sijoittuu päiväkodin eteläpuolelle, kaupungintalon tuntumaan. Rakennusten katutasoon sijoittuu liiketiloja Kielotien ja Lummekujan puolella.

Alue sijoittuu keskustan ytimeen ja on kerralla rakennettavaksi kohteeksi suuri. Siksi on varmistettu kaavamääräyksillä, että rakennusten massoittelu ja julkisivukäsittely pilkkovat mittakaavan pienemmäksi, perinteiseen kaupunkirakenteeseen istuvaksi. Asuinkerrostalojen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 27 600 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku $e=2,17$. Tästä liiketilojen osuus on 1 480 kerrosneliömetriä, joten asuntokerrosneliömetrejä jää 26 120. Kaksikerroksiselle päiväkodille varataan 1 500 kerrosneliömetriä, $e=0,94$.

Tikkurilan kirjastolle varattu korttelialue muuttuu osittain osaksi Kirjastopuistoa, kun pysäköinti- aluetta pienennetään. Tulevaan puistoon sijoittuu myös päiväkodin piha.

Kerrostalokorttelin keskelle syntyy uusi kulkuyhteys, Lummesola, joka jatkaa lännestä Orvokkipolun linjaa Kirjastopuistoon. Kielotien katualuetta levennetään niin, että sinne voidaan istuttaa katupuita. Lummekujalla varaudutaan puolestaan pikaraitiotien tulon.

Asuinkerrostalojen pysäköinti sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Lummetien ja rakentamisen aikana myös Lummekujan kautta. Kannen alaiseen halliin sijoittuu myös 16 autopaikkaa päiväkodin käyttöön. Päiväkodin huoltoliikenne hoidetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta. Saattoliikenne käyttää kirjaston jäljelle jäävää pysäköintialuetta.

Ratkaisu on osa Tikkurilan keskustan kaupunkirakenteen tiivistymistä ja tuo n. 700 uutta asukasta aseman tuntumaan.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,2 ha, kokonaisrakennusoikeus on 37 400 k-m², josta uuden rakentamisen osuus on 29 100 k-m² ja olemassa olevan kirjaston 8 300 k-m². Kokonaistehokkuusluku, e on 1,16.

2. LÄHTÖKOHDAT

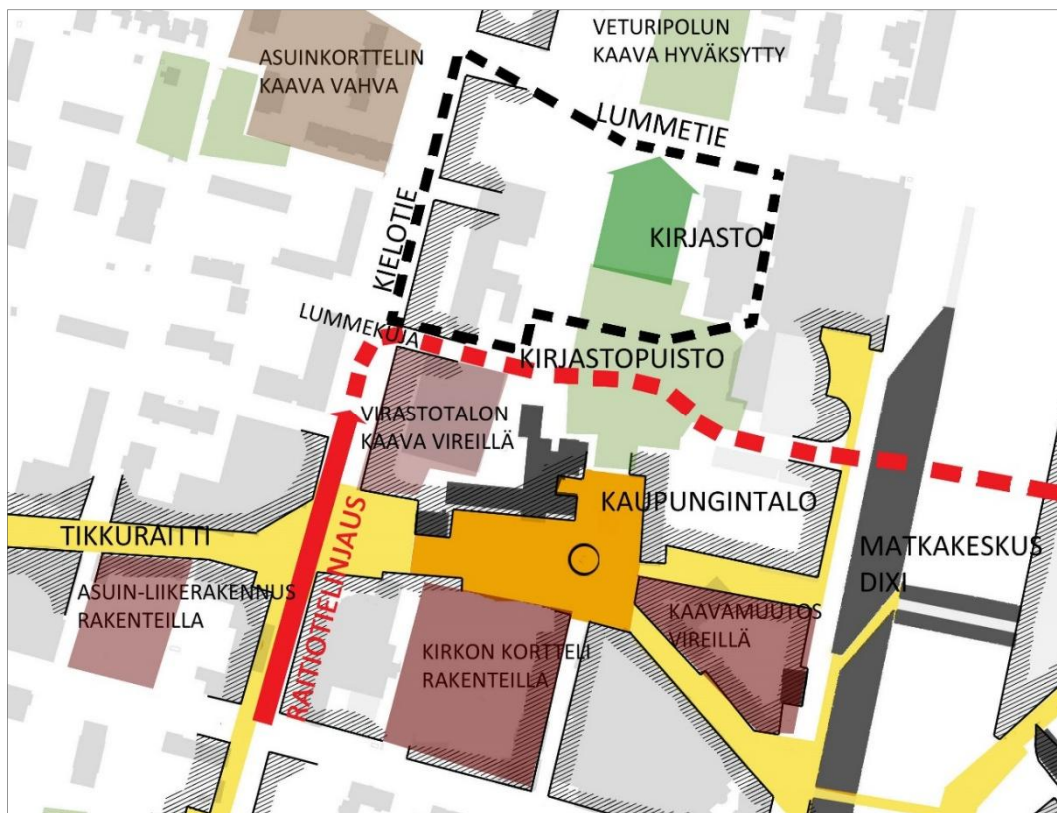
2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskeisen jalankulkuakselin Tikkuraitti- Asematien pohjoispuolelle.



2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Maaperäkartan mukaan kaava-alue sijoittuu rakennetulle täyttöalueelle. Kaava-alueelta on tehty pohjatutkimuksena painokairauksia. Pohjatutkimusten mukaan ylimpänä maakerroksena on 0,2-1,0 metriä täyttöä. Täytön alla savikerros, jonka paksuus vaihtelee noin 1,4-6,3 m. Savikerroksen alla maakerrokset vaihtuvat siltin, hiekan ja soran kautta kalliota peittävään moreeniin. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen tai kallioon noin 6,7...11,2 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinta on lähimpien mittauspisteiden mukaan noin 2-3 m syvyydellä maanpinnasta. Kohde ei sijaitse määritellyllä pohjavesialueella. Pohjanveden pinta tulee selvittää tarkemmin ennen rakennustöiden aloittamista.

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

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri.¹ Tikkurilan suuralueella tilanne on toinen ja esim. Vantaan kaupungin väestöennusteen 2018 - 2028 mukaan Tikkurilan suuralueen varhaiskasvatuseräikäisten lasten määrä kasvaa vuoteen 2023 mennessä 424 lapsella.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

¹ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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

Päiväkotipaikoista on Tikkurilassa pulaa ja siksi kaava-alueelle on tulossa uusi 128-paikkainen päiväkoti.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Alue sijoittuu Kielotien varrelle, kaupungintalon, Kirjastopuiston ja torin tuntumaan. Tikkurilan kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti- Asematie on korttelin verran etelään. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle. Kaava-alueen itäreunassa on Tikkurilan kirjasto ja Laurean oppilaitos. Kirjastopuistoa on esitetty Tikkurilan keskustan kaavarungossa jatkettavaksi pohjoiseen Lummetielle saakka, jolloin se yhdistyy pohjoispuoliseen Esikkopuistoon.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä ja uutta pikaraitiotietä suunnitellaan mahdollisesti Lummekujalle, kaava-alueen eteläreunaan.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Viimeisten vuosien aikana Tikkurilan keskustaan on alkanut nousta korkeampaa rakentamista, pääosin kahdeksankerroksista.

Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkk. Eija ja Olli Saijonmaa) ja Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkk. Tuomas Väyrynen).

Valtion virastotalo osoitteessa Kielotie 15 valmistui vuonna 1970. Rakennuksessa toimi pitkään mm. maistraatti. Kaupungin virastotalo eli Kauppalantalo osoitteessa Kielotie 13 on valmistunut

vuonna 1974 ja sen on suunnitellut arkkitehti Hirvo Tyynilä. Talossa toimi viraston lisäksi heti valmistuttuaan monia yrityksiä: Suomen työväen säästöpankki (STS), Pohjola ja Kansallis-Osake-Pankki. Kauppalantalo on tyypillinen 1970-luvun virastotalo, jonka sisätilat ovat vielä lähes alkuperäisessä asussa. Molempien rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on inventoinnissa todettu vaatimattomiksi.²

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvoitettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Vantaan opistotalo (Lummetie 5) valmistui 1965 Keskuspuiston kansalaiskouluksi ja se on ennen Vantaan aikuisopistoa ollut Keskuspuiston yläasteena. Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema rakennus on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi.

Virkistys

Alueella on Kirjastopuisto, jossa on suosittu leikkipuisto ja skeittirata. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on mm. uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Hiekkaharjun liikuntapuisto radan itäpuolella on sekin alle kilometrin päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu. Kortteli rajautuu lännessä Kielotiehen ja pohjoisessa Lummetiehen, josta on ajo kortteliin rakennettavaan pysäköintihalliin. Etelässä olevalle Lummekujalla varaudutaan pikaraitiotien sijoitukseen. Raiteet sukeltaisivat maan alle Kielotiellä ja jatkaisivat tunnelissa Lummekujalta Kirjastopuiston ja Ratakujan kautta asemalle ja Jokiniemeen.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Tikkurilan matkakeskukseen on pari sataa metriä ja lähimmät bussipysäkit sijoittuvat kaava-alueelle Kielotien ja Lummetien varteen.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien ja Lummetien molemmin puolin. Orvokkipolkua jatketaan kaavalla Kielotien ylitse Kirjastopuistoon, jolloin sen nimeksi muuttuu Lummesolaksi. Pohjoisesta tuleva Esikkopolku saa myös uuden nimen, Kirjastopolku ja se jatkuu etelään Kirjastopuistossa kulkevana raittina.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee länsipuolella Kielotielle rakennettu vesi-huoltoverkosto ja eteläpuolella Lummekujalle rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Kielotiellä sekä Lummekujalla. Lummetiellä kulkee vuonna 1981 rakennettu DN 200 vesijohto. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, joka saa vetensä Helsingin Pitkälänkosken

² Vantaan kaupunginmuseon kuulemisvaiheen mielipide, 12.3.2018.

vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Painetasot vaihtelevat välillä +66...+82. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee vuonna 2010 rakennettu DN500 jätevesiviemäri. Lummekujalla kulkee vuonna 2011 rakennettu DN315 jätevesiviemäri. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kielotiellä kulkee 2010 rakennettu DN600 hulevesiviemäri. Lummekujalla kulkee 2011 rakennettu DN315 hulevesiviemäri sekä Lummetiellä vuonna 1967 rakennettu DN300 hulevesiviemäri. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Lummekujan ja Kielotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

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

Vantaan kaupungin rakentamishjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

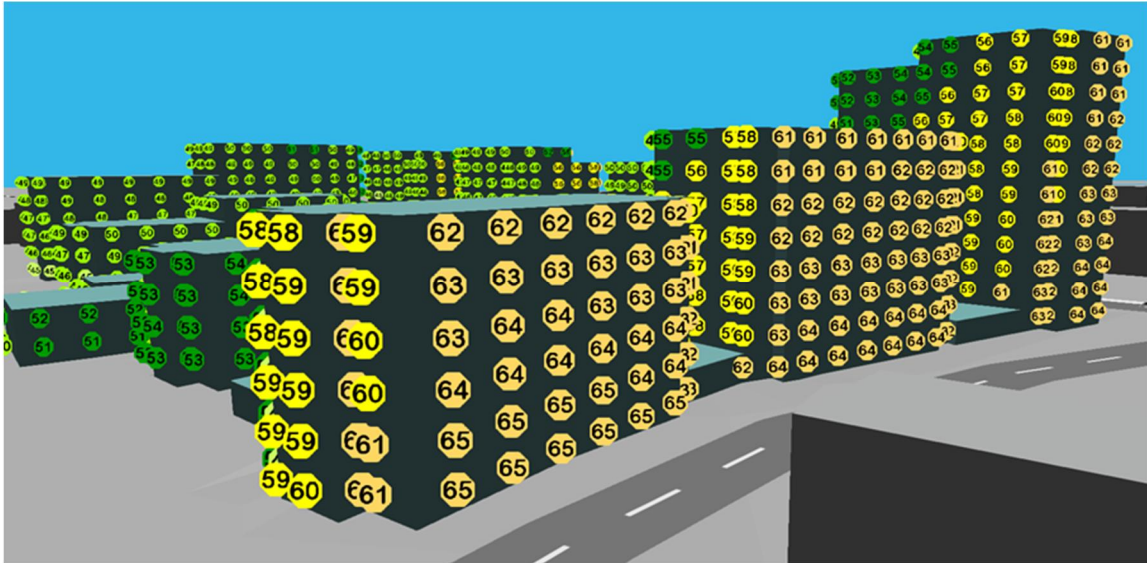
Peab Oy teetti Helimäki Akustikoilla meluselvityksen, joka on päivätty 6.3.2019 ja päivitetty 17.5.2019. Tieliikennemääränä on käytetty vuoden 2040 ennustetta ja pikaraitiotien vaikutus on otettu huomioon.

Siitä ilmenee, että suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB osalla Lummetien puoleista julkisivua, 63–64 dB Kielotien julkisivuilla ja 47–61 dB Lummekujan puolella.

Parvekkeiden meluntorjunta määräytyy päiväajan melutasojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB). Parvekkeiden sijoittamiselle ei ole suoria rajoitteita, mutta meluntorjunnassa tulee ottaa huomioon, että meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin rakennuslupaa hakiessa. Jos melutaso ylittää 55 dB:ä, tulee parveke suojata avattavin parvekelasituksin. Jos julkisivulla parvekkeen kohdalla on yli 68 dB:n melutaso, ei parveke saa olla julkisivusta ulkoneva. Kriittisin parveke sijoittuu tontin koilliskulmaan, jossa parvekekaide tulee olla vähintään 4+4 mm laminoitua lasia ja parvekkeen kattoihin tulee asentaa absorptiomateriaali.



Päiväajan keskiäänitaso v. 2040 keskimääräisellä arkivuorokausiliikenteellä. Pienet ympyrät osoittavat julkisivun pystylinjaan kohdistuvan suurimman keskiäänitason / Helimäki Akustikot.



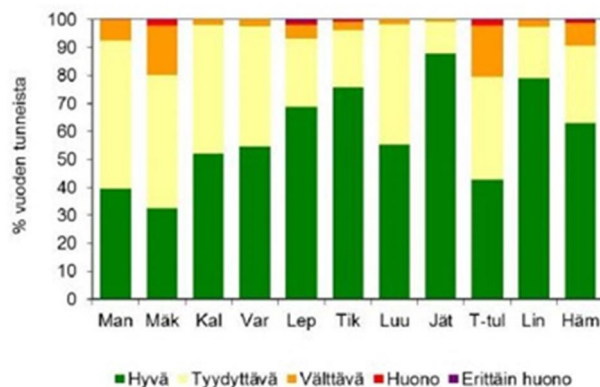
Tarkennetun meluselvityksen mukaan 65 dB:n melutaso täyttyy vain itäisimmän rakennuksen kahden alimman kerroksen osuudella Lummetien varrella.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

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

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



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

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset (PM_{2,5}) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpoltton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 4,7 - 9,5 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon 10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alkoholit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräimen menetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli 0,7 µg/m³, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon 5 µg/m³ alapuolella.¹

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

Liikennemäärä Kielotie 15:n kohdalla on ennusteen mukaan 5874 ajon./vrk. Herkkien kohteiden kuten päiväkotien ja niiden pihojen etäisyys ajoradasta tulee suosituksen mukaan olla n.22 m ja minimietäisyyden 12 m. Etäisyys Päiväkotitontin nurkasta ajorataan on enemmän kuin 35 m.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen Y-alueen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Kirjaston tontti, viheralueet ja katualueet ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.

| Tunnus | Maanomistaja | Pinta-ala (ha) |
|--------------|----------------------|----------------|
| 92-421-6-451 | Vantaan kaupunki | 0,2 |
| 92-61-208-1 | Vantaan kaupunki | 0,9 |
| 92-61-209-1 | Senaatti-kiinteistöt | 1,5 |
| katualueet | Vantaan kaupunki | 0,6 |
| Yhteensä | | 3,2 |

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavatyö toteuttaa erityisesti tavoitetta luoda edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle sekä resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen.

Maakuntakaava

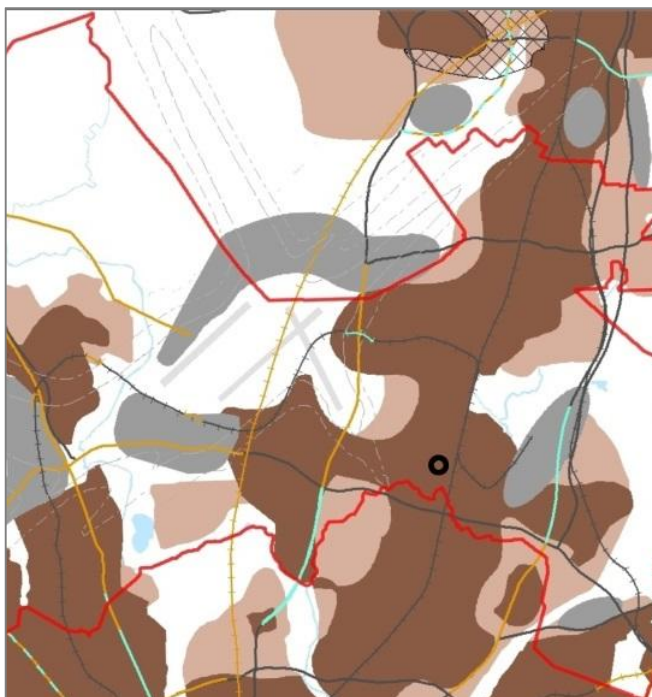


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

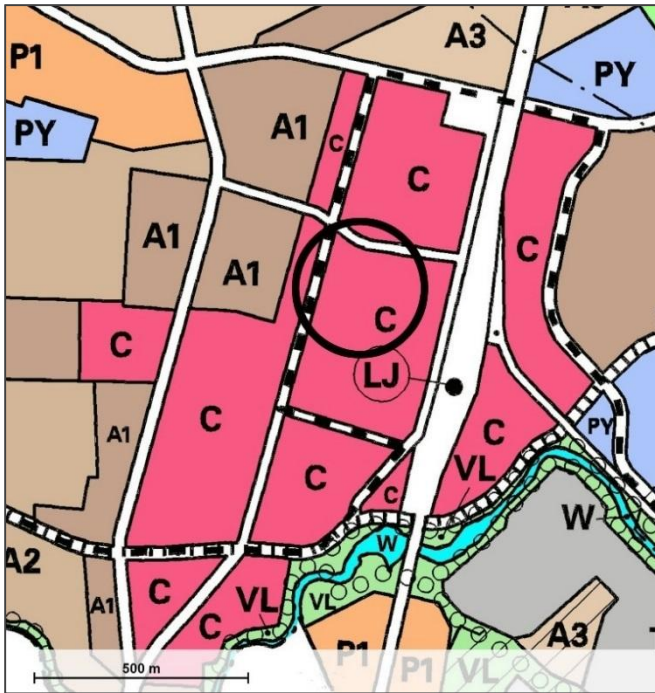
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, ja Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



MASU 2050 määrittelee seudun tavoitteellista maankäyttöä ja toimii tausta-aineistona Helsingin seudun liikennejärjestelmälle HLJ2015 sekä Helsingin seudun asuntopolitiikalle. MASU 2050 on strateginen suunnitelma, joka osoittaa seudun maankäytön kehittämisen vyöhykkeet. Yhteisesti sovittujen tavoitteiden mukaisesti 80 % uudesta asuntotuotannosta ohjataan seudun ensisijaisesti kehitettävälle vyöhykkeelle (tumman ruskea vyöhyke). Vantaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt suunnitelman 11.5.2015.

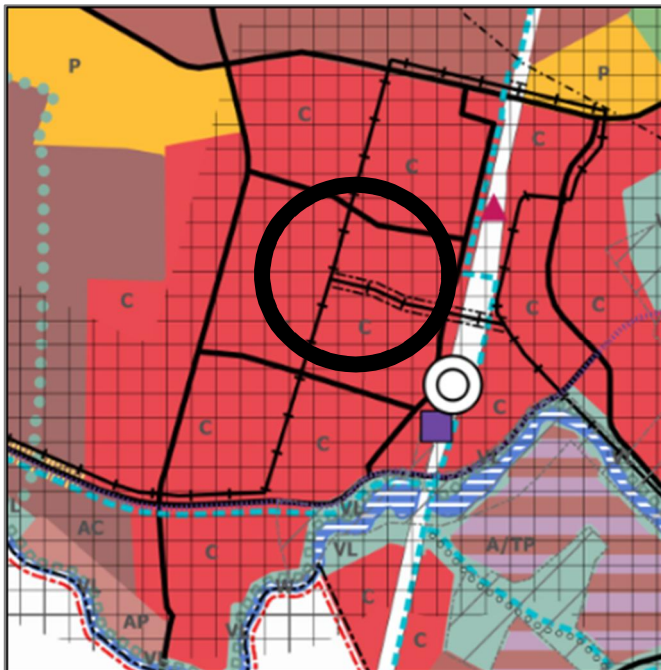
Yleiskaava



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

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

Vantaan yleiskaava 2020, luonnos



Kaupunginhallituksen 18.2.2019 nähtäville asettamassa yleiskaavaluonnoksessa 2020 alue on kaupunkikeskustan aluetta, jolla käveltyvyyden tulee olla kaupunkiympäristön mitoituksen lähtökohta. Alueella tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keisillä keskusta-alueilla julkiseen kaupunkitilaan avautuvat maantasokerrosten tilat on osoitettava liike- ja toimitiloiksi.

Alue sijoittuu myös kestävän kasvun vyöhykkeelle, joka tukeutuu joukkoliikenteen runkolinjastoon ja jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan.

Kielotielle ja Lummekujan tunneliin on osoitettu raitiotien varaus.

Vantaan yleiskaava 2020 oli luonnoksena nähtävillä 18.2. – 29.3.2019

Tikkurilan keskustan kaavarunko



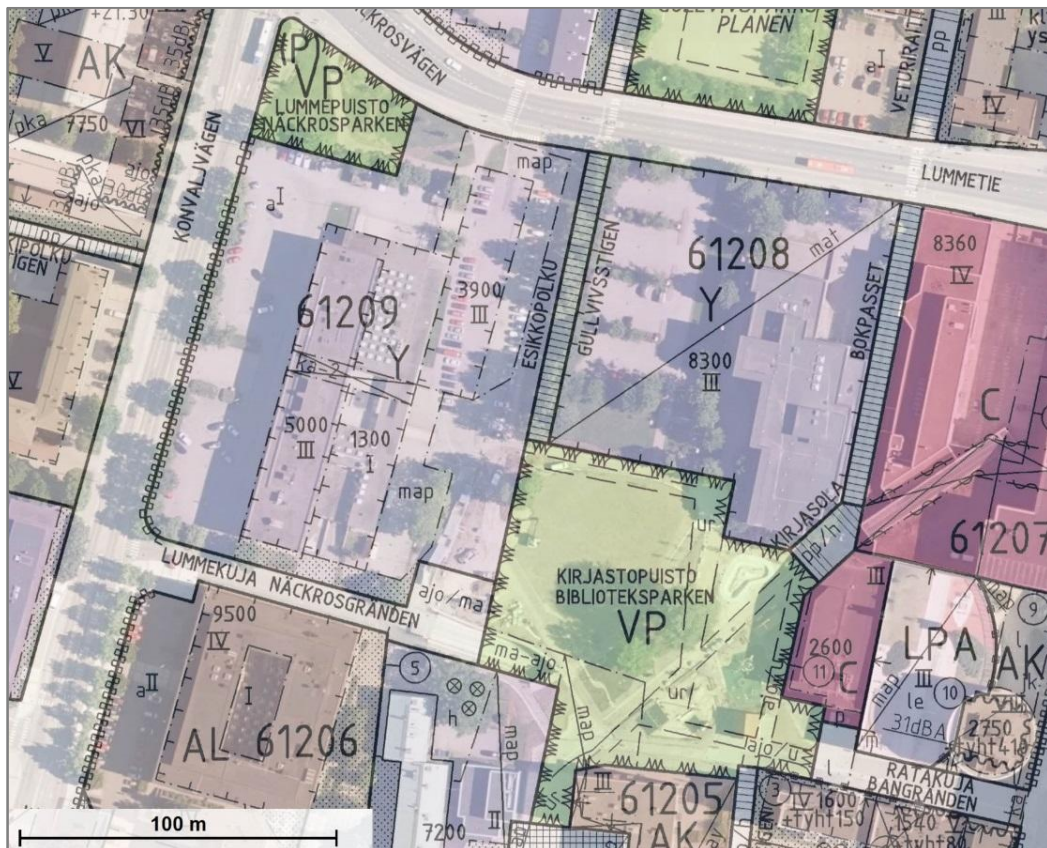
Alue on osoitettu tehokkaaksi asu-
toalueeksi, merkinnällä A1. Orvokki
polku on osoitettu jatkettavaksi vih-
reänä raittina kaava-alueen läpi ja
Kielotie kaduksi, jolla on katupuita.
Kirjastopuisto on esitetty jatketta-
vaksi Lummetielle asti.

Korttelin Kielotien, Lummetien ja
puiston puoleiset julkisivut on määri-
telty kaupunkikuvallisesti erityisen
vaativaksi julkisivuksi.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. -
5.6.2014. Kaupunginhallitus on hy-
väksynyt kaavarungon 26.01.2015.

Asemakaava

Korttelissa 61209 ja ympäröivillä katualueilla on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava TIK-
KURILAN KESKUSTA (SM 17.9.1979) Siinä valtion virastotalon tontti on osoitettu yleisten rakennus-
ten korttelialueeksi (Y), jonka rakennusoikeus on 10 200 k-m² ja kerrosluku III. Kirjaston Y-tontille
ja Esikkopolun katualueelle on tehty asemakaavamuutos 000194 (SM 24.7.1981). Kirjastopuiston
osuudella on voimassa kaavamuutos nro 001897 (Kv 14.12.2009) ja Lummekujan itäpäässä kaava-
muutos nro 002068 (Kv 13.12.2010).



Kaavamuutos 002365

Lummekujan eteläpuolella korttelissa 61206 on käynnissä kaavamuutos. Kaupungin virastotalo 1970-luvulta puretaan ja sen paikalle rakennetaan uusi virastotalo. Samalla tutkitaan asuntojen sijoittamista samaan kortteliin. Kaava nro 002365 etenee kaavaluonnoksena keväällä 2019.

Kielotien päiväkodin hankesuunnitelma

Kaupunginhallitus hyväksyi 25.11.2018 Kielotien päiväkodin hankesuunnitelman. Kielotien päiväkotiin tulee 128 tilapaikkaa. Lasten määrä vaihtelee sen mukaan, ovatko he alle vai yli 3-vuotiaita. Päiväkodissa järjestetään toimintaa 1-vuotiaista 6-vuotiaisiin saakka.

Hankesuunnitelman mukainen hyötyala ilman teknisiä tiloja on 974 hym², huoneistoala 1100 htm² ja bruttoala 1412 brm². Kielotien päiväkoti on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa merkitty vuokratilaksi ja valmistumisvuodeksi vuosi 2021. Kielotien päiväkodin leikkipihan toteuttamiseen Tikkurilan Kirjastopuiston alueelle on vuosien 2018–2027 investointisuunnitelmassa varattu rahoitus vuosille 2020–2021. Kielotien päiväkodin valmistumisen tavoiteaikataulu on 12/2020.

Vantaan ratikan tavoitteisto ja linjaus Tikkurilan keskustassa

Kaupunginhallituksen 12.11.2018 hyväksymässä esityksessä päädyttiin suosittelemaan Tikkurilan vaihtoehtoista ratikan kulkureitiksi vaihtoehtoa VE 3 Dixi, joka alittaa pääradan ja Dixin rakennuksen uudessa tunnelissa. Betonitunneli jatkuu Ratakujan alitse ja Tikkuparkin sivuitse alittaen Kirjastopuiston ja nousee ylös maanpinnalle vasta Kielotien kohdalla. Vaihtoehtoa pidettiin arvioinnissa liikennöinnin ja toimivuuden kannalta parhaana, koska siinä Tikkurilan aseman vaihtopysäkki saadaan toteutettua ensiluokkaisena suoraan pääradan alla sisätiloissa, linjaus on käytännössä yhtä nopea kuin VE 1 ja VE 2 ja haitat muulle liikenteelle ovat jatkossa muita vaihtoehtoja pienemmät.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Senaatti-kiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002352. Kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Vantaan kaupunginhallitus on antanut suunnitteluvarauksen Senaattikiinteistöjen hallinnassa olevalle tontille 23.1.2017 ja päivittänyt suunnitteluvarausta 12.6.2017.

Senaatti, A-kruunu ja Vantaan kaupunki järjestivät suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 12.10.2017. Kilpailuehdotusten pohjalta jatkokeskusteluihin kutsuttiin viisi kilpailijaa. Niiden perusteella pyydettiin 16.3.2018 kahdelta laadullisesti parhaalta kilpailijalta sitova hintatarjous vaihtoehtoista, joissa kortteliin joko sijoittui tai ei sijoittunut päiväkotia. Lopullisten suunnitelmien ja sitovien hintatarjousten jättö oli 30.3.2018.

Kilpailun voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ja Peab Oy:n ehdotus, mikä merkittiin tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.8.2018 ja kaupunginhallituksessa 27.8.2018.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat

- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta. Fingridillä ei ollut kommentoitavaa.

HSL: Kaupunkirakenteen tiivistäminen on HSL:n tavoitteiden mukaista. Bussipysäkkien sijainnit ovat hyvät ja niiden pituudet riittävät. Pikaratikan linjaus ja vaihtoyhteydet tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energian keski- ja pienjännitekaapeleiden sijainti Lummekujalla ja Kielotiellä tulee ottaa huomioon. Nykyisiä muuntamoita korvaamaan tarvitaan uudet, joiden määrä ja sijainti tarkentuvat suunnittelun edetessä. Lummekujalla ja Kielotiellä sijaitsevat kaukolämpöputket tulee ottaa huomioon.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei tiedetä olevan rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Kielotie 15:n kulttuurihistorialliset arvot on inventoinnissa todettu vaatimattomiksi. Museovirastoa ei tarvitse erikseen kuulla kaavamuutoksen yhteydessä, vaan lausunnonantajana toimii Vantaan kaupunginmuseo.

Asukas Kielotien toiselta puolelta: Muutos elävöittää Tikkurilan keskustaa. Tornitaloja sen sijaan ei pitäisi rakentaa, sillä ne eivät luo elämää katutasoon. Katutasoon tulisi sijoittaa liiketiloja, ehkä myös puiston puolelle päiväkodin viereen. Liikennemelusta kärsivän Lummepuiston liittäminen osaksi asuinkorttelia on hyvä idea ja kadun kulmaa voisi korostaa mielenkiintoisella rakennuksella. Nykyinen ajoramppi Lummekujalla katkaisee kävely-yhteydet kaikkiin suuntiin. Se voisi nousta maanpintaan vasta lähempänä Kielotietä tai ajoyhteys voitaisiin kytkeä Kielotie 15:n tulevaan pysäköintiin. Maantasopysäköintiä ei tule sallia, sillä se ei luo urbaania keskustaa. Uusi leikkipuisto houkuttelee lapsiperheitä, mikä tulisi ottaa huomioon myös alueen asuntojakaumassa. Puistoa pitäisi laajentaa ja sinne voisi kaavoittaa esim. pienen kahvilan.

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 1.4.2019 esittää kaupunginhallitukselle (8.4.2019), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 17.4.- 16.5.2019 ei saatu yhtään muistutusta. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskus halusi tarkennuksia kaavan melumääräykseen ja HSY havaitsi ristiriitaisuuksia kaavaselostuksen vesihuoltoon koskevista teksteistä ja vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Lausunnot on otettu huomioon vastineissa. Lisäksi lausuntojen pohjalta tarkennettiin kaavan melumääräyksiä ja kaavaselostuksen vesihuollon osuutta. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävilläasettamista.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

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

MAL-tavoitteet:

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

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

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoitta-
minen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden ra-
kentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkira-
kenteen eheys.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja
keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uu-
sien energiamuotojen käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa 12.10.2017 esitetyt tavoitteet:

- Korttelista tulee suunnitella luonteeltaan keskustamaista, miellyttävää ja viihtyisää kaupun-
kiympäristöä kävelijöille ja pyöräilijöille.
- Rakennukset ovat korkeimmillaan kilpailualueen pohjoisosassa kahdeksan kerrosta ja etelä-
osassa vähemmän.
- Tavoitteena on Kirjastopuiston ja Esikkopuiston yhdistävä viherakseli, kaupunkimainen keskus-
puisto, jota korttelin suunnitteluratkaisun tulee omalta osaltaan tukea.
- Orvokkipolun tulee jatkaa kevyen liikenteen yhteytenä kilpailualueen läpi.
- Kilpailussa haetaan ekologista ja energiatehokasta, hiilipihä ratkaisua.
- Rakennusten maantasokerrokseen tulee sijoittaa liiketilaa. Kielotielle, Lummekujalle ja Kirjasto-
puistoon avautuvat maantasokerroksen tilat tulee toteuttaa kerroskorkeudeltaan vähintään 5
m korkeina siten, että ne voidaan tarvittaessa joustavasti ottaa liike-, palvelu ja työtilakäyt-
töön. Osan liiketiloista tulee soveltua ravintolaksi.

- Päiväkodin tulee olla kaksikerroksinen, rakennusoikeudeltaan 1 500 k- m². Pihan tulee olla 2 000 m² ja sijaita nykyisellä pysäköintialueella, vähintään 30 m Lummetiestä. Päiväkodin huolto voidaan osoittaa Kirjastopuiston kautta, muuta liikennettä ei sallita.
- Korttelin pysäköinti suunnitellaan ensisijaisesti omalle tontille pysäköintilaitokseen, jonne tulee rakentaa valmius kymmeneen sähköautojen latauspisteeseen.
- Korttelin asuntojen ja uuden Kielotie 13:een rakennettavan toimistotalon keskinäistä vuorotaispysäköintiratkaisua voidaan tutkia asemakaavoituksen yhteydessä.
- Pysäköinnin minimivaatimukset:
 - 1 ap/130 asuntok-m²; 1 pp/30 asuntok-m², vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
 - liiketilat: 1 ap /200k-m² ; 1 pp /30k-m², vähintään puolet säältä suojattuihin tiloihin.
 - päiväkotit: 16 autopaikkaa

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kilpailuehdotuksia arvioitiin 1.- 13.2.2018. Arviointiin osallistui Senaatti-kiinteistöjen, A-Kruunun ja Vantaan kaupungin edustajia. Kaikkiaan 15 ehdotuksesta jatkoneuvotteluihin valittiin viisi työtä.

Fair and Square

Kaupunkikuvallisesti hyvä ehdotus, jossa on kaksikerroksiset liiketilat ja elävä räystääslinja. Pysäköinnin sijoittumista pysäköintitaloon pidettiin toteutuksen kannalta hyvänä ratkaisuna. Toisaalta korkea torni jää muusta rakenteesta irralliseksi ratkaisuksi. Liiketilat ja ARA-tuotanto sijoittuivat molemmat korttelin eteläkulmaan, mikä on taas asuntotuen kannalta haasteellista.



5th Avenue

Ehdotus on kokonaisuutena tasapainoinen, katujulkisivu rytmitty sopivan kokosiin palasiin. Kerrosalaa on reilusti, mikä on johtanut pihakannen alaiseen kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Katopuutarhojen toteutus ja käyttö herättivät epäilyksiä.



Tikis

Ratkaisua pidettiin tylsänä, vaikka katujulkisivu ja avautuminen puistoon sai myös positiivista palautetta. Päiväkodin huoltoliikennettä ei oltu ratkaistu.



Brooklyn

Katutason julkisivun käsittely hyvä, materiaaleilla ja massoittelulla saatu elävöitettyä. Kokonaisvaikutelmasta tulee kuitenkin hieman hajanainen.

Läpikulkureitti ei hahmotu riittävästi. Kielotien ja Lummetien nurkka jää löysäksi ja epämääräiseksi. Julkisen ja ei-julkisen tilan raja jää epäselväksi, korttelin sisäpiha vuotaa ja yksityisen ja julkisen tilan rajaa ei muodostu. Päiväkodin ja päiväkodin pihan yhteys jäi epäselväksi.



Lyhty

Ratkaisua pidettiin kaupunkikuvallisesti kohtuullisena. Muurimaisen rakennuksen sijaan kokonaisuus on pilkottu pienemmiksi kappaleiksi, mikä rytmittää Kielotien ja Lummetien katutilaa. Korttelin luoteiskulman korostaminen korkeammalla rakennusmassalla oli perusteltua. Kortteli avautui puiston suuntaan, päiväkotij sijoittui Orvokkipolun varteen, korttelin osaksi. Pysäköintiratkaisu ja liiketilojen sijoittuminen oli saatu ratkaistua myös ARA-näkökulmasta ongelmattomasti.



3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kilpailusta valikoitui voittajaksi arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskasen ehdotus "Lyhty". Siinä on osoitettu asumiseen n. 28 500 kerrosneliometriä ja siitä ARA tuotannon osuus on 8 500 kerrosneliometriä. Päiväkodille on varattu 1 300 ja liiketiloille n. 1 400 kerrosneliometriä.

Ratkaisu pilkkoutuu Orvokkipolun jatkeen jakamaksi kahdeksi pienemmäksi korttelinosaksi, joista pohjoisempi on tarkoitus toteuttaa ensin. Päiväkoti sijoittuu näiden väliin, puiston ja

läpikulkuraitin varrelle. Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle ja polkupyöräpaikat katujen varsille sijoittuviin yksikerroksisiin rakennusosiin.

Ratkaisu rajaa katutilan selkeästi ja erikorkuisten rakennusmassojen rytmittely tuo katutilaan vaihtelua. Tikkurilan kaupunkikuvassa ei ole muutoinkaan tavoiteltu yhtenäistä räystäälinjaa Helsingin kantakaupungin tyyliin, joten matalan ja korkean vuoropuhelu sopii alueelle.

Lummetien ja Kielotien risteystä on korostettu muuta kortteliä korkeammalla rakennusmassalla. Ratkaisu on perusteltu, se osoittaa pohjoisen suunnasta saapuvalla paikalla, josta Tikkurilan ydinkeskusta alkaa.

Katutaso on liiketilaa Lummekujan ja Kielotien varressa matalia pyörävarasto-osioita lukuun ottamatta. Lummetien varressa olevaan ARA-osioon liiketiloja ei ole osoitettu, sillä Asuntorahasto ei niitä rahoita. Päiväkoti sijoittuu puiston reunaan luontevasti ja se on helppo rajata omaksi tontiksi. Päiväkodin tontille, rakennuksen välittömään yhteyteen sijoittuu pieni leikkipiha, isompi piha sijoittuu puiston alueelle.

Ratkaisulta edellytettiin luottamuselinkäsittelyssä jatkotyöstöä. Erityisesti syntyvää kaupunkikuvaa pidettiin liian monotonisena, kaupunkikeskustaan vieraana. Saadun palautteen pohjalta arkkitehdit veivät suunnitelmia eteenpäin, tavoitteena pilkkoa suurkortteliksi hahmottuva kokonaisuus pienemmiksi, kaupunkitalon kokoisiksi yksiköiksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen valtion virastotalon kortteli asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK ja lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, PL, jonne sijoittuu päiväkotia. Kirjaston pysäköintialue muutetaan suurimmalta osaltaan puistoksi, VP. Asuinkorttelin keskelle sijoittuu jalankulkuun ja pyöräilyyn varattu Lummesola, Orvokkipolun jatke, jolle osoitetaan myös päiväkodin huoltoliikenne. Pysäköinti sijoittuu sisäpihan kattavan pihakannen alle. Sinne ajetaan rakentamisen aikana Lummetien ja Lummekujan suunnasta ja kun koko kortteli on valmis, tapahtuu ajo pelkästään Lummetien kautta. Päiväkodin saattoliikenne osoitetaan kirjaston jäljelle jäävälle pysäköintialueelle. Kielotien ja Lummekujan katualueita levennetään. Katujen varsille osoitetaan liiketilaa ja Lummekujan varauksessa varaudutaan pikaraitiotietunneliin.

4.1.1 Mitoitus

Uusia asuntoja tulee noin 450 kpl ja asukkaita noin 700. Asuntojen keskikoko on noin 55 h-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 1,3 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 27 600 k-m², josta asuntokerrosneliömetrejä on 26 120 ja kivijalkaliikenteille 1 480 k-m². Tehokkuusluku e=2,17.

- autopaikkoja: 1 ap/130 asuntok-m², 1 ap/ 200 k-m² liiketilak-m²
- Pyöräpaikkoja 1 pp/30 asuntok-m² ja 1 pp/30 liiketilak-m².

Lähipalvelurakennusten korttelialue, PL 0,16 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 1 500 k-m² ja tehokkuusluku e=0,9. 16 autopaikkaa varataan pysäköintihallista.

Puisto, VP 0,5 hehtaaria Kirjastopuiston laajennusta.

Yleisten rakennusten korttelialue, Y. 0,6 hehtaaria ja 8 300 k-m² jää kirjaston käyttöön.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat keskustamaisen kaupunkirakenteen mittakaavaa. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia

määräyksiä. Ekologisuus ja taloudellisuus on otettu huomioon. Viherrakentamisesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset.



*Asemapiirros, Arkkitehti-
toimisto Helamaa &
Heiskanen Oy.*

4.3 ALUEVARAUKSET

Alueelle sijoittuu asuinkerrostalokortteli (AK), lähipalvelujen korttelialue (PL), puistoa (VP) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla sijaitsee Tikkurilan kirjasto.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Kaava-alue muodostuu kahdesta asuinkerrostalojen rajaamasta pihapiiristä, joiden väliin sijoittuu päiväkotijoukko ja Lummesolan kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle tarkoitettu reitti. Perusratkaisu noudattaa modernia sovellusta perinteisestä korttelirakenteesta. Kortteli ei kuitenkaan muodosta täysin umpinaiseksi, vaan avautuu itään kohti Kirjastopuistoa. Kadun puolella yhtenäinen kivijalkakerros liiketiloinen rajaa korttelin ja muodostaa kaupunkikeskustan tyypillistä katu ympäristöä.

Asuinlamellien rakennuskorkeus vaihtelee neljän ja 12:n välillä. Kielotien ja Lummetien kadunvarret ovat pääosin seitsemän- ja kahdeksankerroksisten rakennusten reunustamia. Korkein 12-kerroksinen osa sijoittuu Lummetien ja Kielotien kulmaan, jossa se maamerkin omaisesti osoittaa keskusta-alueen pohjoisen päätepisteen. Matalimmillaan rakentaminen on päiväkodin ja suojellun

kaupungintalon naapurissa, johon ei haluttu liian jyrkkää kontrastia suhteessa kaksikerroksiseen kaupungintaloon. Rakennusten ei haluttu myöskään varjostavan päiväkotia tai sen pihaa kohtuuttomasti. Myös Kirjastopuiston ja sen leikkipuiston säilyminen aurinkoisena on otettu massoitellussa huomioon.

Umpikorttelirakenteesta poiketen rakennusmassa jakautuu pienempiin kappaleisiin, joiden yksitai kaksikerroksisista väleistä aurinko pääsee paistamaan sisäpihalle myös pimeämpään vuodenaikaan. Lamellit on vielä jaettu kaupunkikuvallisesti pienempiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään. Samalla ne pykältyvät suhteessa kadun reunaan, jolloin katujulkisivu näyttää muodostuvan kapeiden ja keskenään erilaisten kaupunkitalojen rivistä. Ratkaisu tuottaa perinteistä, ihmisläheistä kaupunkimittakaavaa, vaikka todellisuudessa kyse onkin suuresta korttelikokonaisuudesta.

Rakennukset tulee tehdä tillestä paikallamuurattuna. Myös puun käyttö on sallittu. Sandwich-elementtejä ei sallita muutoin kuin parvekkeiden taustaseinissä tai kivijalkakerroksessa luonnonkivipintaisena tai muissa vastaavissa kohdissa, jotka eivät jää näkyviin. Piharakennusten ja matalien välirakennusten katot tulee tehdä viherkattona.

Kivijalkakerrokseen sijoittuu Lummekujan ja Kielotien puolella liiketilaa, jonka vähimmäiskorkeus on viisi metriä. Liiketilojen julkisivut tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Katujen kulmaukseen tulee lisäksi varata tilat ravintolakäyttöön. Katutasoon muodostuu ylempien kerrosten parvekeista katos, joka luo välittävän vyöhykkeen rakennuksen ja kadun rajapintaan ja jonka alla jalankulkija on suojassa sateelta. Korkea kivijalkaliikekerros tuottaa rakennuksille tukevan "jalustan", mikä on perinteinen keino rakennusten julkisivujäsentelyssä. Korkea tila tekee tiloista myös joustavia moneen käyttöön. 12-kerroksisen rakennuksen "visuaalinen" kivijalka tulee toteuttaa kahden kerroksen korkuisena.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pysäköintihallin lattia on puoli kerrosta luonnollista maanpintaa alempana, jolloin se on edelleen pohjaveden pintaa ylempänä. Pysäköintihalliin tulee asuntojen pysäköinnin lisäksi varata 16 paikkaa päiväkodin käyttöön. Halliin tulee sijoittaa vähintään 10 sähköautojen latauspistettä.

Pihakansiratkaisun seurauksena pihakansi on reilun metrin luontaista maanpintaa korkeammalla. Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Keskeiset jalankulkureitit tulee tehdä luonnonkivistä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

PL, lähipalvelurakennusten korttelialue

Alueelle on varattu 1500 k-m²:n rakennusoikeus, jolle voidaan rakentaa kaksikerroksinen päiväkotia. Päiväkotia tulee tehdä puurakenteisena tai paikalla muuraten poltetusta tiilestä. Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Pientenlasten piha ja sisääntulopiha sijoittuvat korttelin alueelle, mutta isompien lasten pihalle varataan tila Kirjastopuiston alueelta.

Päiväkodin käyttöön varataan 16 autopaikkaa pysäköintihallista. Saattoliikenne hoidetaan kadunvarsipaikoilta Kielotien ja Lummetien varrelta sekä Kirjastopuiston itäpuoliselta, kirjaston pysäköintialueelta. Saattoliikenne tapahtuu pääosin eri aikaan kuin kirjaston tai musiikkiopiston asiakaspysäköinti. Päiväkodin huoltoliikenne johdetaan yksisuuntaisena Kirjastopolun ja Lummesolan kautta.

Y, yleisten rakennusten korttelialue

Kaupunginkirjaston käyttöön jäävä korttelialue, jonne sijoittuu kirjastorakennus ja sen vaatima huoltopiha. Kirjaston henkilökunnan autopaikat mahtuvat rakennuksen kellariin. Asiakkaille varataan yksi pysäköintikampa rakennuksen eteen.

4.3.2 Muut alueet

VP, puisto

Kirjastopuiston laajennusosa, joka sijoittuu pääosin nykyisen pysäköintialueen paikalle. Puistoon sijoittuu päiväkodin isommille lapsille varattu leikkipiha.



Näkymä Kielotien ja Lummekujan risteykseen. Arkkitehtitsto Helamaa & Heiskanen Oy.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450 kappaletta arviolta noin 700 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan kaupunginosaan, kaupungintalon ja kirjaston naapuriin. Ratkaisu tiivistää Tikkurilan kaupunkirakennetta ja jäsentää puistojen ja kulkuyhteyksien toimivuutta.

Rakentaminen sijoittuu pääradan sekä joukkoliikenteen runkoyhteyden varrelle. Juna- ja bussiasema sijoittuvat parin sadan metrin päähän.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Mittakaava on sovitettu perinteiseen kaupunkikeskustan rakenteeseen. Suuren korttelirakenteen mittakaava on pilkottu kappalemaisiksi massoiksi. Muurattu tiili on vallitseva julkisivumateriaali, mikä tuo riittävää yhtenäisyyttä ja liittää alueen osaksi Tikkurilan perinteisempää kaupunkikuvaa. Korkeampi kivijalkakerros liiketiloineen jäsentää katunäkymää ja tekee alueen katutilasta houkuttelevan. Kielotien varteen istutettavat katupuut ovat askel kohti boulevardimaista katutilaa.

Rakennusten korkeutta on rajoitettu niin, että matalimmat rakennukset sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan. Sillä turvataan riittävä auringonvalo pihakannelle ja varsinkin päiväkodille.

Rakennusmassat eivät myöskään varjosta Kirjastopuiston leikkipuistoa. Kielotien varteen on osoitettu puurivi ja katu suunnitellaan keskustamaiseksi bulevardiksi, jolla sallitaan myös kadunvarsi-pysäköinti.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 700 kerrostaloasuntoa, joista noin 30 % tulee A-Kruunun omistamaa ARA-tuettua asumista ja loput 70 % kovan rahan asuntotuotantoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Alueella ei ole kirjastoa lukuun ottamatta muita työpaikkoja, sillä purettava valtion virastotalo on ollut tyhjiin jo vuosia. Kirjaston työpaikat säilyvät ja uuteen päiväkotiin tulee uusia työpaikkoja. Samoin kadun varren liiketiloihin.

Kaavaratkaisu parantaa myös alueen palvelutasoa, kun uusi päiväkoti ja uudet kivijalkaliikkeen avaavat ovensa. Uuden päiväkodin rakentaminen helpottaa pulaa päivähoitopaikoista. Samalla se voi hyödyntää viereisen Tikkurilan kirjaston ja musiikkiopiston tarjoamia palveluja. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai kävely- ja pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan ydinkeskustaan tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloaluiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Noin kolmasosa uusista asunnoista tulee A-Kruunun omistukseen eli ne ovat Asuntorahaston tukemaa vuokra-asumista. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan matkakeskuksesta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä, toisaalta liikenteestä poistuu nykyisen toimistotilan synnyttämä liikenne. Yhteydet Läntisen Valkoisenlähteentien kautta Tuusulanväylälle ja Tikkurilantien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat. Suunnitteilla on myös Valkoisenlähteentien jatko itään Hakki-laan ja vt 4:n suuntaan. Vantaan Ratikan (Länsimäki-Lentoasema) suunniteltu linjaus kulkee Lumekujaa pitkin kaava-alueeseen rajutuen. Suunnitelmissa on baanatasoiset yhteydet pyöräilylle

Tikkurilasta Korson, Kivistön, Hakunilan ja Helsingin suuntiin. Näistä pohjoisen suunnan yhteyttä Korsoon on jo parannettu laatukäytävä-tasoiseksi. Seuraavana vuorossa on Hakunilan suunnan laatukäytävä-tason yhteyden toteutus.

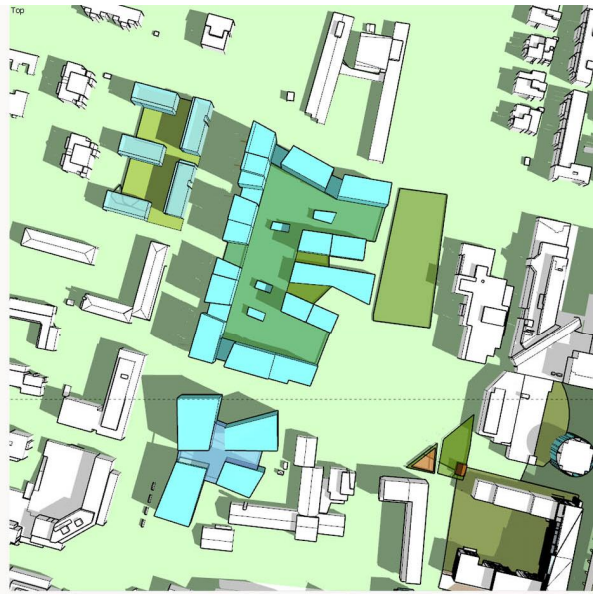
Vesihuolto

Kirjastopuistoon rakennetaan uutta vesi- ja viemäriverkostoa noin 100 metrin matkalle. Uutta vesihuoltoa varten kaavaan on merkattu riittävä rasitealue. Jätevesiviemäri voidaan rakentaa vietto-viemärinä noin 5 promillen kaadolla. Kaava-alueen kaakkoisnurkassa Lummekujan päässä rakennuksen raja ulottuu hulevesiviemärin suoja-alueelle. Rakentamisvaiheessa on huomioitava hulevesiviemärin läheisyys ja jätettävä riittävä suojaetäisyys rakennuksen perustuksiin. Tarpeen mukaan hulevesiviemäri Kirjastopuistosta Lummekujalle (29 m) joko siirretään tai se poistetaan käytöstä.

Uudelle katualueelle, Kirjastopolulle, rakennetaan hulevesiviemäriä noin 90 metrin matkalle. Hulevesiviemäröinti Lummesolalla vaatii osittain lämpöeristämistä vieton mahdollistamiseksi. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannusarvio on noin 111 000 € (alv 0%)



21.3. klo 9:00



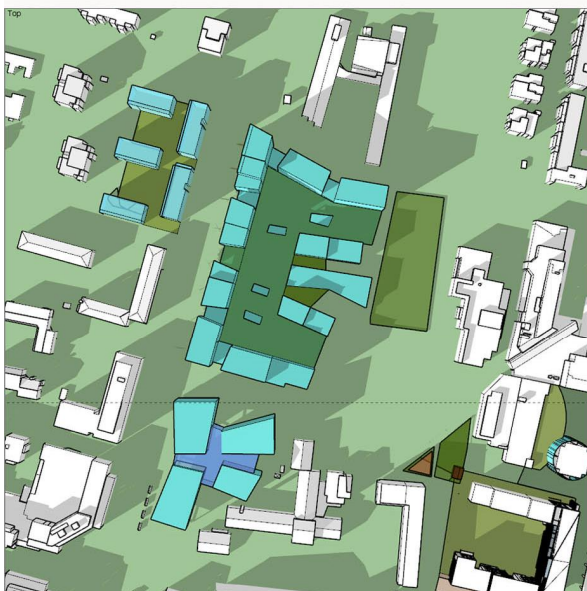
21.6. klo 9:00



21.3. klo 12:00



21.6. klo 13:00



21.3. klo 16:00



21.6. klo 17:00

Ympäristöhäiriöt

Ympäröivien katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Asuinhuoneiden ulko-kuoren ääneneristävyyden, ΔL tulee olla vähintään 30 dB ja Kielotiehen tai Lummetiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Parvekkeiden melutaso tulee tarkastella tarkemmin rakennusluvan yhteydessä, lasituksin ja muiden teknisten ratkaisujen avulla tulee varmistaa, ettei 55 dB:n melutaso ylity.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on jo nykyisin suurelta osin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalla viherrakentamisella.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten alueelta poistuvia hulevesiä hallitaan nykytilaa paremmin uuden rakentamisen myötä. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

4.6 NIMISTÖ

Alueelle tuli kokonaan uusi kevyenliikenteen raitti, jolla sallitaan myös huoltoajo. Käytännössä raitti on suurimmaksi osaksi osa korttelia. Nimistöryhmä päätti 25.2.2019 kokouksessaan esittää uudelle raitille nimeä Lummesola - Näckrospasset ja muuttaa samalla Esikkopolun Lummetien eteläpuolisen osion nimen Kirjastopoluksi - Biblioteksstigen.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun asemakaava on vahvistunut. Kielotien päiväkodin tulisi olla valmis jo vuoden 2020 lopussa.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

| | | |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------|
| Senaatti: | Marjaana Berger | |
| A-Kruunu: | Jari Mäkimattila | |
| | Antti-Juhani Lehti | |
| Peab Oy: | Juho Koskinen | |
| | Kari Kuittinen | |
| | Kai Remmler | |
| Arkk.tsto Helamaa & Heiskanen Oy | Matti Mastosalo | |
| | Hanna Ohtola | |
| Vantaan Energia: | Antti Hartikainen | |
| Vantaan kaupunki: | | |
| Kaupunkisuunnittelu: | Ritva Kotilainen | alue-arkkitehti |
| | Seppo Niva | arkkitehti |
| | Elina Ekroos | maisema-arkkitehti |
| | Leena Kaunismäki | suunnitteluavustaja |
| | Anna-Liisa Vanhala | kaavoitusteknikko |
| Maankäyttötoimi: | Janne Juntunen | projektinjohtaja |
| Kuntatekniikan keskus : | Paula Luomala | vesihuollon suunnittelu |
| | Jarmo Pajunen | liikenneinsinööri |
| | Samuli Haveri | liikenneinsinööri |
| | Tiina Hulkko | liikenneinsinööri |
| | Janne Karppinen | geotekniikka |
| | Heidi Burjam | puistosuunnittelupäällikkö |
| | Eija Välimäki | viheraluesuunnittelija |
| Rakennusvalvonta: | Jari Saajo | lupa-arkkitehti |
| | Panu Latvala | lupa-arkkitehti |
| | Matti Kärki | kaupunkikuva-arkkitehti |
| | Leena Jaskanen | kaupunkikuva-arkkitehti |
| Sivistysvirasto: | Päivi Riehungangas | suunnittelija |
| Vantaan kaupunginkirjasto: | Tiina Vallo | palveluesimies |
| Musiikkipisto: | Kimmo Kola | apulaisrehtori |
| Tilakeskus: | Tiina Riihimäki | hankekehitysarkkitehti |
| | Eija Kivineva | hankepäällikkö |
| Kiinteistöt ja asuminen: | Tomi Henriksson | asumisasiain päällikkö |
| | Elisa Ranta | asumisen erityisasiantuntija |

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä kesäkuuta 2019.

Seppo Niva

asemakaavasuunnittelija

Ritva Kotilainen

aluearkkitehti

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

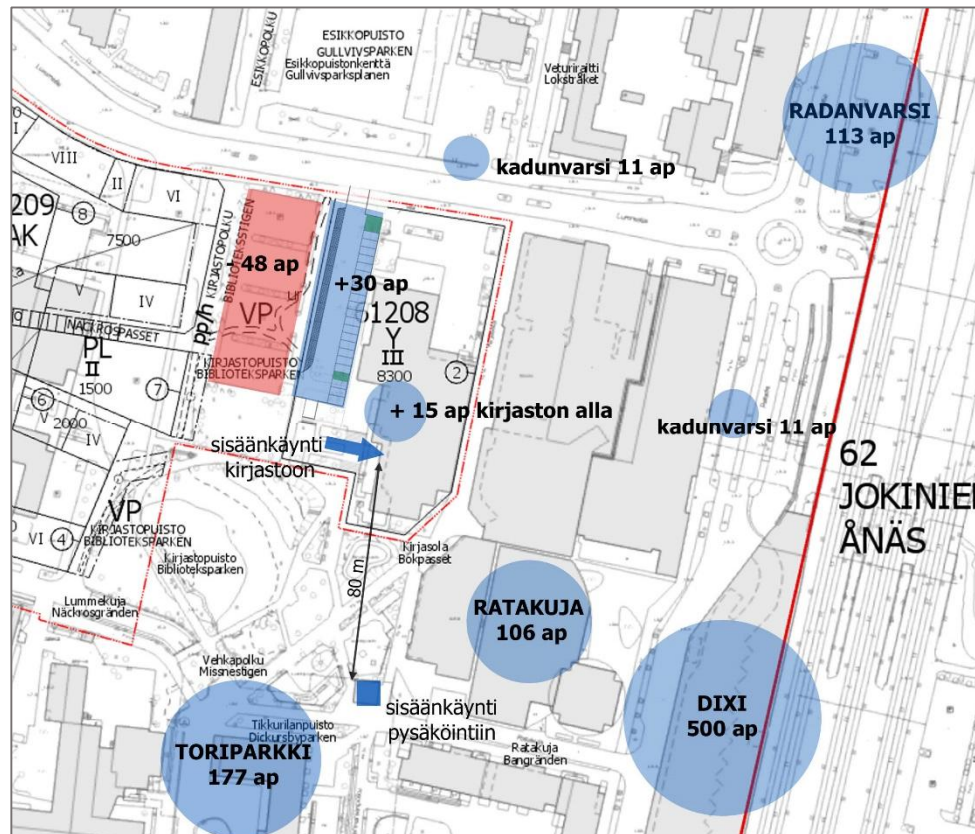
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 092 Vantaa | Täyttämispvm | 14.05.2019 |
| Kaavan nimi | 002352 Tikkurila 61, Kielotie 15 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 12.02.2018 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 092002352 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 3,2180 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 3,2180 |

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 | 3,2180 | 100,0 | 37400 | 1,16 | 0,0000 | 18900 |
| A yhteensä | 1,2713 | 39,5 | 27600 | 2,17 | 1,2713 | 27600 |
| P yhteensä | 0,1599 | 5,0 | 1500 | 0,94 | 0,1599 | 1500 |
| Y yhteensä | 0,6327 | 19,7 | 8300 | 1,31 | -1,8159 | -10200 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,4502 | 14,0 | | | 0,2973 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7039 | 21,9 | | | 0,0874 | |



Havainnekuva, joka osoittaa miten kirjaston pysäköinti hoidetaan puiston laajennuksen jälkeen.

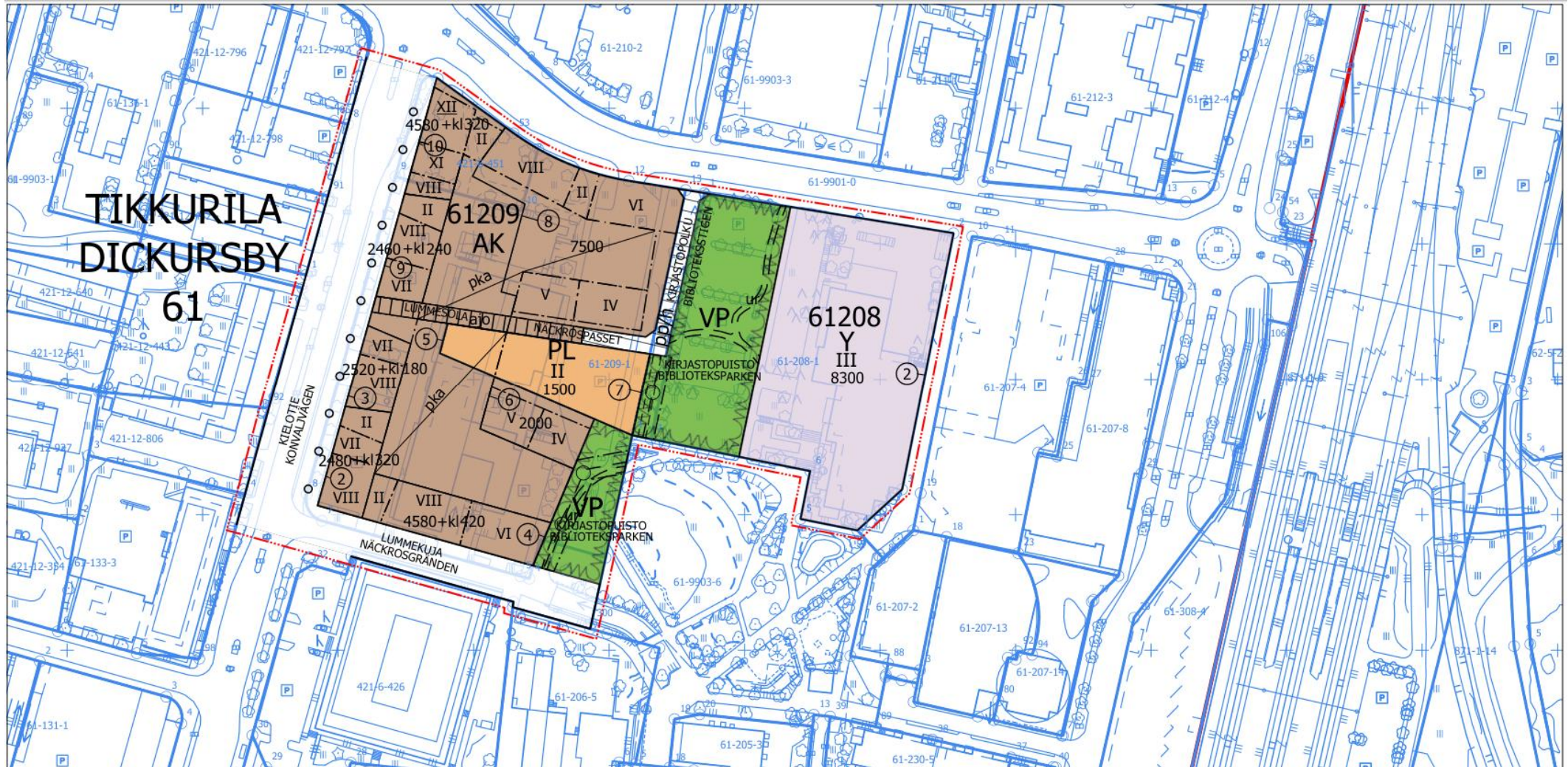
Alamerkinnt

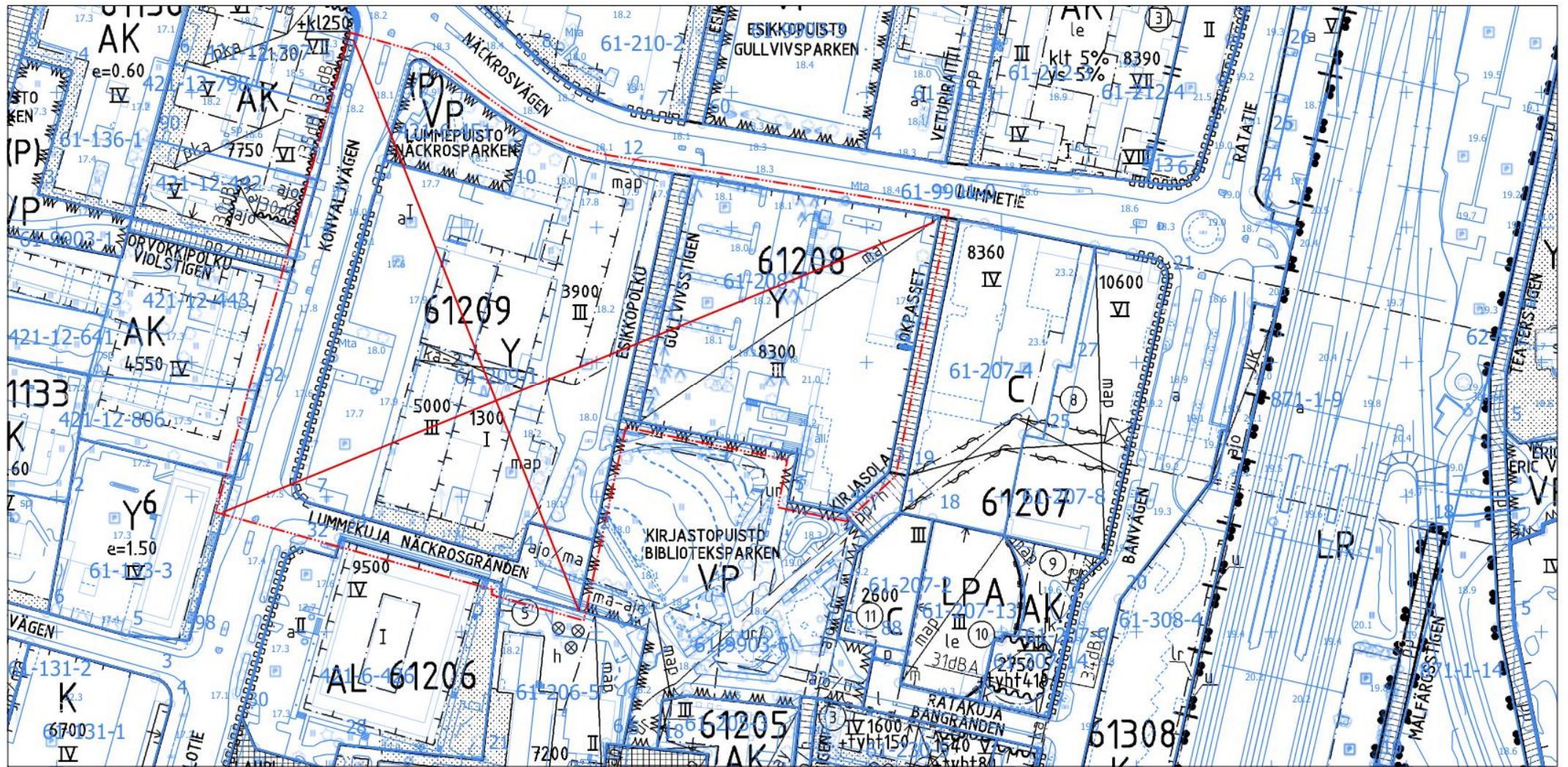
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 3,2180 | 100,0 | 37400 | 1,16 | 0,0000 | 18900 |
| A yhteensä | 1,2713 | 39,5 | 27600 | 2,17 | 1,2713 | 27600 |
| AK | 1,2713 | 100,0 | 27600 | 2,17 | 1,2713 | 27600 |
| P yhteensä | 0,1599 | 5,0 | 1500 | 0,94 | 0,1599 | 1500 |
| PL | 0,1599 | 100,0 | 1500 | 0,94 | 0,1599 | 1500 |
| Y yhteensä | 0,6327 | 19,7 | 8300 | 1,31 | -1,8159 | -10200 |
| Y | 0,6327 | 100,0 | 8300 | 1,31 | -1,8159 | -10200 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,4502 | 14,0 | | | 0,2973 | |
| VP | 0,4502 | 100,0 | | | 0,2973 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,7039 | 21,9 | | | 0,0874 | |
| Kadut | 0,6501 | 92,4 | | | 0,0986 | |
| Kev.liik.kadut | 0,0538 | 7,6 | | | -0,0112 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



Näkymä Kielotien ja Lummetien risteyksestä kortteliin, Arkkitehtitsto Helamaa & Heiskanen.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET





| | | |
|--|-----------------------------------|---|
| Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002352 | Päiväys Datum 10.6.2019 | Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 686502, 687502 |
|--|-----------------------------------|---|

Vantaan kaupunki
KIELOTIE 15
Kaupunginosa 61, Tikkurila



Vanda stad
KONVALJVÄGEN 15
Stadsdel 61, Dickursby

Asemakaavan muutos
Korttelit 61208 ja 61209 sekä
katu- ja virkistysaluetta.

Tonttijako
Osa korttelia 61209.

Tonttijaon muutos
Kortteli 61208 ja osa korttelia 61209.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 61208 och 61209 samt
gatu- och rekreationsområde.

Tomtindelning
Del av kvarteret 61209.

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 61208 och del av kvarteret 61209.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Asuinkerrostalojen korttelialue

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

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Kerrosluvut lasketaan kadun tasosta.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Pysäköintihalliin tulee sijoittaa vähintään 10 sähköautojen latauspistettä.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Tonteille 4 tai 6 sekä tontille 8 tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

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

En del som överskrider 15 m²-vy i trapphusen får byggas utöver byggrätten i varje våning per trapphus under förutsättning att den ökar trivselen och dagsljuset i trapphuset.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser eller skyddsrum.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/ bostad.

Utöver byggrätten får byggas grönum som ersätter balkongerna.

Våningstalen räknas från gatunivån.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.

Minst 10 laddningsställen för elbilar ska placeras i parkeringshallen.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

På tomter 4 eller 6 och på tomten 8 skall i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.



Rakennukset:

Korttelin rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Kortteli tulee rajata koko Lummekujaan, Kielotiehen ja Lummetiehen rajoittuvalta pituudeltaan rakennuksin ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein.

Rakennukset tulee jakaa pienempiin osiin rakennusaloittain. Vierekkäisten osien tulee selvästi erottua toisistaan. Erottumisen tulee tehdä varioimalla julkisivumateriaalia ja -väriä, rakennusosan korkeutta ja julkisivupinnan etäisyyttä katulinjasta.

Rakennusten julkisivujen tulee pääosin olla paikallamuurattua tiiltä tai puuta.

12-kerroksisen rakennusosan julkisivut saa verhota alumiinilevyillä.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatuasoa vastaavasti.

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

Parvekkeiden pieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Katujulkisivujen, arkadien, kivijalkakerroksen ja pihan valaistus on järjestettävä korttelin yhteisen valaistussuunnitelman mukaisesti.

Yksi- ja kaksikerroksisten rakennusten, rakennusosien ja katosten katto tulee tehdä viherkattona.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Kivijalkakerros:

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 5 metriä.

Kielotien ja Lummekujan kulmaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tila, joka on yhdistettävissä ulkotilaan ovin tai avattavin ikkunoin.

12-kerroksisen rakennusosan kivijalkakerros tulee toteuttaa siten, että se on visuaalisesti kahden kerroksen korkuinen.

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB, Kielotien ja Lummetien varressa 35 dB.

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

Kielotien ja Lummetien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä parvekkeilla.

Piha-alueiden oleskelu tulee sijoittaa siten, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä.

Byggnader:

Kvarterets byggnader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Kvarteret ska avgränsas till hela den längd som gränsar till Näckrosgränden, Konvaljvägen och Näckrosvägen med byggnader samt konstruktioner på en stadsbildsmässigt hög nivå.

Byggnaderna ska delas in i mindre delar enligt byggnadsytorna. Intelligande delar ska tydligt skilja sig från varandra. Urskiljandet ska ske genom variationer i fasadmaterial och -färger, byggnadsdelarnas höjder och fasadytans avstånd från gatulinjen.

Byggnadens fasader ska huvudsakligen bestå av tegel som murats på platsen eller trä.

I byggnadsdelen med 12 våningar får fasaderna täckas med aluminiumplattor.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Sandwich-elementkonstruktioner får användas endast i markplanet med en yta av natursten, på balkongernas fondväggar eller på motsvarande sekundära fasadytor.

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

Gatufasadernas, arkadernas, stenfotsvåningens och gårdens belysning ska ordnas enligt en separat belysningsplan som är gemensam för kvarteret.

De tak som täcker en- och tvåvåningsbyggnader, byggnadsdelar eller skydd ska utföras i form av gröntak.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Stenfotsvåningen:

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 5 m.

I hörnet av Konvaljvägen och Näckrosgränden ska en lokal som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalen ska kunna anslutas till uterummet med dörrar eller fönster som går att öppna.

Stenfotsvåningen i byggnadsdelen med 12 våningar ska byggas så att den visuellt är två våningar hög.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i bostadsrummens yttre skikt skall vara minst 30 dB, utmed Konvaljvägen och Näckrosvägen 35 dB.

Bostäderna får inte endast öppnas mot den fasad, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Invid Konvaljvägen och Näckrosvägen skall genom tekniska lösningar söras för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrider på balkongerna.

Gårdsområdenas vistelseplatser bör placeras så att riktvärdet för den genomsnittliga ljudnivån dagtid 55 dB inte överskrider.

Pihat:

Korttelin yhteispihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelin yhteisinä.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä. Kulku- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää betoni- tai hulevesikiveystä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteilla.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,8. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa.

Sisäpihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Maanvaraisille pihan osille on istutettava suureksi kasvavia puita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 k-m².

Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata pihakannelle, porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

1 kpl/asuinhuone, joista 50 % on helposti käytettäviä.


Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Korttelialueen käyttöön varataan 16 autopaikkaa pihakannen alle.

Rakennuksen julkisivujen tulee olla puuta tai paikallamuurattua poltettua tiiltä.


Yleisten rakennusten korttelialue.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka/250 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa korttelissa 61207 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.


Puisto.**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

✕ ✕

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**Gärden:**

För kvarterets gemensamma gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvarteret.

Gärden ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan betongbeläggning eller stenläggning som släpper igenom dagvatten användas. Asfalt får användas endast på körvägar.

Kvarterets grönfaktor ska vara minst 0,8. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Vid planeringen av kvarteretsgården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

De delar av innergården som inte används för nödvändig gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

På de partier av gårdsplanen som har öppen jord ska planteras träd som blir stora.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/130 m²-vy

Minst 1 bp/5000 k-m² ska reserveras på gårdsdäcket i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Minimiantalet cykelplatser:

1 st./bostadsrum, av vilka 50 % är lättillgängliga.

Kvartersområde för närservicebyggnader.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

För kvartersområdet ska 16 bilplatser under gårdsdäcket reserveras.

Byggnadens fasader ska bestå av trä eller bränt tegel som murats på platsen.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Minimiantalet bilplatser är 1 bilplats/250 m²-vy.

Bilplatserna får placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 61207.

Park.**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.****Gräns för delområde.****Riktgivande gräns för område eller del av område.****Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.****Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

61

VANT

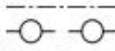
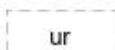
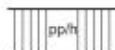
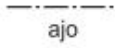
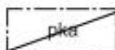
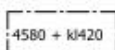
61208

KIRJASTOPOLKU

4580

IV

123



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.

Pihakannen rakennusalueelle saa rakentaa piharakennuksia rakennusoikeuden lisäksi.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Ohjeellinen ulkoilureitti.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

Inom byggnadsytan av gårdsdäcket får gårdsbyggnader byggas utöver den anvisade byggrätten.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

Gata.

För allmän gångtrafik reserverad del av område.

Körförbindelse.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

Riktgivande friluftsled.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluRitva Kotilainen
Aluearkkitehti / OmrådesarkitektVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ 20__

Kimmo Junttila
Kaupungeodeetti / StadsgeodetPlankoordinaatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

