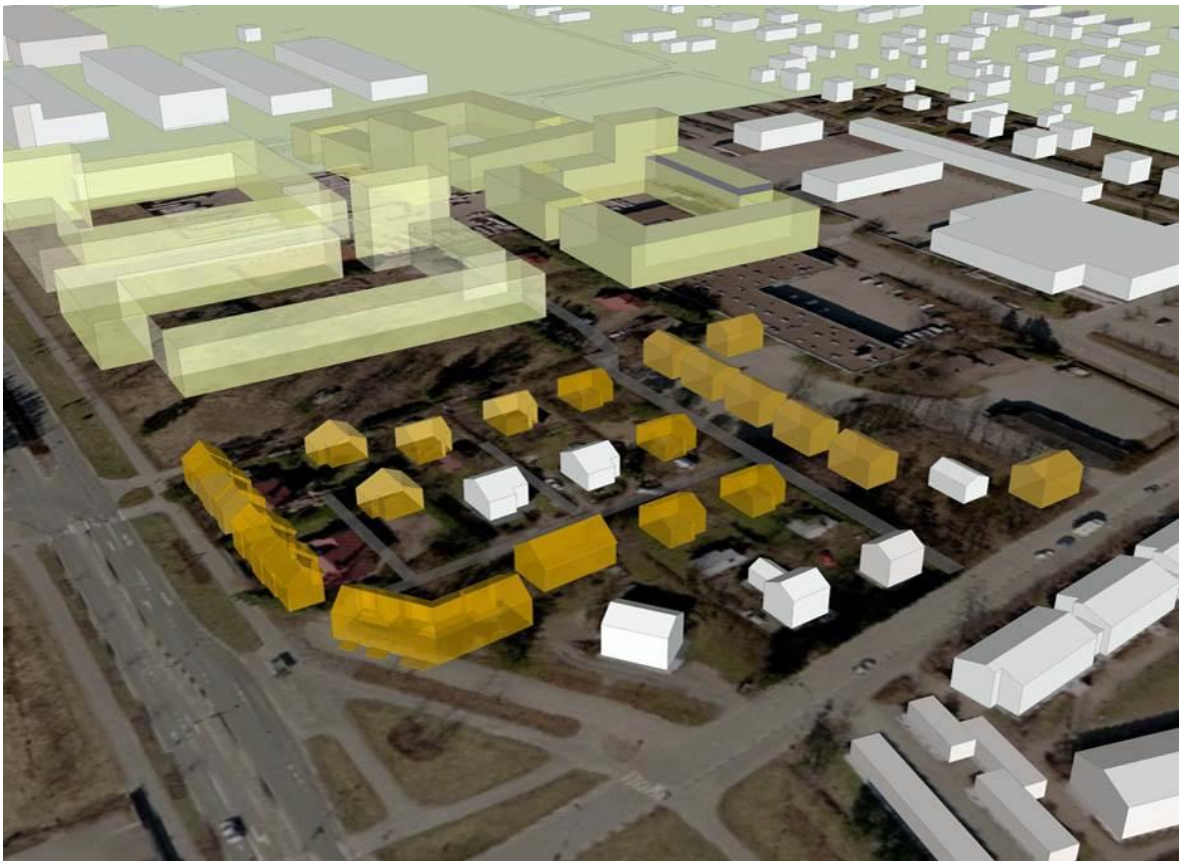




Vantaan kaupunki  
Maankäyttötoimi  
Kaupunkisuunnittelu

# 002166 KOIVUHAKA KOIVUHAAN PIENTALOT



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002166.  
Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2012.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

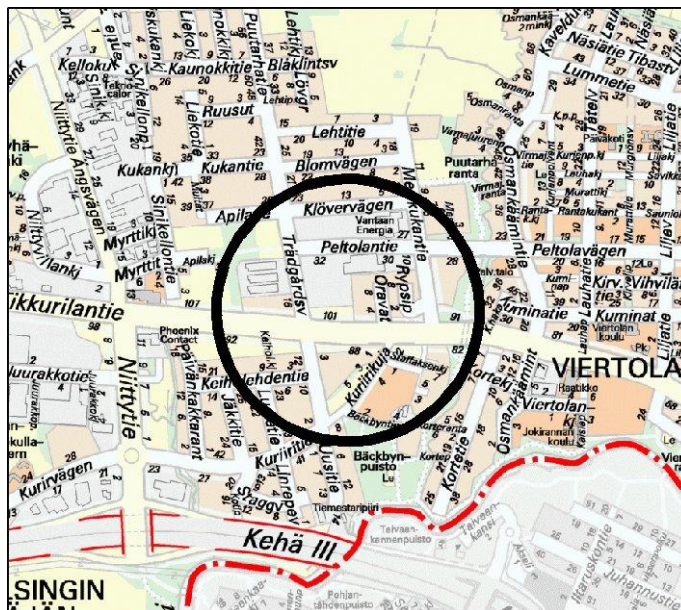
Asemakaavan muutos:

koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka. (osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 68161 ja katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

## 1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilantien varrella, korttelissa 68161. Aluetta rajaa etelässä Tikkurilantie ja lännessä Oravatie. Pohjoisessa alue rajautuu Vantaan Energian rakennuksiin ja idässä Mesikukantiehen.

## 1.3 KAAVAN TARKOITUS

Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on työpaikka-alue. Yleiskaavan muutoksen yhteydessä alueen lentomelurajoituksia lievennettiin, jolloin asemakaavan muuttaminen asuinkäyttöön tuli mahdolliseksi. Samalla alueelle voidaan rakentaa uusia pientaloja.

Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle lähelle Kehä III:a ja Tuusulanväylää. Idässä on Tikkurilan keskusta palveluineen ja lännessä Aviapoliksen alue.

Alueen länsipuolelle on tulossa kaksi asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennukset ovat pääosin IV-kerroksisia. Kerrostalojen ja pientaloalueen väliin jää kaistale, johon sijoittuu istutettavaa aluetta ja pohjoisempaa pysäköintiä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,9 ha, josta asuinpienalojen korttelialuetta on 1,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus muutetaan nykyisestä 7 567 kerrosneliömetristä (e=0,5) 5 600 kerrosneliömetriin. Asuinpienalojen korttelitehokkuusluku on e=0,37.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki käynnisti kaavamuutoksen omasta aloitteestaan alueen asukkaiden toiveesta.
- 
- Koivuhaan alueen yleissuunnittelu käynnistyi 10.1.2005 työnumerolla 061300. Mielipiteet pyydettiin 28.1.2005 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kpl.
- 
- Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä alueesta järjestettiin kaupunkisuunnittelun sisäinen ideakilpailu marraskuussa 2005. Jatkotyön pohjaksi valittiin yhdistelmä kahdesta vaihtoehdosta.
- 
- Yleissuunnitelman mukaisesta alueesta laadittiin asemakaava Apilatie pohjoispuolelle numerolla 001913 (Kv 25.9.2006), Puutarhatien länsipuolelle numerolla 001852 (Kv 2.3.2009) ja Tikkurilantien varteen numerolla 001825 (Kala 2.4.2012).
- 
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2012 numerolla 002166. Mielipiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

### 2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Tikkurilantien vartta osana kaupunkibulevardiajatusta.

Toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Kahteen asuinpientalojen korttelialueeseen sijoittuu yhteensä 5600 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku muuttuu kolmesta kahteen. Tikkurilantien varteen voi kahden kerroksen lisäksi rakentaa ullakkokerroksen.

### 2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhaan pientaloalueelle, Tikkurilan länsipuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Se liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Alueella sijaitsee kahdeksan 1950-luvulla valmistunutta pientaloa ja vehreine pihoineen ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Koivuhaasta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu Tikkurilantien varren nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen.

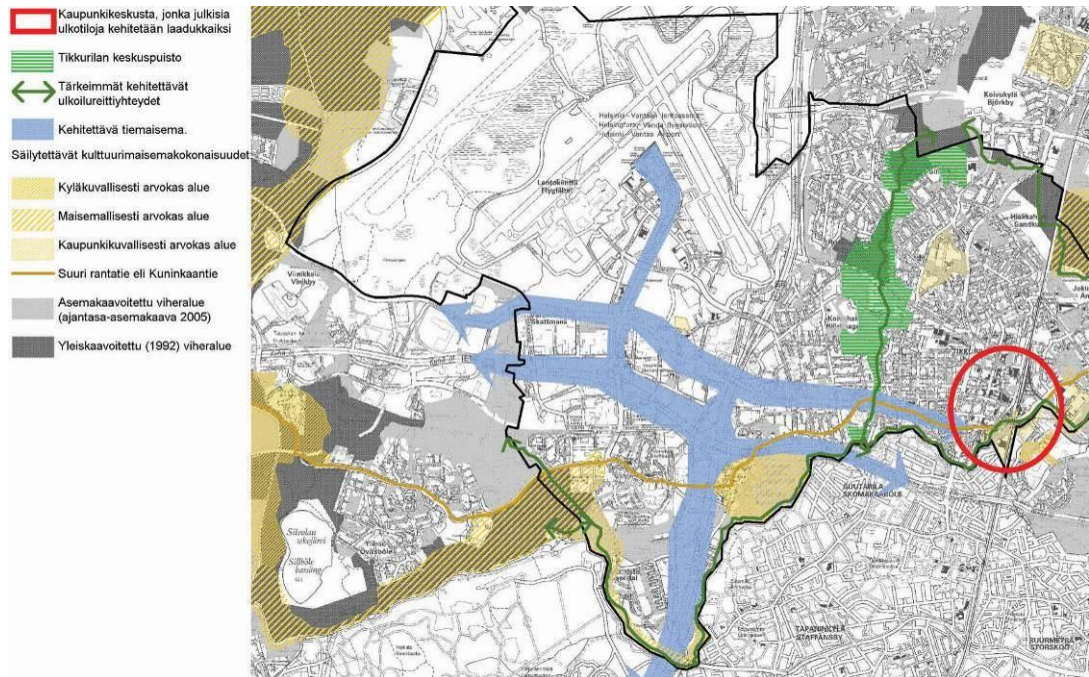
#### 3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +14,6 ja 15,5 metrin välillä.



*Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.*

### Vesistöt ja vesitalous

Koivuhaan korttelialue sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä Keravanjoen liittymiskohtaa. Kylmäojan valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella on itä-länsisuuntaisia ojia, joista osa on kasvanut umpeen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

### Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on vanhaa peltomaata, joka on muutettu asuintonteiksi 50-luvulla. Kasvillisuus on pientalojen alueella rehevää ja monimuotoista. Aluetta leimaavat tiiviisti kasvavat pensasaidat, korkeat kuusirivit ja yksittäiset vanhat puut. Oravtien reunassa on hienoja, kookkaita mäntyjä.

### Maaperä

Kaavamutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 12–16 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 1,0 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

### Rakenteiden perustaminen

Talot perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi voidaan arvioida 16–20 metriä nykyisestä maanpinnasta, jatkopaalut tarvitaan. Tonttijohtojen ja liikennöitävien alueiden kohdalla painumia on pienennettävä joko syvästabiloinnilla tai kevennyksillä. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyiden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Maapohja on hyvin tärinäherkkää, mikä on huomioitava mahdollisen pikaraitiotien sijoittamisessa ja perustamisessa. Raitiotie joudutaan perustamaan joko syvästabiloinnin tai jopa paalulaatan varaan.

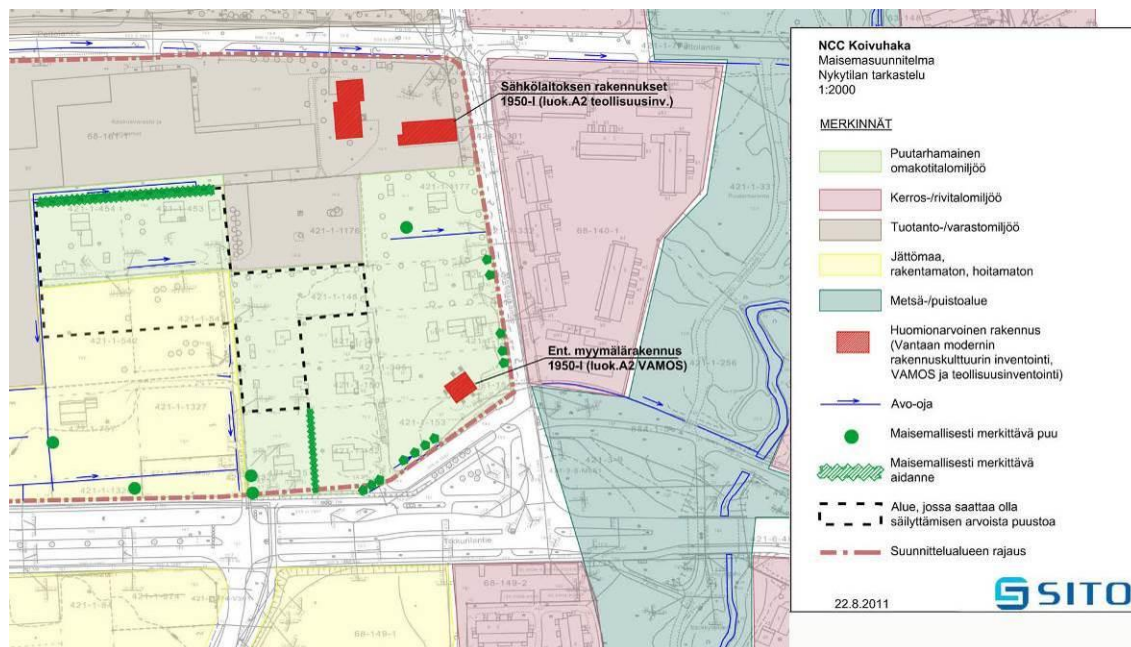
## 3.1.3 Rakennettu ympäristö

### Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2011 alussa vajaat 1800 asukasta. Väkiluku on pysynyt vakaana viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2500:aan vuoteen 2021 mennessä. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut ja kouluikäisiä alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen.

## Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Koivuhaan pientaloalue sijoittuu Tikkurilan keskustasta länteen, vilkasliikenteisen Tikkurilantien varteen. Kaavoitettava alue muodostaa ajallisesti ja tyylillisesti kohtuullisen hyvin säilyneen kokonaisuuden. Pääosin 1950-luvulla valmistuneet rakennukset ovat pääosin 1½ -kerroksisia, harjakattoisia ja lautaverhottuja rintamamiestaloja. Rehevät puutarhat luovat vehreän yleisilmeen.



Vantaan Energian alue hallitsee kaupunkikuvaa Peltolantien puolella. Kolmekerroksinen toimistorakennus, huoltohallit ja -pihat poikkeavat ympäristön mittakaavasta. Iso osa nyt kaavoitettavasta alueesta on Vantaan Energian entistä varikkoaluetta.

Mesikukantien itäpuolella on pienkerrostalo-yhtiö. Kaksikerroksiset, 1998 valmistuneet punatiiliset rakennukset sijoittuvat kadun varteen istutusvyöhykkeen erottamana.

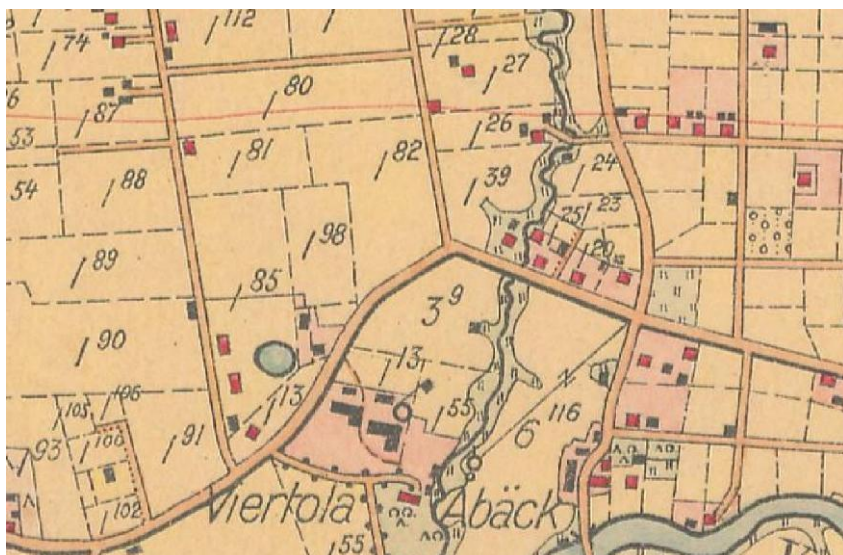
Tikkurilantien kaupunkikuva on hajanainen. Leveä katutila ei rajaudu kummaltakaan puolelta ja ympäristö on keskimäärin hoitamaton ja rakentamaton.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Suuri Rantatie sivuaa pientaloaluetta eteläpuolella. Se seuraa linjaukseltaan Kuriiritietä Kirkonkylän suunnasta, risteää Tikkurilantien yli seuraten kaartuvaa kevyen liikenteen raittia ja jatkaa sen jälkeen Tikkurilantietä itään. Kuninkaantien linjaus on vielä vanhalla paikallaan Pitäjänkartassa vuodelta 1933.

Osoitteessa Mesikukantie 2 on 1950-luvulla valmistunut rappauspintainen myymälärakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on luokiteltu Vantaan Modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa luokkaan A2 eli potentiaalsi suojelukohteeksi, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus täytyy useimmissa tapauksissa inventoinnilla selvittää.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, inventointiraportti. Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002.



### Asuminen

Alueen pientalot ovat pääosin asuttuja ja asukkaita on enintään muutamia kymmeniä.

### Palvelut ja työpaikat

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä. Koivuhaassa onkin paljon yritysalueita.

Työpaikkojen määrä on lisääntynyt 2000-luvun puoliväliin saakka ja on pysynyt 3 500:n tuntumassa. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa työpaikoista on kaupan alalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut seudullinen autokaupan keskus.

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on uudehko K-market.

Kaava-alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja.

### Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Purolaakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu.

### Liikenne

Alueen pääkatu on Tikkurilantie. Viinikkalasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Sille on kaavailtu pikaraitiolinjaa tai vastaavaa muuta joukkoliikenteen runkolinjaa. Mesikukantie kaava-alueen itäreunassa on vähäliikenteinen tonttikatu.

### *Kevyt liikenne*

Keveyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien molemmissa reunoissa, Mesikukantiellä pelkästään kadun itäreunassa. Tikkurilantiellä kulkee keveyenliikenteen itä-länsisuuntainen pääreitti Tikkurilasta Veromieheen. Peltolantiellä keveyen liikenteen reitit ovat rakentamatta.

### *Joukkoliikenne*

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien ja Mesikukantien risteysten tuntumassa, josta kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. Tikkurilan asemalle 46, 55, 57, 60, 61,68 ja seutulinja 611 Helsingin keskustaan. Puutarhatietä käyttäjä linja nro 68.

### Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu. Vesijohdot ja jätevesiviemärit sijaitsevat Puutarhantiellä ja Mesikukantiellä. Hulevesiviemäreitä on kaikilla ympäröivillä kaduilla.

### *Vedenjakelu*

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m<sup>3</sup>, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

### *Jätevesiviemärointi*

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

### *Sadevesiviemärointi*

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien runkoviemäriin, joka laskee Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen.

### *Kaukolämpö*

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

### *Sähköverkko*

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoituu alueelle. Mahdollisista siirtokustannuksista toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

### *Ympäristöhäiriöt*

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.

Sito on tehnyt 8.8.2011 viereistä asuinkeuhkoalueen kaavaa koskevan meluselvityksen, jonka liikennetiedot perustuvat Vantaan kuntatekniikan keskuksen ennusteen mukaisesti vuoden 2030 liikennemääriin. Meluselvityksessä on selvitetty Tikkurilantien aiheuttamat melutasot kerrostalojen julkisivuilla ja piha-alueilla sekä käsitelty lentomelun mahdollisia vaikutuksia. Meluselvityksen tulosta voidaan käyttää pientaloalueen melutason määrittämiseen.

### *Lentomelu*

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamissuunnitelman rakentamissuunnitelman "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus  $\Delta L$  on vähintään 32 dB.

### *Liikennemelu*

Tikkurilantien lähimmillä julkisivuilla melutasot eivät ylitä yöllä 60 dB:ä, mutta päivällä julkisivuihin kohdistuu 66 dB:n keskiäänitaso  $L_{Aeq}$ . Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamissuunnitelman "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset" mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Normaaleilla rakenneratkaisuilla päästään noin 30 dB ääneneristävyyteen.

Piha-alueiden melutasot ylittävät päivällä 55 dB:n ohjearvon lähinnä Tikkurilantietä olevilla tonteilla. Eteläisimmät nykyiset pientaloista sijoittuvat alueelle, jolla melutaso ylittää 50 dB:ä yölläkin. Liikennemelun leviämistä tulee estää Tikkurilantien suuntaisin rakennuksin tai meluestein.



Meluennuste 2030. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.

Lähinnä Tikkurilantietä olevien asuntojen ulko-oleskelutiloja ei voi sijoittaa kadun puolelle. Lisäksi sinne ei tulisi tehdä asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan meluisaan ilmansuuntaan. Sen sijaan rakennusten julkisivuun saa tehdä viherhuoneita.



Meluennuste 2030. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

### Maaperän likaantuneisuus

Sito Oy teki Optiplanin tilauksesta selvityksen pilaantuneista maista joulukuussa 2011. Selvitys liittyi kaavatyöhön 001825 eli se tehtiin pientaloalueen länsipuoliselle alueelle, jolla epäiltiin olevan pilaantuneita maita vanhojen kasvihuoneiden jäljiltä. Selvisi kuitenkin, että kasvihuoneet ovat sijainneet Tikkurilantien eteläpuolella, eikä kohonneita pitoisuuksia löytynyt. (Elina Kerko, SITO Oy).

### Okmetic

Kaava-alueelta on lyhimmilläänkin 1100 m:n etäisyys Okmeticin tuotantolaitokseen. Okmetic on Seveso II-direktiivin mukainen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos, jonka konsultointiyöhyke on laajuudeltaan 1 km.



## Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa. Suurin maanomistaja on Vantaan Energia Oy, joka omistaa myös nykyisen Ryysipolun maapohjan.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

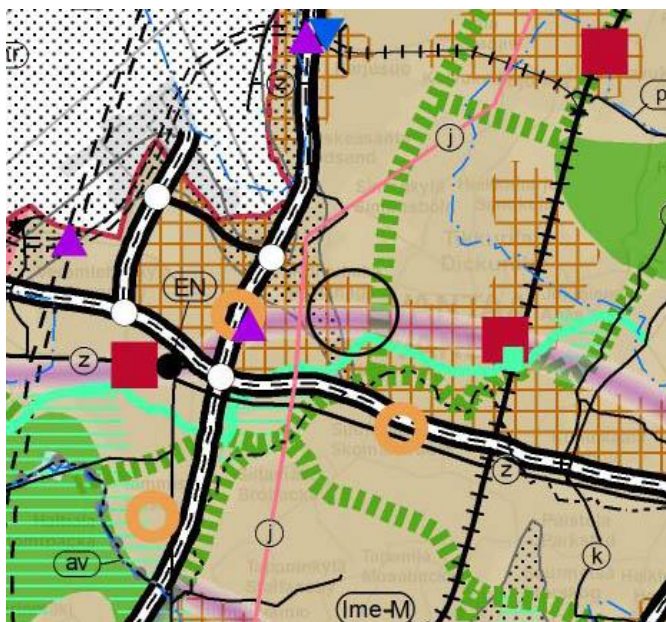
#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen 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 raitieliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

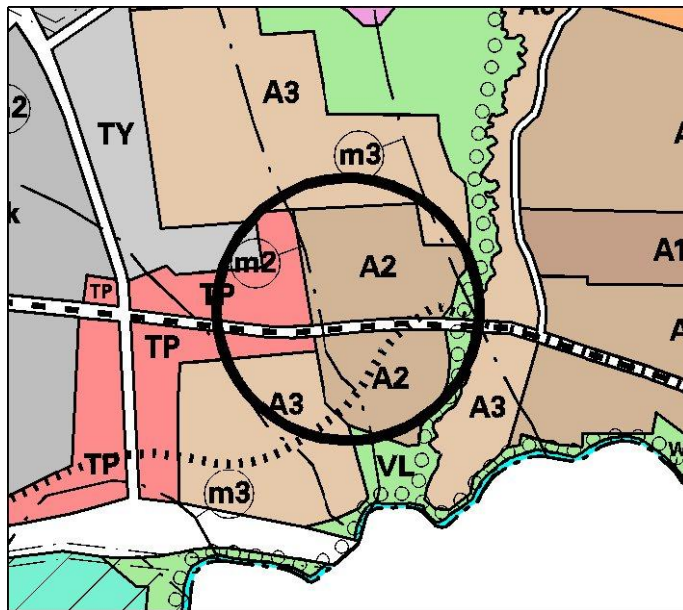
#### Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie/Kuriirikuja on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen ja Kylmäojan varteen on osoitettu viheryhteystarve. Koivuhaan länsiosa kuuluu lentomelualueeseen 1.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava



0 0.5 1km 1:20 000

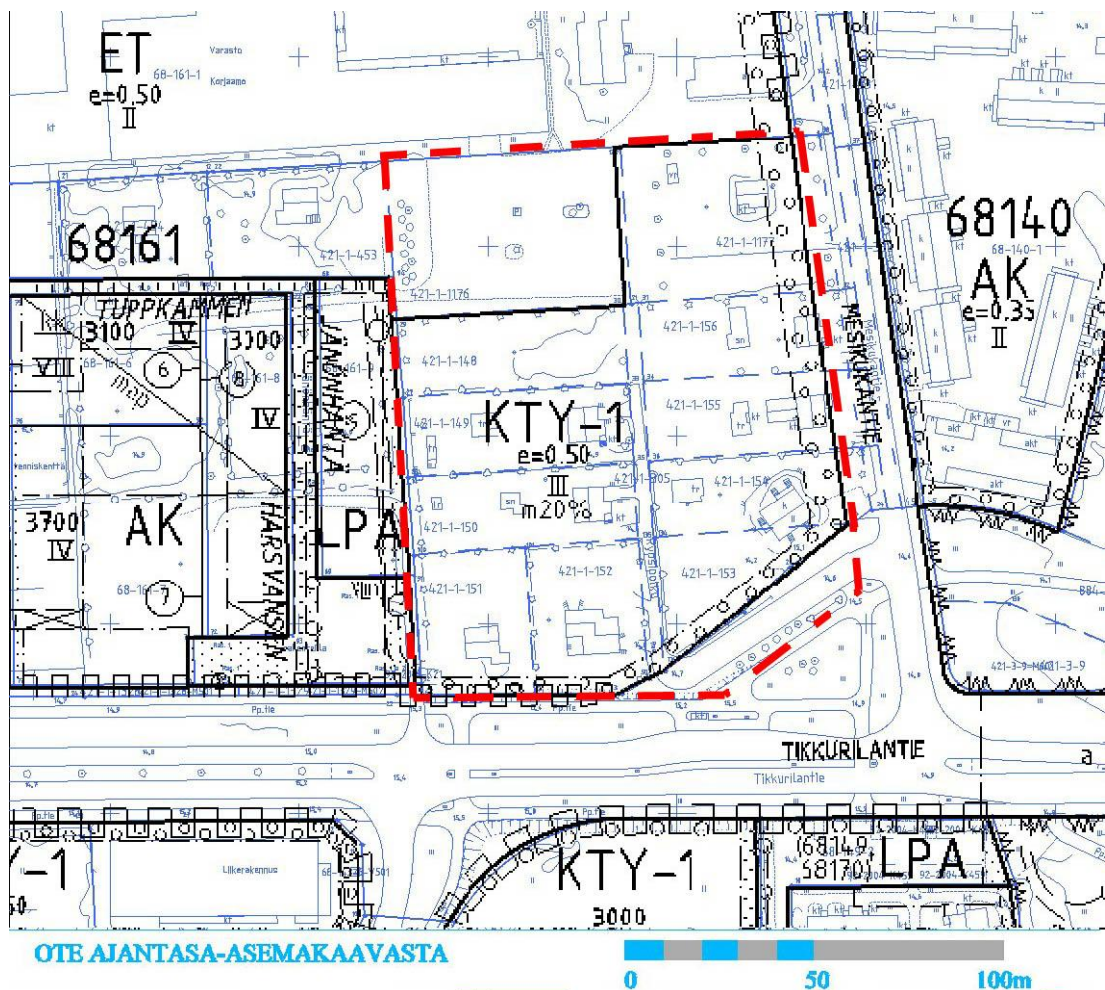
Yleiskaavassa alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi, A2, joka on lentomeluvyöhykkeellä m3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys/pikaraitiotie.

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

## Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## Asemakaava



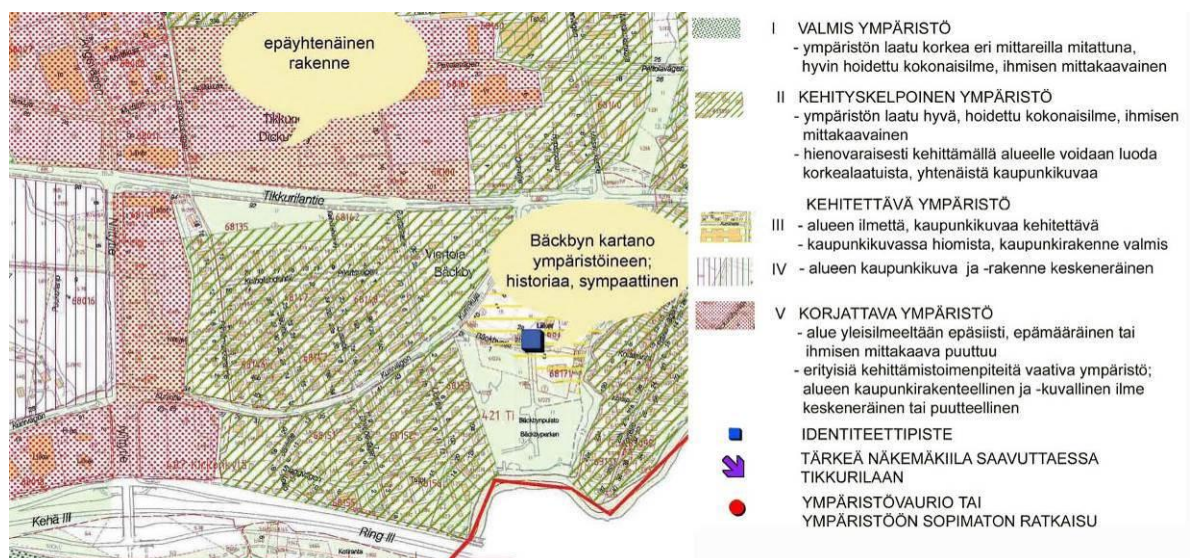
Alueen ensimmäinen asemakaava on Ympäristöministeriön 3.11.1998 vahvistama Koivuhaka 3 C. Siinä suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-1. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena  $e=0,50$ . Alueen luoteisnurkka on määritelty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella  $e=0,5$ .

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Vantaa, moderni rakennuskulttuuri 1930–1979. Inventointiraportin mukaan Koivuhaan rintamamiestalon on arvioitu potentiaalisesti suojelukohteeksi, joiden suojelukelpoisuus- ja laajuus täytyy useimmissa tapauksissa selvittää inventoinnilla. (Vantaan kaupunki, Amanda Eskola: Vantaa moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, Inventointiraportti, 2002). Erikseen on mainittu osoitteessa Mesikukantie 2 sijaitseva entinen kenkäkauppa. Kaupunginmuseo esittää 1950-luvulla valmistunutta rakennusta suojeltavaksi.

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Warstiainen, 29.1.2002. Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja maantasoon toimintoja, joilla syntyy kaupunkielämää.

Tikkurilan kehityskuva, 1.2.2006. Kehityskuvaan laaditun kaupunkikuva-analyysin mukaan kaava-alue on kehityskelpoista ympäristöä, jolla mittakaava on säilynyt inhimillisenä. Aluetta täydentämällä voidaan luoda korkealaatuista ja yhtenäistä kaupunkikuvaa.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen takana on Vantaan kaupunki, joka aloitti kaavan laadinnan 9.3.2012. Muutos perustuu alueen asukkaiden pitkäaikaiseen toiveeseen saada asemakaava vastaamaan vuonna 2009 voimaan tullutta yleiskaavaa. Kaavamuutos on kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002166.

### 4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

#### 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 on annettu ensimmäisen kerran 9.1.2005 työnumerolla 061300. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

- Koivuhaan alueen yleissuunnittelu käynnistyi 10.1.2005.
- Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä alueesta järjestettiin kaupunkisuunnittelun sisäinen ideakilpailu marraskuussa 2005. Jatkotyön pohjaksi valittiin yhdistelmä kahdesta vaihtoehdosta.
- Osalle yleissuunnitelman mukaista aluetta Apilatie pohjoispuolella laadittiin asemakaava numerolla 001913 (Kv 25.9.2006) ja Puutarhatien länsipuolella numerolla 001852 (Kv 2.3.2009).
- Maanomistajat ottivat yhteistyökumppanikseen NCC Oyn, joka palkkaa puolestaan Optiplan Oy:n tekemään suunnitelmaa korttelin 68161 maankäytöstä.
- Korttelin 68161 länsiosaan tehtiin keväällä 2012 asemakaavan muutos numero 001825
- Korttelin 68161 itäosan kaavoitus tuli vireille 9.3.2012 numerolla 002166. Mielenpiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä (MRL 62 §).
- 

#### 4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukkaiden mielenpiteitä on kuultu kahteen otteeseen MRL 62 §:n mukaisesti.

Yleissuunnitteluvaiheen 061300 mielenpiteet pyydettiin 28.1.2005 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kpl. Ne koskivat pääosin pientaloaluetta ja Tikkurilantien eteläpuolta. Osassa mielenpiteitä haluttiin aluetta rakennettavan pientaloalueena, osa taas kannatti mahdollisimman tehokasta asuinkerrostalorakentamista. *Pääkaupunkiseudun vesi* ilmoitti, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutokseen.

Kaavamuutoksen 002166 mielenpiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä. Mielenpiteitä saatiin yhteensä 11 kpl. Kaupungin geotekniikan kanta on selostettu kohdassa 3.1.2. Kaupunginmuseo toteaa, että Mesikukantie 2:ssa sijaitseva entinen kaupparakennus on suojeltava rakennus näkyvällä paikalla. Kaava-alue sivuaa Suuren Rantatien linjausta, mikä tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Mesikukantie 2 omistajan kommentit koskivat Rypsipolkua ja Mesikukantietä. Hän oli huolissaan mm. lumitilan riittävydestä, kaahailusta Mesikukantiellä, kaukolämpöputkien sijainnista ja pikaraitiotien rakentamisen vaikutuksista vanhojen rakennusten paalutuksiin. Hän halusi tontilleen tehokkuutta  $e=0,8$ .

HSYn mukaan kaavamuutos saattaa edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet.

Vantaan Energia kaipaa Tikkurilantien eteläpuoliselle puistomuuntamolle vaihtoehtoista sijoituspaikkaa, mutta sovittiin, että muuntamo mahtuu paremmin kaavan 001825 alueelle, joten muuntamo lisättiin nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan.

Rypsipolku 6:n ja 4:n omistajat puoltavat mahdollisuutta kahdelle rakennuspaikalle ja tontille ja toivovat liittymää nykyisen Oravapolun kautta. Rypsipolku 1:n omistaja toivoi liittymää Oravatien puolelta. Mesikukantie 6:n omistaja haluaa tonttijaon samalla. Mesikukantien katualuetta tulisi kaventaa. Hän haluaa tiedon nähtävilläolosta. Rypsipolku 2:n mielenpiteessä ilmaistiin mielenkiintoa rivitalojen rakentamiseen. Mesikukantie 4:n omistajilla ei ollut huomautettavaa.

Kaavasuunnittelun aikana huhtikuussa alueen maanomistajille lähetettiin kaavaluonnos. Ja heidät pyydettiin kaupunkisuunnitteluun keskustelemaan luonnoksesta 27.4.2012 ja 3.5.2012. Kuuden kiinteistön omistajat kävivät paikalla ja olivat pääosin tyytyväisiä muutoksen sisältöön. Omistajat, joiden länsiosan liikenne on ajateltu hoidettavan ajorasittein, olisivat tosin halunneet ajoyhteyden lännestä, mutta ratkaisua perusteltiin heille kadunrakentamisen kustannuksilla, jotka kaatuvat maanomistajien maksettavaksi. Maanomistajille annettiin elokuun loppuun asti aikaa ilmoittaa kantansa sitoviin tonttijakoihin. Kukaan ei tässä vaiheessa halunnut tonttijakoa.

## 4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda eheää, uudistuvaa kaupunkikuvaa alueen säilyttäen alueen pientalomitakaava. Korttelin on tarkoitus toiminnallisesti liittyä luontevasti Tikkurilan alueen kokonaisuuteen mm. palvelujen saavutettavuuden sekä nykyisten ja tulevaisuuden liikenneverkostojen kautta. Alueen tuleville asukkaille halutaan luoda puitteet "kaupunkikylämäiselle" asumiselle, joka on toisaalta tiiviin urbaania ja toisaalta hyvien viheryhteyksien varrella. Korttelirakenne luo turvallisen ja modernin asuinympäristön. Asukkaan on helppo asioida ja liikkua niin paikallisesti Tikkurilassa kuin pääkaupunkiseudun muissa palvelukeskuksissa.

Kansainvälinen lentokenttä ja Tikkurilan valtakunnalliset ratayhteydet ovat saavutettavissa kivenheiton päässä. (Optiplan 24.2.2012)

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):*

- suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita
- korjataan, hoidetaan ja suojellaan rakennuskantaa

*Tikkurilan kehityskuva (KALA 1.2.2006):*

Kehityskuvassa aluetta pidettiin kehityskelpoisena ympäristönä, jolla mittakaava on säilynyt inhimillisenä. Aluetta täydentämällä voidaan luoda korkealaatuista ja yhtenäistä kaupunkikuvaa.

*Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017*

Asuntostrategian tavoitteena on, että asumisen ympäristövastuuta ja ilmaston muutoksen torjuntaa toteutetaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, rakentamisen ja korjaustoiminnan ohjauksella energiatehokkaaseen ja ympäristön kuormitusta vähentävään suuntaan sekä ihmisten asumiskäyttäytymisen neuvonnalla.

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuu-hintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osanomistustuotantona tai vastaavina tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden suunnittelun ja toteuttamisen kaikissa vaiheissa otetaan huomioon ympäristövastuun periaate ja siihen liittyvät toimet. Hanke on asuntostrategian mukainen.

## 4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta jo ennen 2000-luvun puoliväliä. Kaupunki halusi esityksen koko Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä maankäytöstä ja kaupunkisuunnittelussa järjestettiin yksikön sisäinen suunnittelukilpailu vuonna 2005, jonka voitti arkkitehti Lassi Tolkki.

Jatkotyön pohjaksi valittiin kahden vaihtoehdon yhdistelmä, jossa Tikkurilantien varteen, korttelin länsiosassa sijoitetaan pistetaloja ja piha säilyy aurinkoisena. Melusuojauksesta huolehditaan kadun varteen rakennettavalla muurilla. Pientaloalue on esitetty täydennettäväksi pienimittakaavaisella rakenteella.

Rakentamisen korkeus vaihteli. Viisikerroksinen rakentaminen sijoittui Tikkurilantien varteen ja lounaisnurkkaa, kaavaillun pikaraitiolinjan pysäkin paikkaa korostettiin kuusikerroksisella rakennuksella. Rakentaminen madaltui kohti korttelin sisäosia. Pysäköinnille varattava alue pelkäästään maanpäälliseen pysäköintiin perustuvassa vaihtoehdossa paisui esitetystä rakennustehokkuudessa jo suhteettoman laajaksi. Samoin suhde itäpuolen pientaloalueeseen ei vielä ollut ratkennut.

Vuonna 2010 Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie ryhtyi yhteistyöhön NCC:n kanssa, jolloin Optiplan aloitti alueen suunnittelun. Otiplanin tekemässä umpikorttelivaihtoehdossa 14.4.2011 valtaosa pysäköinnistä

sijoittuu korttelin sisään kannen alle ja loput alueen itäreunaan. Kerrostalojen ja pientalojen väliin jää riittävän leveä rakentamaton vyöhyke, joka on eteläpäästään istutettua aluetta. Rakennusten korkeus vaihtelee siten, että valtaosan ollessa nelikerroksista on jokaisen korttelin yksi nurkka kahdeksankerroksinen.

Pientaloaluetta täydennetään nykyisen sovittamalla uusi rakennuskanta nykyisten rakennusten mittakaavaan.

Alueen hulevesien hallinta on suunniteltu keskitetysti. Vesi johdetaan maan pintaan tehtäviä painanteita pitkin Mesikukantien sadevesiviemäriin.



Asemapiirros, ei mittakaavassa. Optiplan 5.1.2012.

#### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet



Vaihtoehto, jossa Tikkurilantien liikennemelu eristetään meluaidalla. Kaupunkisuunnittelu/Niva 7.5.2012.

Kaavoituksen perustaksi valittu vaihtoehto perustuu aiempiin suunnitelmiin, joissa alue on säilytetty pientalomaisena. Erona on Tikkurilantien varren rakennusmuuri, jolla korvataan muutoin rakennettava tuleva meluaita. Näin pihat saadaan suojattua Tikkurilantien liikennemelulta. Vanha myymälärakennus suojellaan. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Tikkurilantien varressa.

Rakennukset ovat asuinpientaloja eli voivat olla erillispientaloja tai paritaloja, suurimmilla tonteilla myös rivitaloja. Rakennukset voivat olla kaksikerroksisia tai Tikkurilantien varressa myös 2½-kerroksisia. Kaupunkikuvan ja meluneston takia Tikkurilantien varren rakennusrivin tulee olla vähintään kaksikerroksista.

Pääosa kiinteistöistä on mahdollista jakaa kahteen tonttiin. Kulkuyhteydet järjestyvät suoraan rakennettavilta kaduilta. Koska maanomistajat eivät halunneet sitovaa tonttijakoa, kaavan yhteydessä ei ollut järkevää osoittaa ajoyhteyksiä niille tonteille, jotka eivät sijoitu kadun varteen. Yhteydet ratkaistaan myöhemmin tonttijakojen yhteydessä. Rypsipolun ajoyhteys otetaan nykyisen Tikkurilantien suuntaisen koukkauksen sijaan pohjoisesta. Yhteys Tikkurilantielle toteutetaan kevyen liikenteen yhteytenä.



Vaihtoehto, jossa meluongelma hoidetaan melumuuritaloin. Kaupunkisuunnittelu/Niva 7.5.2012.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi. Ratkaisu mahdollistaa rivitalojen sekä kytkettyjen tai erillisten pientalojen rakentamisen. Rakentaminen on osoitettu rakennusaloittain, siten että se noudattaa nykyistä maanomistusta. Pienemmille kiinteistöille on varattu kaksi 200 kerrosneliömetrin rakennuspaikkaa kullekin. Nykyiset rakennukset voivat jäädä. Tikkurilantien varteen sijoittuva entinen kaupparakennus suojellaan. Rapsitien pohjoispuolisille kiinteistöille varataan kummallekin yksi 800 kerrosneliömetrin rakennusala, jolle voidaan rakentaa yhtiömuotoisia erillispientaloja mahdollisesti kytkettynä tai rivitalo. Rakentaminen on korkeinta Tikkurilantien varressa, jossa muualla sallitun kahden kerroksen lisäksi voi rakentaa myös ullakkokerroksen. Liikenne hoidetaan Mesikukantien kautta rakennettavalle Rapsitielle ja Rapsipolulle. Rapsikujalta on kevyen liikenteen yhteys Tikkurilantielle.

### 5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutokseen sisältyy kortteli 68162 ja osa korttelista 68161. Asuinpientalojen (AP) korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,5 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 5 600 kerrosneliometriä. Suurin sallittu kerrosluku on yleensä II, mutta Tikkurilantien varressa sallitaan lisäksi ullakkokerroksen rakentaminen.

#### 5.1.1 Mitoitus

– asuinpientalojen korttelialue, AP 1,5 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee 5 600 kerrosneliometriin. Tehokkuusluku  $e=0,37$ .

- 12 erillispientaloa, jotka voivat olla myös paritaloja. Yksi rakennuksista on olemassa oleva ja suojeltu vanha kaupparakennus.
- 4 rakennusalaa, jotka voidaan toteuttaa erillistaloina tai rivitaloina
- autopaikkoja 2 kpl/erillispientaloasunto ja 1,5 kpl/rivitaloasunto

## 5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön tavoitteena on ollut täydentää kaupunkirakennetta ja samalla säilyttää Koivuhaalle tyypillinen pientalomainen mittakaava. Tämä on varmistettu jakamalla rakennusoikeus sitoviin rakennusaloihin. Tikkurilantien varressa rakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen rakennusmassa, joka suojaa taakseen jäävää aluetta liikenteen melulta.

Alueen hulevesien käsittely on suunniteltu kerrostaloalueen kaavan (001825) yhteydessä ja hulevesiä hyödynnetään alueen viihtyvyys- ja imagotekijänä.

## 5.3 ALUEVARAUKSET

### 5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialue

Ratkaisu mahdollistaa rivitalojen sekä kytkettyjen tai erillisten pientalojen rakentamisen. Rakennuksiin saa sijoittaa asumisen lisäksi sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Rivitaloasuntojen yhteyteen saa rakentaa kylmiä tai puolilämpimiä kuisti- ja varastotiloja, parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita rakennusalan ulkopuolelle ja rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saa rivitalotonteilla rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai muurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:1,5–1:1. Myös pulpettikatto-osia sallitaan. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

## 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

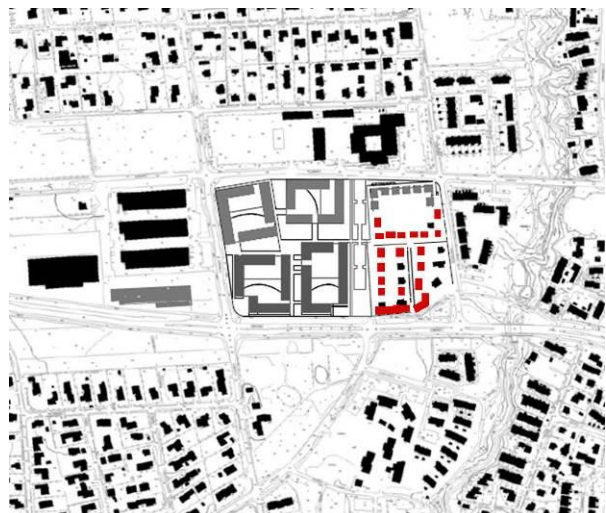
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava mahdollistaa ratkaisusta riippuen 40–50 uuden pientaloasunnon rakentamisen alueelle. Se tarkoittaa uutta kotia 120–200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Rakentaminen täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolista pientaloaluetta. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ideaa, jossa Tikkurilantie kaupunkibulevardina liittyy Tikkurilan keskustan Aviapolikseen ja edelleen Kivistöön.

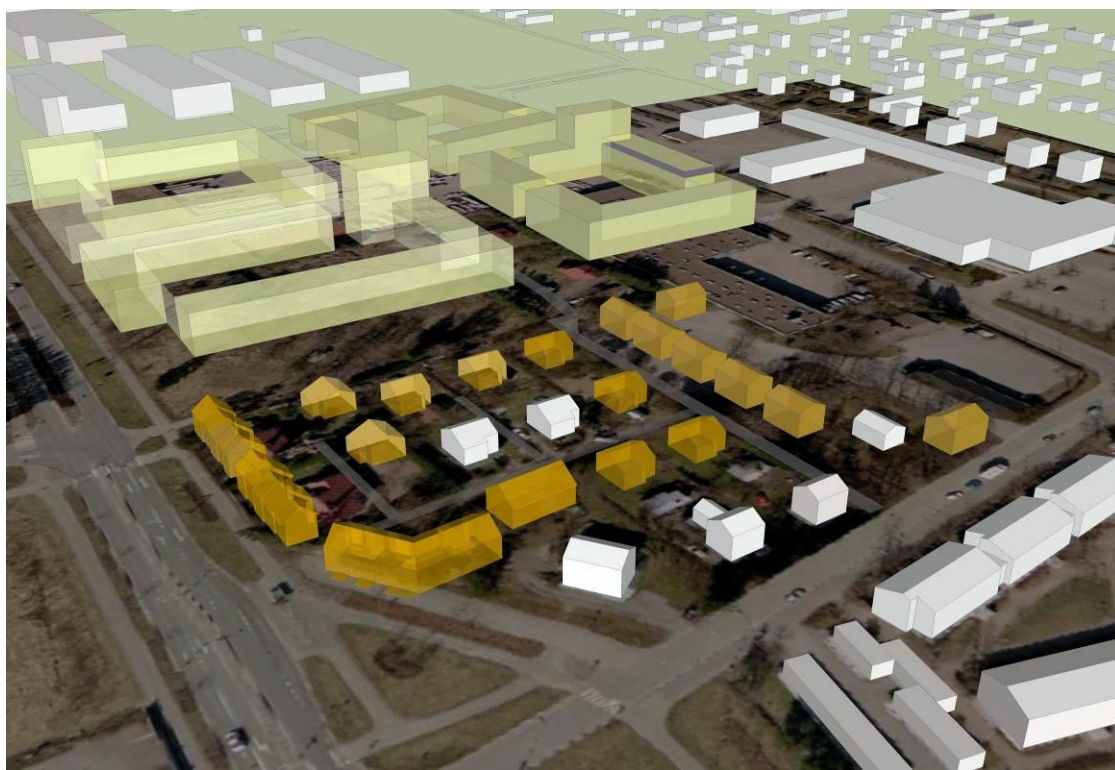
Rakentaminen kokoaa hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.





## Kaupunkikuva

Uudet pientalot täydentävät vanhaa puutarhamaista pientaloaluetta. Rakentaminen on tehokkainta Tikkurilantien varressa, jossa vähintään kaksikerroksiset rivitalot rajaavat katutilaa ja suojaavat taakseen jäävää aluetta liikenteen melulta.



*Havainnekuva kaakosta, Kaupunkisuunnittelu/ Niva 8.1.2013.*

## Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle ei varsinaisesti ole tulossa työpaikkoja tai palveluita, mutta alue sijoittuu kävelyetäisyydelle Koivuhaan ja Tikkurilan keskustan työpaikoista. Kaavaratkaisu sallii pienten toimisto- ja työtilojen sijoittamisen asuntojen yhteyteen. Myös Aviapoliksen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

## Virkistys

Lähin virkistysalue alkaa välittömästi korttelin itäpuolella. Mesikukantien itäpuolella on Tikkurilan keskuspuisto kattavine reitistöineen. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

## Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 120–200 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Liikenne ohjautuu Mesikukantien kautta Tikkurilantielle, jonka kapasiteetissa lisäys ei merkittävästi tunnu. Liikennematkaisu on VAT:n hengen mukainen.

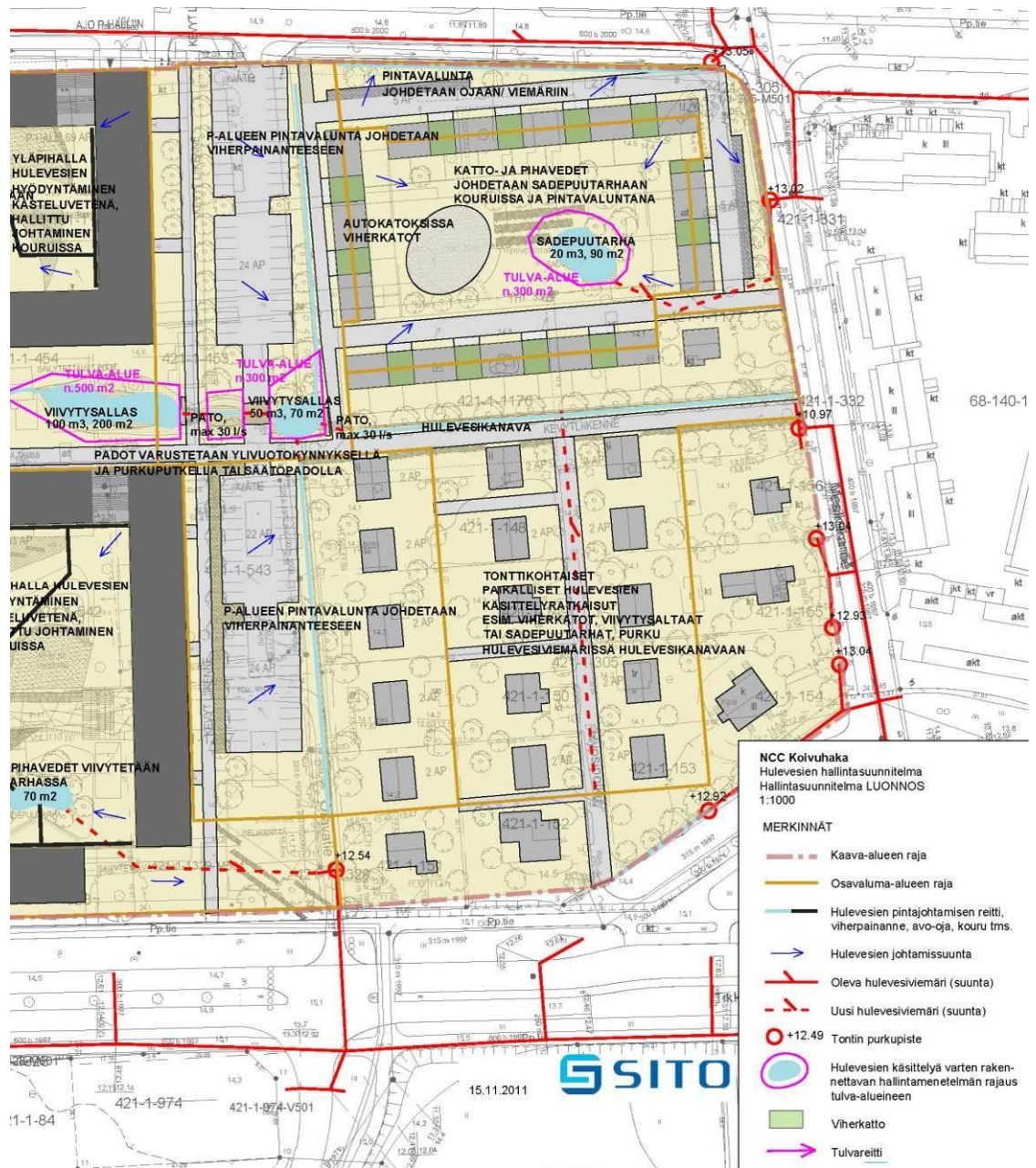
## Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on viivytettävä alueen sisällä ennen katuviemäriin johtamista.

Asemakaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Alueen länsireunalla Oravatiellä oleva vesijohto on sujutettu 75 mm:n kokoiseksi. Johto on rakennettava läpimitaltaan suuremmaksi (110 mm). Muutoin verkosto ei vaadi täydentämistä. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

Asemakaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

Asemakaava-aluetta palveleva hulevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3). Tonteilla on tehtävä hulevesien viivyttämiseksi tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmien mukaisesti.



### Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelu oleskelualueiden sijoittamisessa ja liikennemelu ja lentomelu ulkokuoren ääneneristävyydessä.

### Sosiaalinen ympäristö

Uudet rakennukset täydentävät vanhaa pientaloaluetta. Kaavamuutosalueelle rakennettaviin asuntoihin muuttaa todennäköisimmin lapsiperheitä. Hanke on VAT:n mukainen.

### Taloudellisia vaikutuksia

Kun asukaspora kasvaa, vahvistuu myös Tikkurilan keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena, vaikka suuri osa Koivuhaan ostovoimasta suuntautuukin varmasti Jumboon ja Tammistoon. Uudet asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun työvoimatarjontaa.

### 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 luonnonvarjoja koskevia tavoitteita.

## Vesistöt ja vesitalous

Sito Oy on laatinut hulevesien hallintasuunnitelman viereiselle kerrostaloalueelle. Siinä pyritään huomiomaan rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja vastaanottavaan vesistöön Vantaan hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikallaan, mm. maahan imeyttämällä. Sen jälkeen vaihtoehtona on johtaa hulevedet pois suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä ja vasta tämän jälkeen vaihtoehtona on hulevesien johtaminen pois hulevesiviemäriin. Rapsitien pohjoispuolitse kulkee hulevesipainanne.

Pientalotonteilla pyritään hoitamaan hulevedet tonteittain.

## Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Toimintanahan rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt tiivistetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten jonnekin muualle sijoitettuna vastaava rakennusvolyymi olisi kasvihuonepäästöjen kannalta paljon huonompi ratkaisu.

### 5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu tulevan joukkoliikenteen runkolinjan varteen ja luo osaltaan edellytykset kannattavan pikaraitiotien tai muun vastaavan yhteyden rakentamiseksi Tikkurilantielle. Kun hankkeessa on otettu vielä huomioon hulevesien hallinta, voidaan hanketta pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

## 5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja Tikkurilantien puoleisten asuinhuoneiden ääneneristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

## 5.7 NIMISTÖ

Nykyisen Rypsiölun nimi muutetaan Rapsikujaksi – Rapsgränden, koska Rypsikuja on käytössä Helsingissä. Kadun alkupää muuttuu kevyen liikenteen yhteydeksi ja kulkusuunta sille tulee pohjoisesta uudelta Rapsitieltä – Rapsvägen. Rapsi-alkuiset nimet noudattavat Koivuhaan kasvinimistöä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on hyväksynyt nimimuutoksen kokouksessaan 14.5.2012.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkanee kaavan saatua lainvoiman.

## 7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen Niva Seppo Topra Kaija Vanhala Anna-Liisa	aluearkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Jääskeläinen Paula Vähämaa Mika Pajunen Jarmo	suunnitteluins. kehitysins. " liikenneins.
<u>Mittausosasto</u>	Ville Vistbacka	toimitusinsinööri
<u>Rakennusvalvonta</u>	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti

Ympäristökeskus Höglund Krister

ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut Vähä-Piikkiö Armi

maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

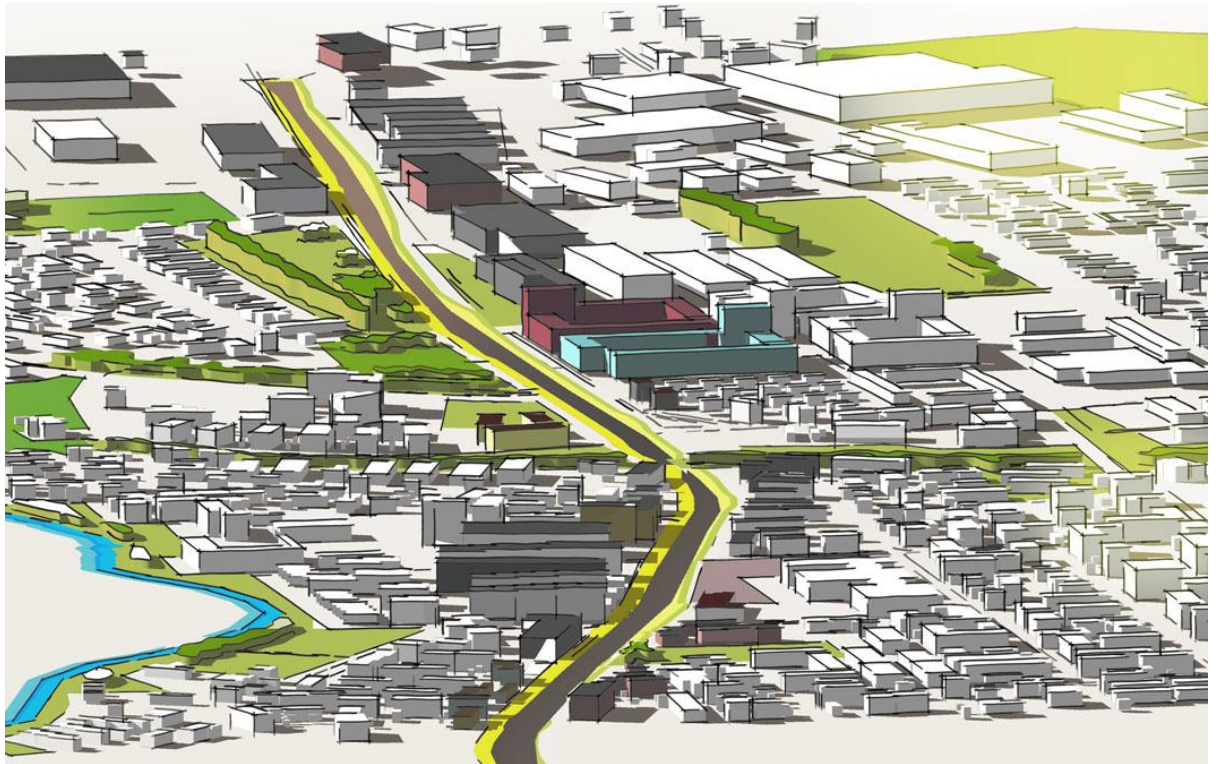
Vantaalla 8. päivänä joulukuuta 2014.



Seppo Niva  
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen  
aluearkkitehti



Illustraatio Tikkurilantieltä. Pientalot näkyvät Koivuhaan kerrostalojen etupuolella. Kuva Jan Wolski, Kaupsu.

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	092 Vantaa	<b>Täyttämispvm</b>	01.10.2013
<b>Kaavan nimi</b>	002166 Tikkurila 68 kaupunginosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	09.03.2012
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	092002166
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	1,9431	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	1,9431

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9431</b>	<b>100,0</b>	<b>5600</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1967</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4955	77,0	5600	0,37	1,4955	5600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		0		-1,2552	-6276
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4476	23,0	0		0,0178	0
<b>E yhteensä</b>	0,0000		0		-0,2581	-1291
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

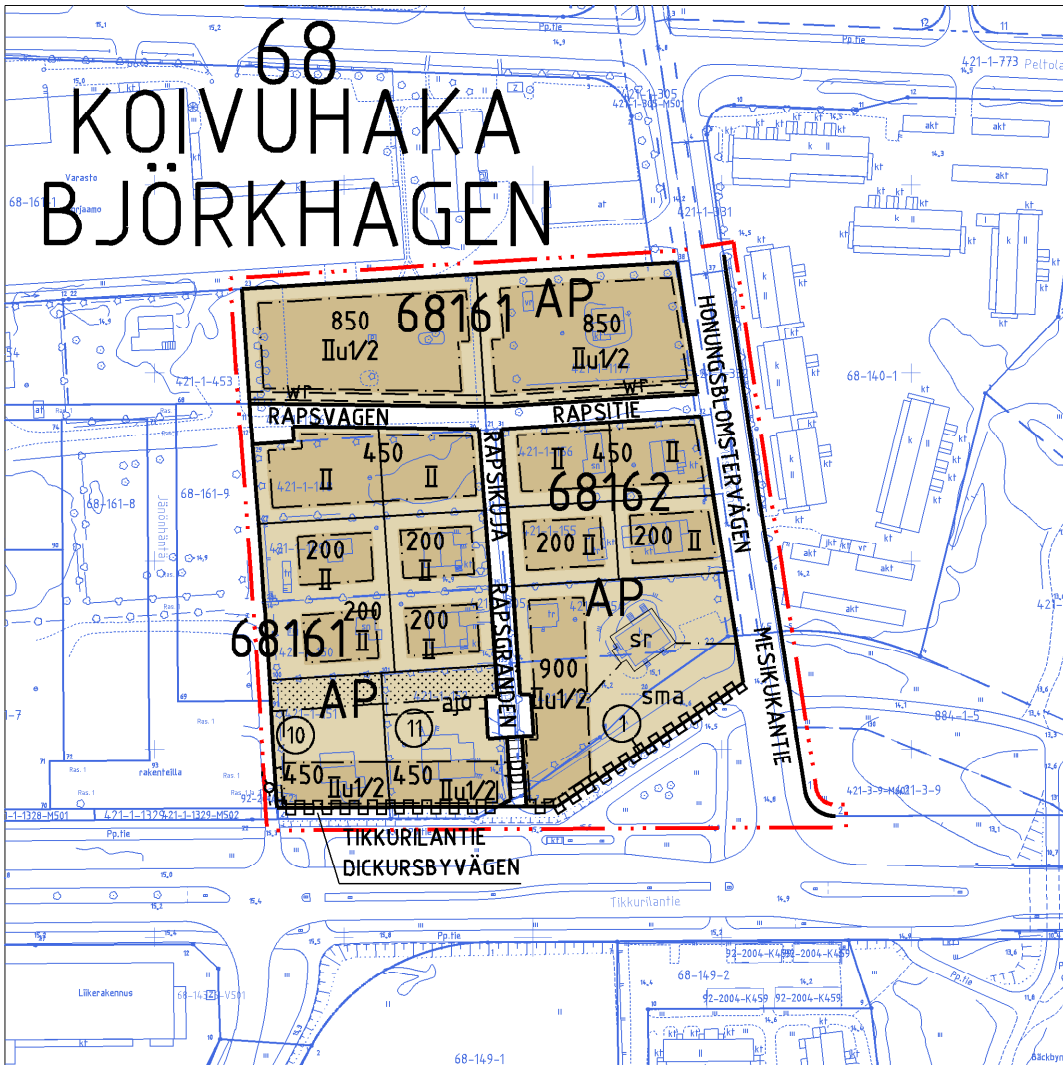
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>207</b>	<b>1</b>	<b>207</b>

**Alamerkinntät**

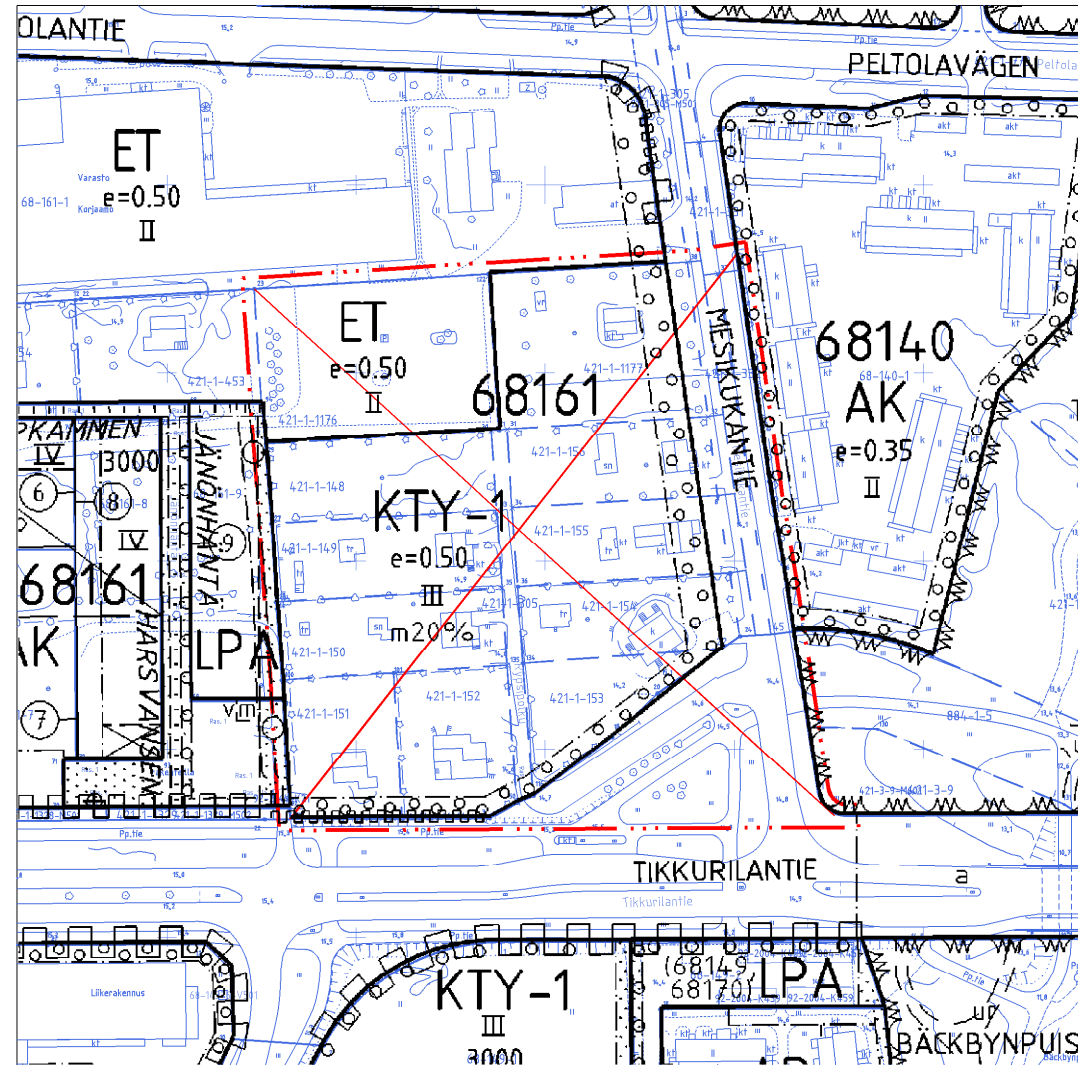
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,9431</b>	<b>100,0</b>	<b>5600</b>	<b>0,29</b>	<b>0,0000</b>	<b>-1967</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4955	77,0	5600	0,37	1,4955	5600
AP	1,4955	100,0	5600	0,37	1,4955	5600
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		0		-1,2552	-6276
KTY	0,0000		0		-1,2552	-6276
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,4476	23,0	0		0,0178	0
Kadut	0,4398	98,3	0		0,0100	0
Kev.liik.kadut	0,0078	1,7	0		0,0078	0
<b>E yhteensä</b>	0,0000		0		-0,2581	-1291
ET	0,0000		0		-0,2581	-1291
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>207</b>	<b>1</b>	<b>207</b>
Asemakaava	1	207	1	207

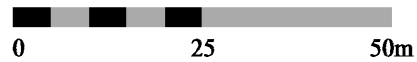
# 68 KOIVUHAKA BJÖRKHAGEN



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero  
Planområdets nummerPäiväys  
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2  
Baskartbladens nummer

002166

8.12.2014

686500

Vantaan kaupunki  
Kaupunginosa 68Vanda stad  
Stadsdel 68**KOIVUHAKA**Asemakaavan muutos  
Kortteli 68162 ja osa korttelia 68161  
sekä katualueet.  
(Osa kumoutuvan asemakaavan  
korttelia 68161 sekä katualue.)Tonttijako  
Osat kortteleita 68162 ja 68161.

1:2000

**BJÖRKHAGEN**Ändring av detaljplanen  
Kvarteret 68162 och del av kvarteret 68161  
samt gatuområden.  
(Del av kvarteret 68161 samt gatu-  
område i den plan som upphävs.)Tomtindelning  
Delar av kvarteren 68162 och 68161.

1:2000

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

— · · · —

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**AP****Asuinpientalojen korttelialue.**

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

Rivitaloasuntojen yhteyteen saa rakentaa kylmiä tai puoli-lämpimiä kuisti- ja varastotiloja, parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita. Näitä tilat saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle kerrosalan lisäksi.

Tontin 68161/10 tonttiliittymä voidaan hoitaa tontin 9 kautta siihen asti kun tontti 68161/10 rakennetaan kaavan mukaisesti.

Erillispientalotonttien pihamateriaalina ei saa käyttää asfalttia.

Tikkurilantien puoleiset rakennukset tulee rakentaa vähintään kahteen kerrokseen.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikatto-osia sallitaan.

Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:1.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.Tikkurilantiehen rajoittuvat rakennusalat tulee rakentaa koko kadun suuntaiselta pituudeltaan suojaamaan pihaa liikennemelulta. Jos rakennusosalalle sijoittuu useita rakennuksia, tulee rakentein estää melun kulkeutuminen rakennusten välistä. Tikkurilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden  $\Delta L$  tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rivitalotontteille saa rakentaa autokatoksia myös rakennusalan ulkopuolelle.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:  
Rivitalot 1,5 autopaikkaa/asunto  
Erillispientalot 2 autopaikkaa/asunto

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · —

Osa - alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

—————

⑩

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

—————

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**68**

Kaupunginosan numero.

**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

**Kvartersområde för småhus.**

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetsutrymmen placeras som inte stör boendet.

I anslutning till radhusbostäderna får det byggas kalla eller halvvarma verandor och förrådsutrymmen, balkonger, terrasser och grönrum. Dessa utrymmen får placeras utanför byggnadsytan utöver våningsytan.

Tomtförbindelsen till tomt 68161/10 kan ordnas via tomt 9 tills tomt 68161/10 byggs i enlighet med planen.

Asfalt får inte användas som gårdsmaterial på tomter för fristående småhus.

Byggnaderna mot Dickursbyvägen ska byggas i minst två våningar.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material så att ett enhetligt byggnadsstätt efterföljs.

Som fasadmateriäl ska trä användas, eller tegel som muras på plats, som också kan rappas.

Byggnaderna bör förses med sadeltak, delar med pulpettak är även tillåtna.

Taktlutningen ska vara 1:1,5 - 1:1.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar  $\Delta L$  ska vara minst 32 dBDe byggnadsytor som gränsar till Dickursbyvägen ska byggas så att de till hela sin längd i gatans riktning skyddar gården från trafikbuller. Om flera byggnader placeras på byggnadsytan ska man med hjälp av konstruktioner förhindra bullret från att föras vidare mellan byggnaderna. Ljudisoleringen  $\Delta L$  mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ska vara minst 35 dB invid Dickursbyvägen.

Carportar får byggas på radhusområdena över utanför byggnadsytan.

Minimiantalet bilplatser:  
Radhus 1,5 bilplatser/bostad  
Fristående småhus 2 bilplatser/bostad

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



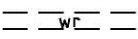
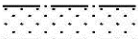
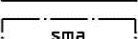

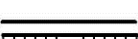
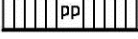



Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.



**KOIVU**  
**68161**

MESIKUKANTIE	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
200	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
II	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II <sub>v</sub> 1/2	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Ajoyhteys korttelin 68162 eteläisimmän tontin kautta Rapsikujalle tulee säilyttää kunnes Rapsikuja on rakennettu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata. Körförbindelsen till Rapsgränden via den sydligaste tomten i kvarteret 68162 måste bevaras tills Rapsgränden har byggts.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.	Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsen är bindande men läget riktgivande.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	<b>TONTTIJAKO</b>	<b>TOMTINDELNING</b>
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	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

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto  
ETRS-GK25,  
korkeusjärjestelmä  
N2000.

Vantaalla / Vanda \_\_\_/\_\_\_20\_\_\_

Plankoordinatsystemet  
ETRS-GK25,  
höjdsystemet  
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa \_\_\_/\_\_\_20\_\_\_

Godkänd av stadsfullmäktige \_\_\_/\_\_\_20\_\_\_