



Vantaa
Tikkurila

002254 TIKKURILA

TIKKURILAN KIRKON KORTTELI



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002254. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos: osa korttelista 61204 ja katualuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.
(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61204, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

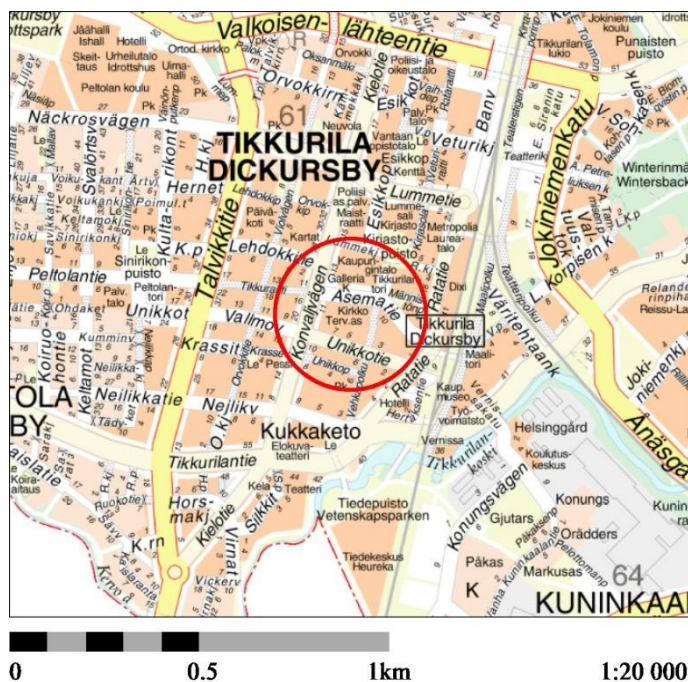
Tonttijako ja tonttijaon muutos: osa korttelia 61204.

Muutos mahdollistaa Tikkurilan kirkon ja seurakuntien virastorakennuksen purun ja korttelin rakentamisen tehokkaaksi keskustakortteliksi. Kortteliin sijoittuu uuden kirkon ja seurakunnan tilojen lisäksi liike- ja toimistotilaa sekä asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 32 950 kerrosneliömetriä, josta asuntojen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 8392 8044.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Tikkurilan kirkon korttelia, kaupunginosan ytimessä, vastapäätä kaupungintaloa. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa pohjoisessa Asematie ja etelässä Unikkotie. Idässä alue rajautuu Vehkapolkuun ja lännessä Tikkurila terveyskeskukseen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan seurakuntien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002254.
- Kaavoitus tuli vireille 15.12.2015.
- Tarjouskilpailun 6.11.2015–30.11.2015 tulokset nähtävillä 18.1.–29.1.2016.
- Mielenkiintoa pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl.
- Kumppaniksi valittiin Nordic Real Estate Partners Oy (Nrep Oy) (Kh 7.3.2016)
- Kiinteistö Oy Bethania jätti kaavamuutoshakemuksen 22.12.2016.
- Kaavatyötä esiteltiin asukastilaisuudessa 23.1.2017.
- 13.2.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta: luonnos jätettiin pöydälle
- 13.3.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 5.4.- 4.5.2017 nähtävilläolo, yhtään mielipidettä ei tullut
- 31.5.2017 lausuntoaika päättyi. Pyydetystä 8 lausunnosta saatiin 5 kpl.
- 23.10.2017 Vantaan seurakuntayhtymä valitsi kirkon toteuttajaksi Lujatalo Oy:n ja arkkitehtitoimisto OOOPEAA.

- 18.12.2017 kaupunkisuunnittelulautakunta
- 1.8.2018 kaupunginhallitus
- Nähtävillä kaavaehdotuksena 24.1.–22.2.2018. Yhtään muistutusta ei saatu.
- Lausunnoilla 16.2.2018 saakka. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 5 lausunnonantajalta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4. Asemakaavan kuvaus	32
5. Asemakaavan toteutus.....	37
6. Kaavatyöhön osallistuneet	37
7. Asemakaavan seurantalomake.....	39
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	41
9. Muut suunnitelmat	46

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, 1.9.2016, Vahanen Oy.
- Tikkurilan kirkkokortteli, liikennemeluselvitys, 13.10.2017, Akukon.

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.
- Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus. Rakennusinventointi. 4.6.2008, Versta Arkkitehdit Oy.
- Haitta-ainetutkimus, 21.4.2010, Vahanen Oy
- Rakenne- ja kosteustekninen kuntotutkimus, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Rakennuksen soveltuvuus julkiseen käyttöön, 30.4.2010, Vahanen Oy
- Julkisivujen kuntotutkimus, 11.5.2010, Vahanen Oy
- Kuntotutkimus peruskorjauksen hankesuunnittelua varten, 31.5.2010, Vahanen Oy
- Työpaikkaselvitys Diacor Oy, 13.9.2010
- Tikkurilan seurakunta, Riskien arviointi, joulukuu 2011
- Suunnitelmien LVIA-tekniinen riskiarvio, Instakon Oy, 24.8.2012
- Suunnitelmien rakennusfysikaalinen tarkastus, Vahanen Oy, 5.9.2012
- Peruskorjauksen riskinarvio, Vahanen Oy, 6.9.2012
- Tikkurilan kirkon työsuojelutarkastus, Muistio 5.12.2012
- Mikrobimittaukset, Tikkurilan kirkko, sisäilman laatuun vaikuttavien tekijöiden arviointi, IdeaStructura Oy, 27.5.2013

1. TIIVISTELMÄ

Tikkurilan kirkon kortteliä on suunniteltu moneen kertaan. Edellinen kaavamuutos on vuodelta 2011 ja silloin nykyinen kirkkorakennus sai suojelumerkinnän. Rakennuksen kylkeen oli kaavailtu uutta kirkkosalia arkkitehtuurikilpailun voittotyönä. Kaavan vahvistumisen jälkeen kirkon rakenteissa on havaittu niin vakavia kosteus- ja sisäilmaongelmia, että seurakunta on laittanut rakennuksen käyttökieltoon. Rakennevaurioita ja niiden vaatimien korjausten vaikutuksia rakennuksen suojeluarvoihin on tutkittu ja päädytty esittämään nykyisen kirkkorakennuksen purkamista.

Kortteliin järjestettiin vuonna 2015 suunnittelu- ja yhteistyökilpailu, jonka voitti työryhmä NREP eli Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. Arkkitehtitoimisto K2S:n tekemien suunnitelmien pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavaa.

Kaavatyö oli nähtävillä ensin kaavaluonnoksena 5.4.- 4.5.2017 ja lausunnoilla, jolloin saatiin selville kaikkien viranomaisten kanta suojellun kirkkorakennuksen purkamiseen. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät rakennuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Kirkon lisäksi myös seurakunnan toimistorakennus ja Bethanian toimistotalo korvataan uudella rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelun kanta on, että paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko kävelykadun ja torin reunaan. Kirkon ja Bethanian asuinrakennuksen suunnitelma on Arkkitehtitoimisto Oopeaan käsialaa. Seurakuntayhtymä valitsi sen ja Lujatalo Oy:n kumppanikseen syksyllä 2017 pidetyssä allianssikilpailutuksessa.

Käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK) sekä palvelurakennusten korttelialueesta (P) kokonaan keskustatoimintojen alueeksi (C). Kirkko ja seurakunta saavat kortteliin uudet tilat, mutta niiden lisäksi rakennetaan asuntoja, toimistoja ja katutasoon liiketilaa.



Arkkitehtitoimisto OOPEAA:n näkemys kirkon ja Bethanian rakennuksista.

Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan, keskeiseen solmupisteeseen ja entistä lähemmäksi uutta toria. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella käytännössä kokonaan ja Unikkotien puolella osittain. Seurakunnan toimistotilat tulevat Asematien varteen ylempiin kerroksiin.

Rakennusalue seuraa katualueen reunaa. Massoittelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksäs kerros on kaksikerroksisiin kattoasuntoihin kuuluvaa tilaa.

Kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet on varmistettu kaavamääräyksiin. Näitä ovat mm. kirkon ja kivijalkaliikkeiden sijainti, viistoihin lapekattoihin perustuva kappalemainen massoittelu sekä viherkatot.

Rakennusoikeus nousee nykyisestä 12 400 kerrosneliömetristä siten, että rakennusoikeutta tulee yhteensä 32 950 kerrosneliömetriä, josta kirkkorakennukselle varataan 1 550 kerrosneliömetriä. Asumisen osuus on noin 28 000 kerrosneliömetriä ja loput 3 400 jää liike- ja toimistotilojen käyttöön. Keskustatoimintojen korttelin tehokkuudeksi tulee, $e=2,94$. Kaava-alueen koko on 1,2 ha.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilan asemasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus ja se näkyy keskustan ilmeessä. Alueella on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Dixin matka- ja liikekeskus, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

2.1.2 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. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +16,5 ja 17,0 metrin välillä. Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä tulee ottaa huomioon kellaritilojen kohdalla. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös orsivettä.

- Korttelin 61204 maapohjan kerrosrakenne on:
- täytemaa 0-1 m
- kuivakuorisavi 0-1 m
- pehmeä savi 3-7 m
- siltti/hiekka 2-3 m
- moreeni 2-8 m.

Kalliopinta on noin tasovälillä +3,0....+6,0 eli noin 11-14 metrin syvyydellä maanpinnasta viettäen itään.

Nykyisten rakennusten perustaminen

Korttelin 61204 nykyiset rakennukset ja naapurirakennukset on perustettu paaluilla moreenikerroksen varaan lukuun ottamatta Vehkapolun itäpuolella olevaa liike- ja toimistorakennusta, joka pohjoisosaltaan on perustettu maanvaraisesti hiekkakerroksen varaan. Kirkon puupaaluperustusta on lahoamisen vuoksi vahvistettu v. 1979 hoikilla Bjurström-teräspankipaaluilla. Teräspanpalut on lyöty moreenikerrokseen kärjen syvyydystason ollessa kirkon pohjoissivulla on noin +5....+7. Puupaalujen voidaan otaksua jääneen tätä tasoa ylemmäksi. Kuormien siirtymisestä kokonaisuudessaan puupaaluilta teräspanpaluille ei ole varmuutta.

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2016 alussa 5 659 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt tasaisena koko 2000-luvun alun, mutta kääntyi nousuun pari vuotta sitten. Väkiluku on kasvanut vuodesta 2013 noin 700:lla. 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 41 530 henkeä, missä on kasvua vajaat 4 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

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.

Uusi tori, kävelykeskustan laajeneminen ja Tikkurilanpuiston rakentaminen tarjoavat lähivuosina paikkoja erilaisille tapahtumille ja yhdessäoloon. Uusi asuntorakentaminen tuo ympäristövuorokautista elämää ja sosiaalista kontrollia ydinkeskustaan.

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 työnantajia.

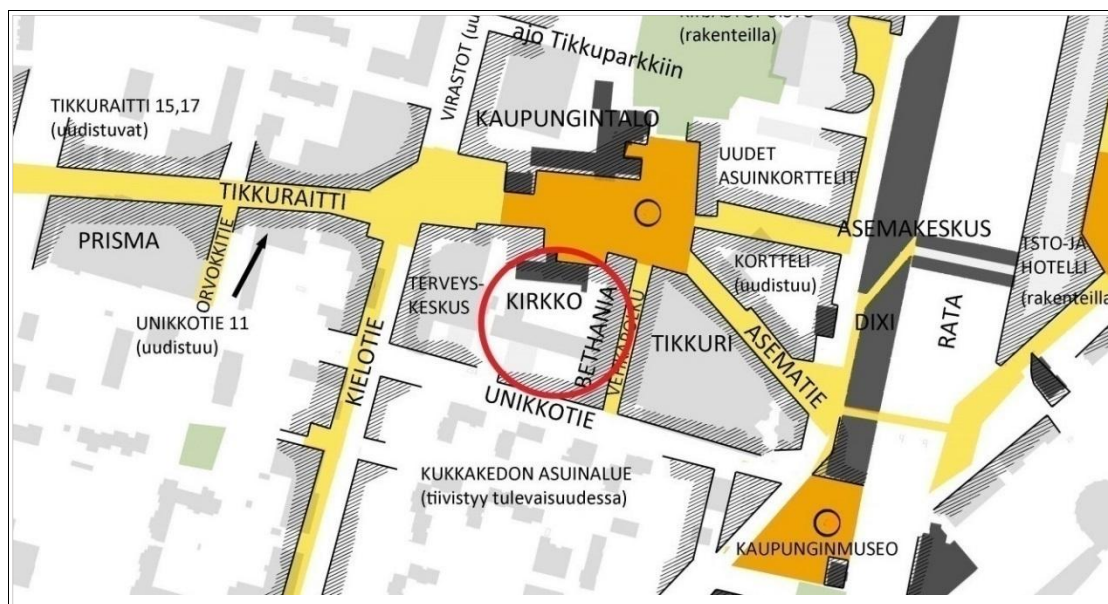
Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: terveyskeskus, kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot. Kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Asematien varrelle vastapäätä kaupungintaloa ja uutta toria. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaava-alueen itäpuolella, Vehkapolun varrella on Tikkurin kauppakeskus. Länsipuolella on terveyskeskus. Asematien ja Kielotien kulmassa on apteekki ja ravintola.

Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukko-liikenneyhteydet ovat erinomaiset, sillä Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä.



Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydettävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo ja Tikkurilan vanha asema ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Rakentamisen nousukausi 1980-luvulla toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Torin ja radan väliin on rakennettu kaksi uutta asuin-korttelia, joissa on noin 250 asuntoa. Pysäköinnille on tehty tilat maan alle Tikkuparkkiin ja pysäköintitaloon Ratakujalle. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe valmistuu keväällä 2017. Etelämpänä Kielotien varressa on työn alla kokonainen kortteli, johon tulee noin 400 uutta asuntoa. Isot työmaat käynnistyvät lähiaikoina myös entisen Anttilan tontilla ja Talvikkitien länsipuolella.

Kaupungintalon ja torin naapuriin käynnistyi Kirjastopuiston rakentaminen ja Asematie muutetaan lähivuosina koko matkaltaan kävelykaduksi. Kielotien varren virastotalot puretaan ja korvataan uusilla toimisto-asuinkortteilla. Kaavoitus- tai rakennuslupavaiheessa on lisäksi useita muita asumiseen keskittyviä hankkeita, jotka muokkaavat kaupunkikuvasta selkeästi keskustamaisen tiivistä ja korkeaa.

Kaavoitettavassa korttelissa yleisilme on tummasävyinen ja raskas. Arkkitehtuuriltaan kömpelöt toimistot ja terveyskeskuksen rakennus eivät elävöitä Asematien tai Kielotien katutilaa. Ne päinvastoin katkaisevat Asematien kaupallisen akselin, mikä on liikekeskustan toiminnan ongelma. Kielotien kulmassa on apteekki, ravintola ja pankki, kaikki irrallaan kadusta toimimattomien porras- ja luiskajärjestelyjen takana. Kirkon ja terveyskeskuksen välissä on ylimitoitettu ajoluiska kellariin. Muu vapaa tila korttelin alueella on osoitettu maantasopysäköintiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 — 1979 -inventointiraportissa on Tikkurilan kirkko, kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinä.

Kaupungintalon kiinteistö on kaksiosainen; kaupungintalon vieressä on pergolalla kaupungintaloon yhdistetty sivurakennus, jossa on alun perin toiminut kirjasto. Myöhemmin sivurakennuksessa toimi lasten taidekeskus Pessi. Rakennukset perustuvat Helsingin maalaiskunnan virastotalon suunnittelukilpailuun vuonna 1954. Rakennuksiin tehtiin peruskorjaus ja samalla rakennettiin valtuustosalin ja ruokalan käsittävä uudisosa. Pessi muutettiin Galleria K:ksi. Rakennustyö valmistui vuonna 2012. Alkuperäiset rakennukset on suojeltu asemakaavalla.

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on luokiteltu kuuluvaksi suojeluluokkaan A2. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus tulee selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Tämäkin kiinteistö on kaksiosainen; matalan liikeosan takana on pergolan yhdistämänä asuintorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen. Tikkurilan ydinkeskusta 1 -asemakaavatyön yhteydessä Kassatalo pergoloi-neen todettiin säilyttämisen arvoiseksi, mutta kaava ei tullut kiinteistön osalta voimaan.

Seurakunnan virastotalo on valmistunut 1976. Kiinteistö Oy Bethanian rakennus on valmistunut v. 1989. Pysäköintilaitos on valmistunut 1989. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtuuri-toimisto Pauli Halonen.

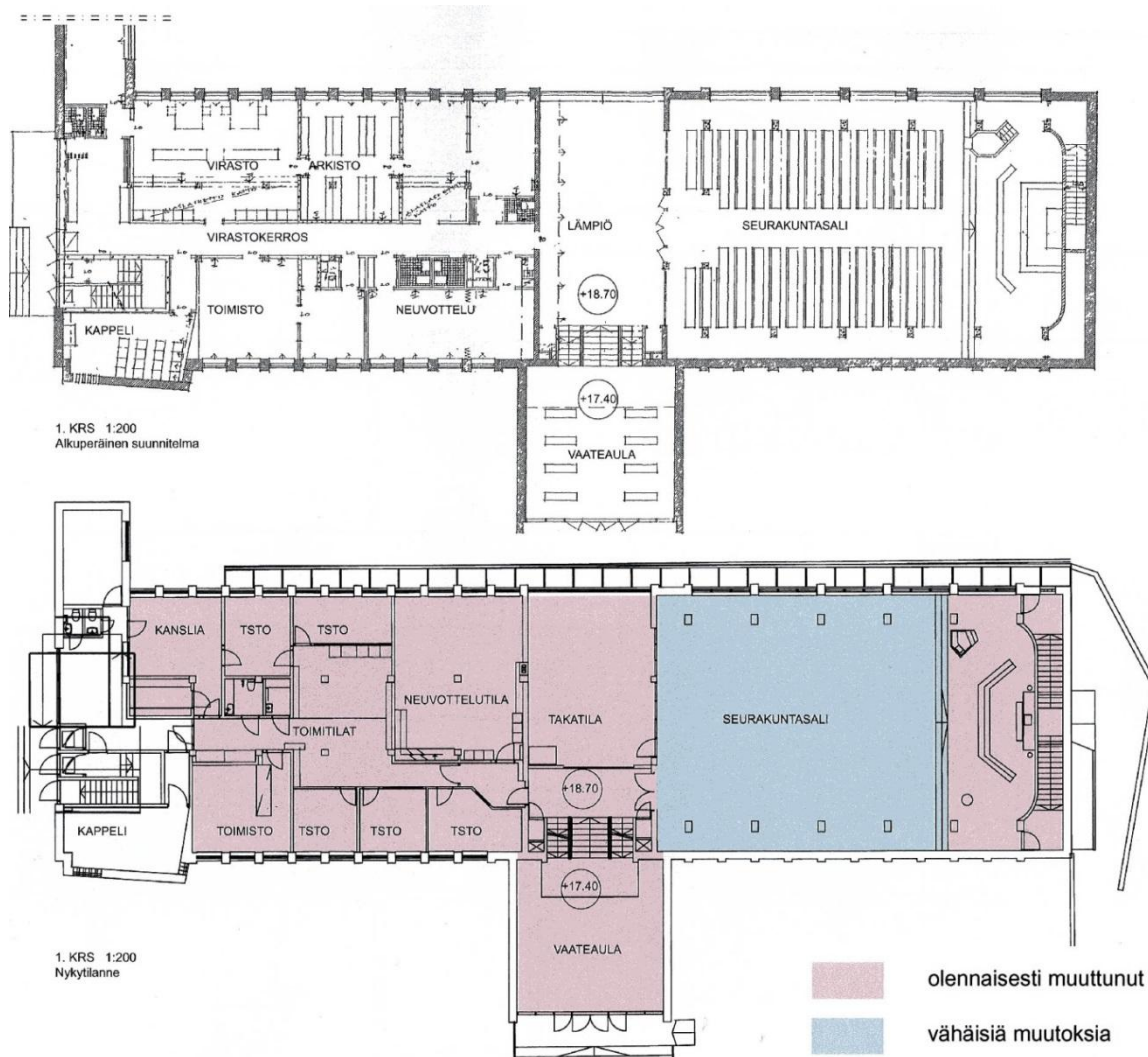
Tikkurilan kirkon suojeluarvot

Tikkurilan kirkko on alun perin suunniteltu seurakunnan työkeskukseksi, johon suunnittelun loppusuoralla sijoitettiin Tikkurilan kirkkosali. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Leena ja Kalle Niukkanen. Kirkko on valmistunut vuonna 1957 ja kellotapuli vuonna 1969. Kirkko on ulkoasultaan saman henkinen vastapäisen kaupungintalon kanssa.

Rakennuksessa on tehty korjaus- ja muutostöitä 1975-76 julkisivuissa ja kirkkosalissa sekä laajemmin 1979-81 mm. perustusten ja LVI-laitteistojen osalta. Työkeskuksen yhteyteen alun perin rakennettu toimisto- ja asuinsiipi on purettu marraskuussa 1987. Osa kirkon tiloista on laitettu käyttökieltoon vuonna 2014 ja rakennusta ei ole käytetty vuoden 2015 jälkeen.

Verstas Arkkitehdit Oy:n laatimassa Tikkurilan kirkko ja seurakuntakeskus, rakennusinventointi -raportissa ilmaistaan mm., että alkuperäistä, selkeää tilajakoa on rikottu, takapihan parveke poistettu ja tammisia rakennusosia on vaihdettu ajan hengen mukaisesti alumiinirakenteisiksi.

Käynti eteistilasta kirkkosaliin on alun perin ollut selkeä ja avara. Nykyisin käynti eteisestä saliin kulkee pieneksi porrastasanteeksi kutistuneesta välitilasta. Salin alttariseinä on ollut pettävää ja lakattua vaneria. Nykyisin se on valkeaksi rapattu. Salin selkeiden pilari—palkki-rakenteiden liittymiskohdat ovat jääneet myöhemmin tehtyjen kotelointien sisään. Kattoon upotetut valaisimet on vaihdettu riippuvalaisimiin.



Kuvapari alkuperäisestä suunnitelmasta ja nykytilanteesta (pohjapiirros, 1 krs).

Seurakunta järjesti 24.8.2016 katselmuksen kirkon sisätiloihin. Mukana oli seurakunnan edustajien lisäksi kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, kaupunginmuseon, Uudenmaan ELY-keskuksen, Vahnen Oy:n sekä NREP Oy:n ja HTJ:n edustajat. Kirkkoherra Janne Silvast esitteli tilat.

Yleisvaikutelmana oli, että seurakunnan tilat ovat ahtaat ja epäkäytännölliset. Sokkeloisten ja ahtaiden tilojen lisäksi tasonvaihtelut tekevät rakennuksesta liikuntarajoitteisille hankalan. Kirkkosalia lukuun ottamatta huonekorkeus on normaalia matalampi (noin 2.2 m), jolloin nykyaikaisen ilmanvaihdon järjestäminen remontoinnin yhteydessä on vaikeaa. Homeen haju oli kellaritiloissa tuntuva. Muuallakin sisäilma aiheutti välitöntä silmien ja kurkun kirvelyä.

Kosteusvauriot olivat paikoin nähtävissä ja mm. kirkkosalin ulkoseinästä tihkui sisälle näkyvää kasvustoa. Silvestin mukaan rakennuksessa työskennelleiden sisäilmasta aiheutuvat sairaudet ovat olleet niin vakavia, että niiden takia seurakunta päätyi laittamaan rakennuksen käyttökieltoon.

Rakennustekniikan asiantuntijoiden (Vahanen Oy ja Erkki Hassinen, Vantaan rakennusvalvonta) mukaan rakennuksen korjaaminen käyttökuntoiseksi edellyttäisi koko rakennuksen sisävaipan tiivistämistä ja kapselointia. Toimenpiteiden onnistuminen olisi silti epävarmaa, eikä kapseloinnin toimimisesta ole vielä pitkäaikaista kokemusta muuallakaan. Parhaimmillaankin hoidettaisiin vaurioituneiden rakennusosien ja rakenteiden aiheuttamia oireita, ei ongelmien syytä.

Rakennuksen arvokkaimman interiöörin, kirkkosalin sisäpuolinen tiivistys tarkoittaisi mahdollisesti tiilimuurauksen rappaamista piiloon, jolloin tilan alkuperäinen arkkitehtuuri muuttuisi merkittävästi.

Tikkurilan kirkon korjattavuusselvitys 1.9.2016

Vahanen Rakennusfysiikka Oy on tehnyt selvityksen Tikkurilan kirkon korjattavuudesta. Se pohjautuu katselmuskäyntiin kohteessa 23.2.2016 ja aiempiin tutkimuksiin kohteessa, koke-
muksiin vastaavista kohteista sekä tilaajan toimittamiin dokumentteihin.

Tikkurilan kirkon rakenteissa on todettu yli viisi vuotta sitten tehdyissä tutkimuksissa merkittäviä sisäilman laatua heikentäviä tekijöitä, joiden vuoksi kirkko on jouduttu poistamaan käytöstä. Kuluneiden vuosien aikana tyhjillään olleen kirkon kunto ei ole ainakaan parantunut. Jotta rakennuksen käyttötarkoituksen mukaista käyttöä voidaan tulevaisuudessa jatkaa, tulee kohteessa tehdä raskaita, rakenteisiin kajoavia korjaustoimenpiteitä, jotka vaativat onnistuakseen erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta. Koko rakennuksessa olevat, sisäilman laatua heikentävät mikrobivauriot, kosteusvauriot sekä haitta-aineet edellyttävät kaikissa tiloissa vähintään pintarakenteiden korjauksia, mutta joidenkin rakenteiden osalta on välttämätöntä uusita koko vaurioitunut rakenne, kuten vuotava vesikatto- ja yläpohja. Lisäksi öljyhiilivetyvaurioitunut betoniväli-
pohja on purettava.

Taulukossa on esitetty kirkon välttämättömät toimenpidetarpeet ja niiden vaikutus suojeluarvoon. (Lausunto Tikkurilan kirkon korjattavuudesta, Vahanen Oy, 1.9.2016)

Välttämättömien sisäilmakorjausten lisäksi rakenteisiin tulee tehdä muutoksia esteettömyysvaatimusten täyttymiseksi. Myös seurakuntien muuttuneet toimintatarpeet osaltaan vaativat muutoksia tilajakoon.

Todettuja vaurioita voidaan poistaa ja haittatekijöiden esiintymistä sisäilmassa rajoittaa esite-
tyillä korjaustoimenpiteillä. Kaikki rakenteissa todetut vauriot ja puutteet tulee korjata, osit-
taiskorjauksia ei tule toteuttaa. Huolellisillakaan korjauksilla ei ole mahdollista poistaa kaikkia epäpuhtauksia, joten korjauksiin liittyy riski, että rakenteiden sisälle jäävät epäpuhtaudet voi-
vat myöhemmin aiheuttaa sisäilmaongelmia. Ilmatiivistys- ja kapselointimenetelmillä voidaan vähentää sisäilman pitoisuuksia, mutta vähäisiä pitoisuuksia saattaa kulkeutua sisäilmaan, koska korjauksilla ei välttämättä voida käsitellä kaikkia monimutkaisia rakenneyksityiskohtia. Lisäksi ilmatiivistys- ja kapselointikorjausten toimivuudesta pitkällä aikavälillä ei ole riittävästi tutkimustietoa. Altistuneet saavat oireita herkästi, jos tilassa on edes pieniä epäpuhtauksia. Siksi on mahdollista, että äärimmäisen herkistyneet ihmiset eivät koe sisäilman laatua riittä-
vän hyvänä korjausten jälkeenkään.

Rakenteissa on merkittäviä vaurioita ja kalliita, sekä erityistä ammattitaitoa suunnittelijoilta, työn toteuttajilta ja valvojilta vaativia korjaustarpeita, joihin liittyy mittava nykyisten raken-
nusosien purkutarve. Kokonaisuutta tarkastellen vanhan vaurioituneen rakennuksen korjaa-
minen kalliisti menetelmillä, joilla ei voida poistaa kaikkia rakenteiden sisältämiä riskejä, ei ole näkemyksemme mukaan taloudellisesti kannattava toimenpide.

Rakennusosa	Toimenpidetarve
Vesikatto	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Öljyhiilivety-pilaantuneet välipohjat	Välipohja puretaan pilaantuneelta alueelta sekä sen lähialueelta pois ja rakennetaan uusi välipohja
Kirkkosalin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Kirkkosalin seinärakenteet	Mikrobiepäpuhtauksien hallitsemiseksi seinät ylitasoitetaan ja maalataan kauttaaltaan
Kirkkosalin kattorakenteet	Vesikattorakenteet puretaan ja uusitaan täysin
Kirkkosalin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve
Julkisivun tiilirakenteet	Tiilimuurauksen kunto on selvitettävä ja tarvittaessa vaurioituneet tiilet on korvattava uusilla. Saumaukset uusitaan
Julkisivun betonirakenteet	Betonipilarit puretaan ja uusitaan.
Sokkelirakenteet	Vaurioitunut pesubetoninen pintakuori puretaan ja uusitaan.
Ryömintätila	Mikrobivaurioituneet rakenteet puretaan, maapohja kunnostetaan ja tuuletusta parannetaan
LVISRAU- teknisten järjestelmät	Uusimis- ja korjaustarve edellyttää välipohjien ja -seinien osittaista purkamista ja rakenteiden rei'ittämistä
Pääsisäänkäynnin lattiarakenteet	Asbestipitoinen lattiapinnoite puretaan tai se paikkakorjataan vaurioituneelta alueelta ja kapseloidaan (epoksointi)
Pääsisäänkäynnin ikkunat	On uusittu 1975-1976, huoltokorjaustarve.
Pääsisäänkäynnin esteettömyys	Pääsisäänkäynnin esteettömyyden rakentaminen edellyttää merkittäviä rakenteellisia muutoksia pääsisäänkäynnissä sekä portaikossa

Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo pitivät lausunnoissaan seurakuntakeskuksen purkua valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset suojelun purkamiselle täyttyvät.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. 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 katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Asematie, joka muuttuu lähivuosina kävelykaduksi. Korttelin ajoneuvoliittymät tulevat siis nykyiseen tapaan Unikkotien puolelta. Idässä kortteli rajautuu Vehkapolun kävelyradaksi ja lännessä Kielotiehen, joka on Talvikitien ohella keskustan vilkkein pohjois-eteläsuuntainen katu. Kielotiellä kulki vuoden 2012 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä kaupungintalon edustalla ja Unikkotiellä suunnittelualueen kohdalla. Tikkurilan matkakeskus on vain 200 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Unikkotie on joukkoliikennekatu, jolle on kaavailtu myös joukkoliikenteen runkoyhteyttä. Mahdollisesti pikaraitiotienä toteutettava yhteys kulkisi Tikkurilan keskustan läpi Tikkurilantien, Ratatien, Unikkotien ja Kielotien kautta.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä pohjois-eteläsuunnassa ja Asematie sekä sen jatke Tikkuraitti itä-länsisuunnassa. Vehkapolku on osa valtakunnallista pyöräilyreittiä, joka johtaa pohjoisessa Keravan suuntaan ja etelässä jokirannan kautta Helsinkiin.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palvelee pohjoisreunalla Asematielle rakennettu vesihuolto-verkosto ja kaakkoiskulmassa Unikkotien ja Vehkapolun risteykseen asti rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Vesijohto DN225 kulkee Asematien alla kaava-alueen pohjoisreunalla sekä DN200 Unikkotielle kaava-alueen kaakkoisreunalla. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkähäskosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus on HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³.

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäri DN250 kulkee vesijohdon yhteydessä Asematiellä ja Unikkotiellä. Viemärit laskevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Hulevesiviemäri DN400 kulkee Asematiellä ja Unikkotiellä muun vesihuollon yhteydessä. Kaava-alueen hulevedet johtuvat pääasiassa Kielotien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Osa hulevesistä johtuu Vehkapolun kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Vehkapolun, Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

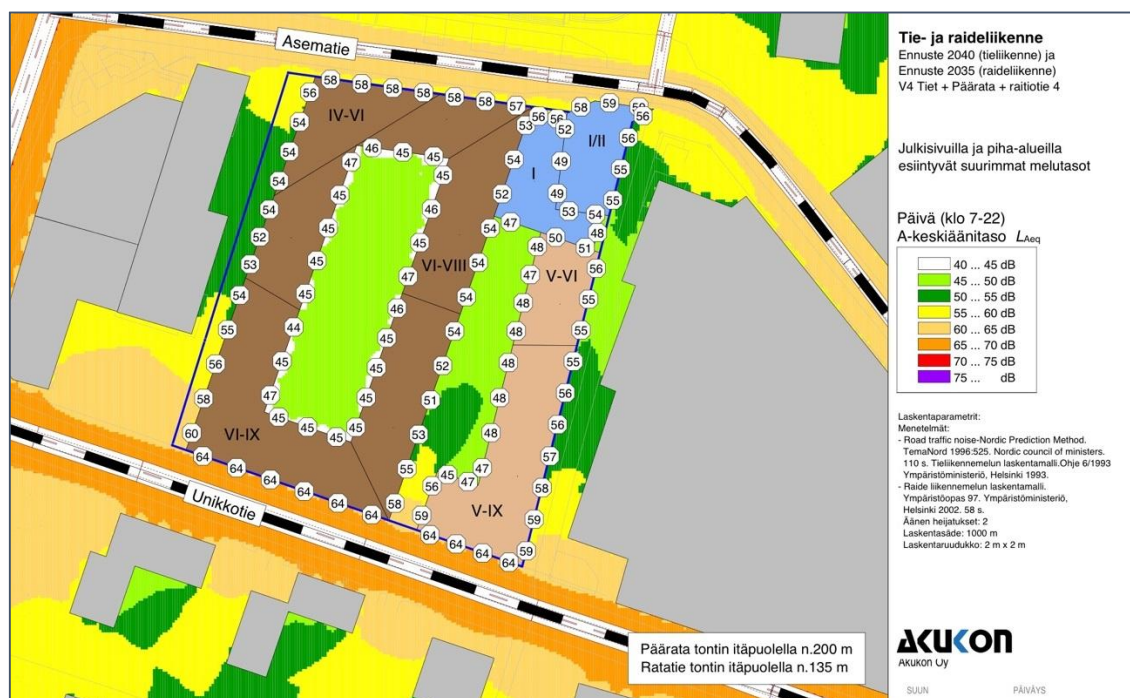
Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Asematien ja Unikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

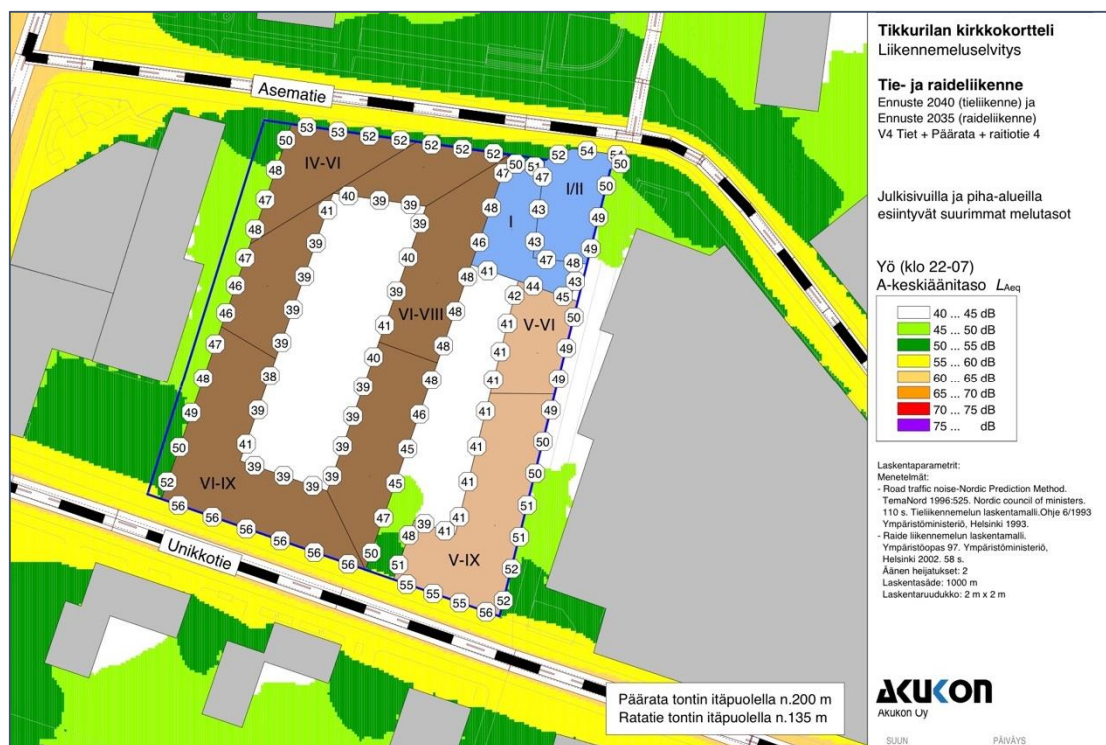
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

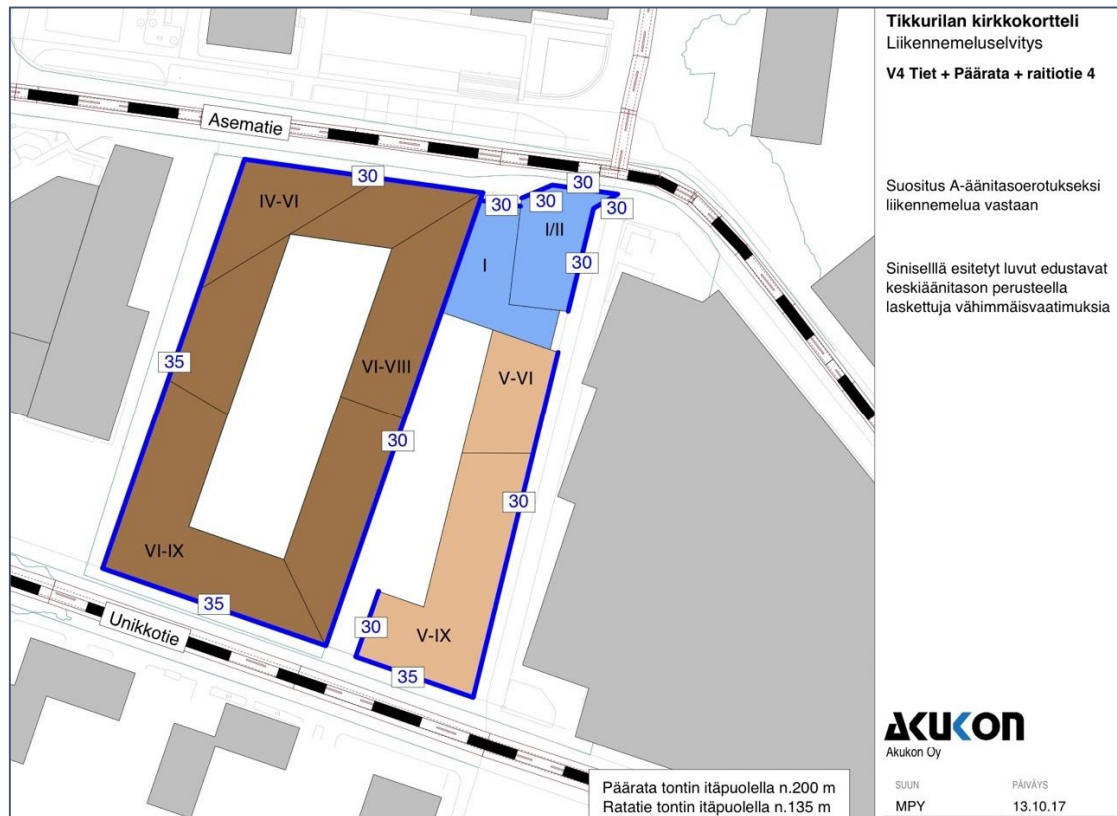


Pääväajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematiellä. Akukon 13.10.2017.

NREP tilasi Akukonilta kirkkokorttelin liikennemeluselvityksen. Selvitys valmistui 13.10.2017. Siinä otettiin huomioon tieliikenne-ennuste vuodelle 2040 ja raideliikenne-ennuste vuodelle 2035. Lisäksi tarkasteltiin kaavaillun pikaraitiotieyhteyden kaikki mahdolliset vaihtoehdot. Eniten melua kortteliin tuottaa vaihtoehto, jossa pikaraitiolinja kulkee sekä Unikkotiellä että Asematiellä.



Yöajan melutasot, kun pikaraitiotie kulkee sekä Unikkotiellä, että Asematiellä.



Ääneneristävyysvaatimukset, kun pikaraitiotie kulkee Unikkotiellä ja Asematieellä. Akukon.

Melutarkastelun perusteella nähdään, että keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoja (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä). Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi. Parvekelasitusrakenteen äänieristykseen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A . Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 63- 65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus, ΔL_A on 11- 13 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeet tulee lasittaa 10 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 5+5 mm laminoidulla lasilla. Parvekkeiden kattoihin tulisi asentaa 50 mm paksuja vaimennusverhouslevyjä kaiunnan vähentämiseksi.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 60- 62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8- 10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi ko. Parvekkeet tulisi lasittaa 6 mm karkaistulla parvekelasilla (yläosa, voi olla avattava, lasien välissä välilistat) ja alaosa 4+4 mm.

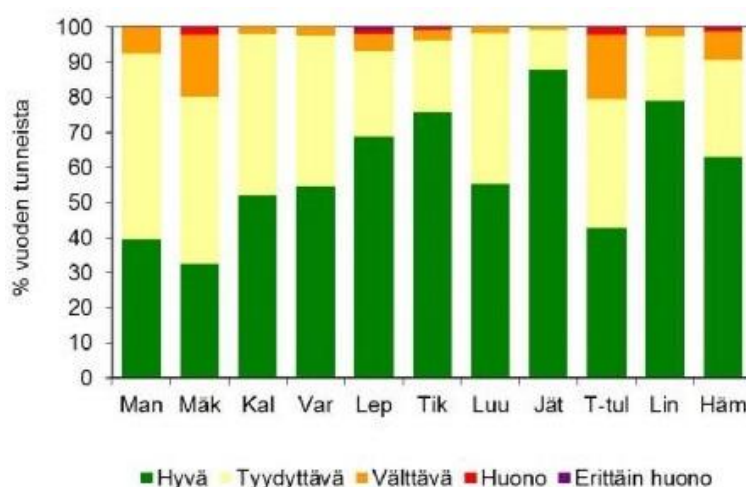
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53- 59 dB tulisi suunnitella parvekelasitus, jonka äänieristysvaatimus ΔL_A on 1- 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

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



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

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

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman pienhiukkaset ($\text{PM}_{2,5}$) ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2015 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $4,7 - 9,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi matalammat kuin edellisenä vuonna ja alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kolme vuonna 2015.

Haihtuvilla orgaanisilla yhdisteillä tarkoitetaan suurta määrää orgaanisia hiiliyhdisteitä, jotka esiintyvät pääosin kaasumaisessa muodossa. VOC-yhdisteitä ovat mm. monet hiilivedyt, alko-holit, ketonit, aldehydit, esterit ja eetterit. VOC-yhdisteet ovat peräisin liikenteestä, teollisuudesta, pientalojen lämmityksestä sekä kasvillisuudesta. Syöpävaaraa aiheuttavan bentseenin pitoisuudet ovat koholla vilkasliikenteisissä paikoissa ja paikoin myös asuinalueilla, joilla on runsaasti talokohtaista puulämmitystä. Tikkurilassa mitattiin bentseenin pitoisuuksia passiivikeräinmenetelmällä. Bentseenin vuosikeskiarvo oli $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$, ja siten selvästi bentseenin vuosipitoisuudelle annetun raja-arvon $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ alapuolella.¹

¹ <https://www.hsy.fi/sites/Esitteet/EsitteetKatalogi/Julkaisusarja/6-2016-Ilmanlaatu-pks-2015.pdf>

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

Tikkurila Oy

Alue sijaitsee noin 600 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:stä, joka on ns. Seveso-laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääsoin palavia nesteitä. Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksensä esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Myrkyllisten palokaasujen leviäminen voi edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Tukes ei näe estettä kaavamuutokselle (Tukes 18.1.2016).

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen LP-alueen Unikkotien varressa sekä Asematien ja Unikkotien katualueet omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-204-2 (kirkko ja seurakunnan virastotalo) omistaa Vantaan seurakuntayhtymä. Tontin nro 61-204-3 omistaa Kiinteistö Oy Bethania (Vantaan seurakuntayhtymä).



Julkisivu Vehkapolulle 1:500

Oopeaan allianssi-kilpailuvaiheen näkemys Vehkapolun katujulkisivusta.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

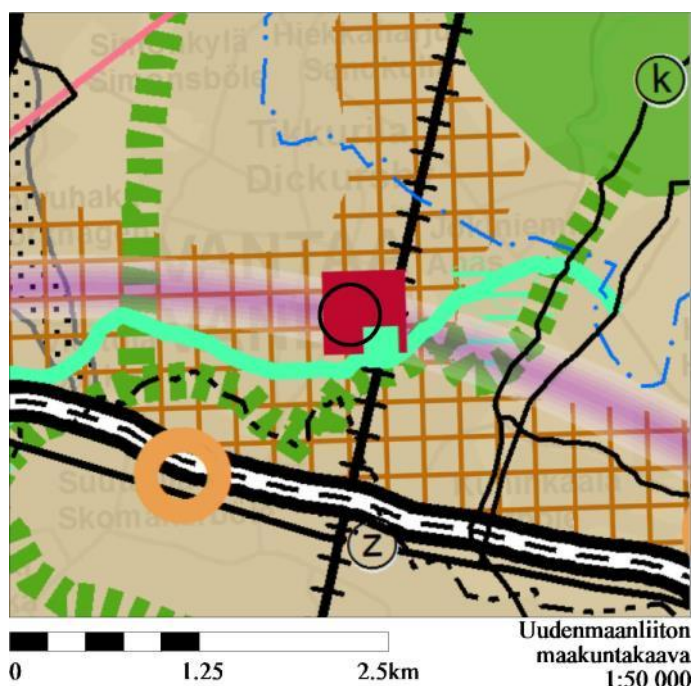
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta 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 pääkeskuseksena 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 (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

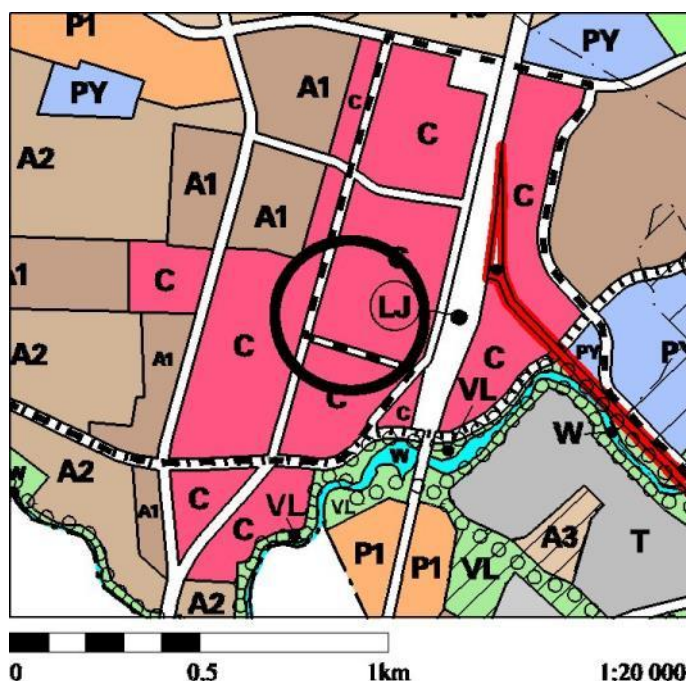
Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Tikkurilantielle on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteys. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma MASU 2050



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

Yleiskaava



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

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

Tikkurilan keskustan kaavarunko



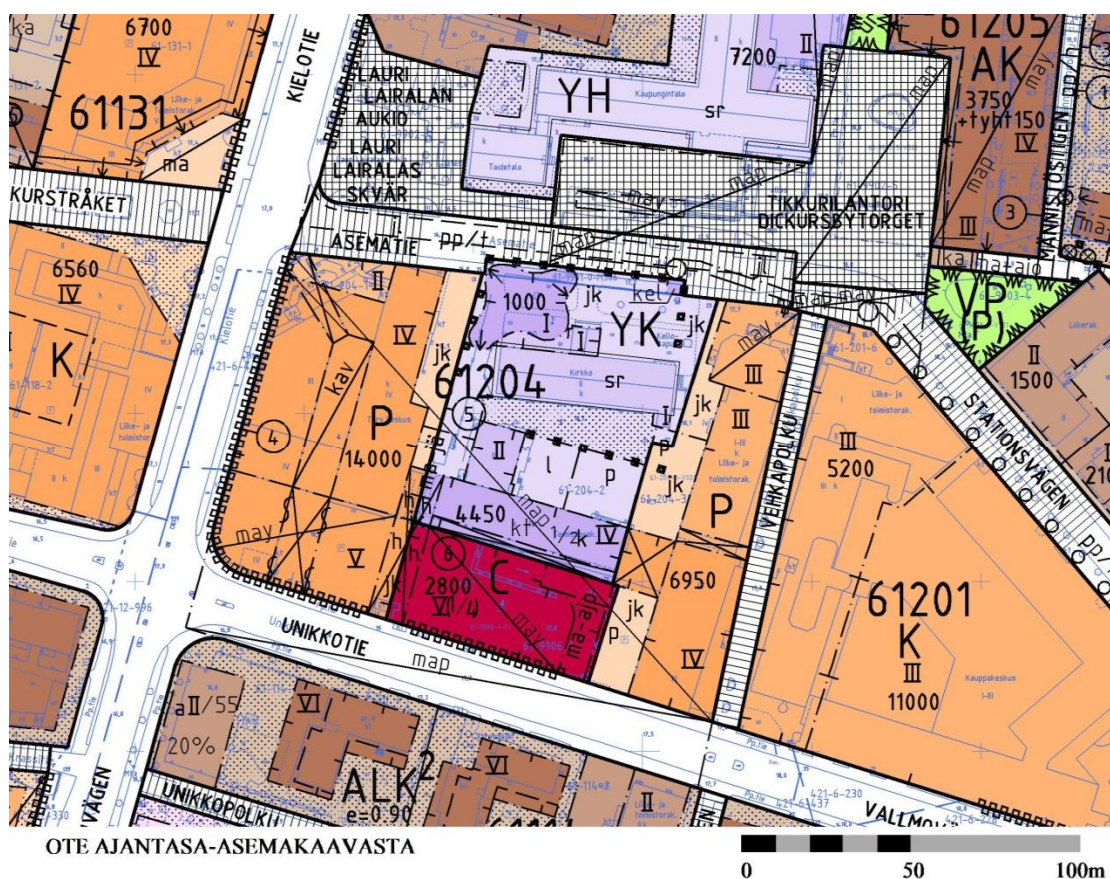
Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi merkinnällä C. Tori, Asematie ja Vehkapolku ovat osa keskustan kävelyalueetta.

Korttelin Asematien puoleiset katujulkisivut on määriteltä kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi, Unikkotien ja Vehkapolun puoleiset kaupunkikuvallisesti vaativiksi julkisivuiksi.

Asematien varsi on kaupallisesti vahvaa julkisivua, jonka katujulkisivusta vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Vehkapolun ja Unikkotien puolella vastaava luku on 40 %.

Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014 ja kaupunginhallitus on hyväksynyt sen 19.1.2015.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 001964 (Kv 24.10.2011). Siinä terveystalokortin ja Bethanian tontit on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Kirkon ja seurakuntien virastotalon tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialueeksi (YK). Kirkkorakennus ilman eteistilaa on suojeltu (sr-merkinnällä) ja uudelle kirkkosalille on osoitettu rakennusala kilpailuvoittotyön mukaisesti.

Unikkotien varteen on osoitettu keskustatoimintojen korttelialue, C, joka ei ole kuitenkaan toteutunut. Bethanian tontin kerrosluku on Asematien varressa III-kerrosta, todellisuudessa rakennus on siltä osin yksikerroksinen. Terveysaseman tontin kerrosluku on II-V, C-tontin V(1/4) ja kirkkotontin korkeimmillaan IV.

Yhteistoimintasopimus (Kh 20.10.2014)

Vantaan kaupungin ja Vantaan seurakuntayhtymän tekemä yhteistoimintasopimus koskee Tikurilan kirkon korttelin kehittämistä. Tarkoituksena on saada alueelle voimaan asemakaavamuutos, jonka mukaiset tontit myydään toteuttajalle tai kiinteistökehittäjälle. Se edellyttää seurakuntien virastotalon purkamista ja kirkkorakennuksen saneerausta tai purkamista. Sopijapuolet kilpailuttavat yhteistyökumppanit maankäyttösuunnitelmien perusteella.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI- REILLETULO

Vantaan seurakuntayhtymän jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 1.10.2014. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002254 ja kaavoitus tuli vireille 15.12.2015. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 aloittaa asemakaavoituksen laatimisen kirkon kortteliin sekä kilpailuttaa yhteistyökumppanit sopimusalueen toteuttajiksi. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi yhteistoimintasopimuksen Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisestä.

Kaupunginhallitus totesi kaavoituksen periaatteiksi mm. seuraavaa: suunnitelmien lähtökohdaksi on keskeinen sijainti Tikkurilan keskustassa tulevan kävelykadun varrella. Tavoitteena on tehokas asuntorakentaminen katutaso liiketiloineen. Alueesta laaditaan vähintään kaksi suunnitelmaa, joista toisen tulee olla sellainen, jossa nykyinen kirkkorakennus rakennetaan kokonaan tai pääosin uudelleen siten, että uuden rakennuksen luonne vastaa nykyistä kirkkorakennusta, mutta kuitenkin siten, että toimintojen ei tarvitse olla kirkollisia. Muissa suunnitelmissa nykyisen kirkkorakennuksen tilalle suunnitellaan täysin uusi rakennus. Asemakaavaprosessissa kolmantena vaihtoehtona on voimassa olevan asemakaavan mukainen kirkkorakennuksen suojelu ja lisärakentaminen. Kaikissa suunnitelmissa oletetaan seurakuntayhtymän virastotalo puretuksi. Kilpailualue on Vantaan seurakuntayhtymän ja kaupungin omistuksessa. Seurakuntayhtymän kanssa tullaan tekemään asemakaavan toteuttamiseksi maankäyttösopimus.

Tikkurilan keskustakorttelin kehityshankkeen tarjouskilpailu (Ramboll 6.11.2015)

Tarjouskilpailu käynnistyi 6.11.2015 ja päättyi 30.11.2015. Tavoitteena oli löytää suunnittelualueelle kehittämissuunnitelma, jolla alue voitaisiin toteuttaa olemassa olevaan kaupunkiympäristöön soveltuvana ja laadultaan korkeatasoisena kerrostalokorttelina. Kilpailulla haettiin ehdotusta tontin käytöstä sekä tontille ostajaa ja hankkeelle toteuttajaa.

Kilpailu koski asuntorakentamishanketta, johon liittyi muita toimintoja. Katutasoon tuli osoittaa liiketilaa Kielotien ja Asematien puolella sekä osittain myös Vehkapolun ja Unikkotien puolella. Toimisto- ja palvelutilat katsottiin eduksi. Sekä kirkon säilyttävä, että purkava vaihtoehto vaadittiin.

Seurakuntayhtymän tavoitteena oli vuokrata toimistotilaa uudisrakennuksesta 1200 – 1800 m². Tiloilla tuli olla toiminnallinen yhteys kortteliin rakennettavaan uuteen kirkkorakennukseen, joka sijoittuisi Asematien varrelle seurakuntayhtymän omalle tontille. Kirkon ja sen oheistilojen vaatima kerrosala on noin 2000 k-m². Kirkon rakentaminen ei kuitenkaan kuulunut kilpailuohjelmaan, vaan se hoidetaan erillisenä hankkeena.

Vantaan kaupunginhallitus päätti 7.3. 2016, että Tikkurilan kirkon korttelin kehittämisen yhteistyökumppaniksi valitaan Nordic Real Estate Partners (Nrep) Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S Oy kilpailuehdotusten mukaisilla hankkeilla. Kaupunki antaa suunnitteluvarauksen voittajalle 31.12.2017 asti.



Arkkitehdin näkemys kirkosta kilpailuvaiheessa 2015. Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kiinteistö Oy Bethania päätti tulla mukaan kaavamuutokseen 9.11.2016 järjestetyssä kirkkoneuvoston kokouksessa. Bethanian jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.12.2016.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.3.1 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.

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Mielipiteet pyydettiin 29.1.2016 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 29 kpl. Vantaan Energia haluaa kaukolämpöputkien sijainnit otettavaksi huomioon, HSY haluaa osallistua kaavan vesihuollon suunnitteluun, HSL puoltaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja haluaa kiinnitettävän huomiota pikaraitiotievaraukseen ja linja-autoliikenteen sujuvuuteen Unikkotiellä sekä välttämään pysäköintilaitosten ja tavaraliikenteen ajoyhteyksien sijoittamista Unikkotielle. Tukesin lausunnossa Tikkurila Oyj:n tehdas on ns. Seveso-laitos, mutta ei muodosta estettä kaavamuutokselle. Vantaan kaupunginmuseon mukaan ”Kirkon ja sen arvokkaimpien sisätilojen säilyminen tulee varmistaa kaavamuutoksessa. Lisärakentamisella ei saa vaarantaa kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä”.

Kumppanuuskilpailun tulokset olivat esillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla ja kaupungintalon aulassa 18.1.–29.1.2016. Vaihtoehtoista sai jättää palautetta ja mielipiteet parhaasta ehdotuksesta jakautuivat tasaisesti. Esille tuli kuitenkin toive siitä, että kirkko olisi jatkossakin näkyvästi osa kaupunkikuvaa.

Mielipiteissä (24 kpl) kannatettiin vanhan kirkon purkamista, yhtä mielipidettä lukuun ottamatta. Purkamisen puolesta oltiin ehdottomia ja sitä perusteltiin terveydelle vaarallisella sisäilmalla. Eräs mielipide kuvasi tilannetta näin: - ”Olen osallistunut Tikkurilan seurakunnan toimintaan ja jumalanpalveluksiin säännöllisesti 52 vuoden ajan. Tunnesidettä kolhoon kirkkorakennukseen ei ole syntynyt”.

Yksittäisissä kuulemisvaiheen mielipiteissä esitettiin Bethanian tontin Unikkotien puolelle asuintornia. Koko korttelia koskevassa kumppanuuskilpailussa v. 2015 yksi kilpailija esitti tornivaihtoehtoa. Sitä ei kuitenkaan valittu, eikä sitä pidetty keskustaan sopivana ratkaisuna. Tornin yhdistäminen voittaneeseen ratkaisuun ei ole umpikorttelimallin hengen mukaista. Lisäksi se poikkeaisi kaupunginhallituksen päätöksestä. Se muuttaisi suunnitelmaa siinä määrin, että käytännössä kaavatyö olisi syytä aloittaa uudelleen puhtaalta pöydältä.

Kaavahanketta esiteltiin Tikkurilan kirjastossa 23.1.2017 järjestetyssä asukastilaisuudessa. Paikalla on yli 100 tikkurilalaista. Asukailta saatiin vahva tuki korttelin uudistamiseksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavahanketta käsiteltiin aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 15.1.2016. Vantaan kaupunginmuseon ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanta on, että kirkon suojelun perusteet eivät ole kadonneet edellisen kaavan laatimisen jälkeen. Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan ainoa peruste muuttaa suojelu-määräyksiä on rakennuksen kunnosta johtuva syy. Kuntokartoituksin tulee osoittaa, että rakennus on terveydelle vaarallinen. Lisäksi tulee laatia korjattavuusselvitys, josta ilmenee, missä määrin rakennuksen rakenteita joudutaan uusimaan terveellisen ja

turvallisen ympäristön aikaan saamiseksi. Sen perusteella tarkastellaan täyttyvätkö rakennuksen suojelutavoitteet korjauksen jälkeen. Korjausten kustannuksilla ei ole vaikutusta suojelutarpeeseen.

Suojellun rakennuksen käyttötarkoitukseen ELY ei ota kantaa. Mahdollisella lisärakentamisella ei saa tukkia kirkon ja kaupungintalon visuaalista yhteyttä.



Verstas Arkkitehtien havainnekuva kirkkorakennuksesta kaavan luonnosvaiheessa.

Luonnoksen nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaluonnoksen 13.2.2017 pöydälle. Luonnos hyväksyttiin seuraavassa lautakunnassa 13.3.2017, mutta lautakunnan kokoomusryhmä halusi tutkittavan, voidaanko Bethanian tonttitehokkuutta nostaa. Lautakunta asetti kaavaluonnoksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 5.4.- 4.5.2017 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin kahdeksalta lausunnonantajalta ja saatiin viisi. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupungin museo pitivät vanhan seurakuntakeskuksen purkamista valitettavana, mutta katsoivat, että edellytykset rakennuksen suojelusta luopumiselle ovat riittävät. Molemmat toivoivat uudisrakentamisen korkeuden maltillistamista varsinkin Asematien puolella. ELY-keskus lausui lisäksi Unikkotien liikennemelun huomioonottamisesta mm. makuuhuoneiden sijoittelussa.

Vantaan Energia ilmoitti tarvittavasta kiinteistömuuntamosta Unikkotien puolella. HSY:n mukaan kaavassa tulisi esittää tonttijako ja arvio mahdollisesti tarvittavan uuden vesihuoltolinjan kustannuksista. HSL toisti mielipidevaiheen kantansa (ks. 3.3.2) ja ilmoitti halustaan olla mukana kaavatyössä jatkossakin.

Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Elävä Tikkurila ry:ltä ei saatu lausuntoa.

Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja kaavaehdotuksessa.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty muutoksia, vaikka itse kokonaisratkaisu on säilynyt ennallaan. Keskikorttelin rakennusoikeutta on laskettu 2 150 kerrosneliömetrillä. NREPin ja K2S:n suunnitelmien tarkentuessa kävi ilmi, ettei NREPin ja K2S:n kilpailuvoittoon perustuvassa ratkaisussa pystytä käyttämään kaikkea kaavaluonnokseen merkittyä rakennusoikeutta. Rakennusoikeuden pitäminen ennallaan olisi merkinnyt rakennusmassojen korottamista kerroksella, mikä taas ei ollut Asematien mittakaavan ja varjoisuuden takia mah-

dollista. Yhdeksäs kerros korttelin muissa osissa taas on rakentamistaloudellisesti kannattamaton poistumistiesäännösten takia. Rakennusrungon paksuntaminen puolestaan olisi pienentänyt sisäpihaa merkittävästi. Pihan ja asuntojen saama auringonvalo olisi jäänyt entistä vähäisemmäksi, jolloin ratkaisu olisi heikentänyt asumisviihtyvyyttä ja asuntopohjia. Osittain menetettyä rakennusoikeutta hyvittää kaavamääräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m²:n ylittävä osuus /porrastaso sallitaan rakennusoikeuden lisäksi, kuten alueen muissakin kohteissa on tehty. Bethanian tontille on tulossa ARA-rahoitteisia HOASin opiskelija-asuntoja, minkä vuoksi tontin kaavamääräyksiä on väljennetty eikä tontille vaadita enää viherkaton rakentamista. Autopaikkoja ei opiskelija-asuntoihin vaadita.

Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta syksyllä 2017. Kilpailu ratkesi 23.10. ja kumppaniksi valittiin arkkitehtitoimisto Oopeaa ja Lujatalo Oy.

Ehdotuksen nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.12.2017 esittää kaupunginhallitukselle (8.1.2018), että kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 24.1.- 22.2.2018 ei saatu yhtään mielipidettä. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin viideltä lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunginmuseo suhtautuivat varauksellisesti rakentamisen mittakaavaan ja korkeuteen. ELY-keskus lausui lisäksi, että makuuhuoneet tulisi sijoittaa rakennusrungon hiljaisemmalle puolelle. Koneellinen ilmanvaihto ja suodatus, sekä määräys maaperän tutkimuksista ja puhdistuksesta tulisi lisätä määräyksiin.

Vantaan Energia toisti tarpeensa kiinteistömuuntamosta, joka tulisi sijaita keskikorttelin ensimmäisenä rakennettavassa osassa. HSY:n lausunnossa huomautettiin, että vesihuollon järjestäminen kaikille tonteille tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelun yhteydessä. HSL:n mukaan liikenteen sujuvuus Unikkotiellä on varmistettava. Bussipysäkit ja pikaraitiotievaraus tulee ottaa huomioon.

Kaavakarttaan on tehty nähtävilläolon jälkeen pieniä tarkennuksia; katualueen ja C-korttelin rajaa on hienosäädetty, sekä rakennusoikeuksia tarkistettu, niin että kokonaisrakennusoikeus on pudonnut 400 kerrosneliömetriä. Määräyksiin on lisätty ilmanvaihtoa ja varapoistumisteitä koskevat määräykset. Viherkattomääräys on muotoiltu keskikorttelin osalta, niin että viherkattoa tulee olla 75 % kattopinnoista.

Asuntorakennusoikeuden enimmäismäärää kuvaavaa prosenttiluku 85 % on muutettu muotoon, jossa liiketilojen vähimmäisvaatimus on annettu kerrosneliöinä; tontilla 7 vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m². Kun mukaan lasketaan seurakunnan toimistoille ja kirkolle varattu rakennusoikeus (2000 + 1550), jää asuntojen rakennusoikeus lähelle mainittua 85 %:ia. Seurakunnan toimistojen autopaikat saa sijoittaa korttelin ulkopuolelle erillisen selvityksen perusteella. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusehdotuksissa.

Tehdyistä tarkistuksista on kuultu erikseen niitä, joita muutokset koskevat.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kirkon säilyttämistä/purkamista koskevat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2013-2017 strategia (Kv 17.6.2013/15.6.2015):

Strateginen painopiste on kaupunkirakenteen eheyttämisessä ja keskustojen tiivistämisessä joukkoliikenteen runkolinjojen varsille. Kestävä kehitys on hyvien elinmahdollisuuksien turvaamista nykyisille ja tuleville sukupolville. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa huomioidaan ekologiset näkökulmat ja oikeudenmukaisuus sekä pidetään talous tasapainossa.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019:

Vantaan sitova asuntotonttien kerrosalamäärä on keskimäärin 266 250 kerrosneliömetriä /vuosi.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.
-

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

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

3.4.2 Muut tavoitteet

Vantaan seurakuntayhtymän tavoitteet

Kirkossa on vakavia sisäilmaongelmia, joiden takia seurakunta on poistunut tiloista lopullisesti vuonna 2014 ja rakennus on ollut siitä lähtien tyhjiään. Viimeksi vuonna 2013 tehdyissä tutkimuksissa rakennuksesta on löytynyt PAH-yhdisteitä, hometta ja sädesientä.

Seurakunta on tehnyt päätöksen purkamisesta. Sen mukaan rakenteiden perusteellinen korjaaminen on kallista, eikä takaa sitä, että ongelmat saataisiin ratkaistua.

Seurakunnan ilmoituksen mukaan on selvää, että jos kirkko halutaan pitää korttelissa, se vaatii vanhan rakennuksen purkamista ja uuden rakentamista. Seurakunta ei missään tapauksessa aio palata vanhoihin tiloihin, vaikka kirkko korjattaisiinkin. Taustalla ovat seurakunnan toiminnalliset vaatimukset, joihin nykyinen rakennus ei taivu. Viereinen virastotalo on myös seurakunnan tarpeisiin liian suuri ja on peruskorjauksen tarpeessa.

Vanhaa kirkkorakennusta koskevat tavoitteet

Kirkkorakennus on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu. Kaava on valmistunut vuonna 2011. Kaavatyön aikana olemme joutuneet pohtimaan mitkä asiat kuluneiden viiden vuoden aikana ovat voineet muuttua niin, että niillä on merkitystä rakennuksen suojeluarvojen kannalta.

Sisäilman laadusta ja sen vaikutuksista terveyteen on viime vuosina saatu lisää tutkimustietoa. Kirkkorakennuksen huonon sisäilman aiheuttamista vakavista seurauksista ihmisten terveydelle on kertynyt näyttöä. Rakenteiden kosteus-, haitta-aine- ja mikrobipitoisuudet on tutkittu

ja lopputuloksena on, että jos kirkkorakennusta aiotaan käyttää, se joudutaan ensin purkamaan rakennusrunkoa myöten ja kapseloimaan ulkovaipan sisäpinnat. Kapseloinnin onnistuminen on epävarmaa, eikä vastaavista toimista ole vielä pitkäaikaista kokemusta.

Seurakunta on henkilökunnan sairastuttua luopunut rakennuksen käytöstä kokonaan. Se on myös ilmoittanut, että ei palaa rakennukseen missään olosuhteissa. Rakennuksen tilat ovat sokkeloisia ja tasoeroineen vaikeasti muunneltavia. Huonekorkeus on jo valmiiksi matala, mikä tekee talotekniikan sijoittamisesta vaikeaa. Koska seurakunta ei aio ottaa tiloja käyttöön, on vaikea kuvitella muuta tiloihin soveltuvaa käyttöä. Tai osoittaa tahoja, joka ensin korjaisi rakennuksen runkoa myöten ja saisi vastineeksi ahtaat ja epäkäytännölliset tilat.

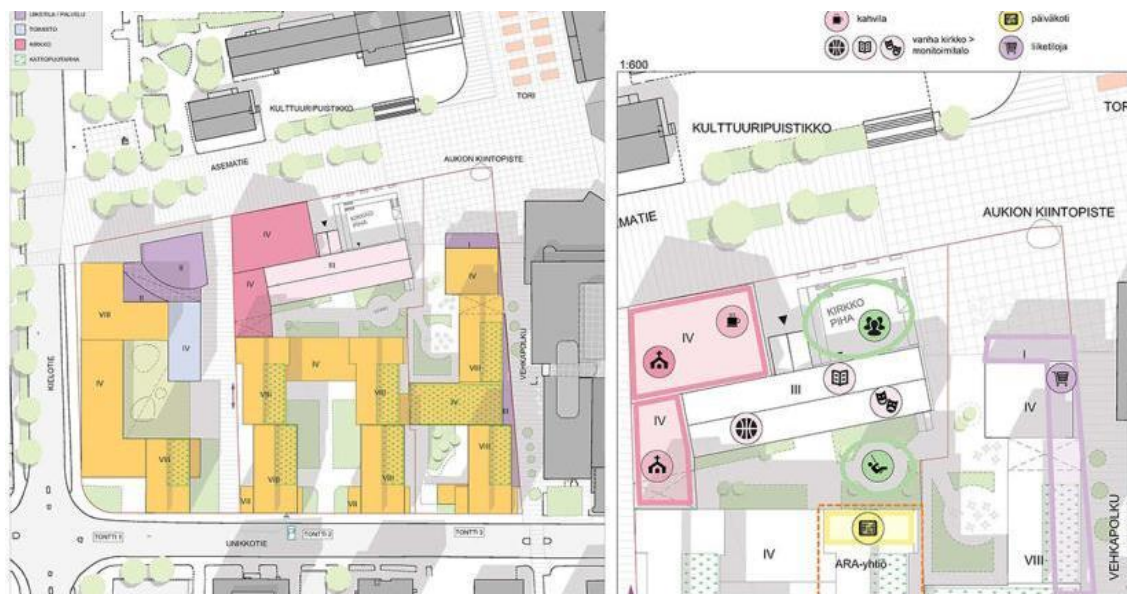
3.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunki ja seurakunnat järjestivät kumppanuuskilpailun, jossa kirkon kortteliin tavoiteltiin keskustamaista kerrostalokorttelia. Seurakunnan tiloiksi tulisi kirkkosali ja toimistotiloja. Kaupungilla ja seurakunnilla on yhteistoimintasopimus, jossa ne ovat sopineet kaavamuutoksessa mahdollisesti syntyvän uuden rakennus-oikeuden jakautumisesta maanomistajien kesken. Korttelissa oleva terveyskeskus säilyy toistaiseksi.

Kilpailuun osallistui kuusi ehdokasta, jotka laativat kirkon säilyttävän ja purkavan vaihtoehdon. Säilyttävässäkin vaihtoehdossa kirkko sijoittuisi uusiin tiloihin ja nykyiseen kirkkorakennukseen osoitettaisiin muuta toimintaa. Vaihtoehtojen rakennusoikeus vaihteli 12 000 ja 23 000 kerrosneliömetrin välillä.

Arviointitekstit perustuvat arviointiryhmän tekemään tarjousten arviointimuistioon. Ryhmään kuuluivat Sari Turunen, Juha Tuohimäki, Janne Silvast, Reijo Päärni ja Jorma Haapamäki Vantaan Seurakuntayhtymästä; Heikki Virkkunen ja Asta Tirkkonen Vantaan kaupungilta, sekä Hannu Helkiö Ramboll CM Oy:stä. Voittajaksi tuli työryhmä Nordic Estate Partners, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy ja Arkkitehtitoimisto K2S. (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.2.2016 /kh 7.3.2016.)

Vaihtoehdossa A (seuraava sivu) on ymmärretty hienosti paikan merkitys kaupunkirakenteessa ja kaupunkitila on hoidettu hienosti. Toisaalta ehdotus fokusoituu liiaksi kirkon suunnitteluun, mikä ei kuitenkaan kuulunut tehtävänantoon. Vanha kirkko on esitetty monitoimitilaksi. Ehdotus jättää voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vanhan kirkon itäpäädyn ja sisäänkäynnin näkyviin. Ehdotuksessa on haluttu säilyttää Tikkurilan typologia, mikä on johtanut selkeään valintaan: ei umpikorttelia. Tämä johtaa kuitenkin väistämättä meluongelmaan asuntojen piha-alueen avautuessa esteettömästi Unikkotielle. Ehdotuksessa todetaan, että liike- ja palvelutilaa olisi hyvä saada Asematien varrelle. Tätä ei ole kuitenkaan ehdotuksessa osoitettu.



Vaihtoehto A: Sat Oyj, Lujatalo Oy ja Tengbom Eriksson Arkkitehdit Oy.

Vaihtoehdossa B on vahva kaupunkitilallinen ote ja se noudattaa keskustan umpikorttelimaista rakennetta. Kävelykadun ja torin julkista tilaa on aktivoitu, uusi kirkkorakennus ja liike- ja toimitilarakentaminen sijoittuvat sen varteen. Kaupungintalon rooli on otettu huomioon ja rakentaminen on pienimittakaavaisempaa ja matalampaa Asematien puolella. Unikkotien varressa massoittelu porrastuu siten, aurinko pääsee paistamaan pihalle matalampien välisien yli.

Kirkkorakennuksen säilyttävässä vaihtoehdossa suojeltuun rakennukseen on esitetty kuntosalia ja asukastilaa. Rakennus peittyy uuden kirkon ja seurakuntien toimitilarakennuksen taakse ja suojelun näkökulmasta tärkeä vuoropuhelu kaupungintalon kanssa katkeaa. Purkavassa vaihtoehdossa uusi kirkko sekä liike- ja toimitilarakennus muodostavat Asematien varteen aktiivisen palveluvyöhykkeen ja rajaavat asuinrakennukset eteläpuolelleen rauhallisen asuntopi- han ympärille.



Vaihtoehto B : YIT Rakennus Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy

Ehdotus C:ssä liike- ja palvelutilat sekä uusi kirkko rajaavat ja aktivoivat Asematietä. Massoitelu koostuu korkeista erillisistä nappuloista. Esitetty volyymi poikkeaa merkittävästi viereisten korttelien mittakaavasta. Tornit varjostavat toisiaan ja luovat ahtaan korttelipihan. Kirkkorakennus on sijoitettu molemmissa vaihtoehdoissa kaupungintaloa vastapäätä muodostaen varsin onnistuneesti kaupunkikuvallisen parin yhdessä kaupungintalon kanssa.

Säilyttävässä vaihtoehdossa kirkkorakennus ympäröidään uudisrakentamisella, jolloin vuoropuhelu kirkon ja kaupungintalon välillä menetetään. Vanhaan kirkkoon on esitetty hyvinvointipalveluja, liiketilaa ja kokoustilaa. Purkavassa vaihtoehdossa vanhasta kirkosta on luotu ulkotila.



Vaihtoehto C: SRV Rakennus Oy, Verstas Arkkitehdit Oy



Vaihtoehto D: Nordic Real Estate Partners Oy, Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Ehdotus D perustuu umpikortteliratkaisuun, jossa rakennusoikeuden määrä on maksimoitu, mutta sisäpihasta on kuitenkin saatu avara ja valoisa. Ehdotus tiivistää Asematien vartta sopivalla tavalla muodostaen kontrastin kaupungintalolle.

Säilyttävässä vaihtoehdossa nykyiseen kirkkoon sijoittuu liiketilaa ja kahvila. Ratkaisu jättää kirkon itäpäädyn näkyviin, mutta peittää nykyisen sisäänkäynnin. Ratkaisu on siis lähellä voimassa olevan asemakaavan ratkaisua ja pitää yllä jonkintasoista yhteyttä kaupungintaloon.

Purkavassa vaihtoehdossa kirkko on integroitu rakennusmassan sisään. Kirkon asema ja hierarkia kaupunkitilassa vaatii vielä työstämistä.



Vaihtoehto E: Varte, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Etera, Arkkitehtiryhmä A6

Ehdotus E on luonteeltaan pistetaloratkaisu ja muistuttaa enemmän lähiörakentamista kuin kaupungin keskustakorttelia. Korkeimmat pistetalot sijoittuvat alueen eteläreunaan, josta ne varjostavat pihoja. Pistetaloratkaisun etuna on hyvät näkymät asunnoista ulos. Ehdotus on senioriasumiseen painottuva ja sisältää esim. isohkon ryhmäkotiosan. Säilyttävä vaihtoehto peittää vanhan kirkon näkyvistä kokonaan. Lisäksi uudisrakentaminen työntyy koko mitaltaan asematien katualueelle. Purkavassa vaihtoehdossa kirkon purkamisella ei ole saavutettu merkittävää etua korttelin maankäytössä. Vanhaa kirkkoa on esitetty palveluasumiseen tai päiväkodiksi.



Vaihtoehto F: Fira Oy, VVO Oyj ja Setlementtiasunnot Oy, Arkkitehtitoimisto Kanttia2 Oy

Vaihtoehdossa F on esitetty korttelikonseptia, jossa toiminnallisuutta ja aktiviteetteja hoitaisi ns. korttelikoordinaattori. Yhteistilat on sijoitettu niin, että syntyy aktiivinen maantaso ja luontevaa kohtaamista asukkaiden välillä. Nykyinen kirkko on esitetty mm. pop-up/start-up -keskukseksi.

Asematien katukuva on ehdotuksessa hieman tylsä ja jonomainen. Rakennusmassat sijoittuvat kortteliin sisäkkäin, mistä seuraa pihojen varjoisuus, vaikka rakentamisen korkeuden vaihteluilla onkin pyritty lisäämään valoisuutta. Säilyttävässä vaihtoehdossa vanha kirkkorakennus peittyy kokonaan uudisrakennuksen taakse, mikä rikkoo suojeluperustetta.

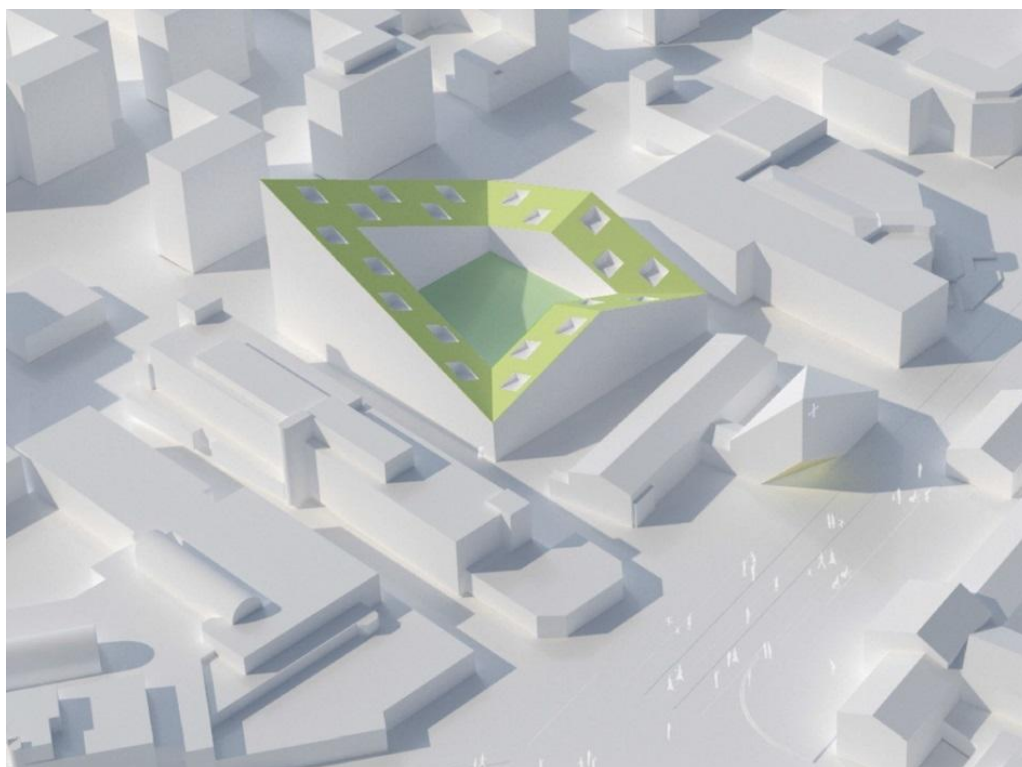
3.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön suurin yksittäinen kysymys koskee kirkon säilyttämistä. Kirkko on suojeltu suhteellisen tuoreella asemakaavamuutoksella vuonna 2011. Sinänsä rakennuksen merkitys kaupunkikuvassa, vastaparina Asematien toisella puolella olevalle kaupungintalolle, ei ole kadonnut. Toisaalta kirkko on ollut vuosia pimeänä ja tyhjillään, joten maallisen ja hengellisen vallan kohtaamisesta keskellä kaupunkia ei voida enää puhua.

Vaikka Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § toteaa asemakaavan sisällöstä, että rakennettua ympäristöä tulee vaalia, toteaa se myös, että on luotava edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Suojeltu autiorakennus, joka on käyttökelvoton Tikkurilan keskeisellä jalankulkuakselilla, ei toteuta lain sisältöä.

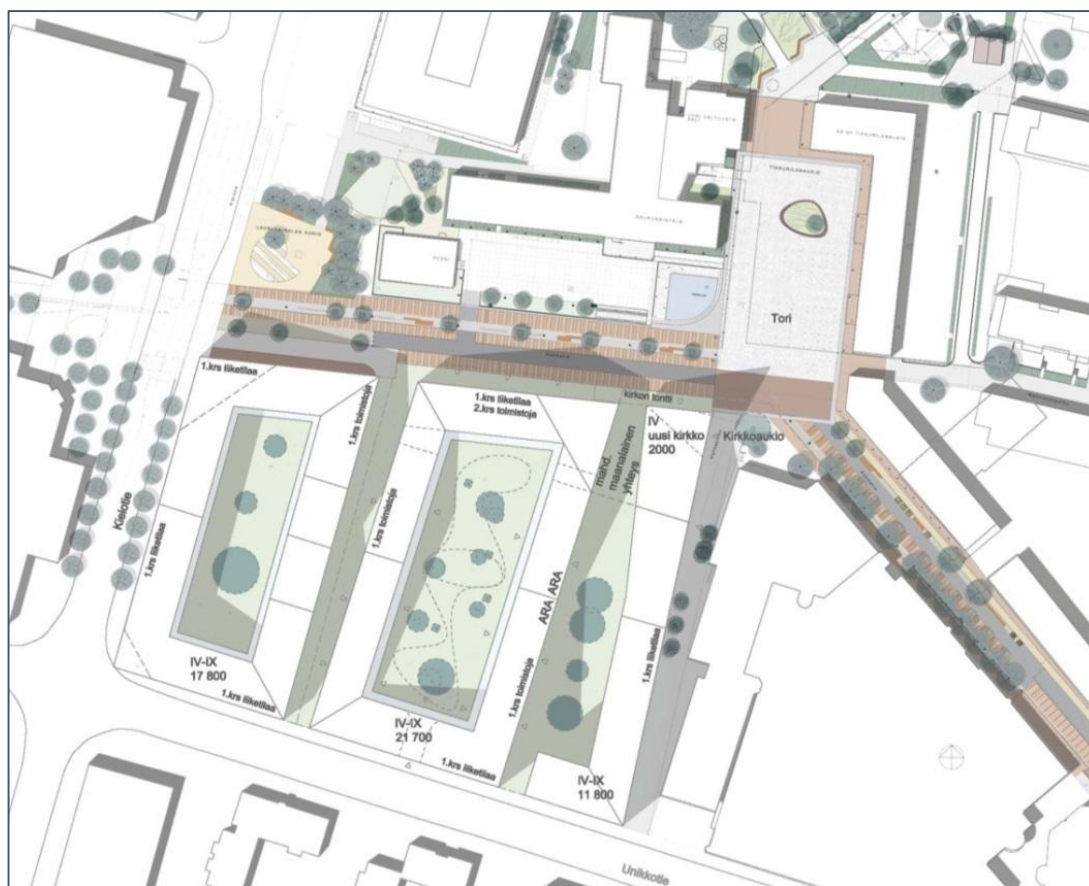
Siksi kaavan yhteydessä päädytään esittämään rakennuksen suojelusta luopumista. Paras tapa turvata alkuperäinen idea kaupungintalon, torin ja kirkon muodostamasta kokonaisuudesta, on rakentaa uusi kirkko. Se voi sijoittua entistä edustavammin lähemmäs toriaukiota ja kävelykatua.

Kaavamuutos ratkaisee myös yhden Tikkurilan keskustan toiminnallisista ongelmista. Tikkuraitin ja Asematien kaupallisen akselin katkos saadaan osittain kurottua, kun kirkon viereen, kävelykadun varteen tulee liiketiloja.

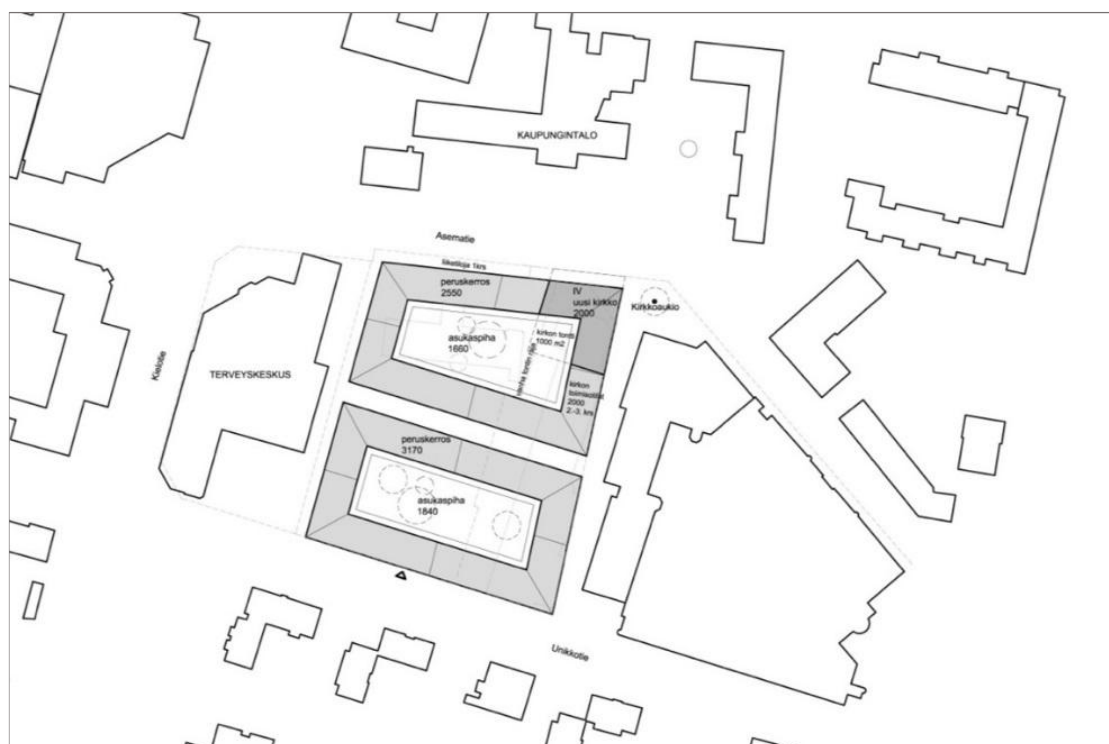


Kilpailuvaiheen vaihtoehto, jossa nykyinen kirkko säilyy. Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy.

Kilpailuvaiheessa voittoehdotuksessa oli "keskuskorttelin" rakennusoikeudeksi esitetty 21 700 kerrosneliömetriä, Bethanian tontille 11 800 ja kirkolle 2 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kaikkiaan rakennusoikeutta olisi siis 35 500 kerrosneliömetriä, josta asumisen osuus oli noin 25 000 k-m².



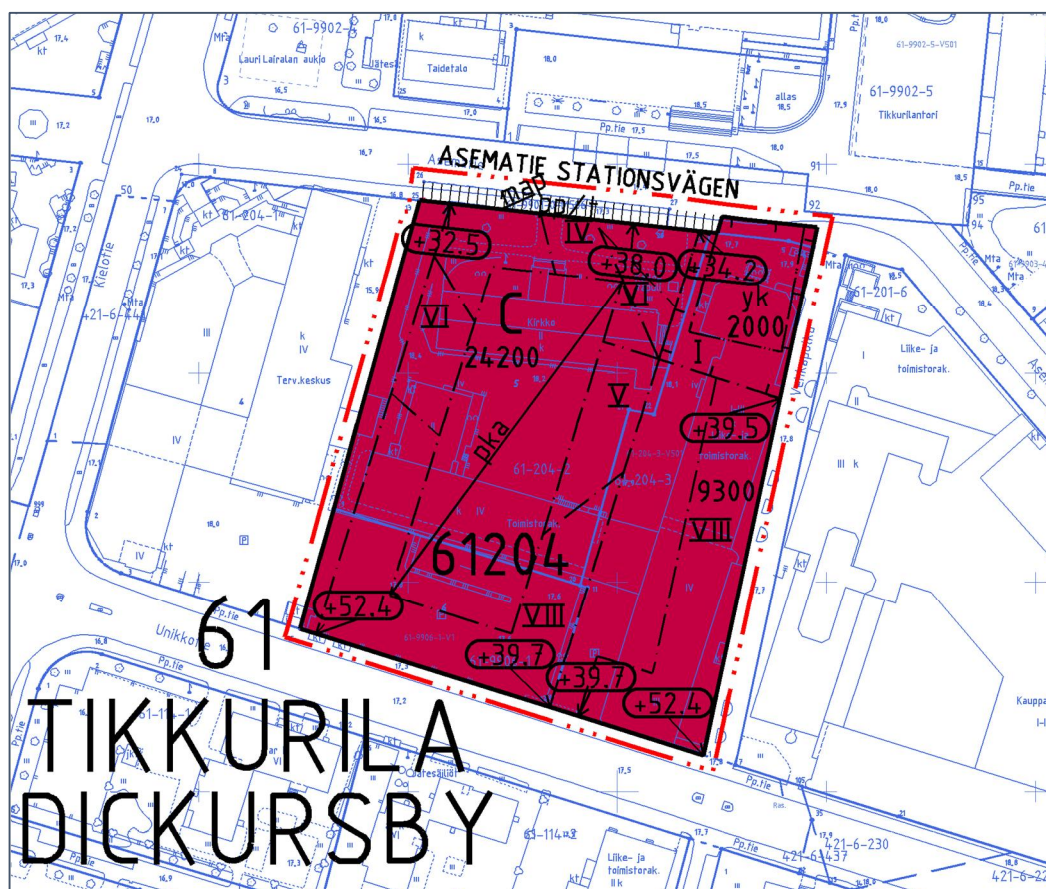
Kilpailun voittotyö 30.11.2015. Vasemmalla oleva terveyskeskus ei sisällä kaavatyöhön. Asemapiirros; Työryhmä HTJ-NREP-K2S.



Korttelitutkielma 23.5.2016. Arkkitehtitsto K2S Oy. Kirkon paikaksi on kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa noussut Vehkapolun ja Asematien kulma.

Kilpailuvaiheen jälkeen suunnitelma on elänyt sen mukaan, osallistuuko Koy Bethania kaavamuutokseen vai ei. Lopullinen varmuus osallistumisesta saatiin joulukuussa 2016. Laajemman kokonaisuuden suunnittelu samalla kertaa mahdollisti mm. kirkolle kaupunkikuvallisesti tärkeimmän paikan torin reunaan katujen kulmaukseen ja seurakunnan toimistojen sijoittamisen Asematien puoleisen rakennusmassan ylempiin kerroksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoomusryhmä esitti lautakunnan luonnosta koskevassa päätöksessä, että Bethanian tonttitehokkuuden nostoa tulisi vielä selvittää. Suunnitteluvaiheessa on tarkoin selvitetty mm. 3D-mallin ja varjotutkielman avulla se, että rakennuskorkeuden merkittävä nostaminen tontilla heikentäisi oleellisesti uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä. Lisäksi se johtaisi ratkaisuun, jossa asunnoista, pihasta ja Vehkapolusta tulisi pysyvästi varjoisia ja pimeitä.



Kaavaluonnos oli nähtävillä 5.4.–4.5.2017. Siihen ei tullut yhtään mielipidettä.

Luonnosvaiheessa Bethaniaan toivottua rakennusoikeutta yritettiin kompensoida Keskikorttelin rakennusoikeuden nostolla. Ehdotusvaiheen suunnittelussa kävi kuitenkin ilmi, ettei NREP:in ja arkkitehtitoimisto K2S:n kilpailun voittaneeseen vaihtoehtoon pystytty lisäämään toivottua rakennusoikeutta, vaan päinvastoin, rakennusoikeutta oli kaavaluonnoksessa Keski-korttelissa enemmän kuin sitä pystyttiin käyttämään. Kaavaehdotukseen lisättiin määräys, jolla porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Käytännössä se tuottaa lisäneliöitä Bethanian tontille.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen kirkon ja seurakuntien käytössä ollut alue keskustakortteliksi, johon sijoittuu myös asuin- ja liiketiloja. Asemakaavan kirkkojen ja muiden seurakunnallisten toimintojen korttelialue (YK) ja palvelurakennusten korttelialue (P) muutetaan kokonaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Samalla kirkkorakennuksen suojelumerkintä poistuu. Kerrosluku nousee nykyisestä I–V:stä korkeimmillaan yhdeksään.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,12 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 32 950 k-m². Tehokkuusluku e=2,94.

- kirkko 1 550 k-m² ja seurakunnan toimistotilat 2 000 k-m².
- asuinrakennusoikeus n. 28 000 k-m², asuntoja yhteensä noin 450 kpl
- autopaikkojen kokonaismäärä on 179 paikkaa, josta asunnot: 1 ap/130 k-m²,
- myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/ 150 k-m²; toimistot: 1/160 k-m². Opiskelija-asuntoja varten on varattu 6 ap.
- pyöräpaikkoja: asunnot 1 kpl/30 k-m²; myymälä- ja palvelutilat 1kpl/50 k-m²; toimistot 1/50 k-m².

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen tiivistää Tikkurilan keskustaa merkittävästi. Kivijalkakaupan sijoittuminen kortteliin tuo jatkuvuutta Asematien kaupalliselle akselille, joka toistaiseksi katkeaa kirkon ja kaupungintalon kohdalla. Torin ja kävelykadun eteläreuna saa rajauksen ja kirkko nousee esiin uudessa sijainnissaan. Kaavamääräyksiin on varmistettu, että kilpailuvaiheen keskeiset periaatteet säilyvät suunnittelun seuraavissa vaiheissa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Koko kaava-alue varataan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Merkintä kuvaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvaa rakennetta, vaikka valtaosa rakennusten volyymista koostuukin asumisesta.

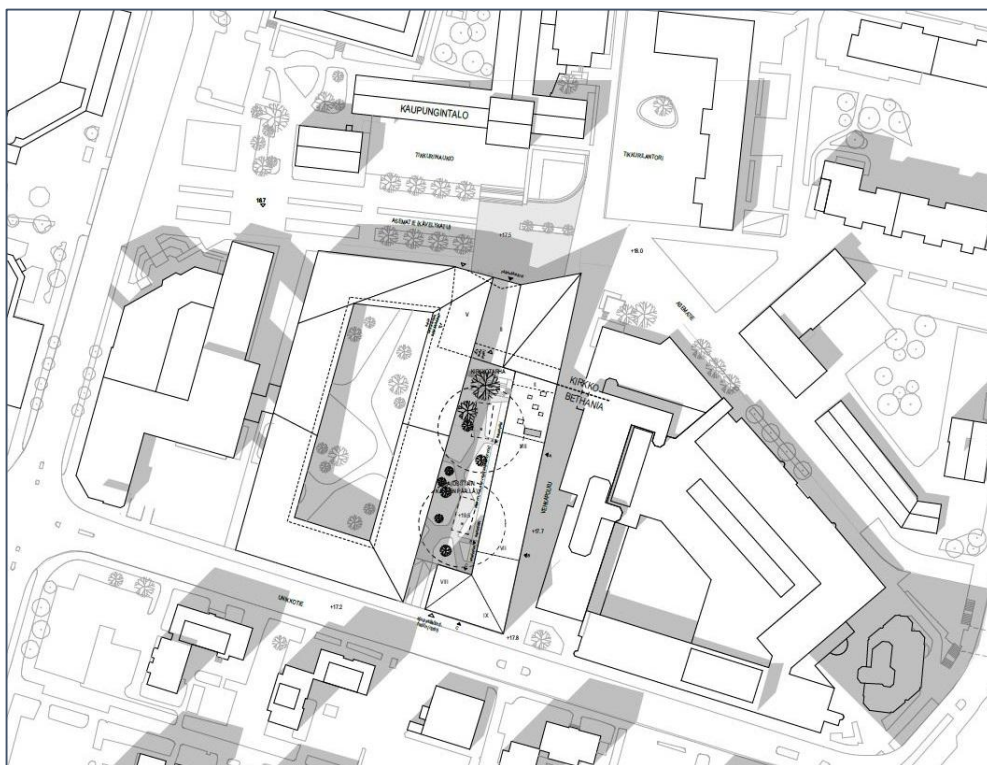
Kaavassa nykyiset rakennukset kirkko mukaan lukien ehdotetaan purettavaksi. Uusi kirkko sijoittuu Asematien ja Vehkapolun kulmaan. Muut katuun rajautuvat tilat varataan liiketiloiksi, Asematien ja Vehkapolun varrella liiketilavaatimus on 80 % julkisivulinjasta ja Unikkotien puolella 40 %. Korttelinosan länsireuna ei rajaudu katuun ja sen maantasoon sijoitetaan toimistoja. Seurakunnan toimistotilat tulevat kirkkorakennuksen viereen, ylempiin kerroksiin Asematien varressa. Kaikki ylemmät kerrokset mahdollistavat asuinrakentamisen. Tavallisten asuntojen lisäksi korttelinosaan voi sijoittua myös opiskelija-asuntoja tai hoivakoteja.

Rakennusalue seuraa katualueen reunoja. Massoitelu on viistoine lapekattoineen moderni versio perinteisestä umpikorttelista. Matalimmillaan rakentaminen on Asematien varressa, jossa se neljän–viiden kerroksen korkuisena ei varjosta liiaksi tulevaa kävelykatua tai toria. Unikkotien puolella rakennusmassa on kahdeksankerroksinen, paitsi korttelin kulmissa, joissa se kohoaa yhdeksään kerrokseen. Yhdeksännessä kerroksessa asuintila on kaksikerroksisten kattoasuntojen ylempi kerros.

Rakennusten julkisivuja koskevilla määräyksillä sallitaan muuratut ja rapatut pinnat. Ainoastaan kömpelöt sandwich-elementit näkyvine saumoineen on kielletty. Vahva muodonanto pituussuuntaisine kattolappeineen on määritelty merkitsemällä halutut räystääskorot kaavakarttaan. Kattolappeet tulee toteuttaa viherkattona Bethanian tonttia lukuun ottamatta. Viherkattot olivat jo kilpailuvaiheessa voittotyön keskeinen tunnusmerkki.

Liiketilat tulee toteuttaa 4,5 m:n korkuisina (kerroskorkeus), jolloin ne ovat joustavia esim. Ilmanvaihtojärjestelyiltään erilaisiin tarpeisiin. Niiden katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuina.

Uudelle kirkkorakennukselle on osoitettu rakennusala Asematien ja Vehkapolun kulmauksesta. Sijainti tuo kirkkorakennuksen torin reunaan, jolloin se on nykyistä kirkkoa paremmin esillä kaupunkikuvassa. Sisäänkäynti kirkkoon tulee suoraan Asematien kävelykadulta. Liike- ja asuinrakennukset madaltuvat kirkkorakennuksen suuntaan. Kohti kirkkoa viettävät lappeet korostavat sakraalirakennuksen asemaa.



Uusi kirkkosuunnitelma osana korttelikokonaisuutta, Asemapiirros OOPEAA, 22.11.2017.

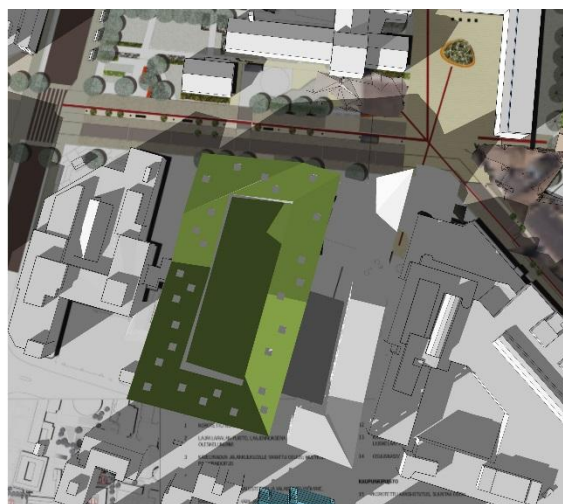
Pysäköinti sijoittuu kahteen kerrokseen pihakannen alle. Ajoliittymä on Unikkotien puolelta. Kaikissa muissa suunnissa korttelin osa rajautuu kävelyalueisiin. Kannen alle mahtuu kaikkiaan 179 autopaikkaa, mikä täyttää asunnoilta vaaditun normin 1 ap/ 130 k-m². Opiskelijasunnoille ei varata autopaikkoja kuutta vieraspaikkaa lukuun ottamatta. Ajo suoraan kirkon ovelle mm. häätälaisuuksissa tehdään mahdolliseksi kävelykadun kautta. Kirkkoväelle ei sen sijaan varata erikseen autopaikkoja kortteliin, sillä torilta on suora yhteys Tikkuparkin yleiseen pysäköintilaitokseen, jonka kapasiteetti riittää tarkoitukseen.

Kortteliin varataan polkupyöräpaikkoja 1 pp/ 30 asuink-m².

Rakennusoikeudeksi tulee yhteensä 32 950 k-m², josta asumiseen on osoitettu noin 28 000 k-m², kirkolle 1 550 k-m², seurakunnan toimistotiloille 2 000 k-m² ja 1 400 k-m² liikerakentamiseen.



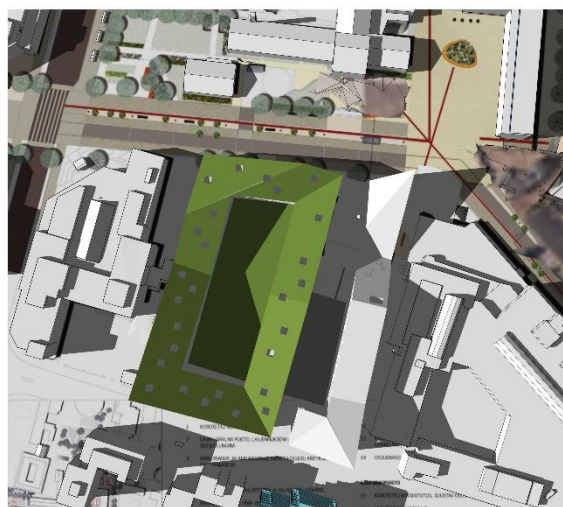
21.3. klo 12.00



21.3. klo 16.00



21.6. klo 13.00



21.6. klo 17.00

Varjotarkastelu kaavaehdotuksen mukaisilla rakennuskorkeuksilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

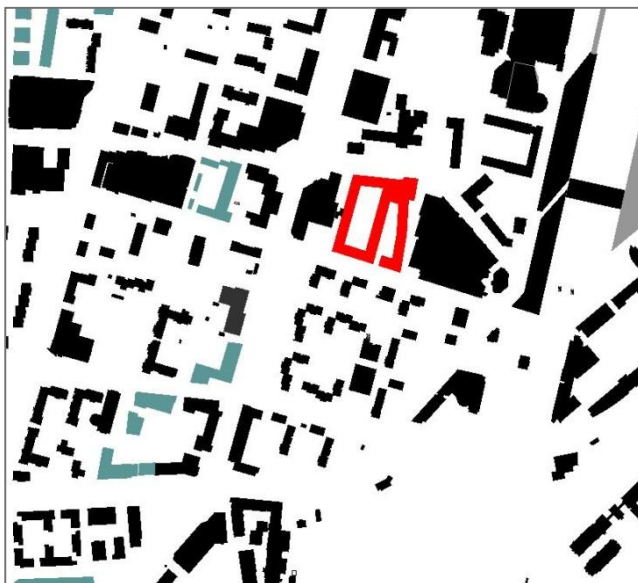
Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan ydinkeskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 450–500 kappaletta arviolta noin 800 uudelle asukkaalle. Asumistiheydeksi tulee korttelissa 800 asukasta/1,17 ha eli 68 000 as/km².

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 450–500 kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Osa asunnoista on opiskelija-asuntoja. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Yhdyskuntarakenne



Tontti sijoittuu Tikkurilan keskustan ytimeen. Se rajautuu pohjoispuoleltaan Asematiehen ja tulevaan kävelykatuun, joka on samalla myös kaupunginosan merkittävin kaupallinen akseli.

Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta. Uudet kivi- ja jalkaliiketilat turvaavat Tikkuraitin kaupallisen jatkumon.

Alue on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja sijoittuu keskelle alueen palveluja. Tulevat asukkaat voivat tukeutua täysin keskustan kävely- ja pyöräilyalueeseen sekä joukkoliikenteen käyttöön.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna. Rakennukset madaltuvat Asematien suuntaan ja noudattavat 4–5 –kerroksisina torin ympäristön korkeusmaailmaa. Ne eivät myöskään varjosta liikaa kävelykatua tai toria. Samalla maltillinen mittakaava korostaa kadunkulmaukseen rakennettavaa kirkkoa.

Kortteli muodostaa hyvin kappalemaisen kokonaisuuden, jossa vaihtelu saavutetaan pitkittäis-suuntaisilla kattolappeilla. Vuorimainen ja moderni rakennusmassa kasvaa Unikkotien suuntaan. Korkeimmissa huipuissaan se on yhdeksänkerroksinen, mikä ei juurikaan poikkea Unikkotien eteläpuoleisen Kukkakedon 7–8-kerroksisesta rakenteesta.

Rakennuksen mittasuhteiden kannalta olennainen ensimmäinen kerros on tavanomaista korkeampi (4,5 m). Kadun puolella siihen sijoittuu liiketiloja näyteikkunajulkisivuineen, jolloin katukuvasta muodostuu mielenkiintoinen ja houkutteleva.

Julkisivut voidaan toteuttaa joko muurattuna tai rapattuna. Pitkistä vinoista lappeista koostuva katto tulee tehdä pääosin viherkattona. Katon muodonanto on voimakas ja itse kattopinnot näkyvät ylempien kerrosten asukkaille.



Näkymä kortteliin lännestä Asematieltä. Arkkitehtitoimisto K2S Oy, 19.1.2017.

Palvelut ja työpaikat

Hanke ei suoraan lisää alueen työpaikkoja, sillä olemassa olevissa rakennuksissa on nykyisellään liike- ja toimitiloja ja niiden määrä voi kaavamuuoksella jopa laskea. Kadun varren liiketilat ulottuvat muutoksessa Asematien puolelle, mikä tekee Asematien kaupallisesta akselista yhtenäisemmän ja lisää Tikkurilan keskustan kaupallista vetovoimaa.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle, kävelykadun varrelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen käyttöä myös iltaisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Ympäröivien pientaloalueiden ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Kortteliin on tulossa myös HOASin opiskelija-asuntoja. Ratkaisu mahdollistaa opiskelijoiden sijoittumisen kaupungin ytimeen ja on toisaalta omiaan lisäämään Tikkurilan keskustan elävyyttä. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkuraitin kävelykadun varrella ja voi tukeutua täysin jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Liikenneverkon ja joukkoliikenteen palvelujen kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkkoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Ympäristöhäiriöt

Ympäröivien katujen liikennemelu on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Keskuskorttelin ulkojulkisivujen ääneneristävyyden, DL_A tulee olla vähintään 30 dB ja läntisellä ja Unikkotiehen rajautuvalla julkisivulla 35 dB. Sisäpihalle avautuvat julkisivut eivät vaadi erityistä ääneneristävyyttä. Samat vaatimukset koskevat myös Bethanian tonttia.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Alueella on myös hieman nurmialuetta. Hulevesien muodostumista kaava-alueella tullaan vähentämään tonteille tulevalle viherrakentamisella. Myös hulevesien viivyttäminen tonteilla mahdollisuuksien mukaan on tarkasteltava

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan seurakuntayhtymä:	Sari Turunen	
	Reijo Päärni	
Nordic Real Estate Partners Oy:	Marko Määttä	
Rakennuttajatoimisto HTJ Oy:	Vesa Ekokoski	
	Taina Pekkanen	
	Juhani Ristola	
HOAS:	Laura Pääkkönen	
	Kim Lindholm	
Arkkitehtitoimisto K2S Oy:	Niko Sirola	
Verstas-arkkitehdit Oy:	Jussi Palva	
Arkkitehtitoimisto OOPEAA:	Anssi Lassila	
	Iida Hedberg	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu:	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Ritva Kotilainen	alue-arkkitehti, va
	Seppo Niva	arkkitehti
	Elina Ekroos	maisema-arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
	Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Kaupunginmuseo:	Anne Vuojolainen	rakennustutkija
Kuntatekniikan keskus :	Antti Auvinen	vesihuollon suunnittelu
	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
	Mika Ukkonen	lupa-arkkitehti
	Ilkka Rekonen	rakennuslupapäällikkö
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Ympäristökeskus:	Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut:

Heikki Virkkunen
Janne Juntunen
Tomi Henriksson

projektijohtaja
projektijoht.
asumisasiain päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti



Vantaan seurakuntayhtymä järjesti allianssikilpailun kirkon ja Bethanian suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Oopea ja Lujatalo Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	01.03.2018
Kaavan nimi	002254 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002254
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2758	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1242	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2758

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	1,2758	100,0	32950	2,58	0,0000	17750
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1211	87,9	32950	2,94	0,9320	30150
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1547	12,1	0		0,0324	
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	0,1242	9,7	0	-1,1297	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650

Alamerkinnyt

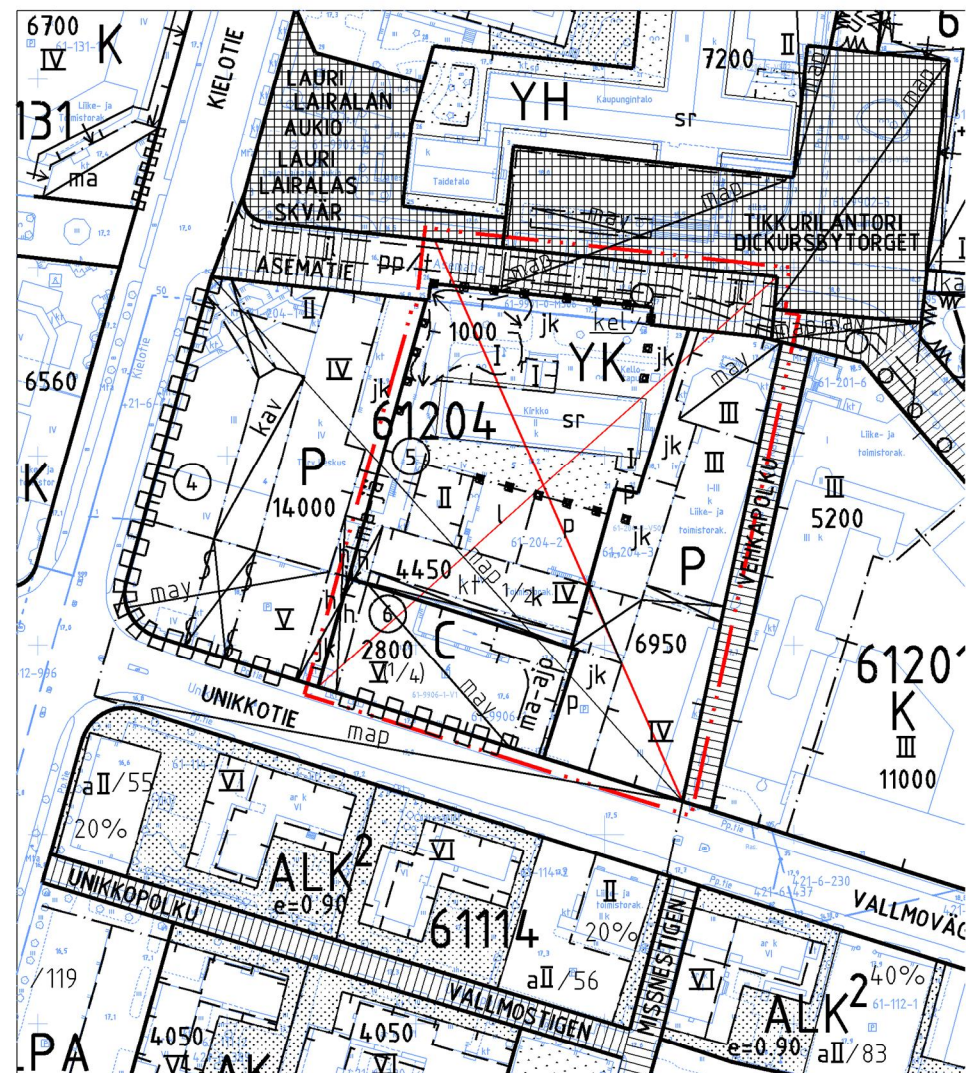
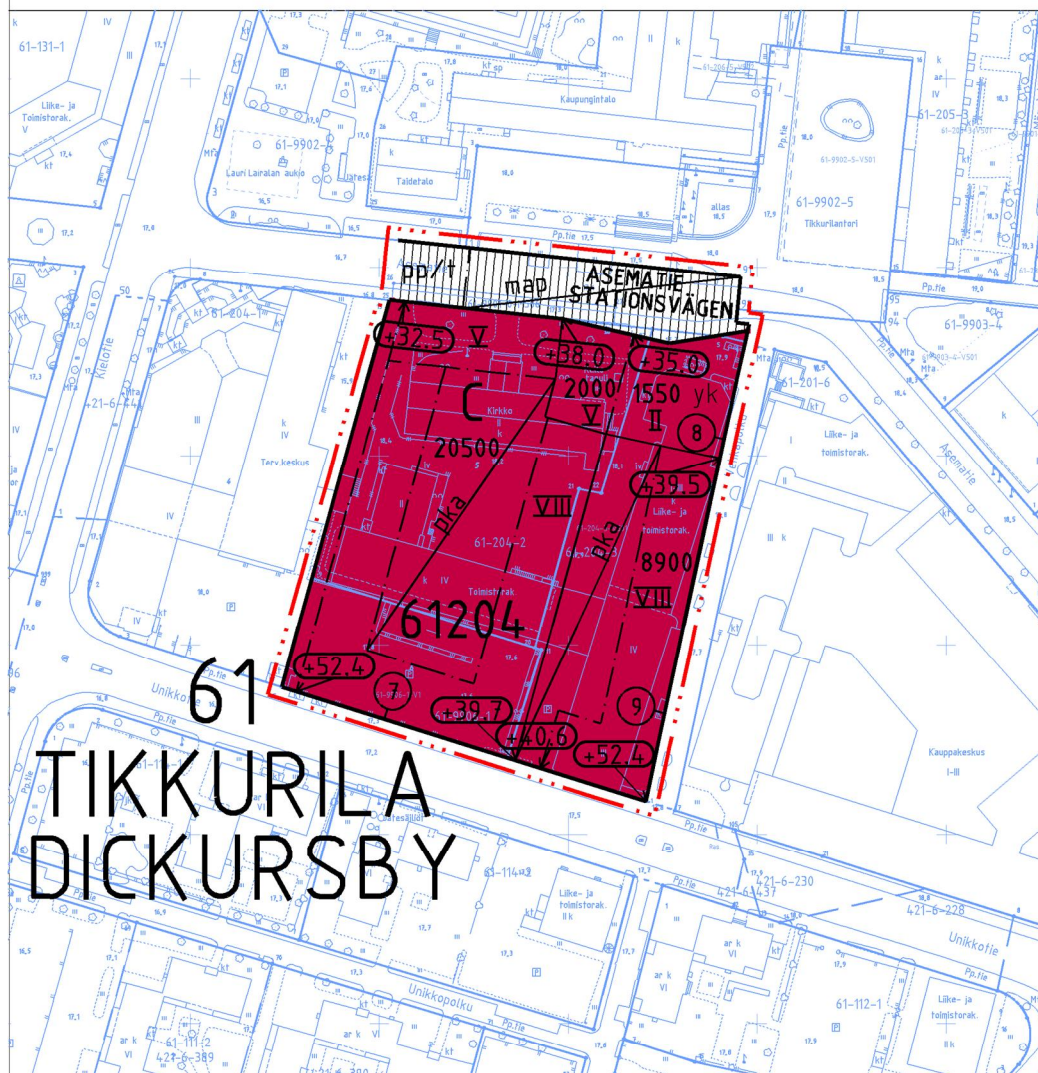
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2758	100,0	32950	2,58	0,0000	17750
A yhteensä						
P yhteensä	0,0000		0		-0,3990	-6950
P	0,0000		0		-0,3990	-6950
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5654	-5450
YK	0,0000		0		-0,5654	-5450
C yhteensä	1,1211	87,9	32950	2,94	0,9320	30150
C	1,1211	100,0	32950	2,94	0,9320	30150
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1547	12,1	0		0,0324	
Kev.liik.kadut	0,1547	100,0	0		0,0324	
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	0,1242	9,7	0	-1,1297	0
map	0,1242	100,0	0	-1,1297	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	-1	-2650
Asemakaava	0	0	-1	-2650



Kortteli istutettuna kaupunkimalliin.



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

002254

14.5.2018

686502

Vantaan kaupunki

TIKKURILAN KIRKON
KORTTELI

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Osa kortteliä 61204 sekä katualuetta.

Tonttijako

Osa kortteliä 61204.

Tonttijaon muutos

Osa kortteliä 61204.

1:2000



Vanda stad

KVARTERET KRING
DICKURSBY KYRKA

Stadsdel 61, Dickursby

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 61204 samt gatuområde.

Tomtindelning

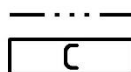
Del av kvarteret 61204.

Ändring av tomtindelningen

Del av kvarteret 61204.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista.

Tontilla 7 liiketilojen määrä tulee olla vähintään 900 k-m² ja tontilla 9 vähintään 500 k-m².

Tontille 8 ei saa sijoittaa asuntoja.

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

Asematien ja Vehkapolun varteen tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Luonnonvaloisien porrashuoneiden 15 k-m² / porrastason ylittävän osan saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneet eivät mitoiteta autopaikkoja.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Kortteliin tulee tehdä asukkaiden yhteiseen käyttöön tuleva kerho- ja huone, jonka koko on 0,5 % asuinrakennusoikeudesta.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistotilmanvaihdoilla, jossa tuloilmaa ei oteta Unikkotien puolelta julkisivulta. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Varapoistumistie voidaan osoittaa parvekkeiden tai viherhuoneiden kautta.

Melu

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden AL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla.

Unikkotien varressa ja korttelin länsisivulla tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

DETALJPLANEKETTECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I kvartersområdet får placeras service- och affärsbyggnader samt förvaltning och boende.

På tomt 7 ska affärslokaler andel vara minst 900 m²-vy och på tomt 9 minst 500 m²-vy.

Inga bostäder får placeras på tomt 8.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, teknisk-utrymmen, parkeringsanläggningen, körramp, hal-kongers och terassers permanent inglasade delar samt den får byggas utöver den våningsyta som anges i detalj-planen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser.

Utmed Stationsvägen och Missnestigen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska be-aktas i samband med att ventilationen planeras.

Den del av trapphusen med dagsljusinsläpp som översti-ger 15 m²-vy / trappnivå får byggas utöver byggrätten.

Trapphusen dimensionerar inga bilplatser.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostads-utrymmen som hör till de underliggande bostäderna.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bo-stad.

I kvarteret ska ett klubbhus för invånarnas gemensamma bruk byggas, vars storlek är 0,5 % av byggrätten för bo-städer.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter bal-kongerna.

Under gårdsdäcket får, utöver den byggrätt som anvisas, byggas en parkeringshall i högst två plan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Byggnaderna ska utrustas med maskinell till- och från-luftsventilation, där tilluften inte tas från fasaden på Vall-movägens sida. Ventilationsanläggningen ska förses med tillräckligt effektiva filter.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Reservutgångar kan anvisas via balkonger eller grönrums.

Buller

Ljudisolerings AL mot trafikbuller i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 35 dB utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida.

Utmed Vallmovägen och kvarterets västra sida ska man genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrums, sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Rakennukset

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Kattopinnoista vähintään 75 % tulee tehdä viherkattona lukuunottamatta Vehkapolkuun rajautuvia rakennusaloja.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpöpattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella tulee tehdä kestävästä ja laadukkaasta materiaalista.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan. Asemien ja Vehkapolun katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Määräys ei koske yk-alueita. Vastaava luku Unikkotien puolella on 40 %.

Asuinhuoneen pääikkunan edessä on oltava vähintään 8 metrin etäisyys vastakkaiseen seinään seinän korkeudesta riippumatta.

Katto tulee tehdä viistona lapekattona. Porrastuksia ei sallita.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilojen vähimmäiskorkeus on noin 4,5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat

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

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja muuta kasvillisuutta.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

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

Mahdollinen pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkoston.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 ap / 130 asunto k-m ²
opiskeli- ja palvelutilat	6 ap
myymälä- ja palvelutilat	1 ap / 150 k-m ²
toimistot	1 ap / 160 k-m ²

Toimistojen autopaikat voi sijoittaa korttelin ulkopuolelle erillisen selvityksen perusteella.

Erillisen laskelman perusteella vuoroitaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikasta voi saada 10 % vähennyksen.

Pysäköintiä saa sijoittaa kellarin.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asunnot	1 pp / 30 asunto k-m ²
myymälä- ja palvelutilat	1 pp / 50 k-m ²
toimistot	1 pp / 50 k-m ²

Puolet paikoista toteutettava katetuissa tiloissa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Byggnader

2 / 3

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

Av takytorna ska minst 75% byggas som gröntak, med undantag för de byggnadstyper som gränsar mot Missnestigen.

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

I markplanet ska fasaden mot gatan byggas av hållbara och högklassiga material.

Lokalerna i gatuplan ska öppnas mot gatorna. Minst 80% av de lokaler som gränsar till Stationsvägens och Missnestigens gatuumråden ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler, gatufasaderna till dessa lokaler ska gestaltas som skyltfönsterfasader. Bestämmelsen gäller inte yk-området. Motsvarande siffror mot Vallmovägen är 40 %.

Bostadsrummets huvudfönster ska ligga på minst 8 meters avstånd från väggen mitt emot oberoende av vägens höjd.

Taket ska byggas som ett sluttande pulpettak. Terrasseringsringar tillåts inte.

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

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4,5 m.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak eller materialval.

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

Gårdarna

Gården bör anläggas med material av hög kvalitet, en del av ytbeläggningarna ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körbanorna.

Den del av området som ska planteras förses med träd och andra växter.

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

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

En eventuell räddningsväg på gårdsdäck ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Dagvattnen ska fördröjas på tomten innan de leds ut i det allmänna dagvattennätet.

Avfallshanteringens förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:

bostäder	1 bp / 130 bostadsm ² -vy
studentbostäder	6 bp
affärs- och servicelokaler	1 bp / 150 m ² -vy
kontor	1 bp / 160 m ² -vy

Kontorens bilplatser kan placeras utanför kvarteret utifrån en separat utredning.

Enligt en separat kalkyl kan man för icke namngivna bilplatser som används växelvis få ett avdrag på 10 %.

Parkeringen får förläggas till källaren.

Minimiantalet cykelplatser:

bostäder	1 cp / 30 bostadsm ² -vy
affärs- och servicelokaler	1 cp / 50 m ² -vy
kontor	1 cp / 50 m ² -vy

Hälften av platserna ska förverkligas i täckta utrymmen.

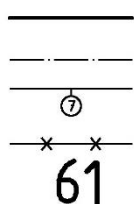
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.



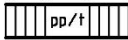
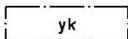
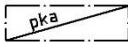
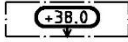
61

TIKK
61204

ASEMATIE

8900

V



Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakan alle.
Pihakannelle saa sijoittaa yhteistiloja.Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten rakennusala
Kirkon julkisivujen tulee olla muurattua tiiltä.

Maanalainen pysäköintitila.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
På gårdsdäcket får gemensamma utrymmen placeras.Byggnadsyta för kyrkor och andra församlingsbyggnader.
Kyrkans fasader ska utgöras av murat tegel.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
KaupunkisuunnitteluVerksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen**Kaupunkimittaus**

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____/____/20__

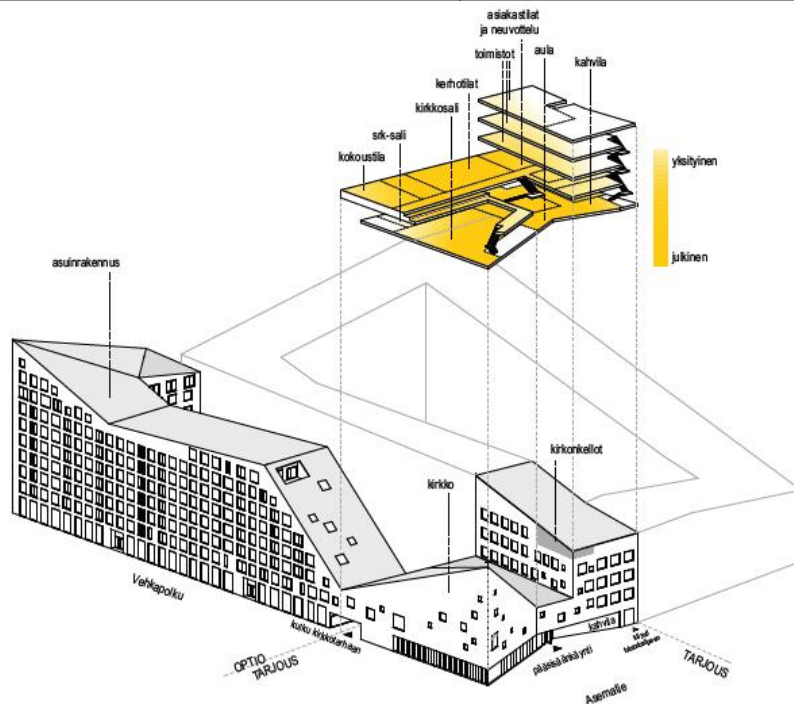
Stadsmätning

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

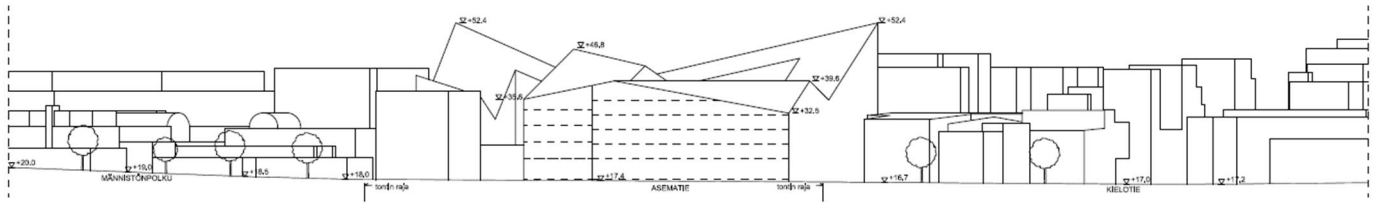
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

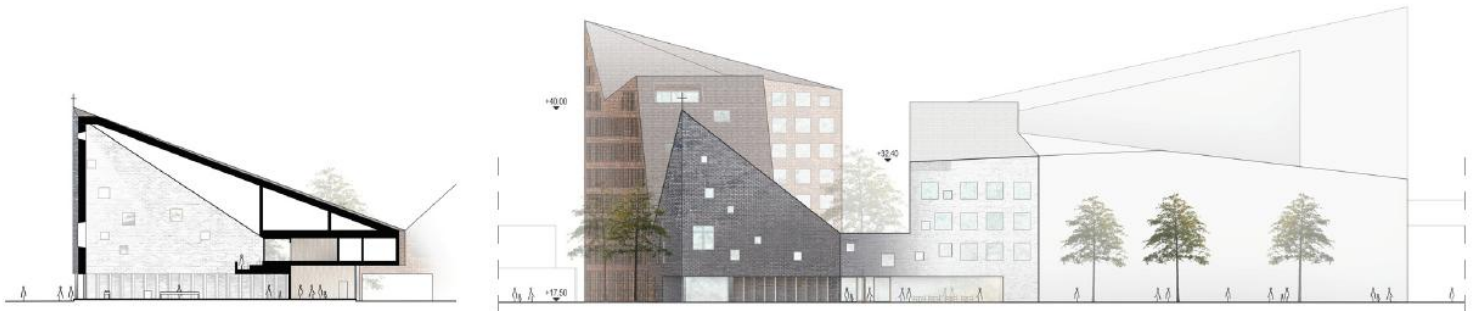
Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__



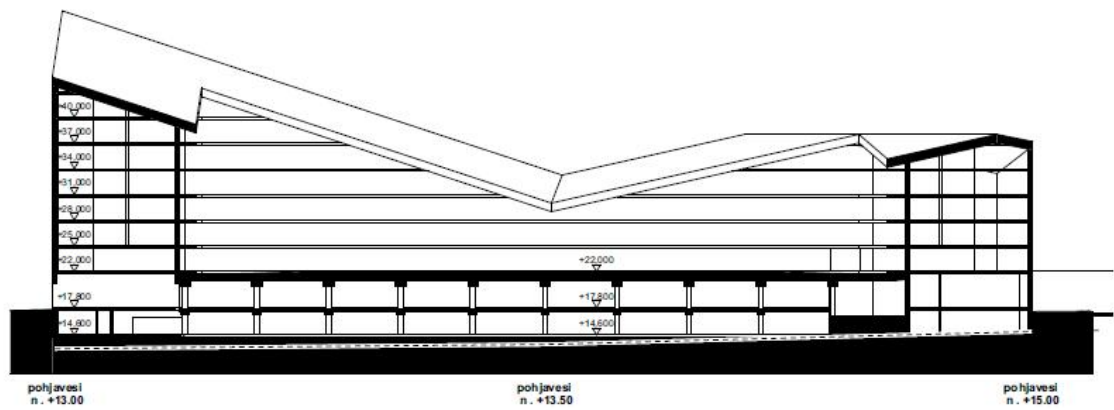
Kirkko ja Bethanian asuinrakennus allianssi-kilpailuvaiheessa, OOEPA.



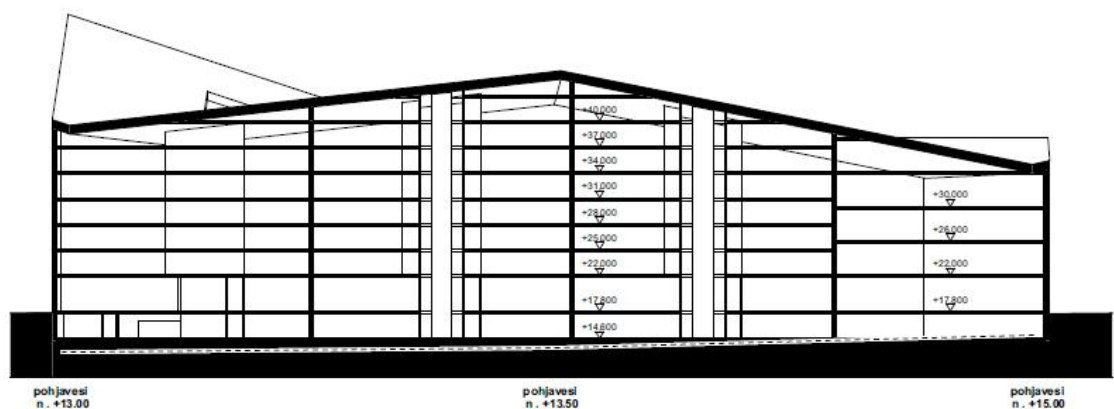
Asematien suuntainen leikkaus, Arkkitehtitoimisto K2S OY.



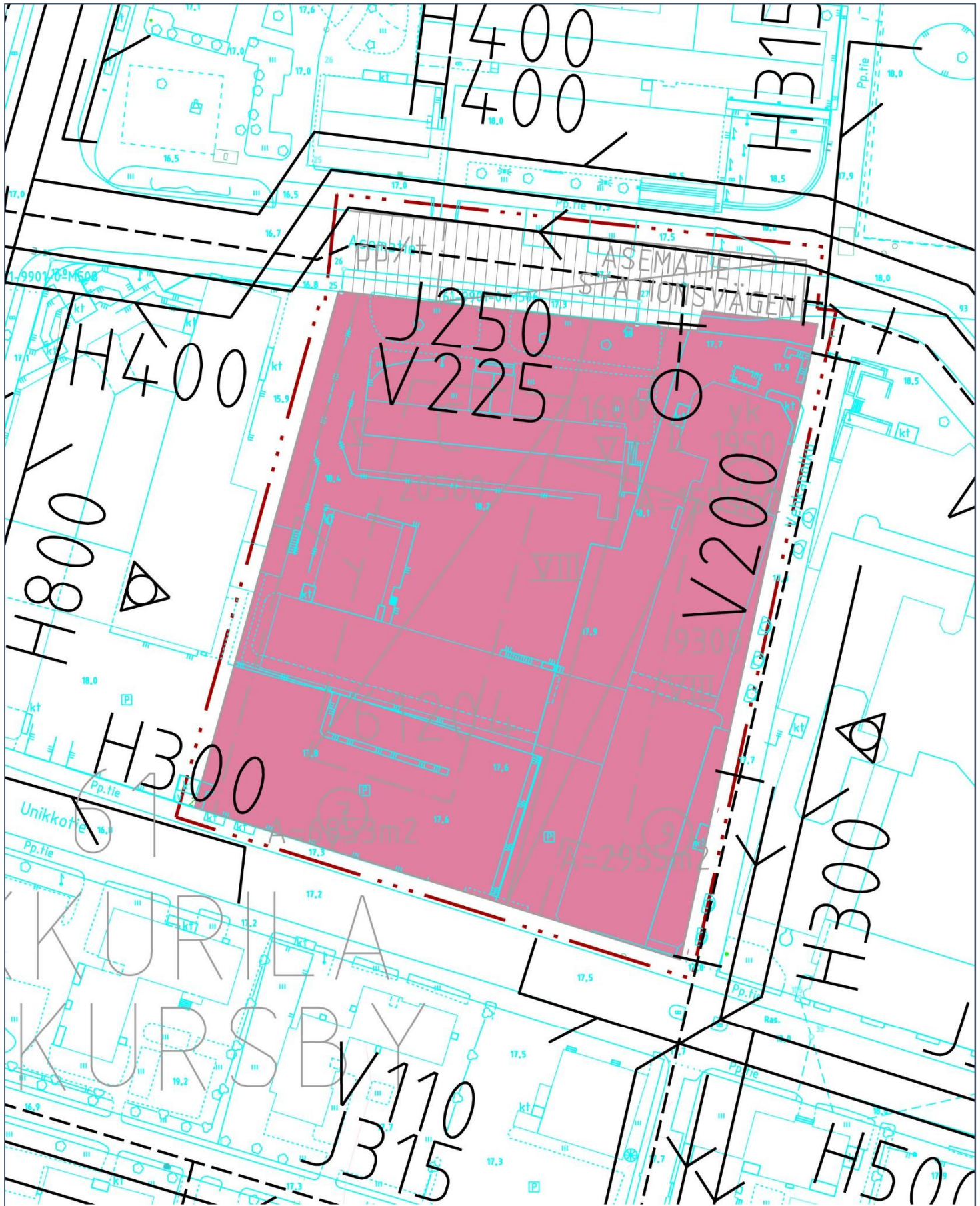
Leikkaus kirkosta ja projektio Asematien suuntaan, OOEPA.



leikkaus B-B 1:500



Vehkapolun suuntaiset leikkaukset, Arkkitehtitoimisto K2S Oy.



Vantaan kaupunki
copyright

Harri Keinanen
tulosteen laatija

5.12.2017
päiväys

Vesihuollon esisuunnitelma

002254

0 20 100 m

ETRS-GK25
tasokoordinaattijärjestelmä

N2000
korkeusjärjestelmä

1:1000
mittakaava