



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002228 TIKKURILA

HORSMAKUJA 1



**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.11.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002228. Kaavoitus on tullut vireille 17.2.2014.**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

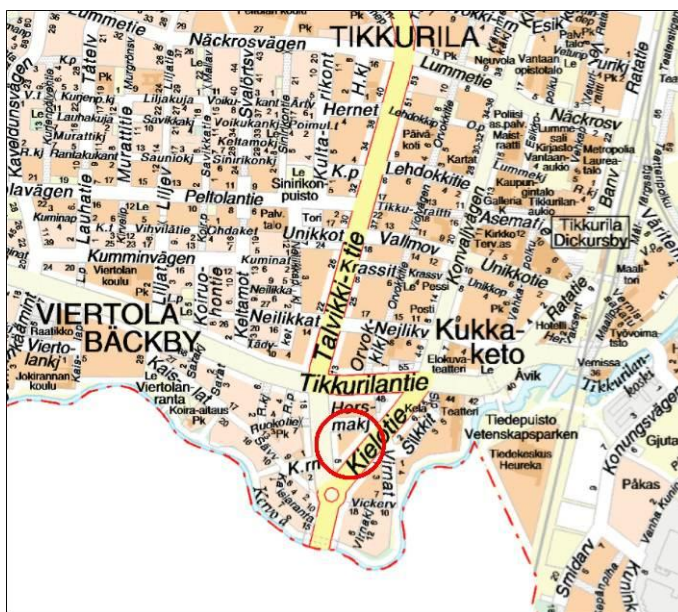
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61103 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tontinaapurina on Kielotorni.

0 0.5 1km 1:20 000

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.

Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuin-kerrostaloja. Kolmen 7-kerroksisen rakennuksen lisäksi korttelin koilliskulmaan tulee 16-kerroksinen tornitalo, joka on yhtä korkea kuin nykyinen Kielotorni. Katutasoon tulee Kielotien puolella liiketilaa. Pysäköinti hoidetaan korttelin sisällä pihakannen alla

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $19\,550\text{ k-m}^2$ ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2 .

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,84 ha, joka on pientä katualueutta lukuun ottamatta asuin-kerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 10 600:sta 20 400 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 2,42.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002228.
- Kaavoitus tuli vireille 17.2.2014.
- Mielenpitoa pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 14 kpl.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een.

Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m². Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu myymälä ja liiketilojen rakentamiseen. Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Asuinrakennukset ryhmittyvät korttelin reunoille, pihakannen alaisen pysäköinnin ympärille. Lamellitalojen korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.

Pihan alle sijoittuvaan kaksikerroksiseen pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Pihakansi on istutettava.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 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.

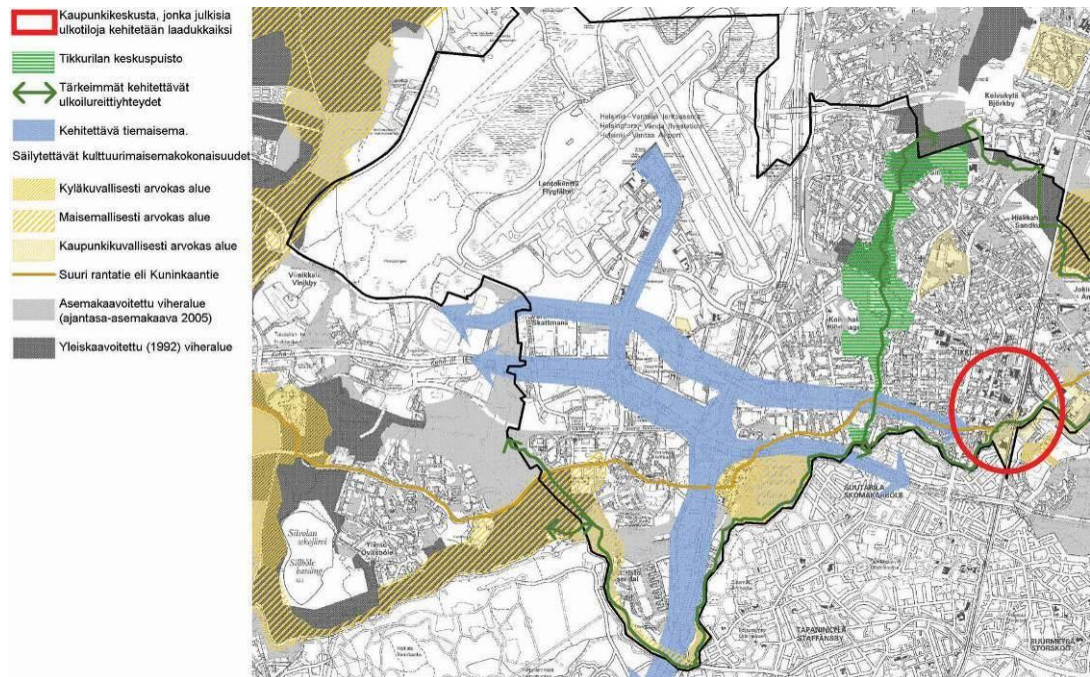
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus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

Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen Kielotien ja Talvikkitien vilkkaan risteyksen tuntumaan.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viimeisen vuoden aikana. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 6–7 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Kielotien kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta – usein molempia. Kadun ja rakennuksen väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kaavoitettava kortteli on rakennettu. Paikalle valmistui 1990-luvulla Anttilan tavaratalo. Sijainti ei kuitenkaan ollut tavaratalon kannalta onnistunut ja Anttila lopetti toimintansa jokunen vuosi sitten. Rakennuksessa on kuntosaleja ja mm. SPR:n kirpputori. Korttelin eteläisellä tontilla on Kielotorni, 16-kerroksinen asuintalo, joka valmistui vuonna 2005.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläreunaan, Kielotien ja Talvikkitien muodostamaan merkittävään risteykseen. Alue ei nykyisellään kuitenkaan ole keskustamainen. Vaikka Kukkakedon alue

Kielotien itäpuolelle on seitsemän kerrosta korkea, on Kielotie jalankulkijan näkökulmasta visuaalisesti köyhä ja väylämäinen.



Näkymä kiertoliittymän kohdalta Kielotielle. Kielotorni on vasemmalla, purettava liikerakennus keskellä. Kuva: Lauri Kolttola.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kielotien itäpuolella on Tikkurilan teollisen historian maamerkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Tehtaassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkitutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkotikoti Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella ei nykyisellään asuta. Horsmakujan pohjoispuolisen korttelin asuinkerrostalot kaavoitettiin vuonna 2009 ja nyt kortteli alkaa olla valmis. Pohjoisempaan Kielotien varrella on kaupunginvaltuuston keuhällä 2014 hyväksymät kaavamuutokset, joiden toteutus ei ole vielä käynnistynyt. 16-kerroksinen Kielotorni kaava-alueen eteläpuolella on Tikkurilan korkein rakennus.

Palvelut ja työpaikat

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

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokaikaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalueen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuuotosalue on kauttaaltaan katuverkon ympäröimä: pohjoisessa on Horsmakuja, lännessä Talvikkitie ja idässä Kielotie. Talvikkitie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Talvikkitiellä kulki vuoden 2013 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 11 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kielotien puolelta viimeisimpiä liikennelaskentatietoja on vuodelta 2012, jolloin kadulla liikkui noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä ja Tikkurilantiellä korttelin tuntumassa. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on noin 750 m.

Alueelta on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Talvikkitien ja Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä Tikkurilan ydinkeskustan suuntaan ja Kehä III:n yli Helsinkiin päin. Myös jorirannan ulkoilureiteille on lyhyt matka.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-alueen ympäröivien Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan varrella. Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Talvikkitien hulevesiviemäriin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle..

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu ympäröiville katualueille. Kaukolämpöputket sivuavat korttelia Horsmakujan puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

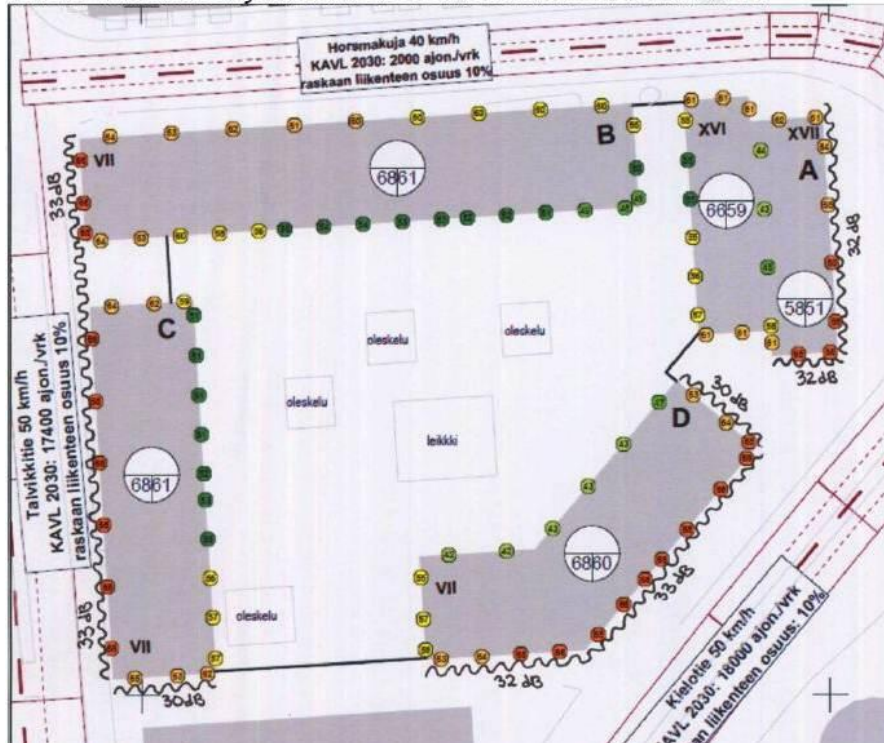
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq 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 eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen 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, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Kuva 1. Rakennusten julkisivuille asetettavat äänitasoerovaatimukset.



YIT- Rakennus Oy teetti Helimäki Akustikoilla hanketta koskevan meluselvityksen kesäkuussa 2014. Siitä ilmenee, että Kielotien ja Talvikkitie puolella laskettu melutaso on enintään 68 dB ja Horsmakujan puolella 60–64 dB. Vantaan rakentamissuhteen mukainen vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle on siis $\Delta L_A=35$ dB. Sama vaatimus koskee myös Kielotornin puoleisia julkisivuja. Jos vilkkaimpien katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.

Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

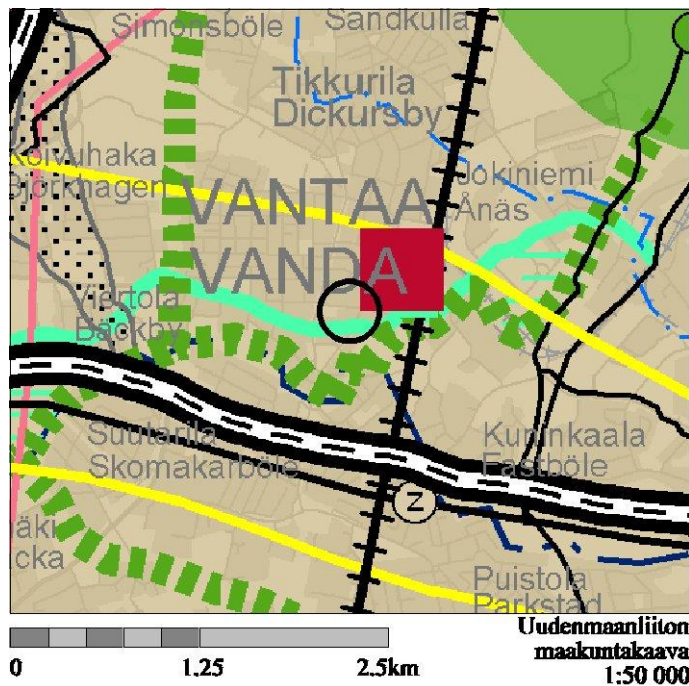
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallisen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

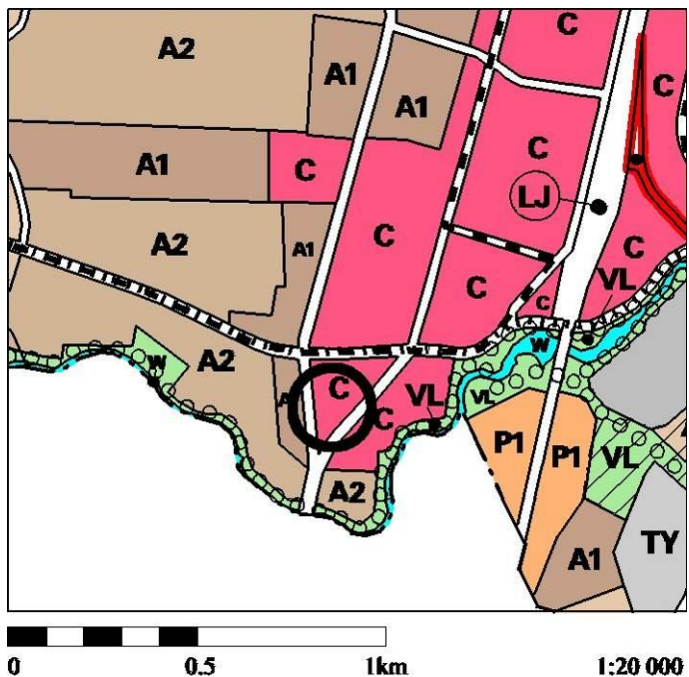


Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viherysteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuvilla työpaikoilla.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, joille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1 ja Kielortien puolella keskustatoimintojen alueeksi, C. Kielortie on osoitettu kehitettäväksi keskustabulevardina, jolla on katupuita. Korttelin pysäköinti on osoitettu hoidettavaksi keskitettynä.

Korttelin Kielotien ja Talvikkien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi julkisivuksi. Kielotien varsi on osoitettu kaupallisesti vahvaksi julkisivuksi, jonka katusojulkisivusta väh. 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kielotorni on merkitty fokuksipisteeksi, joka muodostaa näkymäakselin päätteen.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.-5.6.2014.



Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksessä Kielotornin ja Horsmakujan väliin jäävään kolmioon hahmoteltiin kolmen asuintornin muodostamaa kokonaisuutta, joista eteläisin, Kielotorni on jo rakennettu.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Ensimmäiset asemakaavat nro 611000, Tikkurila 11 (YM 2.9.1988) ja nro 610400, Tikkurila VIII (SM 26.8.1983) ovat edelleen voimassa katualueilla. Korttelialueelle on tehty asemakaavan muutos 001504 (Kv 31.3.2003). Siinä suunniteltava alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään kolmeen tai neljään kerrokseen. Rakennusoikeudeksi on merkitty 10 600 kerrosneliömetriä. Kielotornin asuinkerrostalojen korttelialueelle on saanut rakentaa 16 kerrokseen, autot on saanut sijoittaa maan alle ja kahteen kerrokseen maan päälle. Rakennusoikeutta tornille on osoitettu 6 350 kerrosneliömetriä.



Kiinteistö Oy Talvikkitie 7-9:n tekemä kaavamuutosshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002228 ja työ tuli vireille 17.2.2014.

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 17.2.2014 työnumerolla 002228. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa/ Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 S) ja niitä saatiin 14 kpl.

Viranomaismielipiteissä HSY, vesihuolto pyysi ottamaan huomioon vesijohtojen ja hulevesiviemäreiden suojaetäisyydet ja Vantaan Energia maakaapelit, sekä uuteen rakennukseen tarvittavan kiinteistömuuntamotilan. Kuntatekniikan mielipiteessä vaadittiin meluselvitystä ja liikenteen päästöjen huomioon ottamista. Museovirastolla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

As Oy Vantaan Talvikki ja As Oy Vantaan Orvokki (Orvokkikuja 4,6,8) painottaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Katutaso liiketilat tulee turvata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaurioita lähikiinteistöille. As Oy Vantaan Kielotorni haluaa osallistua kaavatyöhön, sillä heillä on autopaikkoja ja väestönsuojaa koskevia rasitesopimuksia kaavoitettavan kiinteistön kanssa. As Oy Suvi (Kaislatie 11) puoltaa muutosta ja toivoo nopeaa etenemistä. Koy Horsma ja Koy Horsma 10 (Horsmakuja 10) pitävät suunnitelmaa hyvänä, vaikka rakennukset varjostavatkin kiinteistöä. Toivovat alueelle tasapuolista rakentamistehokkuuden nostoa ja vaativat mahdollisen pohjaveden pinnan vaihtelun aiheuttamien vahinkojen korvaamista. Kaisa ja Veijo Mäntylä toivovat vierasautopaikkojen riittävyttä ja ovat huolissaan Talvikkitein lisääntyvästä liikenteestä. Anssi ja Katja Saaren mielestä lamellitalot eivät saa nousta Kielotornin 7. kerroksen tasoa korkeammalle ja rakennuksissa tulisi olla viherkatto. Rakennukset tulee toteuttaa laadukkaasti ja kortteliin tulee saada tila elintarvikemyymälälle. Paavo Saarinen ja Marja Salama pitävät uuden tornin välimatkaa Kielotorniin liian lyhyenä ja haluavat tornitalon tuulivaikutuksia arvioitavan. He pitävät asuntotarjonnan lisäämistä oikeana ratkaisuna, mutta toivovat umpikorttelityyppistä kaupunkia. Risto Salo haluaisi rakennusten olevan enintään nelikerroksisia, sillä ne peittävät Kielotornista pohjoiseen avautuvia näkymiä. Uuden tornin parvekkeita ei saisi suunnata etelään. Jarmo Tiittasen mukaan uudet tornit siirtävät keskustan painopisteen etelään. Hän pitää rakennusoikeutta ylimitoitettuna ja kerrosluku saisi olla enintään viisi. Parkkihallin hän pitäisi ennallaan ja ehdottaa Bio Grandin katolle korkeaa valomajakkatornia. Alueen kaavat tulisi asettaa lepäämään, kunnes kaavarunko on ollut nähtävillä.

Kaavahankkeesta on erikseen neuvoteltu As Oy Kielotornin isännöitsijän kanssa 5.3.2014 ja YIT ja arkitekhti ovat esitelleet hanketta Kielotornin asukkaille 31.3.2014.

Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen saapui toista sataa asukasta. Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Tikkurilan kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja siitä saatiin yksi mielipide, joka koski Jokiniemen puolta.

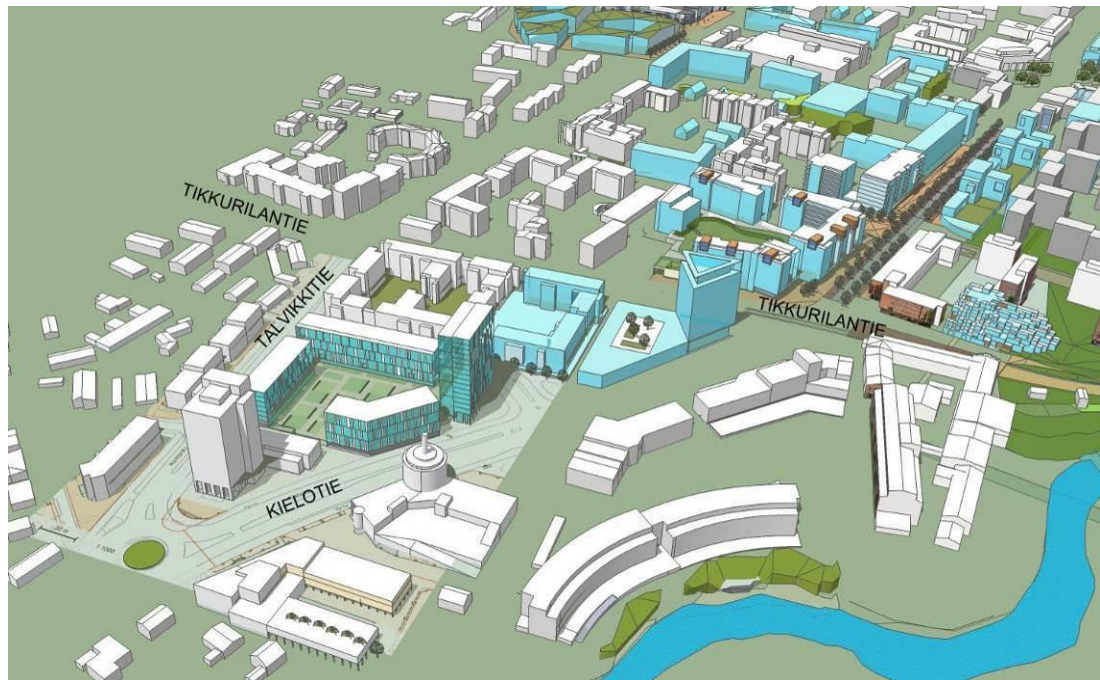
Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn alla olevan Tikkurilan kaavarungon (nro 062600) keskeisten periaatteiden mukaisesti Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti. Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositetaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kauppakatujen eli Asematien ja Kielotien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.



Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset. Korkeammat rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikoille.
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutaso liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsenellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Korttelin kaavahanke käynnistyi maanomistaja eli Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n aloitteesta.

He palkkasivat konsultikseen Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy:n. Konsultti otti alusta saakka lähtökohdakseen Tikkurilan kaavarungon. Tavoitteena oli tiivistää asuinrakentamista keskusta-alueella ja luoda joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kävelykaupunkia. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa, niillä kaduilla, jotka muodostavat keskustan kaupallisen akselin.

Kielotiestä muodostetaan kaupunkibulevardi, jolle tulee puurivit, kadunvarsipysäköinti sekä erotetut jalankulku- ja pyörätiet. Rakentaminen on pääkatujen varsilla enintään kahdeksankerroksista ja malttuu kohti korttelien sisään jääviä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaava-alueelle on Tikkurilan kau-

Arkkitehti Timo Hirvosen esittämissä suunnitelmissa esitettiin kolmen 7-kerroksisen lamellitalon rakentamista rajaamaan katualueita. Kielotornin korkuinen asuintalo sijoittui korttelin koilliskulmaukseen. Pysäköinti sijoitetaan kahteen kerrokseen pihakannen alle, korttelin keskelle. Pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Kannelle on ajoluiska Talvikkitieltä, tontin eteläreunasta.



Varjotutkielmasta käy ilmi, että 16-kerroksinen torni varjostaa aamupäivällä Horsmakujan pohjoispuolista rakennusjulkisivua. Korttelin sisäpihan varjoisuuteen tornilla ei ole suurta vaikutusta. Iltaapäivällä varjo lankeaa Kielotien katualueelle. Kuvissa siniharmaat rakennukset ovat kaavarungon kaupunkimallissa tutkittuja mahdollisia uudisrakennuksia, joiden paikalla on nykyisin huoltoasema.

21.6. KLO 9:00



KLO 13:00



KLO 17:00



23.9. KLO 9:00



KLO 13:00



KLO 17:00



Varjotutkielma aamun, keskipäivän ja iltapäivän tilanteesta. Ajankohtana on ylhäällä keskikesä, jolloin aurinko on korkeimmillaan ja alempana kevät- ja syyspäiväntasausta vastaava tilanne.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka Kielotien puoleiseen katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 20 400 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m². Tehokkuusluku e=2,42.

autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerros²,
1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutiloissa

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa sekä Kielotien että Talvikkitien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Kielotien katujulkisivu on myös vahva kaupallinen julkisivu.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m². Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 400 k-m², mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Lamellitalot ovat seitsemänkerroksisia, korttelin koilliskulman tornitalo 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin eteläpuolinen Kielotorni. Tornien väliseksi etäisyydeksi tulee noin sata metriä.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikkaa rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.

Kielotien puolella vähintään 80 % katutasen julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Kadunpuoleiset parvekejulkisivut tulee tehdä värimaailmaltaan murrettuna ja värikylläisenä. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Rakennusalan ja Kielotien välinen tontin osa on määritelty alueeksi, jolle tulee tehdä yhtenäinen kaupunkitila. Pintojen tulee siellä ja pihakannelle johtavilla portailla olla luonnonkiveä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

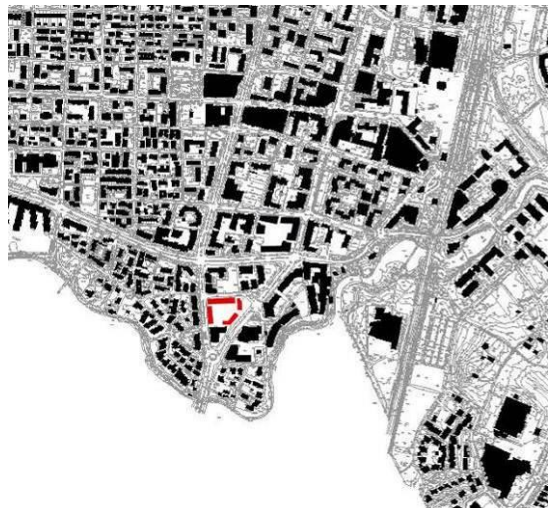
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 ja niistä valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia, joskin osa asunnoista on isompia. Asukkaita alueelle tulee noin 550 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta-alueen vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkiksi ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raide-liikenneyhteyksien ulottuville, kävely-etäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkurilasta.





Näkymä Kielotiestä, tulevasta keskustabulevardista. Tikkurilan keskustan kaavarunko, Kaupsu/Niva.

Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Kielotien ja Talvikkitien julkisivut on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty lamellitalojen katujulkisivuissa muurattu tiili ja kaikkien rakennusten katutasossa luonnonkivi. Liiketilat Kielotien varteen vaaditaan toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä tullaan vaatimaan Kielotien varren julkisivuilta myös tulevissa kaavamutoksissa, jolloin yhtenäinen jäsentely katujulkisivuissa tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee vajaat 300 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Uudet rakennukset ovat kuvassa keskellä olevan Kielotornin takana. Kielotie ja Talvikkitie ovat molemmat leveitä ja kestävät korkeaa rakentamista hyvin. Tärkeää on se mitä katutasossa tapahtuu. Kaavassa vaaditaan katutasoon korkealuokkaisia materiaaleja ja Kielotielle liiketilaa. Kaupsu/ Niva.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisen liikerakennuksen tilalle tulee asuinkerrostaloja, joissa liiketiloja on Kielotien katutasossa. Työpaikkojen määrä vähenee paikallisesti, mutta Tikkurilan keskustan mittakaavassa vähennyksellä ei ole merkitystä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen.

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 400 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Asuinkorttelin tuottama liikenne jää kuitenkin pienemmäksi, kun vertailukohteena on tilanne, jolloin korttelissa oli Anttilan tavaratalo. Korttelin tuottama raskas liikenne vähenee olennaisesti, kun nykyisten toimijoiden tavarantoimitukset loppuvat. Horsmakujaa on tämän ansiosta mahdollista kehittää viihtyisämmäksi tonttikaduksi.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-alueetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista ja lankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarungon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestäisi tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäriin ja Keravanjokeen johtamista.

Hulevesien suhteen tilanne paranee nykyisestä, kun asfaltoidun pinnan tilalle tulee pihakansi istutuksineen ja maakerroksineen, mikä ainakin viivyttää hulevesien virtausta viemäriin ja Keravanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Rakennukset tulevat rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kaavassa on otettu huomioon Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan liikennemelut rakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on kadun puolella oltava vähintään 35 dB. Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja niillä tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Torni luo jalustalleen pystysuuntaisia ilmavirtauksia, joita pyritään ehkäisemään julkisivuun sijoittuvalla katoksella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun "Turvalliset kaupunkiympäristöt" mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen "bilekaupungiksi", jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjiään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealu-

eita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukas pohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 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

Kaava-muutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun lähes koko kaavamuuotosalue on nykyisellään kattopintaa. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttaa alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

YIT Rakennus Oy:

Kari Kuittinen

Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy: Timo Hirvonen

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen

Seppo Niva

alue-arkkitehti

arkkitehti

Kuntatekniikan keskus

Rakennusvalvonta

Ympäristökeskus

Yrityspalvelut

Sari Simonen

Anna-Liisa Vanhala

Antti Auvinen

Harri Keinänen

Jarmo Pajunen

Teppo Pasanen

Päivi Teerikangas

Krister Höglund

Heikki Virkkunen

Armi Vähä-Piikkiö

suunnitteluavustaja

kaavoitusteknikko

vesihuollon suunn.

”

liikenneins.

liikenneins.

lupa-arkkitehti

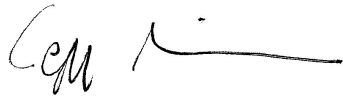
ympäristöinsinööri

projektipäällikkö

maank.kehitt.päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä marraskuuta 2014.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Lamellitalojen katujulkisivut tehdään paikallamuurattuna.
Kuva: Arkkit.tsto Hirvonen-Huttunen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	27.08.2014
Kaavan nimi	002228 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002228		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8431	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3318	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8431

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	0,8431	100,0	20400	2,42	0,0000	9800
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
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	0,3318	39,4	0	0,3318	0

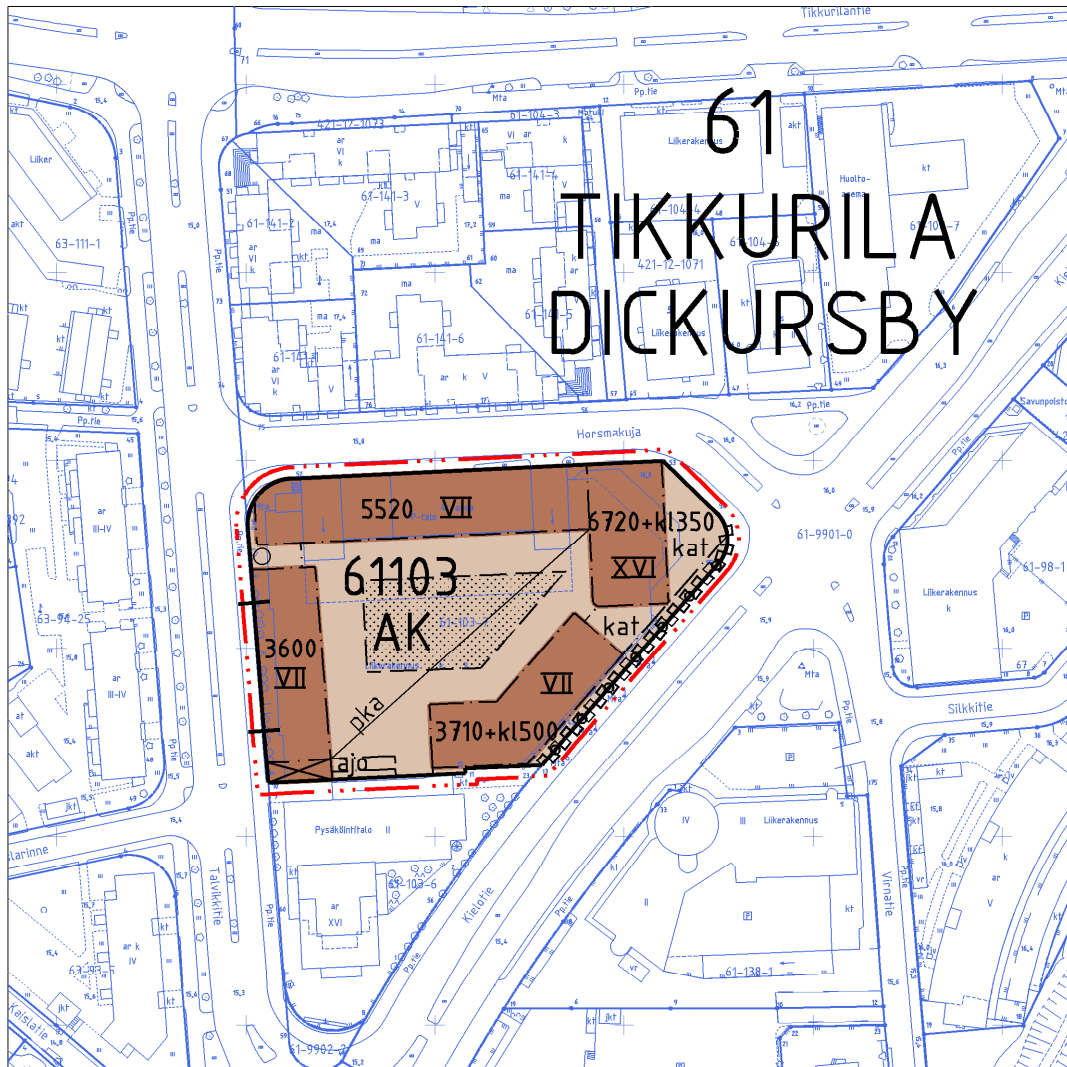
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

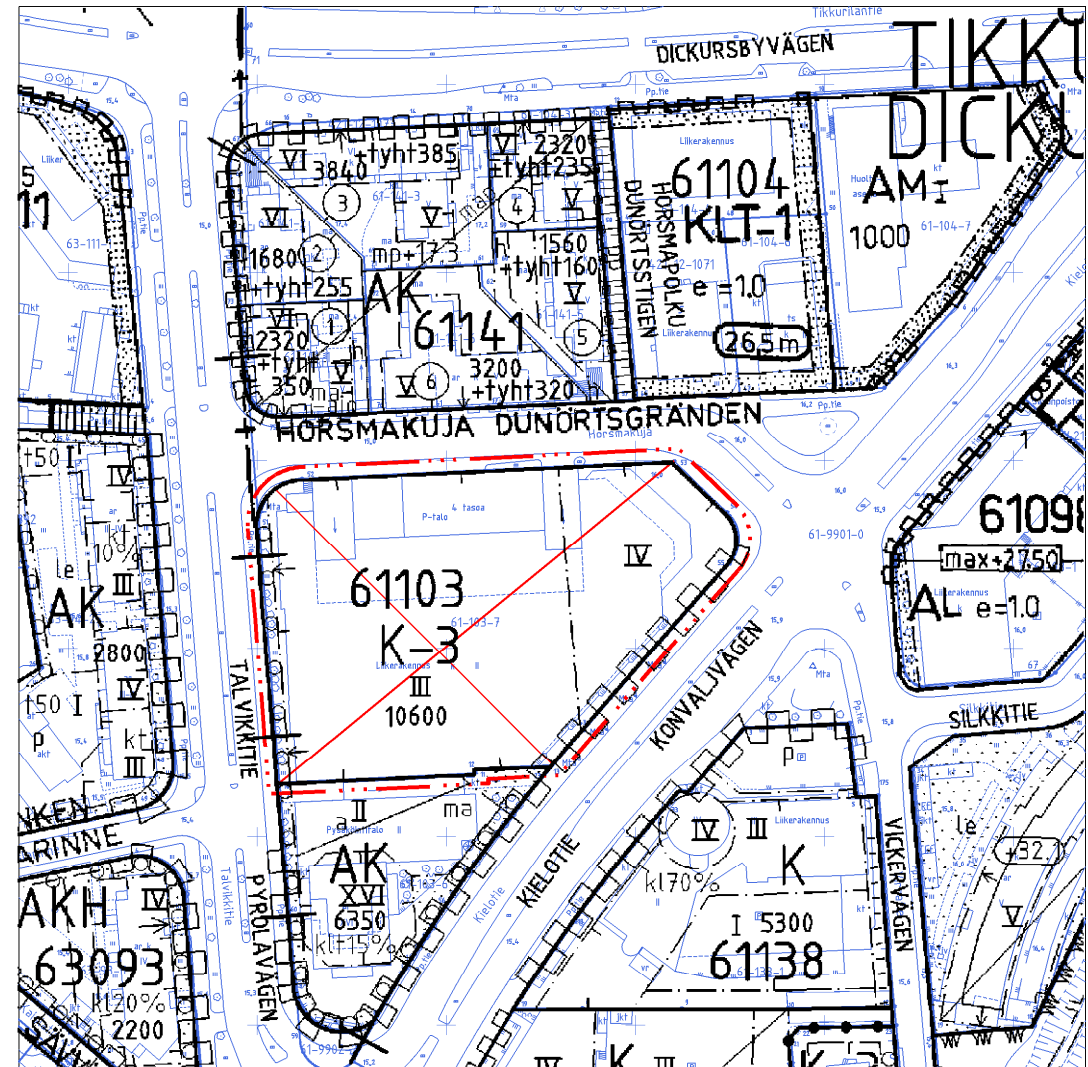
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,0000	9800
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
AK	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
K-3	0,0000		0		-0,8431	-10600
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	0,3318	39,4	0	0,3318	0
pka	0,3318	100,0	0	0,3318	0

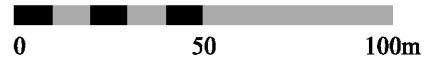




ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002228

Päiväys
Datum

10.11.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61**TIKKURILA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61103.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61**DICKURSBY**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61103.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Kielotien katutasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² /asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Talvikkitien ja Horsmakujan puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerrosisen pysäköintihallin.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Korttelialueelle tulee varata 10 autopaikkaa ja osuus väestönsuojasta tontin 6 käyttöön.

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

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB kadun puolella.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Talvikkitien ja Kielotien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasiteuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I de hörn av kvarteret som vetter mot Konvaljvägen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationsplaneras.

Lokalerna kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

I den byggnad som byggs först ska i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

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

I byggnaderna får placeras en kontors- och arbetslokal av sådant slag som inte stör boendet.

Mot Pyrolavägen och Dunörtsgränden får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

Under gårdsdäcket får, utöver byggrätten, byggas en parkeringshall i högst tre plan.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

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

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

I kvartersområdet ska reserveras 10 bilplatser och en andel av befolkningsskyddsutrymmet för att användas av tomt 6.

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.

Buller

I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringsen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot gatan.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas. Längs Pyrolavägen och Konvaljvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrums, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider på balkongerna.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Lamellitalojen katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä.

Kadun puoleisten parvekejulkisivujen tulee olla värimaa-ilmaltaan murettua ja värikylläistä.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

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

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuva tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilojen vähimmäiskerrokorkeus on noin 4 metriä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

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

Istutettavalla alueella tulee olla pieniä puita ja pensaita.

Pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

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

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoitaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Pihakannen alla olevien pysäköintitilojen palomuuuri voi sijaita tonttijaosta riippumatta.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 asuntokrs-m²

Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Kielotien puolelle tulee sijoittaa runkolukittavia pyöräpaikkoja.

++--++

Kaupunginosan raja.

=====

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

---x---x---

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61
TIKK
61103

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

5520

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

6720+kl500

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

Byggnader

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

Lamellhusens gatufasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.

Balkongfasaderna mot gatan ska färgsättas med brutna och mättade nyanser.

Markplansvåningens fasad mot gatan ska ha en yta av natursten.

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

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

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

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

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

Gården

Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av yttebeläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Planteringsområdet skall bestå av små träd och buskar.

De trappor som leder till gårdsdäcket ska ha en yta av natursten.

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

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

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomtgränsen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m²-bostadsvy

Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/boningsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Mot Konvaljvägen ska placeras cykelplatser, där cykeltomten kan läsas fast.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan- nen alle.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
O	Istutettava puu.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

TONTTIJAKO

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

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

Genomfartsöppning i byggnad.

Riktgivande del av område som bör planteras.

Träd som skall planteras.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Körförbindelse.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

