

Vantaa
Tikkurila

002365 Kielotie 13

TIKKURILA



MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA / KAUPUNKISUUNNITTELU

Asemakaavamuutosluonnoksen selostus, joka koskee 14.5.2018 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002365. Kaavoitus on tullut vireille 15.12.2015.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

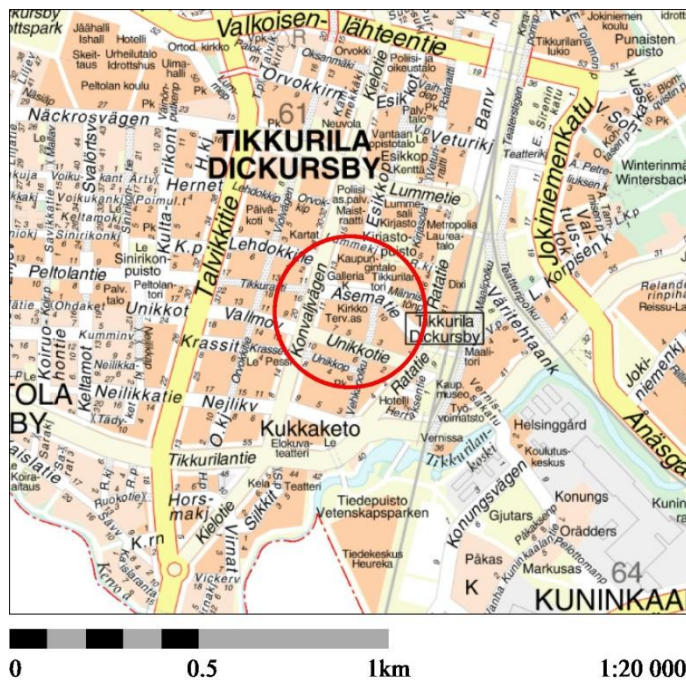
Asemakaavan muutos:

osa korttelista 61206 kaupunginosassa 61, Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61206, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Kiinteistö Oy Vantaan Kauppалantalon omistuksessa olevan toimisto- ja virastorakennuksen purku ja alueen rakentaminen uudeksi tehokkaammaksi kaupunkikeskustakortteliksi. Kaavaluonnoksessa tutkitaan kaupungin monitilatoimiston sijoittumista tontille sekä liike- ja palvelutilojen sijoittumista kivijalkakerrokseen. kahdessa vaihtoehdossa tutkitaan myös asumisen sijoittumista tontille.

Kaavan laatija: Ritva Kotilainen, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki ; etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 310 4267.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue on osa Vantaan kaupungintalon korttelia, Tikkurilan kaupunginosan ytimessä. Tikkurilan asemalle on noin 200 metrin matka. Aluetta rajaa etelässä Asematie ja pohjoisessa Lummekuja. Idässä alue rajautuu Tikkurilantoriin ja lännessä Kielotiehen.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

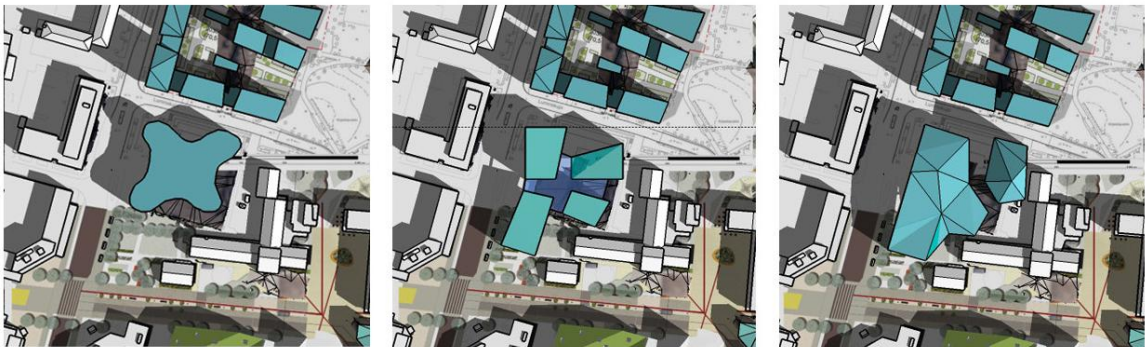
- Kiinteistö Oy Vantaan kauppалantalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002365.
- Kaavoitus tuli vireille 12. 2.2018.
- Mielenpääteet pyydettiin 16.3.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kappaletta.
- Hankkeesta järjestettiin 10.4.2018 asukastilaisuus, 12.4.2018 luottamushenkilöille vuorovaikutustilaisuus sekä 13.4.2018 henkilöstötilaisuus.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	6
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	8
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	8
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.4. Asemakaavan tavoitteet	10
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	11
4. AsemakaavaLUONNOKSEn kuvaus.....	18
4.1 Kaavan rakenne	18
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	19
4.4 Kaavan vaikutukset.....	20
4.5 Ympäristön häiriötekijät	21
5. Kaavatyöhön osallistuneet.....	22
6. Kaavaluonnokset ja määräykset	22

1. TIIVISTELMÄ

Kielotie 13:n tontille tutkitaan kaupungin uuden toimitilan sijoittumista. Tontille on tutkittu erilaisia kaavallisia ratkaisuja, jotka mahdollistavat Kielotie 13 tontille sijoittuvan kaupungin uuden toimitilan lisäksi liike- ja palvelutilan sekä asumista.



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 tie-liikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kaukojunista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.



Nykyinen virastorakennus syksyllä 2017

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maaperä

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

Topografia

Alue on hyvin tasainen.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2015 alussa 5 373 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun parin viimeisen vuoden aikana. Väkiluku on noussut vuodesta 2013 noin 400:lla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupungin-osan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 40 094 henkeä, missä on kasvua reilut 3 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana.¹

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.

Palvelut ja työpaikat

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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustaa. Se sijoittuu Kielotien varrelle kaupungintalon länsipuolelle sekä etelästä Asematien varrella sijaitsevaan Lauri Lairalan aukioon. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin uudesta liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

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. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prisman sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Vantaan kaupungintalo on 1950-luvulta ja se suojeltu asemakaavalla.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen.

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

Liikenne

Alueen suunnitellaan uusi toimivampi jalankulun yhteys Asematien tulevalta kävelykadulta pohjoiseen kohti Kirjastopuistoa.

Vesihuolto, vedenjakelu, jätevesi- ja hulevesiviemärointi

Alue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Lummekujan ja Kielotien katualueilla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Kielotien ja Lummekujan varressa.

2.1.4 Maanomistus

Voimassa olevan asemakaavan mukaisen YH-alueen Unikkotien, Lauri Lairalan aukion sekä Kielotien katualueen omistaa Vantaan kaupunki. Tontin nro 61-206-3 (kaupungin virastotalo) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Kauppalantalo.

Vantaan kaupunki omistaa Kielotien katualueen, Lauri Lairalan aukion sekä YH-korttelialueen (tontti nro 61-206-5).

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

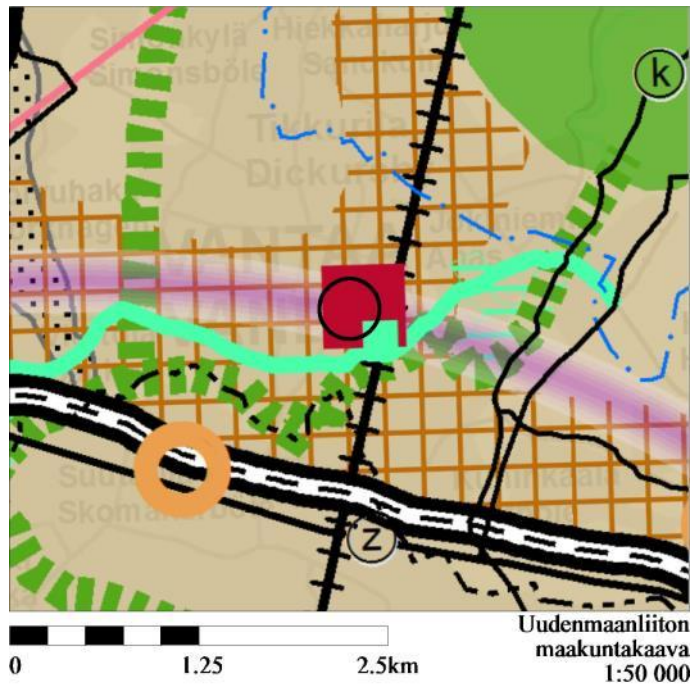
2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Maakuntakaava

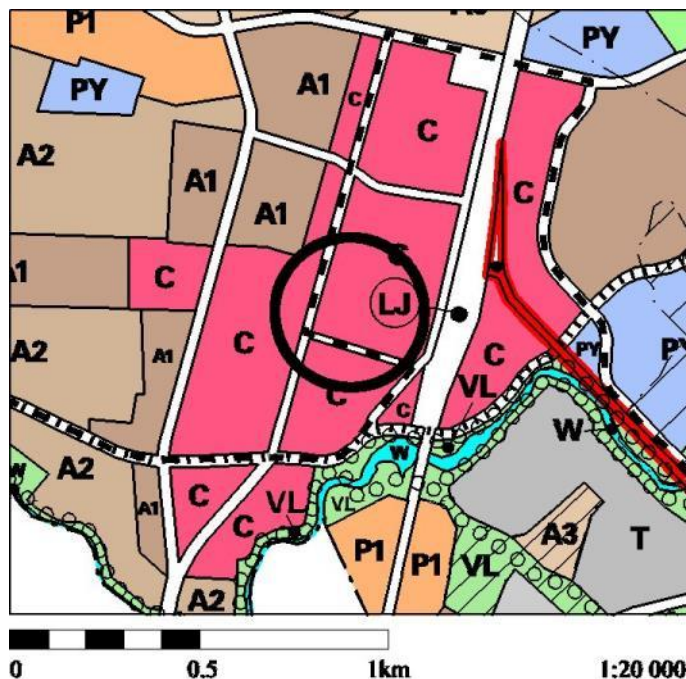


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta.

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

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

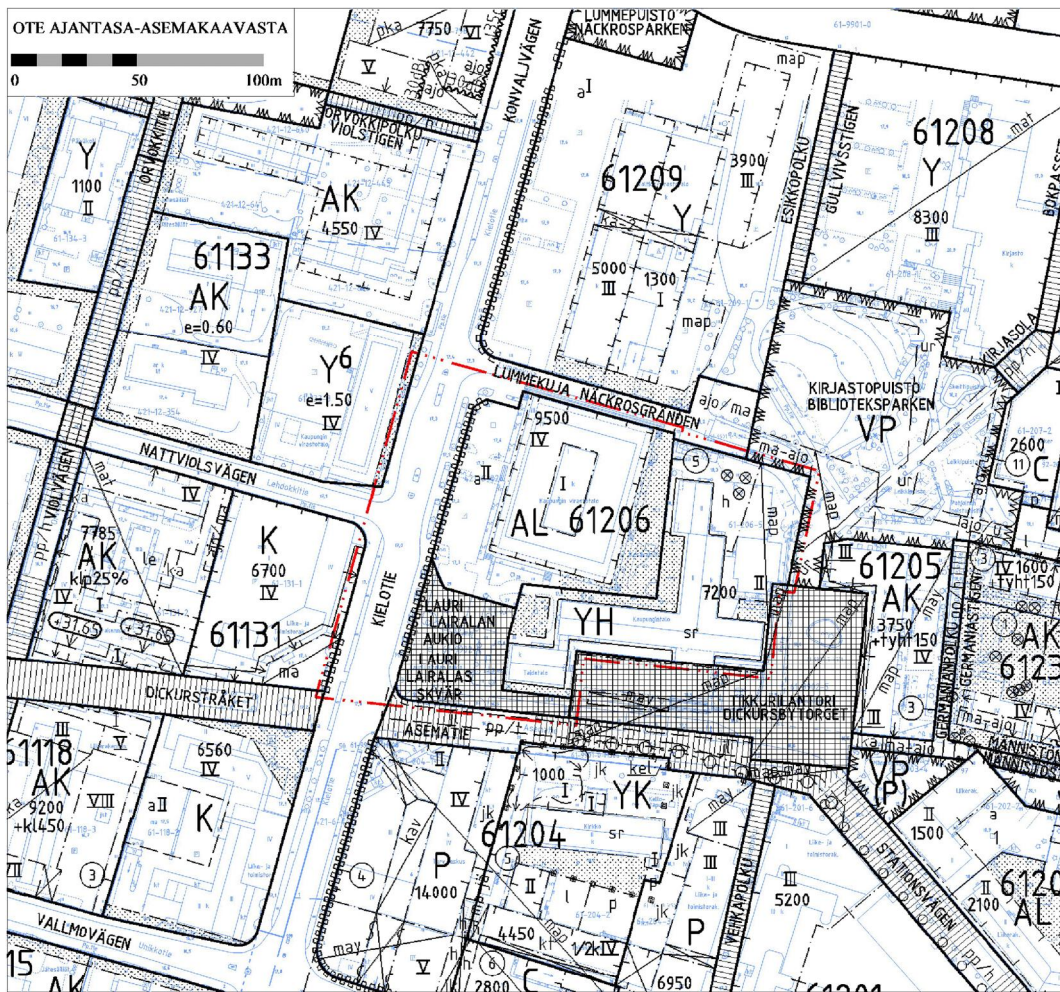
Yleiskaava



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.

Asemakaava



Korttelissa on voimassa asemakaavamuutos nro 000797 Tikkurila (Kh 15.1.1990). Siinä kaupungin virastotalon tontti on AL = asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jossa rakennusoikeutta on 9500 k-m² ja kerrosluku IV.

Asemakaavamuutos 002068 Tikkurila (kv. 13.12.2010) on kaupungintalon tontin asemakaava, joka on YH korttelialuetta = hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jossa kerrosluku on II. Rakennus on kaavassa sr = suojeltava rakennus.

Kielotien osalta voimassa on Tikkurilan keskustan asemakaava nro 610300 (SM 17.9.1979).

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kiinteistö Oy Vantaan Kauppatalon jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.10.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002365 ja kaavoitus tuli vireille 12.2.2018.

Samassa OAS:issa tuli vireille Kielotie 15:n kaavamuutos nro 002352, johon liittyen Senaattikiinteistöjen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 12.6.2017.

Molempia kaavamuutosalueita on suunniteltu kaupunkikuvallisesti kokonaisuutena kaupunkisuunnittelussa useamman vuoden aikajaksolla.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- kaavamuutoksen hakijat
- naapurit (viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat:
maankäyttötoimi (kiinteistöt ja asuminen, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Kaavaluonnoksista pidettiin kolme erillistä osallistumistilaisuutta kaupungintalon valtuustosalissa viikolla 15. Tilaisuuksissa esiteltiin eri luonnosvaihtoehtoja ja kuinka päädyttiin keskittymään kahden erilaisen ratkaisun esittelyä tarkemmin.

Tarkemman tarkastelun vaihtoehtoina oli 4-5-kerroksinen rakennus, jossa sijaitsee pääosin kaupungin toimitiloja. Toisena vaihtoehtona oli toimitilarakennus viisikerroksisena sekä erillinen 12-kerroksinen asumisen mahdollistava rakennus. Molemmissa vaihtoehdoissa kivijalassa on liike- ja palvelurakentamista.

Asukastilaisuus:

Asukastilaisuus pidettiin 10.4.2018 ja tilaisuuteen osallistui noin 50 henkilöä.

Tilaisuuteen liittyi suunnitelmien esittelyjen jälkeen ryhmätyöskentelyä.

Enemmistö piti matalampaa rakentamista hyvänä vaihtoehtona. Uuden rakennuksen toivottiin olevan myös moderni ja näyttävää keskustarakentamista.

Rakennuksen alakertaan toivottiin monikäyttötiloja, joissa voisi järjestää konsertteja sekä näyttelyjä, mm. asukasyhdistyskokouksia. Kahviloita ja ravintoloita toivottiin myös kivijalkaan.

Myös asumisen yhdistäminen kortteliin nähtiin positiivisena. Asumista perusteltiin korttelin elävyyden parantamisella ympäri vuorokauden.

Valaistus, esteettömyys ja turvallisuus nousivat myös esille ulkotilojen suunnittelun kohdalla.

Luottamusmiestilaisuus:

Luottamushenkilöille pidettiin osallistumistilaisuus 12.4.2018. Tilaisuuteen osallistui 15 luottamusmiestä.

Yhdeksi keskustelun pääteemoista nousi rakentamisen korkeus muutosluonnos alueella.

Aluetta pidettiin hyvänä paikkana asumiselle, hybridirakentamista pidettiin nykyaikaisena ratkaisuna. Korkean rakentamisen esimerkkejä käsiteltiin. Asumisen sijoittaminen toimitilan kanssa samaan kortteliin lisäisi Tikkurilan keskustaan myös palvelujen käyttäjiä.

Osa luottamusmiehistä ei pitänyt paikkaa sopivana korkealle rakentamiselle. Kaupungintalon ympäristöön toivottiin muodostavan arvokas ympäristö, jossa lähtökohtana on enemmän kauneus ja turvallisuus kuin tehokkuus. Orgaaninen muoto, elävyys sekä eri materiaalien käyttö julkisivuissa miellyttivät. Katsottiin myös, ettei kaupungin instituutiota tarvitse korostaa korkealla rakentamisella.

Korkean tornin ja matalamman vaihtoehdon lisäksi nähtiin hyvänä myös vaihtoehto, jossa rakentamisen korkeus vaihtelisi asteittain. Tontin pohjoisosassa rakennus voisi olla kahdeksankerroksinen ja madaltua kaupungintalon vieressä kolmikerroksiseksi.

Näin voitaisiin tutkia hybridirakentamisen vaihtoehtoa, jossa asuminen voisi sijoittua tontin pohjoisosaan.

Yleisesti pidettiin hyvänä, että eri vaihtoehtoja on tutkittu monipuolisesti. Asumisen yhdistämistä samaan rakennukseen pidettiin parempana vaihtoehtona kuin erillisen asuinrakennuksen sijoittumista tontille.

Henkilöstön tilaisuus:

Kaupungin henkilöstölle pidettiin osallistumistilaisuus 13.4.2018. Valtuustosalissa paikalla oli noin 80 henkilöä. Lisäksi tilaisuus kuvattiin ja tilaisuutta oli mahdollista seurata myös nettiyhteyden kautta. Mielipide oli mahdollista jättää myös nettikyselyn kautta.

Henkilöstön kommentteissa oli hyvin paljon samoja kommentteja ja huomioita kuin asukas- ja luottamusmiestilaisuuksissa.

Henkilöstön mielipiteissä korostui kuitenkin enemmän matalan rakentamisen suosio ja asumisen sijoittumista samalle korttelialueelle ei pidetty kovinkaan tarpeellisena.

Asuminen ja korkea rakentaminen saivat kuitenkin myös kannatusta.

Rakennuksen muotoon kiinnitettiin melko paljon huomiota. Sen toivottiin olevan orgaaninen ja monimuotoinen, rakennusmateriaaliksi toivottiin mm. puurakentamista. Paikalle toivottiin myös ekologisen, hyvälaatuisen rakennuksen suunnittelua.

Myös sisätilojen suunnitteluun annettiin mielipiteitä jossain määrin. Toivottiin 3-6 hengen huoneita, riittävästi tilaa henkilökohtaisten tavaroiden säilyttämiselle, tilaa pyörien säilytykselle.

3.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2018 – 2021 strategia (Kv 11.12.2017):

Kaupunkia tiivistetään lähiluontoa vaalien. Nykyistä kaupunkirakennetta vahvistetaan resurssivisaasti. Kaupunkikeskusten kehittämismahdollisuudet hyödynnetään rohkeasti ja kaupunkiympäristöistä ja asunnoista tehdään kansainvälisesti kilpailukykyisiä. Ratkaisuissa ja päätöksenteossa turvataan talouden tasapainoa, lisätään kaupungin elinvoimaa ja vetovoimaa, edistetään asukkaiden hyvinvointia, ollaan edelläkävijöitä palvelujen kehittämisessä ja johdetaan uudistuen ja osallistuen.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 22.9.2014)
OHJE: poista ylimääräiset

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden veto-voima 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

Kaavamuutosalueelle on tarkoitus rakentaa monitiloimistorakennus, johon Vantaan kaupunki asettuu vuokralaiseksi. Vantaan kaupungin tavoitteena on saada käyttöönsä rakennus, johon keskitetään kaupungin työntekijöitä tällä hetkellä hajallaan Tikkurilassa olevista eri toimipisteistä. Uuteen rakennukseen sijoittuisi noin 800 kaupungin työntekijää. Rakennuksen kivijalkaan on tarkoitus mahdollistaa liike- ja palvelutilan rakentaminen. Kaavaprosessissa tutkitaan myös mahdollisuutta sijoittaa tontille muita toimintoja, kuten asumista. Uuteen monitiloimistoon tullaan sijoittamaan sisäkulkuysteys kaupungintalolle.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on saada korttelista kaupunkimainen, ympäristöönsä sopiva ekologinen rakennus, joka on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja edistää elävän kaupunkikulttuurin syntymisen.

Hyvä joukkoliikenteen saavutettavuus sekä hyvien kävely- ja pyöräilyreittien lisääminen ovat tärkeässä roolissa uudistettaessa Tikkurilan keskustaa.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu muutosalueen rakentamisen mitoitusta, kulkureittejä, kävelykeskustan sujuvoittamista sekä pysäköintiratkaisuja huomioiden naapuritonttien nykytila sekä käynnissä olevat erivaiheiset suunnitelmat.

Kielotien varsi on jo Tikkurilan kaavarunkovaiheessa (19.1.2015) merkitty kaupunkikuvallisesti vaativaksi alueeksi ja kävelykeskustan kehittämisen alueeksi. Samoin Kielotie on merkitty joukkoliikennepainotteiseksi bulevardiksi.

Keväällä 2017 kaupungin monitiloimiston tontiksi tarkentui tontti osoitteessa Kielotie 13.

Toimitilojen tarvitsemaksi rakennusoikeudeksi tarkentui 11 000 k-m².

Uudisrakennuksen koon ja korkeuden välistä suhdetta ympäröivään rakentamiseen nähden sekä varjostuksen vaikutuksia lähiympäristöön on tutkittu eri vaihtoehtoratkaisujen kautta.

Kaupunkitilallista tarkastelua:



Vaihtoehto A

Toimitilana yksi rakennus, jossa ki-
vialassa liike- ja palvelutilaa, ylä-
kerroksissa toimitilaa.

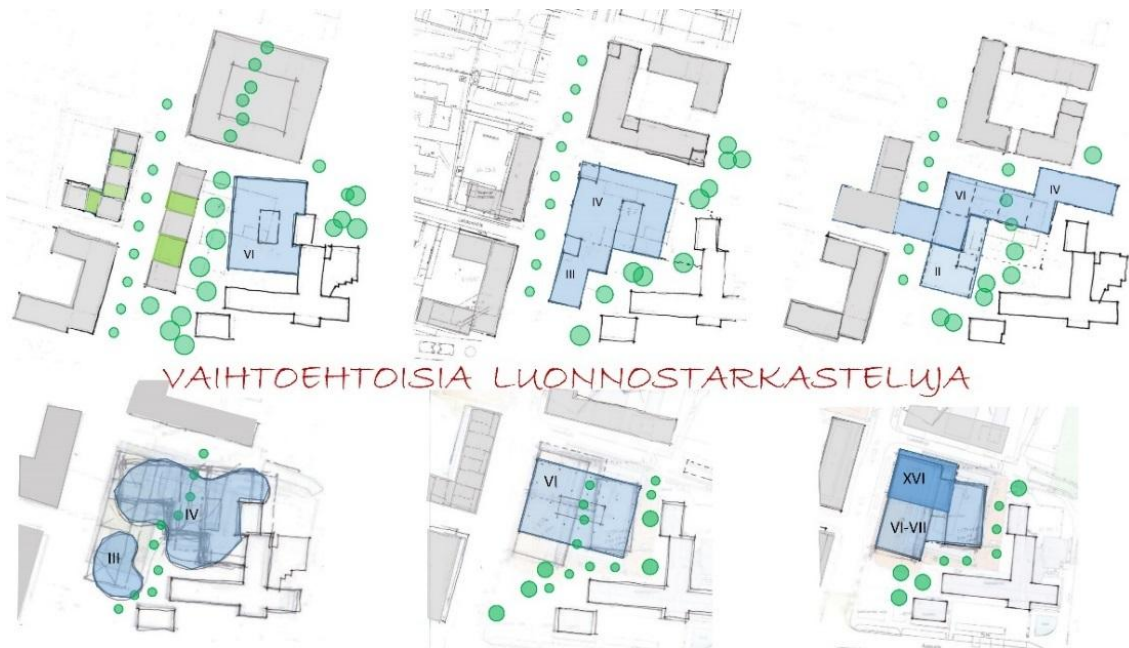
Kulku



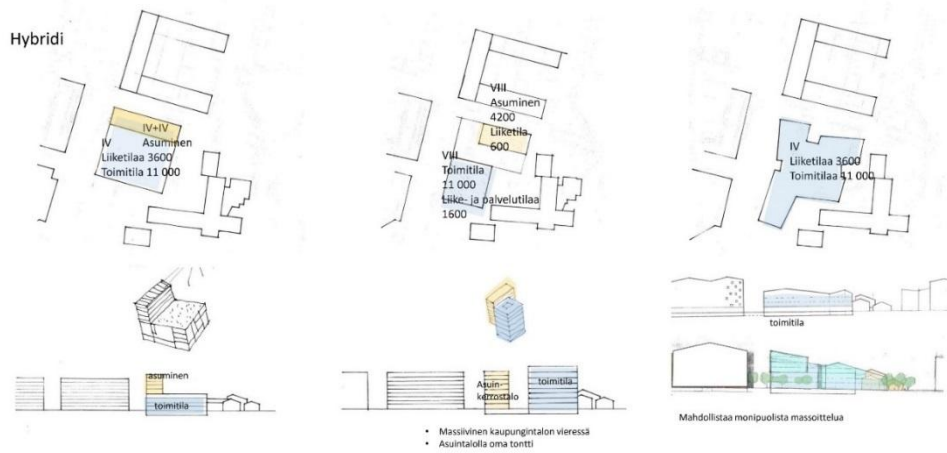
Vaihtoehto B

Toimitilana yksi rakennus, jossa ki-
vialassa liike- ja palvelutilaa, ylä-
kerroksissa toimitilaa.

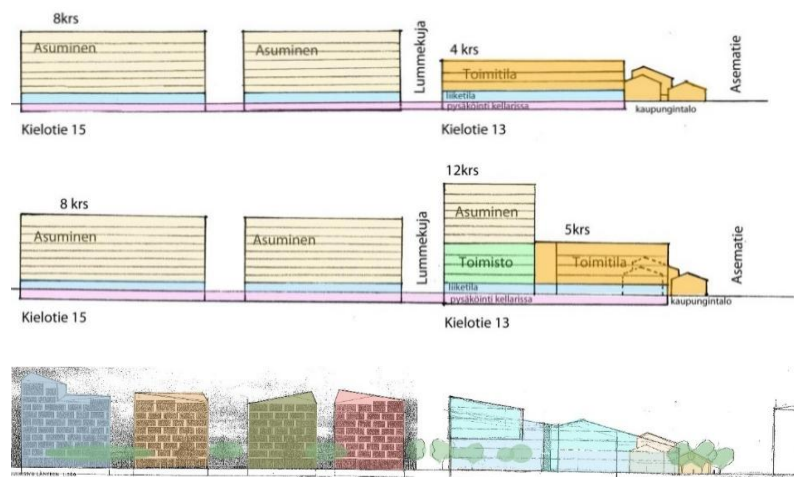
Kielotien varressa erillinen raken-
nus, jossa myös asumista.



Vaihtoehtotarkasteluissa tutkittiin eri kokoisten ja -korkeisten rakennusten sijoittumista tontille sekä niiden vaikutukset kaupunkirakenteelle sekä jalankulkuyhteyksille.



Luonnoksissa tutkittiin myös, miten eri muodoissaan tontille sijoittuva asuntorakentaminen toimii kaupunkirakenteessa.



Kielotie 15

Kielotie 13, taustalla K-galleria ja kaupungintalo

Rakentamisen korkeuden vaihtoehtoja tutkittiin suhteessa naapuritonttien ympäristöön. Samalla tutkittiin pysäköinnin sijoittumista alueelle. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa tontin vaatimat autopaikat eivät mahtuneet tontille. Korkeamman rakentamisen vaihtoehtoisissa rakennukset varjostivat, varsinkin loppukesän iltoina, Kirjastopuistoa.

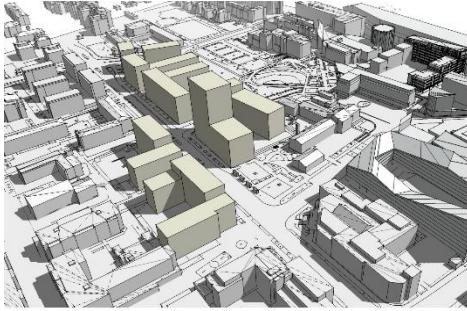
Alla eri vaihtoehtoja:



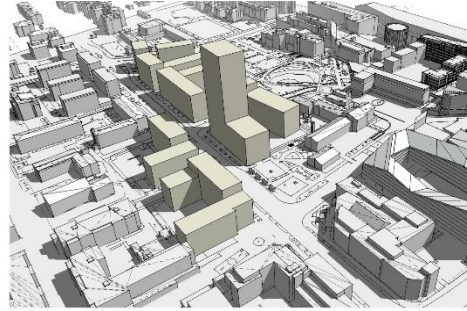
Kielotie 13 kohdalla kuusikerroksinen toimitilan massa.



Kielotie 13 kohdalla nelikerroksinen orgaaninen toimitilan massa.



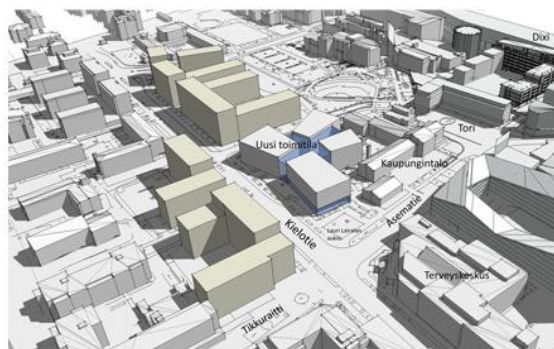
Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
16 krs asuintorni.



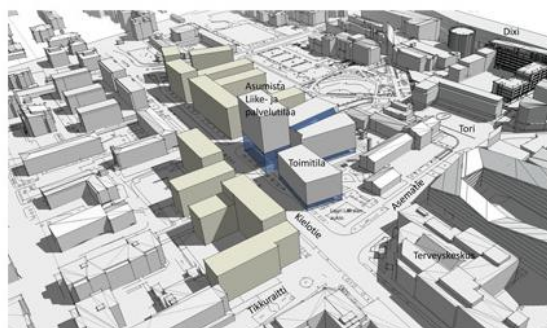
Kielotie 13 kohdalla toimitila sekä
24 krs asuintorni.

Tarkemmassa tarkastelussa esiintyneet vaihtoehdot:

Osallistumistilaisuuksissa tarkasteltiin lähemmin kahta eri vaihtoehtoa, joissa ensimmäisessä vaihtoehdossa sijaitsee pääosin toimitila sekä kivijalkakerroksessa liike- ja palvelutilija. Toinen vaihtoehto mahdollistaa toimitilan sekä kivijalkakerroksen liike- ja palvelutilojen lisäksi asumisen sijoittumisen tontille.



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2

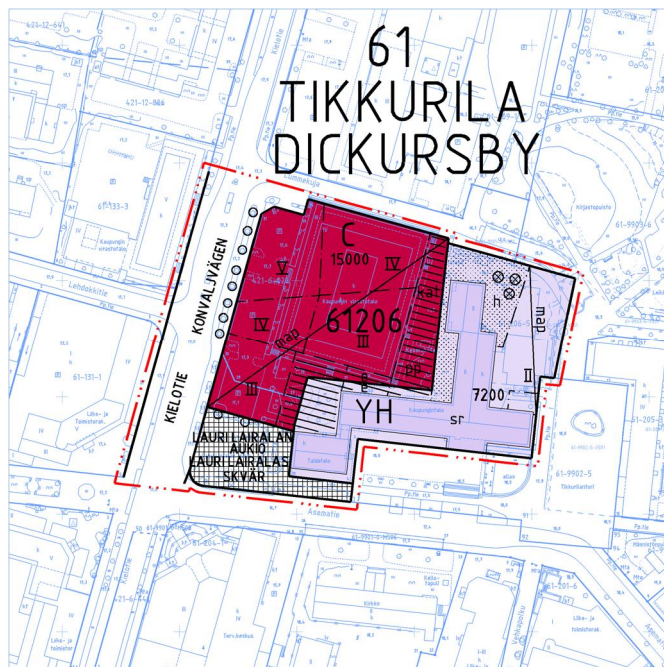
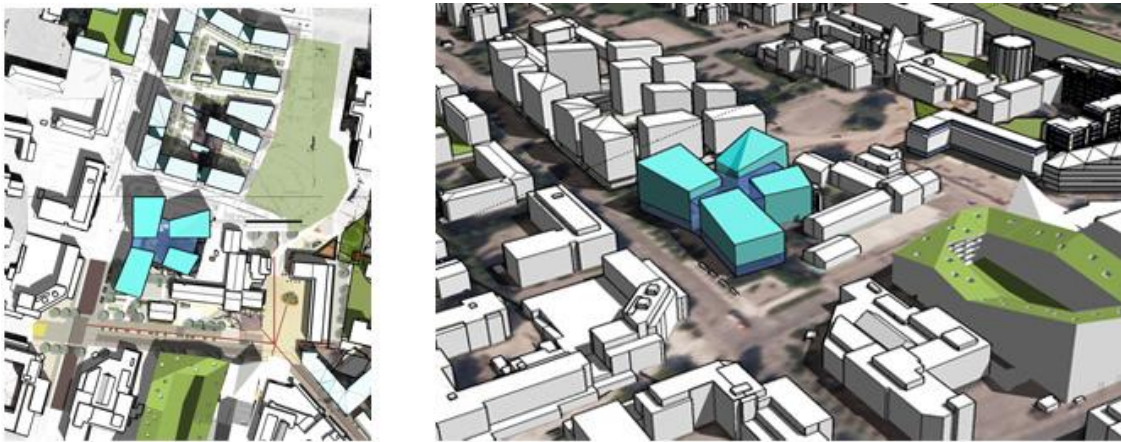
3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavatyön valmistelun edetessä kaupunkisuunnittelu päättyi tutkimaan kolmea eri suunnitteluratkaisua kaavaluonnosvaihtoehdoiksi.

Vaihtoehto 1

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta viiteen kerrosta. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kaupungintalon vieressä. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.



VE 1

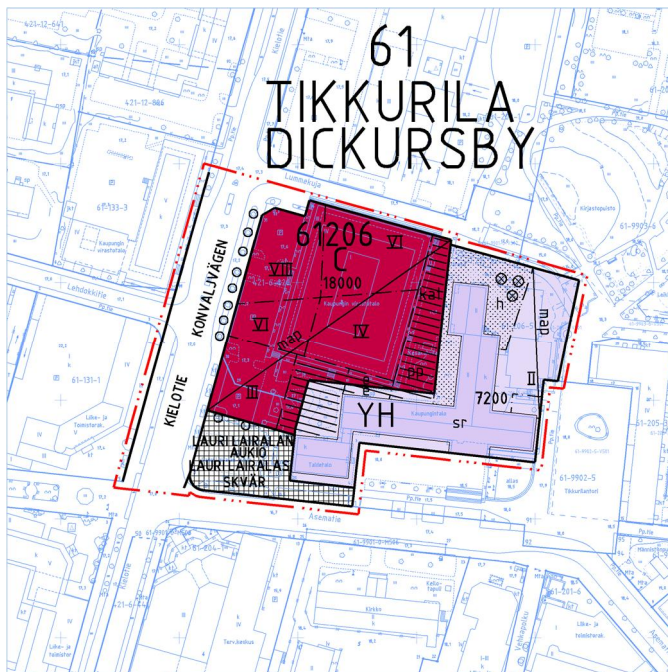
Työskentelyolosuhteiltaan ratkaisu mahdollistaa monitilatoimistolle selkeät ja toimivat työtilat.

Vaihtoehto 2

Kaavaluonnos mahdollistaa uuden rakennuksen rakentamisen, jonka korkeus on kolmesta kahdeksaan kerrokseen. Rakennus on pohjoisosaltaan korkeampi ja rakennuskorkeus laskee kohti kaupungintalon rakennusta. Kaupungintalon ja uuden toimitilan välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjastopuiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.

Rakennukseen on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Rakennuksen kivijalkakerrokseen on mahdollista sijoittaa liike- ja palvelutiloja. Uudisrakennuksen itäosissa, kaupungintalon puolella, voi sijaita myös kaupungin toimitilaan liittyviä tiloja.



VE 2

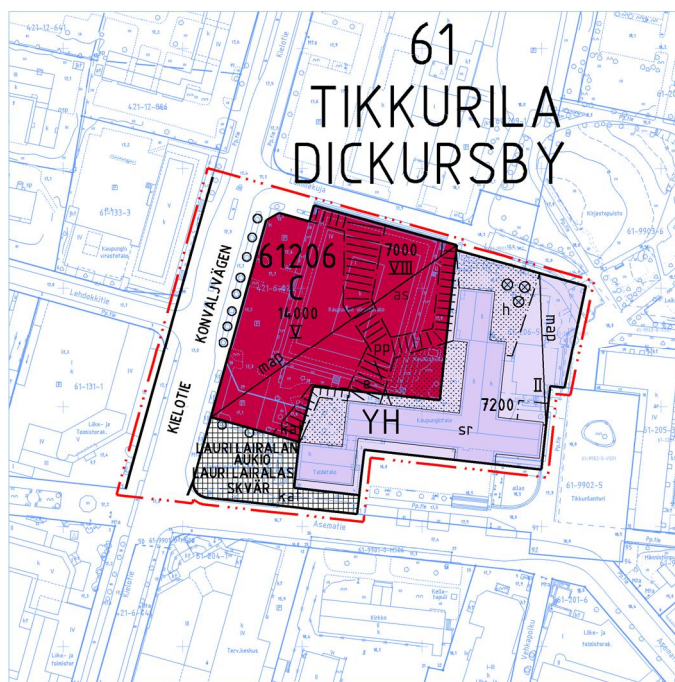
Vaihtoehto mahdollistaa myös asuntojen sijoittumisen C-korttelialueelle eli ns. hybridirakennuksen rakentamisen.

Vaihtoehto 3

Kaavaluonnos mahdollistaa kahden erillisen rakennuksen rakentamisen. Kielotien varren rakennus on viisikerroksinen ja siinä sijaitsee kaupungin toimitilat sekä kivijalassa liike- ja palvelutiloja.

Lummekujan varressa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa liike-palvelu ja toimistotiloja sekä asumisen sijoittumisen alueelle.

Kaupungintalon sekä uudisrakennusten välisessä ulkotilassa on kevyenliikenteen yhteys Kirjasto-
puiston ja Lauri Lairalan aukion välillä.



VE 3

Alueen koillisnurkassa sijaitsee kahdeksankerroksinen rakennus, joka mahdollistaa kivijalkaan liike- ja palvelutiloja ja ylempiin kerroksiin asumista sekä asumista palvelevia tiloja.

4. ASEMAKAAVALUONNOKSEN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyinen pääosin Vantaan kaupungin virastotalona toimivan tontin käyttötarkoitus vastaamaan uuden toimitilan tarpeita.

Korttelin osa muuttuu liike- ja asuinrakennusten korttelialueesta AL keskustatoimintojen korttelialueeksi C, mikä mahdollistaa tontille monipuolisen keskustakorttelin rakentumisen sekä ajantasa-kaavaa suuremman rakennusoikeuden. Ratkaisu mahdollistaa tällä hetkellä kaupungin eripuolille sijoittuvien toimitilojen yhdistymistä niin, että suuri osa kaupungin työntekijöistä, 800 henkilöä, mahtuvat työskentelemään samaan rakennukseen.

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue C on 0,68 hehtaarin kokoinen alue.

Muutos mahdollistaa Kielotie 13:ssa sijaitsevan virastotalon rakennuksen purun ja korttelin rakentamisen uudeksi keskustakortteliksi, jossa sijaitsee kaupungin uudet toimitilat. Kortteliin sijoittuu uusien toimistotilojen lisäksi liike- ja palvelutilaa sekä vaihtoehtoisesti asuntoja. Käyttötarkoitus muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on eri vaihtoehtoisissa 15 000-21 000 kerrosneliömetriä, josta toimitilan osuus on noin 11 000 kerrosneliömetriä.

Tontille on tehty kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta, joiden tonttitehokkuudet ovat VE1 e=2,2, VE2 e=2,6 ja VE3 e=3,0.

autopaikkoja:

- Toimistot 1 ap / 160 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²
- Asunnot 1 ap / 130 k-m²

pyöräpaikkoja:

- Toimistot 1 pp/ 50 k-m²
- Myymälä- ja palvelutilat 1 pp/ 50 k-m²
- Asunnot 1 pp/ 30 k-m²

Lauri Lairalan aukio 0.14 ha

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue YH, 0.6 ha

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaluonnosvaihtoehtojen mahdollistavat ratkaisut tiivistävät Tikkurilan ydinkeskustaa ja mahdollistavat kaupunkimaisen korttelin muodostumisen, joka on arkkitehtuuriltaan, ulkotiloiltaan sekä toiminnoiltaan kaupunkikeskustan hengen mukainen.

Kevyen liikenteen kulkureitti Asematien (tuleva Tikkuraitin jatke) ja Kirjastopuiston välille lisää mielenkiintoisten reittien valikoimaa keskustassa.

Rakentamisen laadun ja arkkitehtuurin ilme tarkentuvat kaavaehdotusvaiheessa.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialueet

Kaava-alueen toimitilalle varattu alueen osa on varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C.

Merkintä mahdollistaa parhaiten korttelin eri toiminnoista koostuvan rakennuksen. C-korttelialueeseen on liitetty 567 m²:n suuruinen osa nykyisestä Lauri Lairalan aukiosta. C- kortteliin liitetty aukion osa toimii tällä hetkellä virastotalon pysäköintipaikkana.

Kaavassa nykyinen rakennus, Kiinteistö Oy Kauppalantalo, osoitteessa Kielotie 13, ehdotetaan purettavaksi.

Pysäköinnistä suurin osa sijoittuu rakennuksen alle. Pysäköintiin ajo tapahtuu Lummekujan puolelta.

Rakennusoikeudet vaihtelevat eri vaihtoehtoissa.

Vaihtoehto 1:

Rakennusoikeutta on 15 000 k-m², joka mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa kolmesta viiteen kerrokseen.

Vaihtoehto 2:

Rakennusoikeutta on 18 000 k-m², joka mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Vaihtoehto mahdollistaa myös asumisen.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa kolmesta kahdeksaan kerrokseen.

Vaihtoehto 3:

Rakennusoikeutta on 21 000 k-m², joka mahdollistaa tontille kaksi erillistä rakennusta. Kummankin rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittua liike- ja palvelutiloja sekä osittain toimitilaan liittyviä tiloja. Pelkästään Lummekujaan rajautuvaan rakennukseen on mahdollista sijoittaa myös asumista.

Toimitilan rakennusoikeus on yhteensä 11 000 k-m². Kerroskorkeus vaihtelee tässä vaihtoehdossa viidestä kahdeksaan kerrokseen.

YH, hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

Olemassa oleva kaupungintalo tullaan säilyttämään ja kaavamääräykset säilyvät YH-korttelin alueella ennallaan.

Sisätilayhteyttä uudesta toimitilasta kaupungintalolle tutkitaan.

4.3.2 Muut alueet

Lauri Lairalan aukio

Lauri Lairalan aukion pohjoisosa on ehdotettu muutettavaksi osaksi C-korttelialuetta. Lauri Lairalan aukiota on pienennetty pohjoisosasta.

Kielotie

Kielotie on suunniteltu joukkoliikenne painotteiseksi bulevardiksi.

Liikennealueet

Kielotien alue on mukana kaavaluonnoksessa. Kielotien kautta mahdollisesti kulkevaa saattoliikennettä tutkitaan työn edetessä. Kielotien itäreunassa oleva puurivi tulee säilyttää tai korvata uusilla puilla.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyteyksiä varten. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolisia kaupunginosia, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskusta.

Kaavaluonnosratkaisut tiivistävät keskustan rakennetta sekä mahdollistavat uusien työpaikkojen, liike- ja palvelutilojen syntymisen aivan ytimeen.

Alueella on hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Kaupunkikuva

Kaupunkisuunnittelussa on tutkittu alueelle erilaisia kaupunkikuvallisia ja kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja. Tikkurilan keskusta on uusiutumassa korkeammaksi ja tehokkaammin rakennetuksi kaupungiksi. Muutosalue on katsottu hyväksi suunnitella kaupungintalon huomioonottavana, muusta kaupunkirakenteesta erottuvana alueena, joka ei varjosta vasta rakennettua Kirjastopuistoa.

Materiaalivalinnat sekä rakennuksen yksityiskohtaisempi suunnittelu jäävät kaavaehdotus- ja rakennuslupavaiheeseen.

Asuminen

Kaava-alueella tutkitaan kahdessa vaihtoehdossa myös asumisen sijoittumista kaavaluonnosalueelle.

Palvelut ja työpaikat

Alueella säilyy työpaikkavaltaisuus. Rakennuksen koon kasvaessa työpaikkojen osuus tulee kasvaamaan.

Taloudelliset vaikutukset

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Sosiaalinen ympäristö

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Virkistys

Täydennetään kaavaehdotus vaiheessa.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Dixistä, jossa sijaitsee Tikkurilan bussi- ja rautatieasema. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta.

Vesihuolto

Alue sijaitsee rakennetun vesihuollon piirissä.

Hulevesien osalta täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikenteen, lähinnä Kielotien mahdollisesti aiheuttama melu ja pienhiukkaset tullaan huomioidaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteistä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu:	Tarja Laine Ritva Kotilainen Seppo Niva Leena Kaunismäki Anni Vainionpää Pia Tasanko Anna-Liisa Vanhala	kaupunkisuunnittelujohtaja arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja toimistoapulainen vuorovaikutusasiantuntija kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus :	Ifa Kytösaho Mikko Juolahti Jarmo Pajunen Hanna Keskinen	hankesuunnittelupäällikkö hankekehitysarkkitehti liikenneinsinööri puistosuunnittelupäällikkö
Rakennusvalvonta:	Matti Kärki Panu Latvala	kaupunkikuva-arkkitehti lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja asuminen:	Janne Juntunen Heikki Virkkunen	projektijohtaja projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 14. päivänä toukokuuta 2018.

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Vesa Karisalo
aluearkkitehti

6. KAAVALUONNOKSET JA MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueen numero Planområdens nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 2
002365	14.5.2018	686502	

LUONNOS VA1

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.

Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-asemakaavan määräysten mukaisina.



Keskustatoimintojen korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.

Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään 11 000 k-m².

Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutilaa, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lairalan aukion suuntaan.

Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.

Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Julkisivujen tulee olla muodoiltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsenöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.

Katopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja soveltua kaupungintalon historialliseen ympäristöön.

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.

Korttelista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myymäla- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²

Toimistot 1 ap/ 160 k-m²

Erillisen laskelman perusteella vuorokäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 % vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa 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.

Rakennusala.

Maanalainen pysäköintitila.

Istutettava alueen osa.

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Katu.

Katuaukio/Tori.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Eritasoristeys.

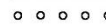
Suojeltava rakennus.

61
TIKK
61206

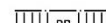
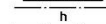
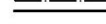
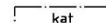
LAURI LAIRALA AU

7200

V



o



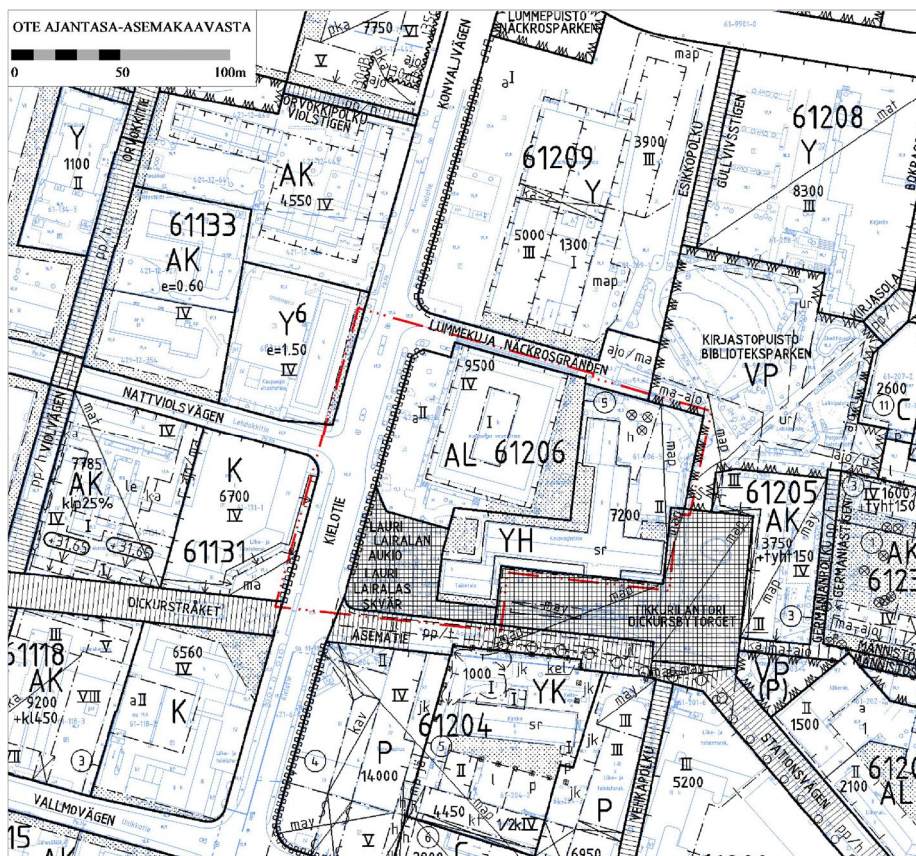
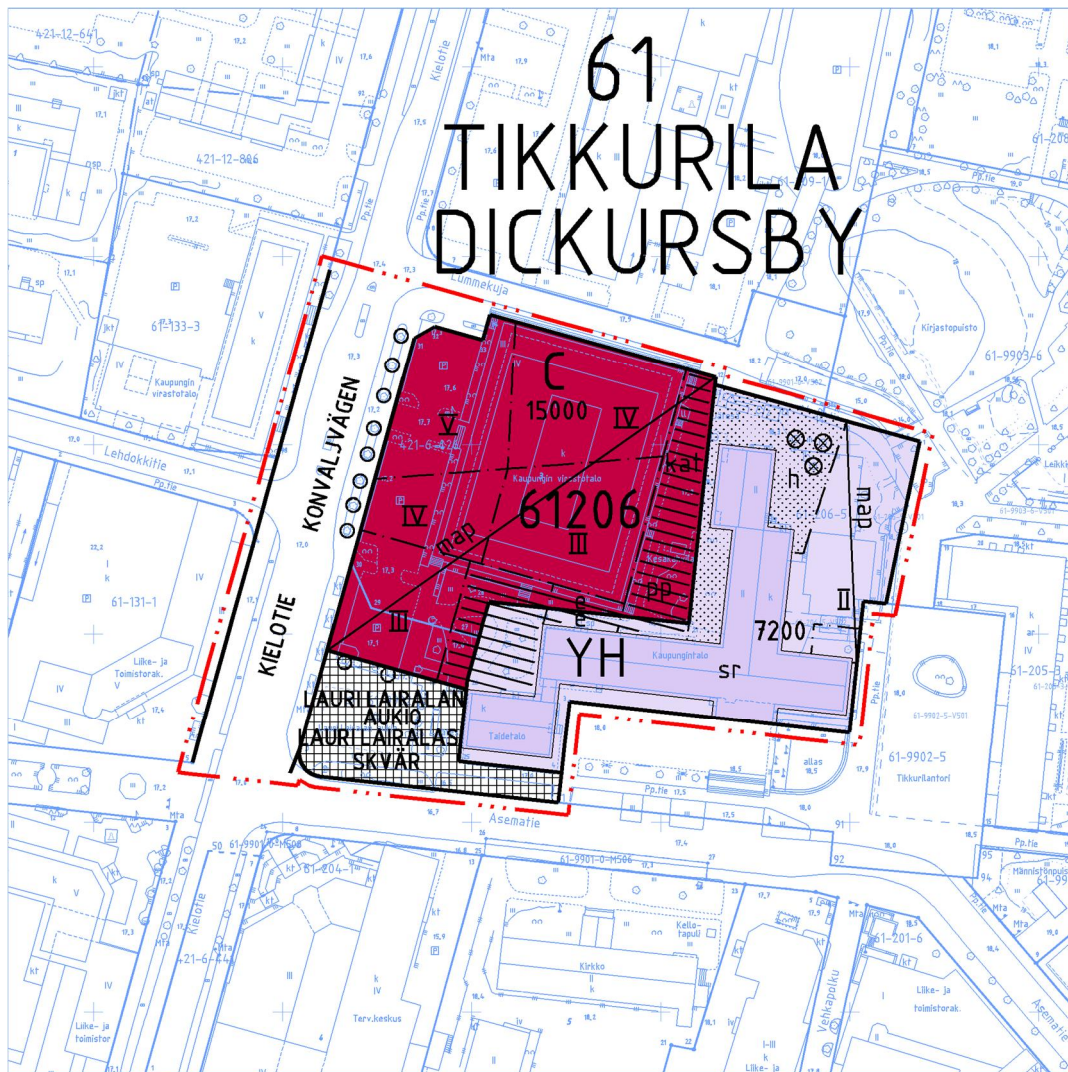
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ / _ 20 _



Kaava-alueen numero Planområdens nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot ^{1/2} Baskartbladens nummer
002365	14.5.2018	686502

LUONNOS VAIHTOEHTO 2

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

--- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
YH Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue.
Kaavamääräykset säilyvät ajantasaa-ase-
makaavan mää-
rysten mukaisina.

C Keskustatoimintojen korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimisto-
rakentamista sekä asumista.
Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään
11 000 k-m².
Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutal-
oja, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lairalan aukion suuntaan.
Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön so-
veltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun
yhteydessä.
Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat saa rakentaa
asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat
eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennukset

Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa
kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä
kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.
Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihte-
levia ja jäsenöityjä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista,
kestävistä ja laadukkaista materiaaleista.

Kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.

Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm.
katoksin ja materiaalein.

Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkiteh-
tonisesti korkeatasoisista ja soveltua kaupungintalon his-
torialliseen ympäristöön.

Asuinrakennusosuuden pihan tulee sijaita katolla.

Ulkotilat

Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteu-
tettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilul-
taan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne
liittyvät luontevasti toisiinsa.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee
vapaaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.

Korttelista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensim-
mäisen rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Myynti- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²

Toimistot 1 ap/ 160 k-m²

Asunnot 1 ap/ 130 asunto-k-m²

Erillisen laske/ man perustee/ la vuoroittaiskäytössä ole-
vista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 %
vähennyksen.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 pp / 30 asunto k-m²
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

2 / 2

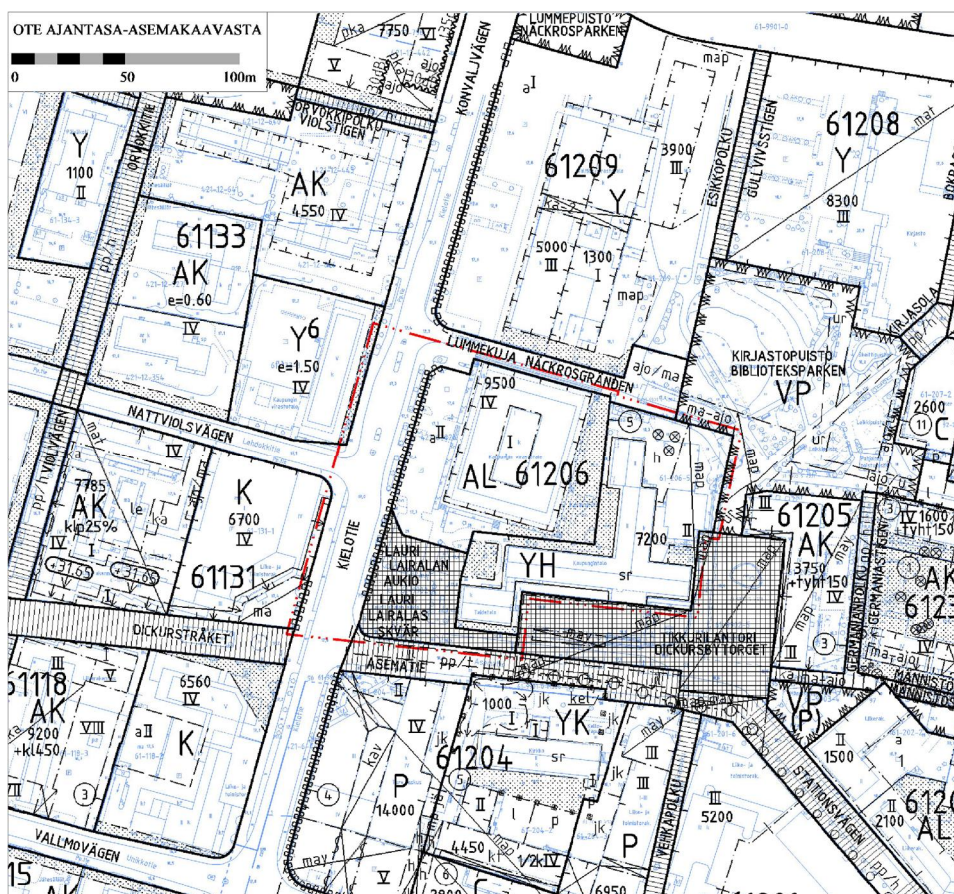
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.
	Katu.
	Katuaukio/Ton.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Eritasoristeys.
	Suojeltava rakennus.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus
Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__



Kaava-alueen numero Planområdens nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot ^{1/2} Baskartbladens nummer
002365	14.5.2018	686502

LUONNOS VAIHTOEHTO 3

Vantaan kaupunki

TOIMITILA

Kaupunginosa 61, Tikkurila

Asemakaavan muutos

Kortteli 61206 katu- ja torialueet.

1:2000



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · ---
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- YH**
Hallinto- ja virastorakennusten korttialue.
Kaavamääräykset säilyvät ajantasa-aseமாகাavan määräysten mukaisina.
- C**
Keskustatoimintojen korttialue.
Korttialueelle saa sijoittaa palvelu-, liike- ja toimistorakentamista sekä asumista.
Toimistorakentamisen määrä tulee olla vähintään 11 000 k-m².
Kaduntasokerrokseen tulee sijoittaa liike- ja palvelutalaa, joka avautuu Kielotien ja Lauri Lailan aukion suuntaan.
Aukion reunaan tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon iv-suunnittelun yhteydessä.
Tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.
- Rakennukset**
Tontista / korttelista ja rakennuksista tulee muodostaa kaupunkimainen kokonaisuus arkkitehtuurin keinoin.
Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.
Julkisivujen tulee olla muodoltaan ja massaltaan vaihtelevia ja jäsenndityjä.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista, kestävästä ja laadukkaista materiaaleista.
Kattopinnat tulee tehdä pääosin viherkattoina.
Katutasokerroksen vähimmäiskorkeus on 5 m.
Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin ja materiaalein.
Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisista ja soveltaa kaupungintalon historialliseen ympäristöön.
Asuinrakennusosuuksien pihan tulee sijaita katolla.
- Ulkotilat**
Julkiset ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan aikaa kestävinä siten, että ne liittyvät luontevasti toisiinsa.
Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatulla reitillä tulee vapaan kulkukorkeuden olla vähintään 4 metriä.
Korttelista tulee laatia korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.
- Pysäköinti**
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/ 150 k-m²
Toimistot 1 ap/ 160 k-m²
Asunnot 1 ap/ 130 asunto-k-m²
Erillisen laskelman perusteella vuoroitaiskäytössä olevista, nimeämättömistä autopaikoista voi saada 10 % vähennysten.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asunnot 1 pp / 30 asunto k-m²
myymälä- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²
toimistot 1 pp / 50 k-m²

2 / 2

- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**
- Osa - alueen raja.**
- Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**
- Kaupunginosa numero.**
- Kaupunginosa 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.**
- Rakennusala.**
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.**
- Maanalainen pysäköintitila.**
- Istutettava alueen osa.**
- Säilytettävä / istutettava puuri.**
- Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.**
- Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.**
- Katu.**
- Katuaukio/Tori.**
- Alueen sisäiselle huolto liikenteelle varattu alueen osa.**
- Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.**
- Eritasoristeys.**
- Suojeltava rakennus.**

Maanikäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkimittaus
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ___/___/20__

