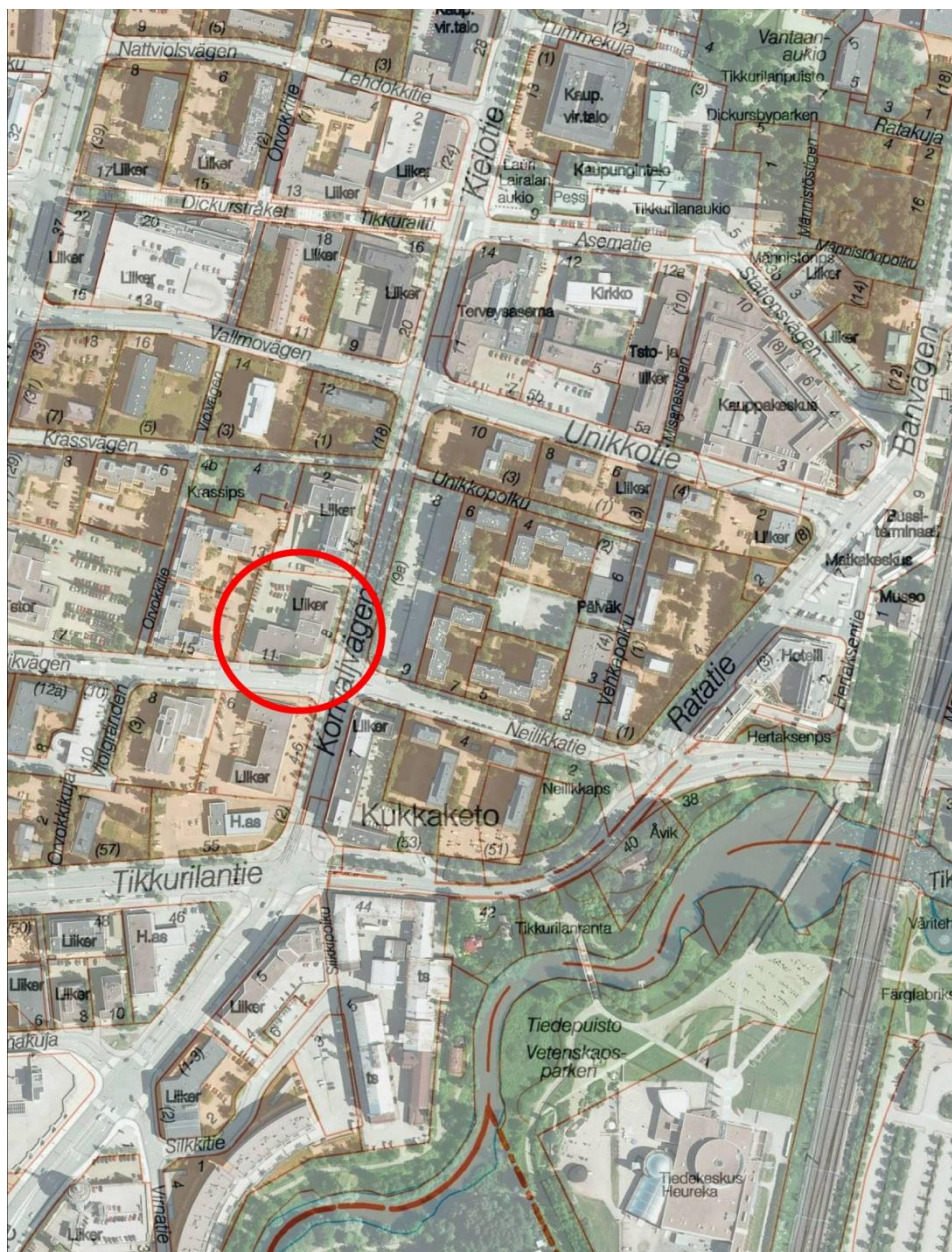




Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi

Kaupunkisuunnittelu

002142 TIKKURILA KIELOTIEN SENIORIT



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002142. Kaavoitus on tullut vireille 18.3.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

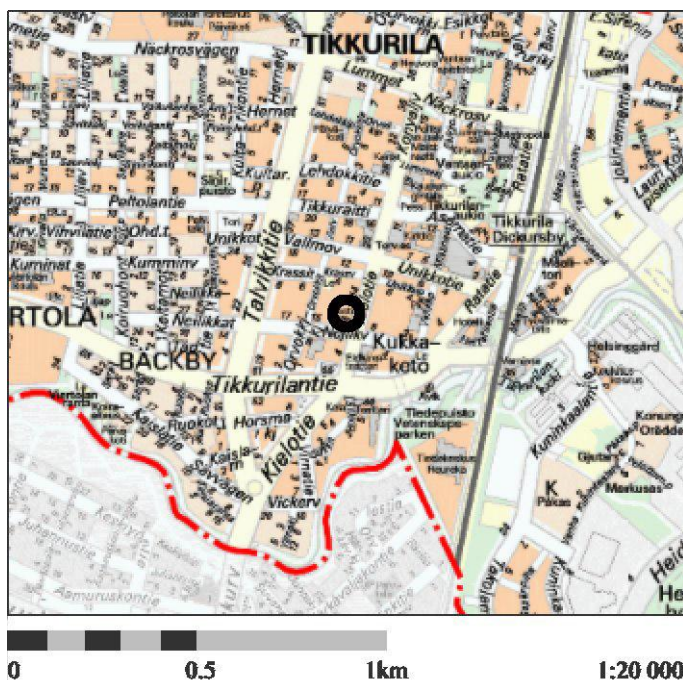
Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61110 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61110, kaupunginosassa 61, Tikkurila)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Neilikkatien ja Kielotien kulmassa. Alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. ravintola Mummola, posti, kuntosali, eläinkauppa sekä toimistoja.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002142, Kielotien senioriasuminen

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella senioriasumiseen soveltuva asuinkerrostalo, jonka kerroskorkeus on enimmillään kahdeksan kerrosta. Rakennuksen maantasokerrokseen suunnitellaan Kielotielle avautuvia kivijalkaliiketiloja.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 150:n asunnon rakentaminen sekä lähipalvelujen toteuttaminen. Asukaspysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla, pihakannen alla sekä kellaritiloissa. Rakennusoikeutta sisältyy kaavaan kokonaisuudessaan 10 290 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa esteettömien asuntojen rakentamisen yli 55-vuotiaille. Lisäksi rakennuksen maantasokerrokseen tulee asukkaita ja muita kaupunkilaisia palvelevia tiloja.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9 650 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m².

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5679 m² ja erityisasuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AE) 4088m² ja katualue 1591m². Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisen kaavan mukaisesta 4880 k-m²:stä 10 290 k-m²:n, tehokkuusluku on kaavamuutoksessa e=2.5.

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
2.3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	8
3.1	SUUNNITTELUUTILANNE	8
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	11
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireille tulo	11
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	13
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	17
5.1	KAAVAN RAKENNE	17
5.1.1	Mitoitus	17
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	17
5.3	ALUEVARAUKSET	17
5.3.1	Korttelialueet	17
5.3.2	Muut alueet	18
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	18
	Yhdyskuntarakenne	18
	Kaupunkikuva	18
	Asuminen	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	19
5.4.3	Yhteenveto	19
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	20
	Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto	21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tikkurilan liikekeskus Oy:n (c/o YH-Länsi Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2011.
- Kaavoitus tuli vireille 18.3.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.3.2013.
- Mielenpitoet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielenpitoita saatiin viisi ja suullisia 11 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta (28.10.2013) ja kaupunginhallitus (4.11.2013) hyväksyivät asemankaavan muutoksen asetettavaksi nähtäville 27.11.-27.12.2013.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE), jossa katutasoon on sijoitettava liike-tilaa.

Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä $e=1.2$:stä tehokkuuteen $e=2.5$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9650 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m^2 .

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee toteuttaa yhtenäisenä kaupunkitilana, joka jatkuu Kielotien jalankulkualueena. Tavoitteena on tuoda kaavamuutosalueelle kivijalkakerrokseen pienimuotoisia palvelu-, työ- ja ruokailutiloja. Nämä tilat tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina, jotta ne voidaan myöhemmin ottaa monipuolisesti liike-, palvelu-, työ- ja ravintola/ruokala käyttöön.

Autopaikat sijoitetaan tontille, pihakannen päälle sekä kellaritiloihin, kaikkiaan 85 kpl. Kielotien varteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten.



Kaava-alueella kasvava vanha tammi tulee säilyttää.

Asemakaavamuutos on osa Tikkurilan laajempaa kaavarunkotyötä, jossa tutkitaan Tikkurilan keskusta-alueen tiivistämistä lisärakentamisella.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun pohjana olleita rakennussuunnitelmia jatketaan toteutussuunnitelmiksi, joiden pohjalta rakentamisen on määrä alkaa heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on, että senioriasunnot valmistuvat loppuvuodesta 2014.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan liikenteellinen asema on erinomainen. Sijainti pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen sekä ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja.

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustassa Kielotien varrella. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1985. Kielotien itäpuolella sijaitsee Kukkakedon asuinkerrostaloalue ja alueen länsipuolella kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella sijaitsee kaksikerroksisia liike- ja toimistorakennuksia, mutta näille tonteilla on vireillä kaavamuutos.



Näkymä Kielotieltä, vasemmalla muutoskohde ja oikealla Kukkakedon asuinalue.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

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

Maaperä ja pohjavesi

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Tikkurilan kaupunginosaan (kaupunginosa 61), jossa asuu tällä hetkellä noin 4900 asukasta.

Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Väestö on vanhusvoittoista joten lapsia ja nuoria asuu tällä hetkellä Tikkurilassa vähän. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku on 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on rakentunut väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana.

Tikkurilan keskustan kaupunkirakenne koki suurimman muutoksen 1960-70 luvuilla, kun omakotivaltaisen rakentamisen tilalle alkoi nousta kerrostaloasutusta. Kerrostalorakentaminen ja suurehkojen kaupallisten rakennusten rakentaminen jatkui 1980-90 luvuilla. Kaupunkirakennetta alettiin tiivistää umpikorttelimaisena 2000-luvulla ja rakenteellinen pysäköinti on yleistynyt.

Katutilat ovat leveitä ja pysäköintikentät hallitsevat vielä toistaiseksi kaupunkikuvaa. Kielotiellä ajonopeudet ovat korkeat ja katu on läpiajomainen. Kielotietä rajaavat rakennukset ovat kaukana katutilasta eivätkä näin muodosta kaupunkimaista katutilaa.

Kaavoitettava tontti on tyypillistä 1980-luvulla toteutettua liike- ja toimistotilaa. Liiketilat eivät avaudu suoraan kadulle vaan ovat muutamien porraskelmien ja istutusvyöhykkeen takana.



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Julkiset palvelut sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä kaavamuutosalueelta; kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, terveyskeskus, pääkir-

jasto sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ja ravintolat ovat Tikkuraitilla sekä Kauppiastavaratalo Tikkurissa myös muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä Vantaalla lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia työpaikoista on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat myös merkittäviä työnantajia.

Vantaan aikuisopisto, Tikkurilan viestintälukio, Tikkurilan ala- ja yläaste sekä Peltolan koulu sijaitsevat aivan Tikkurilan keskustan tuntumassa.

Virkistys

Keravanjoen ranta ulkoilureitteineen sijaitsee noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta. Joen rantaan rajautuu Veinin myllyn kahvila sekä Heureka tiedepuistoinen ja suosittu rantapuisto nurmialueineen.

Tikkurilan urheilupuisto, uima-, jää- ja keilahalli sijaitsevat parin kilometrin päässä kaavamuuotosalueelta.

Muutosalueen korttelissa sijaitsee pieni Krassipuiston korttelipuisto.



Krassikuja



Krassipuisto



Orvokkitie

Asuminen

Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Liikenne

Kaavamuuotosalue rajautuu idästä Kielotiehen ja etelästä Neilikkatiehen, jotka ovat melko vilkkaasti liikennöityjä. Kielotie on yksi alueen pääkatuduista ja sillä sijaitsee lähimmät bussipysäkit. Osa Tikkurilassa liikennöivistä bussilinjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat noin 200 metrin päässä muutosalueelta. Rautatieasemalle ja matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin.

Lähin yhteys valtakunnalliseen pyörämatkailureittiin on muutaman sadan metrin päässä Tikkuraitilla, joka johtaa Talvikkitien kautta mm Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsingin keskustaan.

Reittien katkonaisuuden takia pyöräilyliikenne on ohjautunut osittain jalkakäytävälle.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-aluetta ympäröivien Kielotien ja Neilikkatien varrella.

Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit. Neilikkatien katurakenteeseen on sijoitettu d150 vesijohto, d250 jätevesi- ja d400 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemärointi

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

Hulevesiviemärointi

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

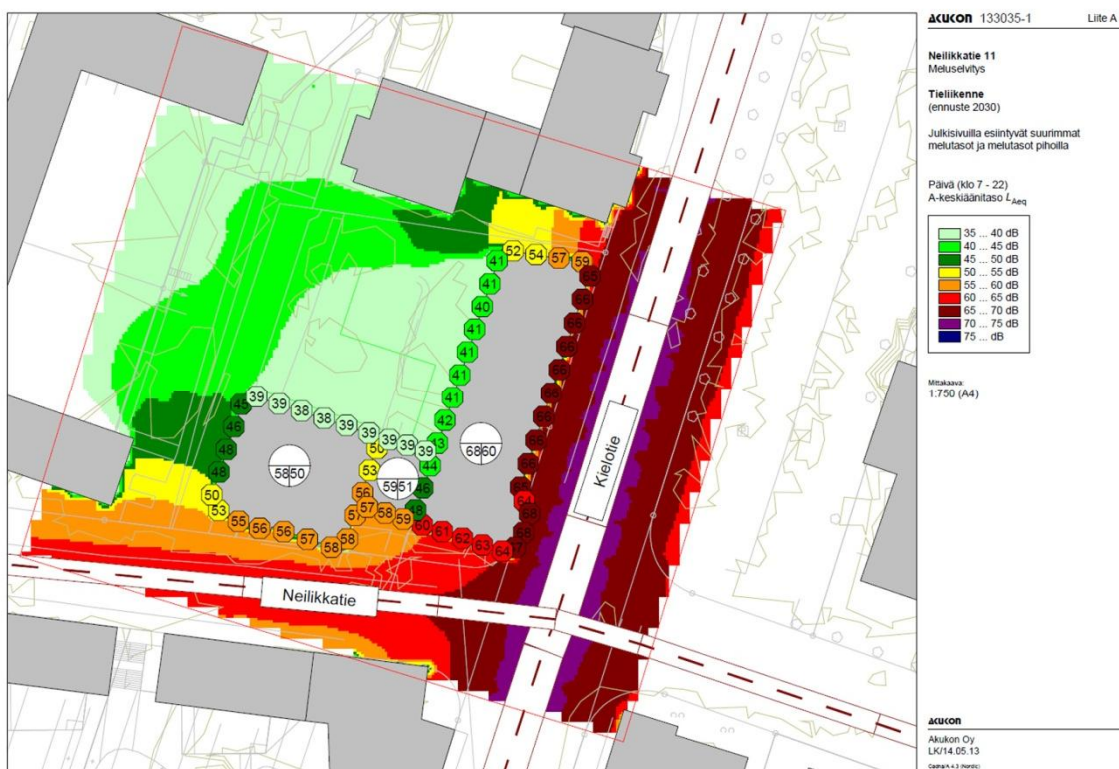
Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu korttelialueelle. Kaukolämpöputket reunustavat korttelia Neilikkatien puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Kielotien liikennemelu on merkittävin melunlähde, joka rasittaa kaava-aluetta.



Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiääni-taso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 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.

Vantaan kaupungin rakentamissuhteen mukaan äänitasoeroitus ΔL_A on oltava 30 dB tie-liikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55-59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60-65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakenta-missuhteessa ei ole annettu erillistä äänitasoeroitusvaatimusta.

YH-Kodit Oy teetti Akukon Oy:llä hanketta koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että tieliikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiääni-taso alittaa ohjearvon 55 dB suunnitellulla sisäpihalla. Kielotielle arvioidut melutasot ovat enintään 68dB, joten Kielotien puolisille julkisivuille voidaan käyttää vaatimusta $\Delta L_A=35dB$. Nei-likkatien puoliselle julkisivulle voidaan käyttää $\Delta L_A=30dB$ vaatimusta. Mikäli katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella.

Lentomelu

Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamissuhteen mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden käyttää ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 61-110-10 omistaa Tikkurilan Liikekeskus Oy c/o YH Länsi Oy, Kielotien osuu-den omistaa Vantaan kaupunki.

3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten aluei-denkäyttötavoitteiden 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, turvalli-suutta ja laatua.

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pää-keskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkaraken-tamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seu-dulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja ehey-tyvää yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityises-ti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

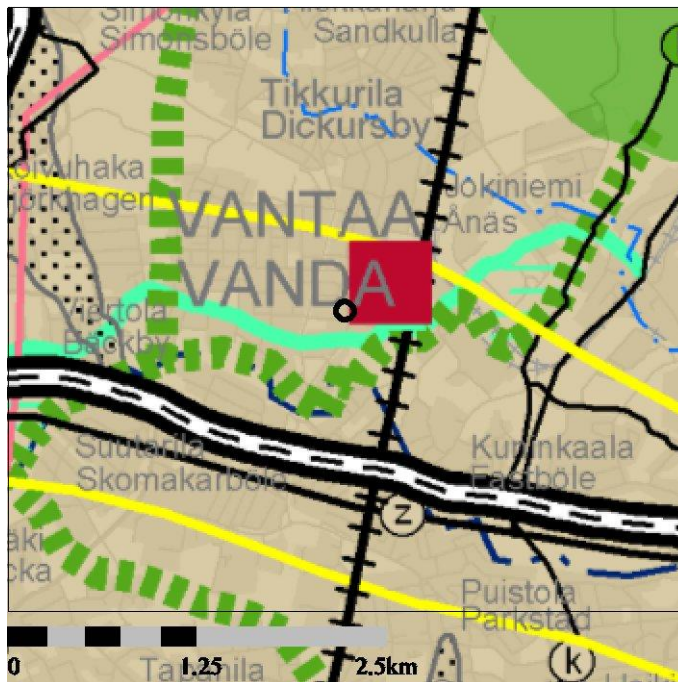
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan maakuntakaava on tullut voimaan 9.11.2006.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen- ja taajamatoimintojen aluetta, joka sijaitsee kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi Tikkurilan etelä-

osalla jokilaakso on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Hanke on maakuntakaavan mukainen.

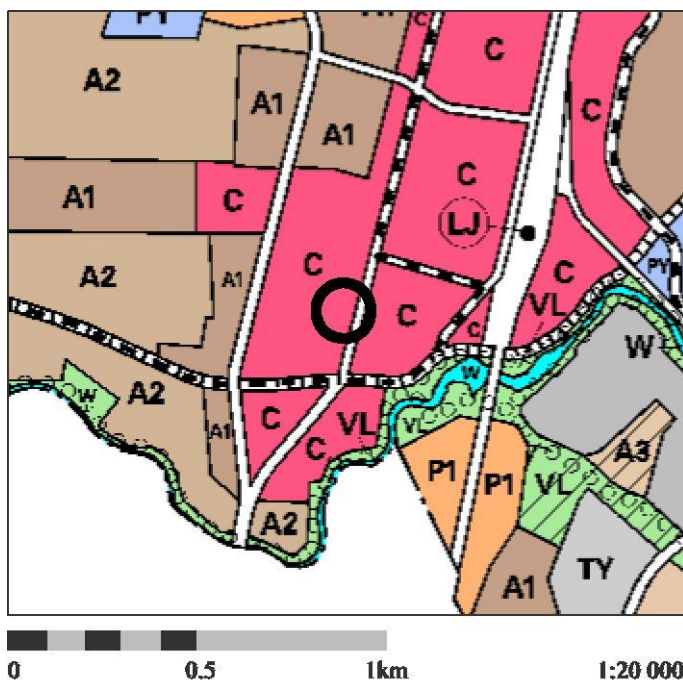


Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009.

Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.



Rakennuskielto

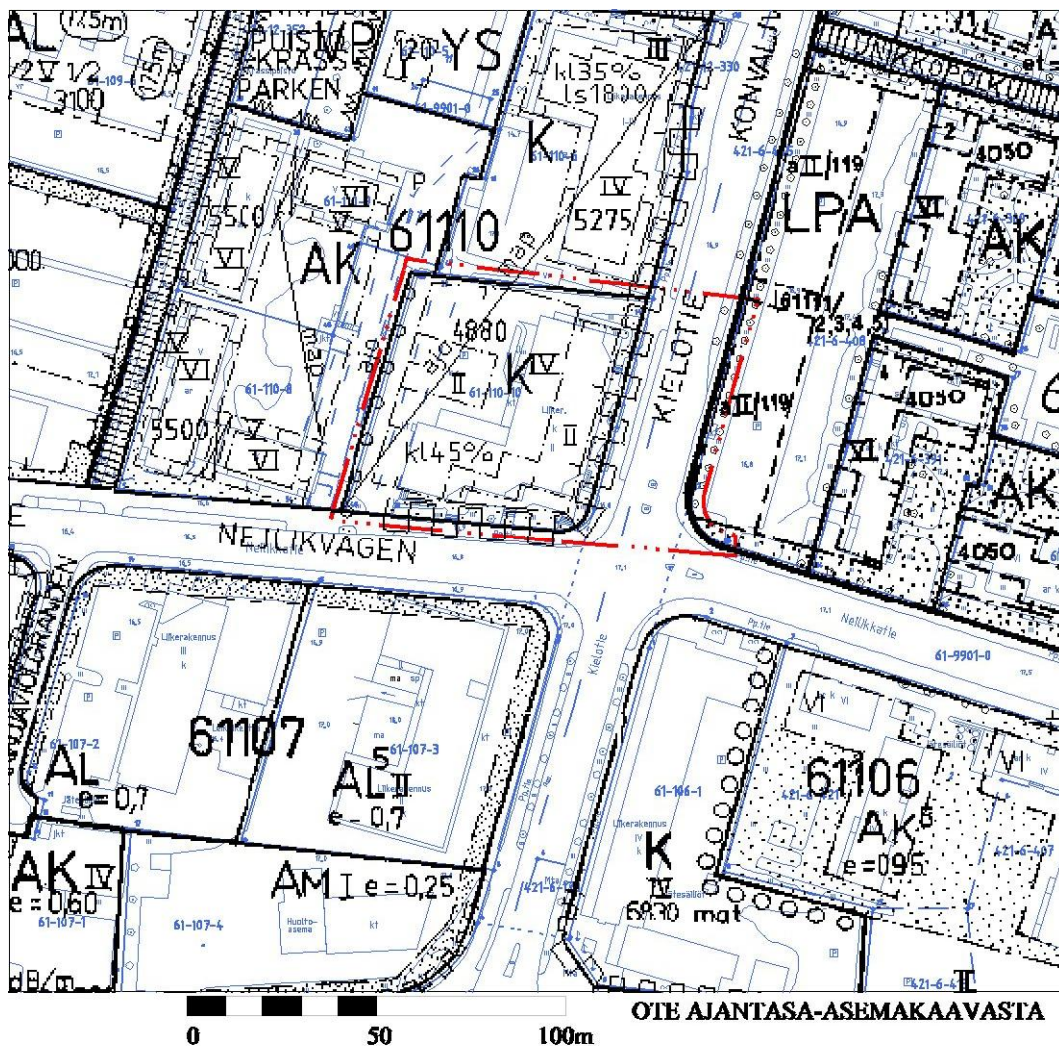
Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuu-
tokset nro 000288 (SM 12.7.1983), 000768 (YM 25.7.1989) ja 000877 (YM 12.12.1990).

Korttelialueella on voimassa asemakaavan muutos nro 001186, joka on 24.3.1997 kaupunginvaltuuston vahvistama.

Kaavamuu-
toksen korttelialue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeutta tontilla on 4880 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on IV.



Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen eteläpuolella on vireillä kaavamuu-
toks, jossa liike- ja toimistotilojen korttelialueen asemakaavaa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Vuoden 2012 lopulla kaupunkisuunnittelussa valmistui Tikkurilan kaupunkikuvaselvitys. Kaupunkikuvaselvityksen mukaan Kielotien luonne tulee muuttumaan ja ajoneuvoliikennettä tullaan vähentämään sekä ajonopeuksia laskemaan. Kielotie tulee olemaan tulevaisuudessa bulevardimainen ja joukkoliikennepainotteinen.

Kaupungin tavoitteiden mukaan Kielotien varren rakennusten kivijalkoihin tulee sijoittua liiketiloja, jotka avautuvat suoraan esteettömästi katutasolle. Kielotietä rajaavat uudet rakennukset tulisi olla maksimissaan kahdeksankerroksisia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tikkurilan liikekeskus Oy korttelin 61110 tonttia 10 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2011. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002142 ja työ tuli vireille 18.3.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- 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.
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 18.3.2013 työnumerolla 002142. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Vantaan Kaupunginmuseo 27.3.2013

Ei huomautettavaa

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 16.4.2013

Mikäli muutosehdotus aiheuttaa johtosiirtoja, tulee ne suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

3. Vantaan Energia 23.4.2013

Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

4. Kuntatekniikan keskus, Pirjo Suni 19.4.2013

Asemakaavaa laadittaessa on tehtävä meluselvitys, jossa otetaan huomioon Kielotien ja Neilikkatien liikenne. Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

5. Museovirasto

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamuutokseen huomautettavaa.

Suullisissa mielipiteissä tiedusteltiin pääasiassa senioritalon esteettömien asuntojen valmistumisen aikataulua ja hanketta pidettiin erittäin tarpeellisena. Suullisen mielipiteen jättäneet olivat kiinnostuneita itse muuttamaan hissilliseen esteettömään senioritaloon.

Tikkurilan keskustan kehittämisideoiden esittelystä järjestettiin tapaaminen osallisille 9.4.2013 Vantaan kaupungin valtuustosalissa. Tässä tilaisuudessa esiteltiin myös Kiehotien senioriasuntojen kaavahanketta. Tilaisuuteen osallistui n.120 henkeä. Keskustelu tilaisuudessa oli rakentavaa ja myönteistä.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta järjestettiin keväällä 2013 nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Nuorille järjestettiin erillinen nettikysely sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Osana seniorifoorumia järjestettiin 24.5.2013 työpaja, jonka aiheena oli tulevaisuuden Tikkurila. Työpajassa keskusteltiin senioreiden toiveista ja huolista.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on vilkasta katuelämää sekä hyvät palvelut lähietäisyydellä ja joka on helppo kaupunki liikkua kävellen, pyörällä tai autolla.

Lausunnot

Lausunnot pyydettiin xxxxx mennessä ja saatiin kaksi kappaletta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle. Muutosalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Tikkurila Oyj:n maalitehtaasta. Tukesilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

1. Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava kansirakenteet. Myös sairaankuljetusyksiköllä tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.
2. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös kansirakenteet ja istutettavat / säilytettävät puut.
Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.
3. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuuri voidaan jättää rakentamatta.
4. Mikäli on tarkoitus sallia erillisellä kaavamääräyksellä kerrosalaan laskettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle ns. ullakotiloihin, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttämiseksi.

-
5. Palo- ja henkilöturvallisuuden parantamiseksi asuinrakennukset tulisi varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.

vastineet:

1. Kaavamuutoksessa on merkintä: Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.
2. Kaavamuutos on laadittu niin, että pelastusteiden nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikkien asuintilojen parvekkeet. Erillinen pelastusreittikaavio löytyy selostuksen sivulta 24.
3. Kaavamääräykseen "Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle" lisätään teksti "mikäli riittävä palo-osastointi on toteutettavissa muulla tavalla".
4. Kaava ei salli kahdeksannen kerroksen yläpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.
5. Hankkeen suunnittelija esittelee lupavaiheessa rakennusvalvonnalle pelastusreitit palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa Tikkurilan ydinkeskustaa vetovoimaisena asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset keskustaa eheyttävälle täydennysrakentamiselle.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupunkimaisuus ja kivijalkapalvelujen muodostuminen esteettömäksi ja kiinteäksi osaksi kaupunkirakennetta. Maantasokerroksen luonnonkivipinta korostaa Kielotien uutta urbaania ilmettä.

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

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)

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

Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein

- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsenellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Kaava-alueelle tutkittiin eri vaihtoehtoja, kuinka liike- ja toimistorakennusten korttelialue voitaisiin muuttaa senioriasumisen tarpeisiin soveltuvaksi. Kaupunkisuunnittelussa käydyissä neuvotteluissa päätettiin ottaa jatkosuunnittelun pohjaksi YH-Länsi Oy:n (nykyään YH-kodit Oy) ja arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n valmisteleva luonnos.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n ensimmäinen luonnos senioritalosta 9.6.2011, näkymä Kielotieltä etelästä pohjoiseen

Tontille suunniteltiin senioritaloa, jonka kokonaiskerrosala oli ensimmäisessä vaiheessa 11650 kem². Rakennuksen II-XII kerroksissa on senioriasuntoja noin 110-130 kpl. I-kerroksessa sijaitsi liiketiloja noin 760 kem² ja yhteis- ja varastotiloja 460 kem². Suurin osa autopaikoista oli sijoitettu pihakannen alle. Asunnot olivat enimmäkseen noin 55 m²:n suuruisia kaksioita.

Vuoden 2011-12 vaihteessa tutkittiin tontinkäyttöä ottamalla mukaan korttelin 61110 hankkeen pohjoispuolella sijaitseva Kielotiehen rajautuva naapuritontti. Korttelia 61110 tarkasteltiin kokonaisuutena.

Samoihin aikoihin Neilikkatien eteläpuoleiselle korttelin 61107 tonteille 5 ja 6 haettiin kaavamuutosta (Eläkekassa Verso ja HOK-Elanto) Heidän konsulttinaan toimi Arkkitehtiryhmä A6 sekä liikennesuunnittelun osalta Trafix Oy.



Kolme vaihtoehtoista kaupunkikuvallista tarkastelua, Arkkitehtiryhmä A6, 8.2.2012.

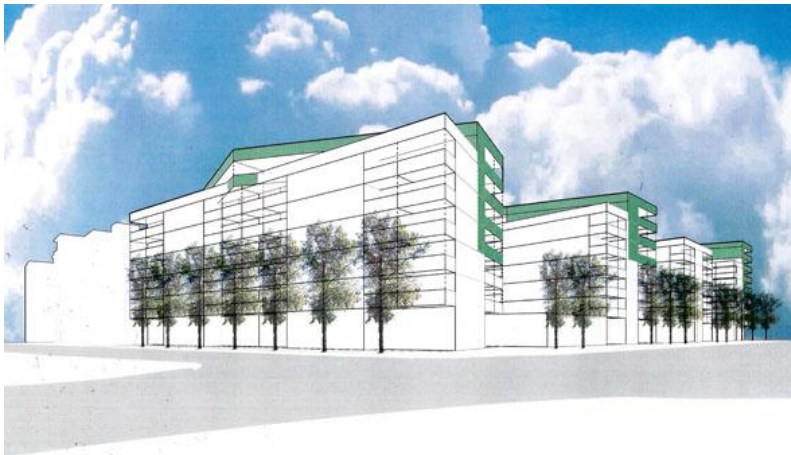
Kortteleiden 61110 ja 61107 kaavamuutokset päätettiin kuitenkin tehdä erillisinä kaavamuutostöinä.

Vuoden 2013 alussa YH-kodit Oy sekä arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy esittelivät kolmea massoittelultaan erilaista asuinkerrostaloa Kielotien ja Neilikkatien risteykseen.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos A senioritalosta 14.4.2012

Luonnos A oli pääidealtaan samankaltainen kuin Laitisen ensimmäinen luonnos vuodelta 2011, massoittelua oli hieman jalostettu aikaisempaan nähden. Kaksitoistakerroksista rakennuksen osaa pidettiin kuitenkin kaupungin edustajien mielestä liian korkeana ja massiivisena ja rakennuksen toivottiin rajautuvan selkeämmin Kielotien katutilaan.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos B senioritalosta 3.2.2012

Luonnos B:ssä Kielotien suuntainen yhtenäinen rakennusmassa on yksikerroksinen, kuudesta kahdeksaan kerroksiset rakennusmassojen päädyt suuntautuvat Kielotielle päin. Ehdotuksen ongelmana oli osan asunnoista suuntautuminen pohjoiseen päin ja näkymien suuntautuminen varjoisille sisäpihoille.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos C senioritalosta 20.4.2012

Vaihtoehto C on umpikorttelimainen mutta syvärunkoinen. Kielotien puoleinen rakennus on kuusikerroksinen ja Neilikkatien suuntainen rakennus yhdeksänkerroksinen. Tämän suunnitelma päätettiin ottaa jatkotyöskentelyn pohjaksi. Kuitenkin ehdotusta tulisi tutkia maksimissaan kahdeksänkerroksisena.

Suunnittelun lähtökohtana on pääosin kahdeksänkerroksinen rakennus niin että rakennusmassat sijoittuvat kiinni katualueiden reunaan.

Lounasravintola ja sen terassi sijoittuvat Neilikkatien ja Kielotien kulmaan. Neilikkatien varren tammi, joka sijaitsee tontilla, tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja säilyttää. Iso puu tarjoaa jo valmiit puitteet tulevan ravintolan terassin reunustamiseen.

Asukkaiden ja liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa tontille. Tulevaisuudessa Kielotien muutosten yhteydessä asiakkaiden pikapysäköinti on mahdollista Kielotien varressa.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, katujulkisivu Kielotielle



Arkkittehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, näkymä etelästä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kaksi- ja nelikerroksisten liike- ja toimistorakennusten korttelialue erityisasumisen korttelialueeksi AE. Tontille tulee katutasoon liiketiloja Kielotien ja osittain Neilikkatien puolelle. Pysäköinti tulee sijoittumaan pihakannen alle ja päälle sekä kellaritiloihin.

5.1.1 Mitoitus

Erityisasumisen korttelialue, **AE** on 0,4 hehtaarin kokoinen. Kokonaisrakennusoikeus on 10 290 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9650 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m². Tehokkuusluku e=2,5

autopaikkoja: 1ap/150 asuntokerrosm², kuitenkin vähintään 0,48 ap/asunto
1ap/50 k-m² myymälä ja palvelutiloissa.
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat laadittavana olevaan Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Kielotien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Ne on määritelty kaavarunkotyössä myös vahvasti kaupallisiksi julkisivuiksi.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AE, Erityisasumisen korttelialue

Kaavamuutosalueen tontille sijoittuu kaksi kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa senioreille, joita yhdistää toisiinsa yksikerroksinen liiketila. Rakennus tulee rakentaa Kielotien puolella rajaamaan katutilaa ja suojaamaan asuinkerrostalon pihaa Kielotien liikennemelulta.

Rakennusala on sijoitettu siten, että rakennus rajaa katutilaa umpikorttelimaisesti ja sisäpihalle syntyy suojaisia pihatiloja. Neilikkatien puolella on tila ravintolan terassille sekä säilytettävälle tammelle.

Pysäköinti sijoittuu Pihakannelle, kannen alle sekä kellaritiloihin.

Kielotien puolella katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80% tulee olla liike- ja myymälätiloja. Liiketilojen vähimmäiskorkeus on noin neljä metriä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus.

Sokkelikerrokseen sijoittuu pihojen puolella asuntoja, muualla liike-, palvelu- ja työtiloja. Pohjakerros ei saa olla kadun puolella umpinainen.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Kaava-alueeseen liittyy osa Kielotiestä. Tälle alueelle on merkitty ohjeellinen uloke, joka mahdollistaa asuinkerrostalon parvekkeen ulottumisen katualueen ylle. Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

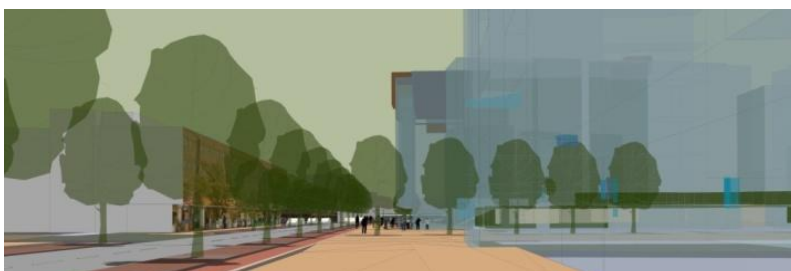
Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan rakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Hankkeen myötä uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 150 joista valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia. Kohteena on senioritalo ja alueelle muuttavat asukkaat ovat yli 55 -vuotiaita.

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Kaupunkikuva

Nykytilanteeseen verrattuna Kielotien katutilasta tulee kaupunkimaisempi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuväriytyksen tulee olla murrettu ja värikylläinen. Kadun varteen on rakennettava liiketilaa ja tilojen korkeuden tulee olla noin 4 metriä.



Näkymä Kielotieltä etelään päin

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 150 uutta senioriasumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa pieniä parvekkeellisia kaksioita. Asumisen konseptiin kuuluu palveluohjaaja, joka auttaa asukkaita arjen pienissä ongelmissa. Senioriasumisen konseptiin kuuluu oman esteettömän asunnon lisäksi yhteinen ”olohuone” asukkaiden yhteiseen ajanviettoon, kuntosali, palveluohjaajan toimisto sekä muita yhteisiä palvelu- ja liiketiloja.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisten liike- ja toimistotilojen tilalle tulee asuntoja sekä asukkaita palvelevia tiloja. Liiketiloja tulee Kielotien varteen maantasokerrokseen. Työpaikkojen määrä laskee jonkin verran muutosalueella.

Virkistys ja terveys

Liikkumisturvallisuutta parannetaan alueella, kun uudisrakennuksen ja piha- sekä katu-tilojen liittymisestä tehdään esteetöntä kulkea. Palveluohjaajan läsnäolo rakennuksessa tuo turvallisuutta ikääntyville. Korttelirakenne ja rakenteelliset ratkaisut suojaavat pihatiloja liikennemelulta.

Liikenne

Alueen väestön kasvaessa kaavan ansiosta myös liikenteen määrä sekä joukkoliikenteen käyttäjien määrä kasvanee jonkin verran.

Pysäköintitiloista tulee selkeät ja niistä on esteetön kulku asuntoihin. Kaavamuutoksen myötä katuverkko ei muutu.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia. Hulevesien suhteen tilanne paranee hieman nykyisestä, kun asfalttikentän tilalle saadaan pieni maavarainen oleskelupiha, johon sadevesiä voi jonkin verran imeyttää.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalueelle tulee uusia yli 55-vuotiaita omistusasunnon hankkivia asukkaita.

Alueesta tulee eläväisempi eri vuorokauden aikoina, kun asuminen syrjäyttää liike- ja toimistorakennuksen. Lähialueen kaupat ja palvelut saavat noin kaksisataa uutta asiakasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä sijoittuen hyvien joukkoliikennedyteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Arkkitehti Ritva Kotilainen

Arkkitehti Seppo Niva

Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen

Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas

Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala

Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen

Kehitysinsinööri Mika Vähämaa

Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

Maanomistajan edustajat:

Tuomo Turkkinen, YH-kodit Oy

Kari Eloranta, YH-kodit Oy

Matti Kyntäjä, Maanomistajan konsultti

Arkkitehtisuunnittelijat:

Ilkka Laitinen, Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy

Vantaalla 24.2.2014



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Ritva Kotilainen
arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.9.2013
Kaavan nimi	002110 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.03.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002142
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5679	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5679

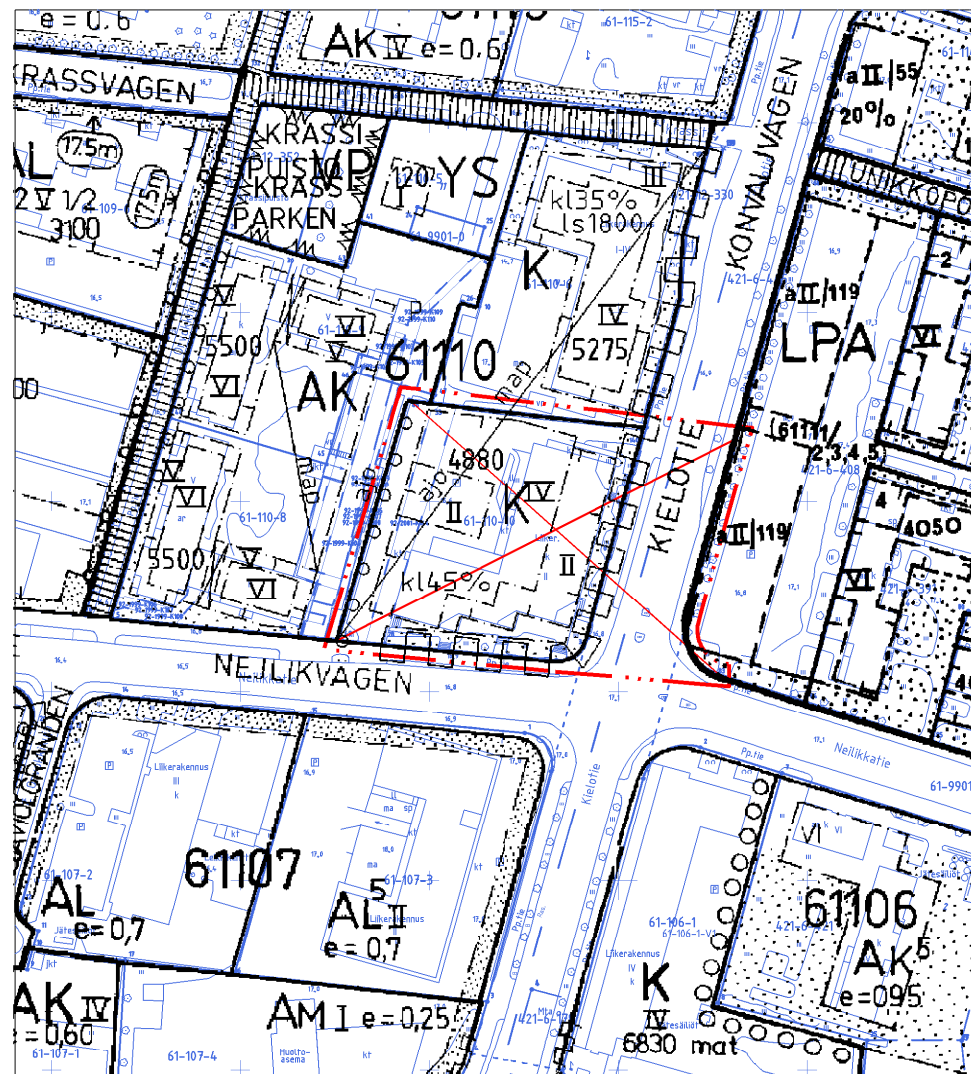
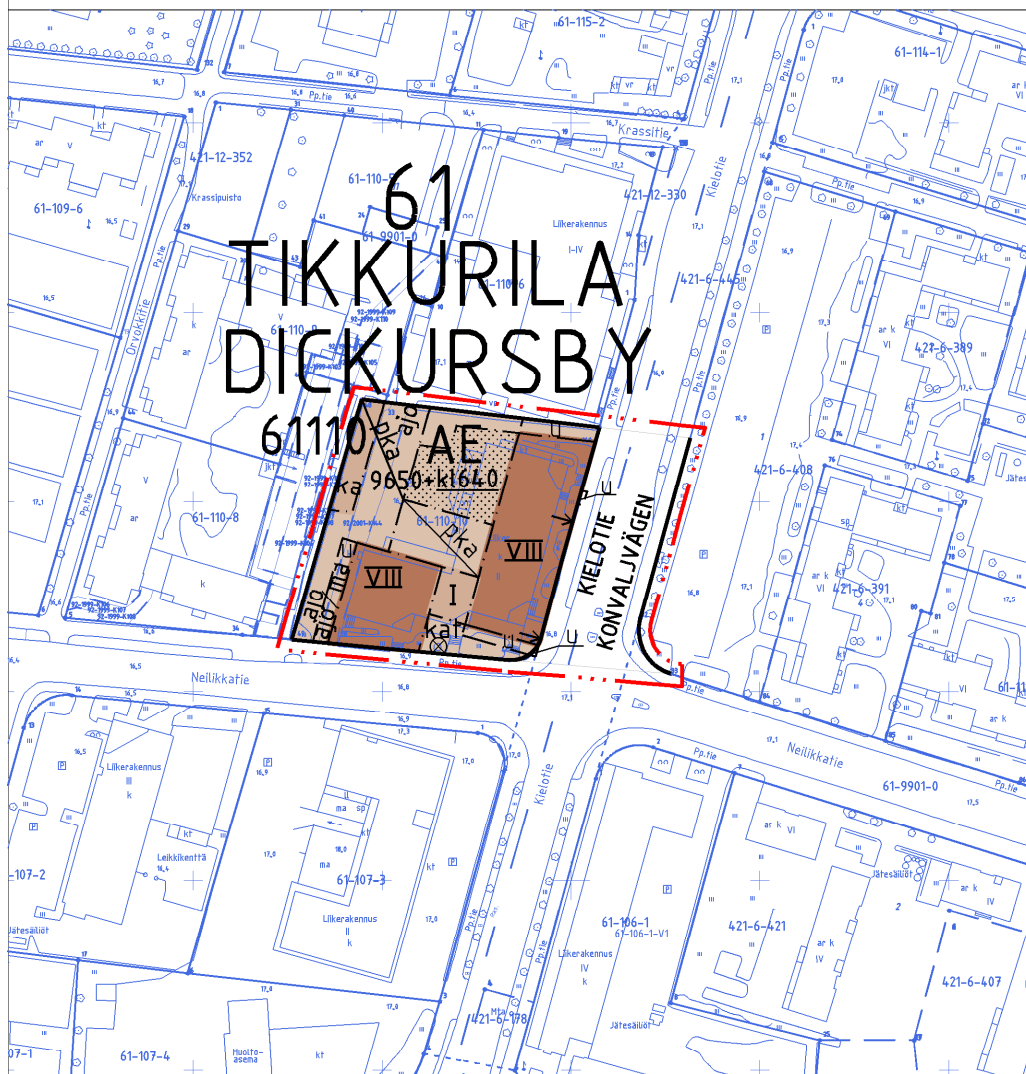
Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5679	100,0	9650	1,70	0,0000	4770
A yhteensä	0,4088	72,0	9650	2,36	0,4088	9650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000				-0,4088	-4880
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1591	28,0			0,0000	
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					

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



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002142	24.2.2014	686501, 686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61110 sekä katualuetta.

1:2000



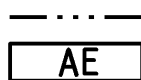
Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61110 samt gatuområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erityisasumisen korttelialue.

AE-aluetta korttelista 61110 koskevia määräyksiä:

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

Rakennukset tulee Kielotien puolella rakentaa koko rakennusalan pituudesta rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta.

Korttelin Kielotien ja Neilikkatien puoleiseen kulmaan tulee suunnitella ruokala/ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

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

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB Kielotien ja 30 dB Neilikkatien puolella.

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

Rakennukset:

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää. Julkisivupinnoissa elementtisaumat eivät saa näkyä.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Kaduntasokerroksissa Kielotien varressa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Kielotien katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för specialboende.

Bestämmelser som gäller AE-området i kvarter 61110:

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

Mot Konvaljvägen ska byggnaderna uppfylla hela byggnadsytans längd, så att de avgränsar gaturummet och skyddar det bakomliggande kvarteret från trafikbuller.

I det hörn av kvarteret som vetter mot Konvaljvägen och Nejlkvägen ska plan-eras in lokaler som lämpar sig för kantin-/restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

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

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

I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot Konvaljvägen och 30 dB mot Nejlkvägen.

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

Byggnader:

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas. Elementfogarna får inte synas i fasadytorna.

Markplansvåningens fasadyta mot gatan skall vara av natursten.

De lokaler utmed Konvaljvägen som ligger i gatuplan ska öppnas upp mot gatorna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägens gatuområde ska utgöras av utrymmen som ämpar sig för affärs- och butikslokaler, och dessas gatufasader ska artikuleras som skyltfönsterfasader.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte

saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilöiden vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettua ja värikyläistä.

Parvekkeet ja erkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat:

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

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

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

Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle, mikäli riittävä palo-osastointi on toteutettavissa muulla tavalla.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 150 asuntokrs-m²,
kuitenkin vähintään 0,48 ap/ asunto
Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

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.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerroslan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerroslan neliömetrimäärän.

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

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

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

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Uloke.

Ohjeellinen uloke.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakanen alle.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjailutiloja.

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

täckas in med till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

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

På gatuområdet skall den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

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

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

Gården:

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

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

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

I underjordiska parkeringsutrymmen behövs det inte byggas en brandmur på gränsen mellan tomterna.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 150 m²-bostadsvy,
dock minst 0,48 bp/ bostad
Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

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

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttagas.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Byggnadsyta där ett skärmtak.

Utsprång.

Instruktivt utsprång.

Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. I området får i anslutning till restauranger, kaféer och liknande placeras utrymmen för uteservering.

Med tanke på stadsbildens ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.

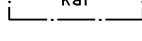
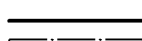
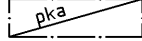
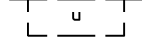
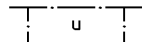
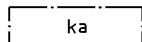
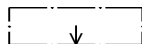
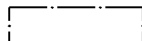
61
TIKKU
61110

KIELOTIE

9650+kl640

VIII

kl 640



ajo
ajo/ma

Ajoyhteys.

Ajoyhteys maanalaiseen tilaan.

TONTTIJAKO

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

Körförbindelse.

Körförbindelse till utrymme under markytan.

TOMTINDELNING

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

3 / 3

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

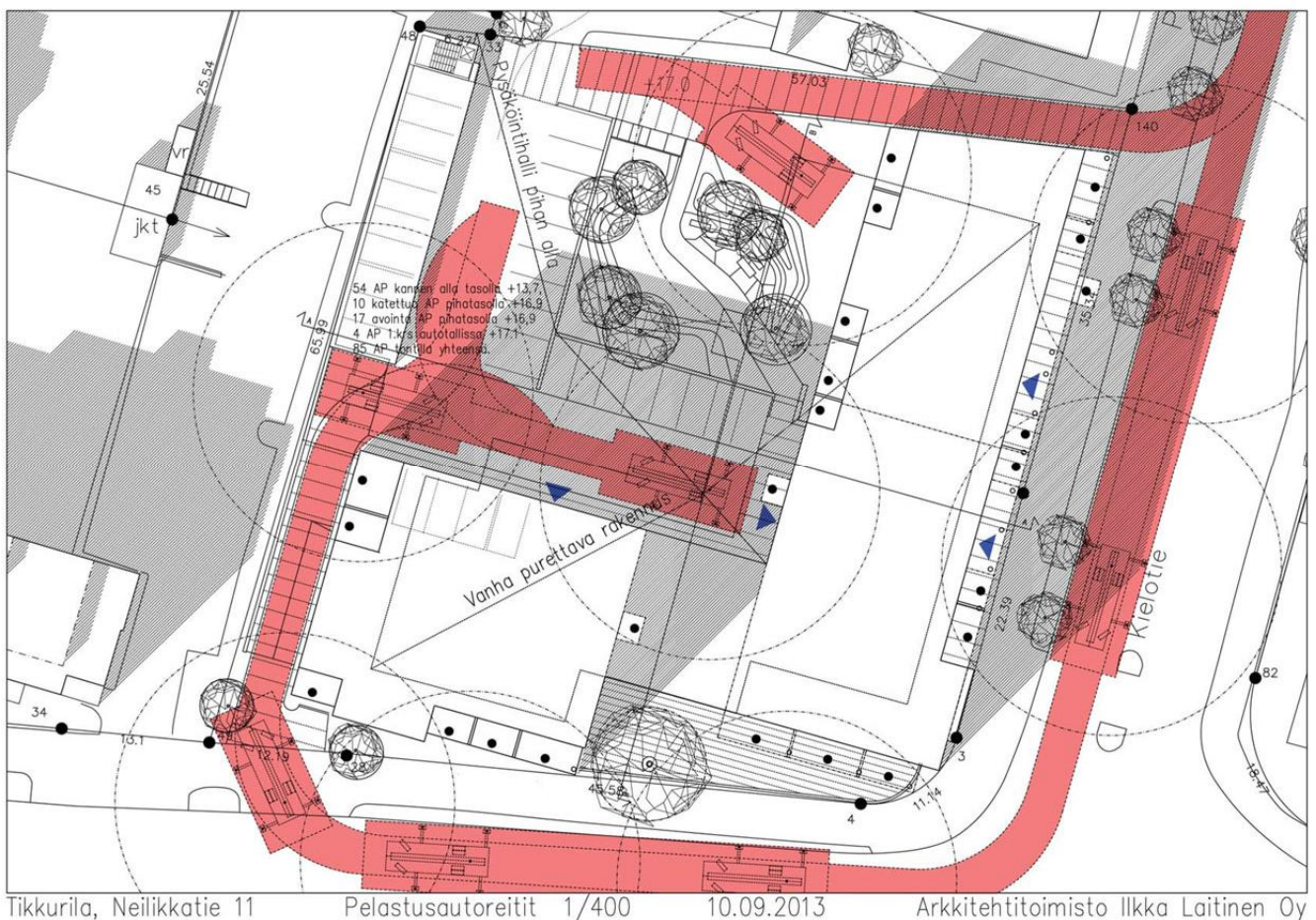
Mättningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

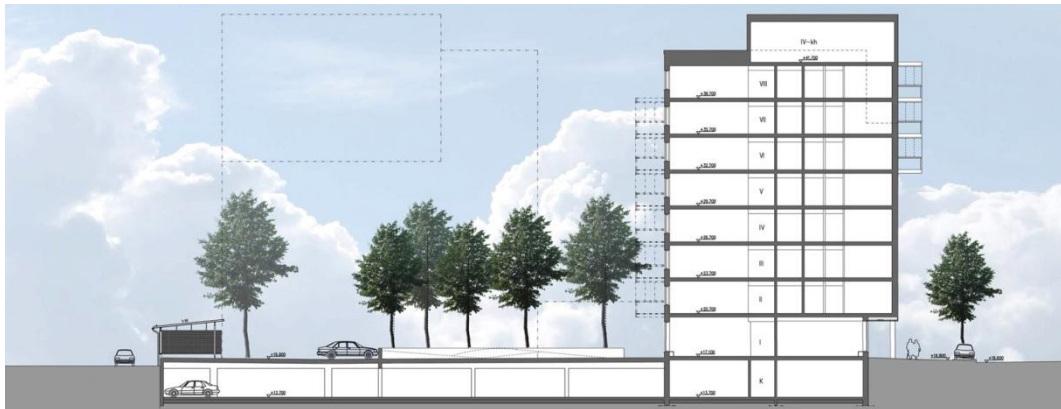
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__





Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, piha julkisivu



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, leikkaus