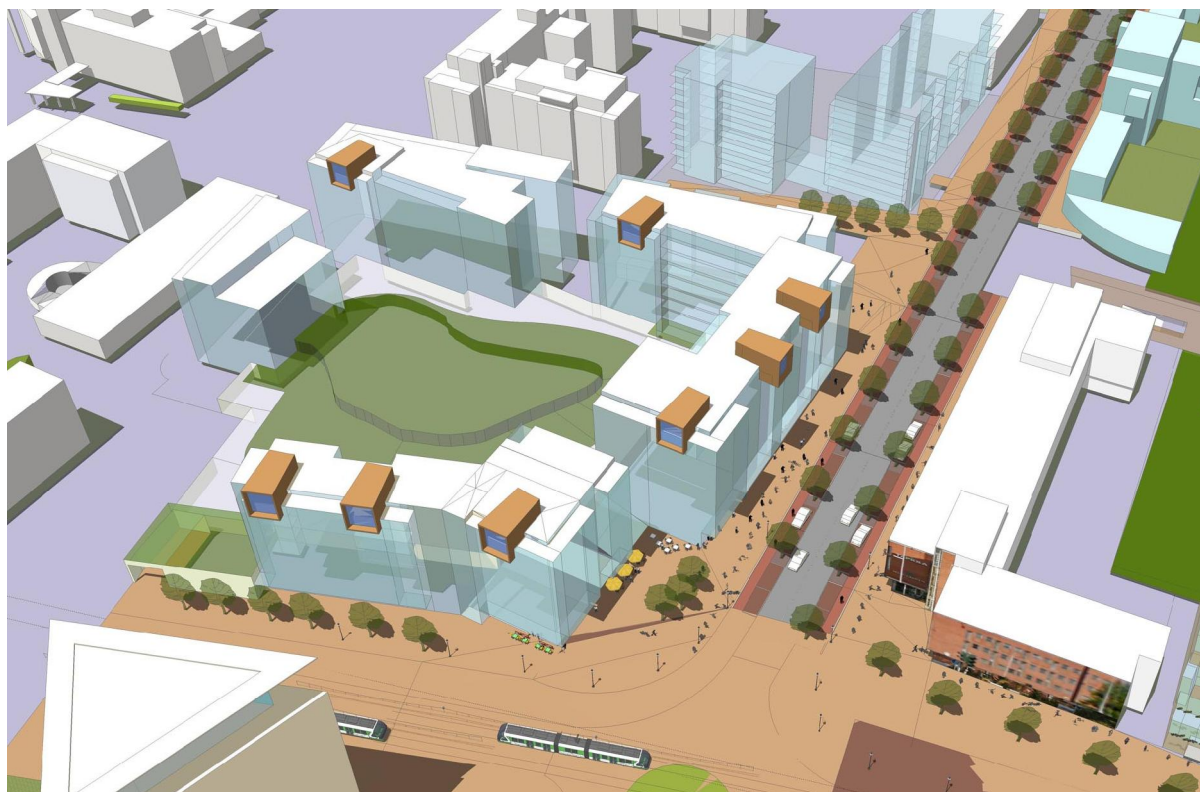




Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002110 TIKKURILA

KIELOTIE 2-6



**Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.3.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002110. Kaavoitus on tullut vireille 15.2.2012.**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

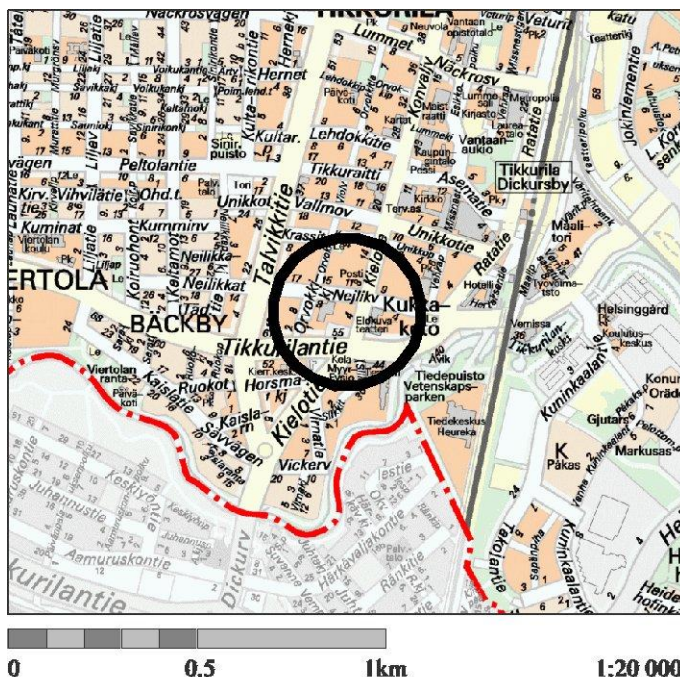
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61107, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, korttelissa 61107. Se on Tikkurilantien, Kielotien, Neilikkatien ja Orvokkikujan väliin jäävällä alueella, jossa sijaitsee tällä hetkellä ABC-huoltoasema (Tikkurilantie 55), Tikkurilan Autotalo (Kielotie 4–6) ja liikerakennus (Neilikkatie 8).

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Nykyisten tehottomasti rakennettujen liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tulee kaava, joka mahdollistaa keskustamaisen asuinkerrostalo-korttelin toteuttamisen. Rakennusten korkeus on pääosin kahdeksan kerrosta, katutasoon tulee liike-tilaa Tikkurilantien ja Kielotien puolella ja pysäköinti hoidetaan korttelin keskellä pihakannen alla. Pihakannen alle ajetaan Neilikkatien ja Orvokkikujan kautta. Tikkurilantielle tulee yksisuuntainen ajoyhteys autohalliin.

Kaava-alueen nykyiset kaksi- ja kolmekerrokset rakennukset sekä huoltoasema puretaan.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $24\,800\text{ k-m}^2$ ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2 .

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,26 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 7 137:stä 25 570 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,97.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Autotalon (tontti 3) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002110.
- Kaavoitus tuli vireille 11.1.2011.
- Mielipiteet pyydettiin 4.2.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kolme.
- Kaavamuutokseen liitettiin viereisiä tontteja koskevat kaavamuutoshakemukset Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (saapunut 3.8.2012, nro 002183) ja HOK-Elannon hakema kaavamuutos (saapunut 23.1.2012, nro 002169) ABC-huoltamon tontille.
- Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5.2.2013 ja kuultiin osallisia uudelleen. Mielipiteet pyydettiin 8.3.2013 mennessä ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013
- Kaupunginhallitus 16.12.2013
- Nähtävilläolo 15.1.–12.2.2014, 1 muistutus.
- Lausuntoja pyydettiin 7.2.2014 mennessä 3 kpl ja saatiin 2.
- Kaavamääräyksiin on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtäville asettamista.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan, niin että liikerakennusten (AL) ja huoltoasemien (AM) kortteli-alueet muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK), joissa katutasoon on sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä $e=0,7$:stä ja $e=0,25$:stä tehokkuuteen $e=1,97$, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $24\,800\text{ k-m}^2$ ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m^2 .

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

Tikkurilantien varteen on varattu tilat pienelle päivittäistavarakaupalle. Kaavassa on pakotettu myymälä ja liiketilojen rakentamiseen. Tikkurilantien varressa 40 % ja Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa. Korttelin Kielotien puoleisissa kulmissa tulee lisäksi olla ravintolakäyttöön soveltuvaa tilaa, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa.

Umpikortteliperiaatteen mukaisesti rakennettavan korttelin korkeus on kahdeksan kerrosta, mutta rakennusmassaan tuo eloa kaksikerroksisten kattoasuntojen muodostamien kappaleiden työntyminen julkisivulinjan yli ja kattopintaa korkeammalle.

Pysäköinti sijoitetaan korttelin sisään pihakannen alle. Ajoyhteydet sijoittuvat Neilikkatielle, Orvokkikujalle ja Tikkurilantielle. Pihan alle sijoittuva pysäköinti voidaan rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Pihakansi on istutettava.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

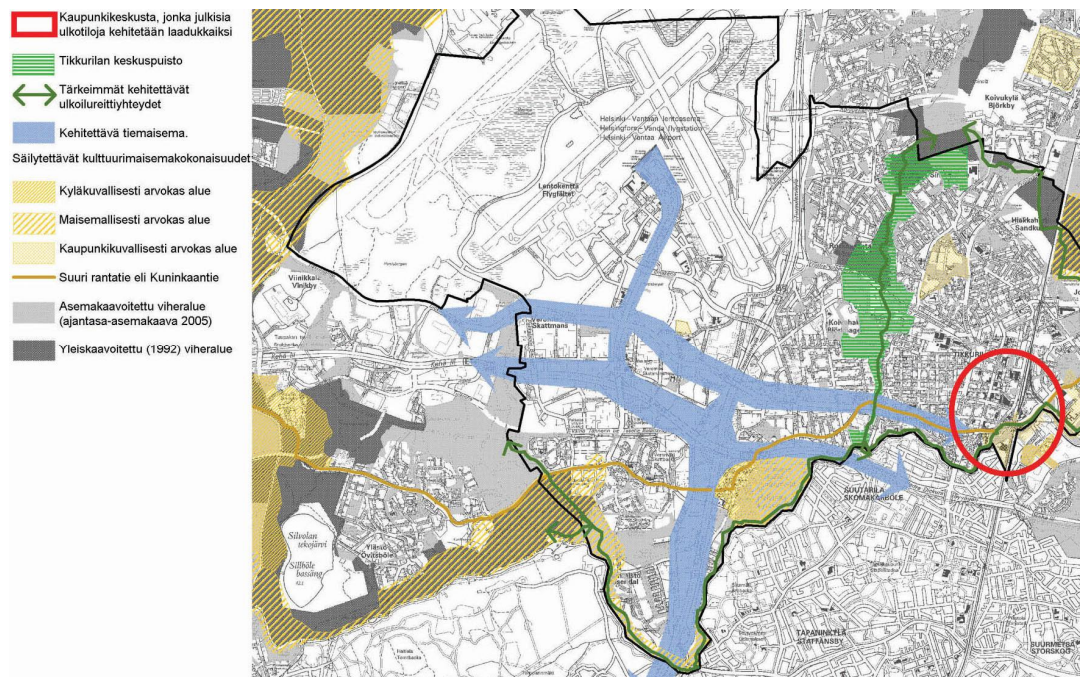
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus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

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan Kielotien ja Tikkurilantien vilkkaan risteyksen tuntumaan.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2013 alussa 4927 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

Kaavoitettava kortteli on hajanaisesti ja tehottomasti rakennettua; matalia rakennuksia ympäröivät asfalttipihat joka suuntaan. Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläreunaan, Kielotien ja Tikkurilantien muodostamaan merkittävään risteykseen. Alue ei nykyisellään kuitenkaan ole keskustamainen. Vaikka Kukkakedon alue Kielotien vastakkaisella puolella on korkeaa, seitsemänkerroksista rakentamista, on Kielotie jalankulkijan näkökulmasta visuaalisesti köyhä ja väylämäinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kielotie 4–6:ssa sijaitsee II -kerroksinen liike- ja toimistorakennus Tikkurilan Autotalo. Rakennus on rakennettu 1968 ja se on luokiteltu Vantaan modernin rakennuskulttuurin 1930–1979 inventointiraportissa suojeluluokkaan B, mikä ei edellytä rakennuksen suojelua.

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

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

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

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

Virkistys

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

Liikenne

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan katuverkon ympäröimä: etelässä on Tikkurilantie, pohjoisessa Neilikkatie, lännessä Orvokkikuja ja idässä Kielotie. Tikkurilantie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Neilikkatieellä on melko paljon liikennettä, mutta Orvokkikuja on pihakadunomainen katu, joka ei ole läpiajettava.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen kohdalla ja Kielotiellä vajaan korttelin mitan päässä. Osa Tikkurilassa liikennöivistä linjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat n. 250 metrin päässä. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Orvokkikujalla jalkakäytävä on vain toisella puolella.

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

Kaava-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).

Jätevesiviemäröinti

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

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Neilikkatien hulevesiviemäriin, 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 ja Orvokkikujan puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

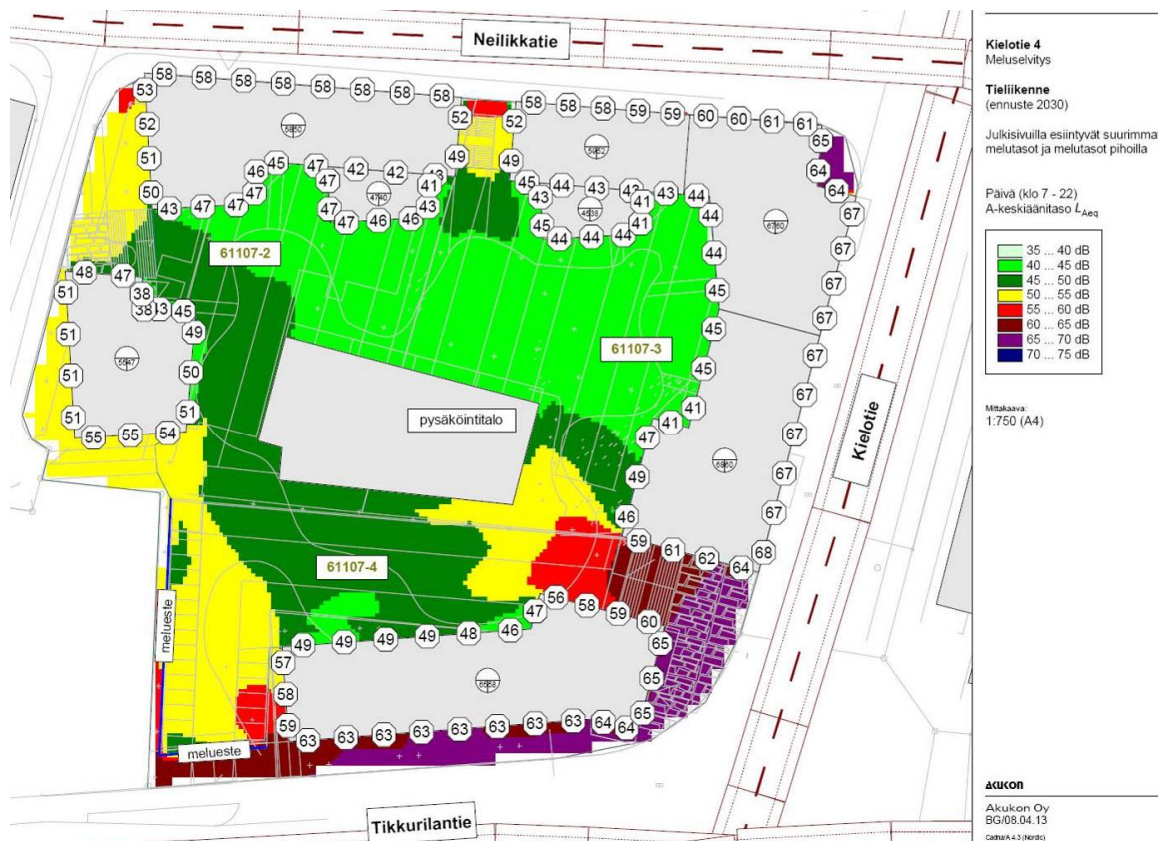
Kaava-alueella on huoltoasema, joten maaperän osittainen pilaantuminen on otettava huomioon rakennustöiden aikana.

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

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

SRV Rakennus Oy teetti Akukon Oy:llä hanketta koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että Kielotien puolella laskettu melutaso on enintään 68 dB, jolloin $\Delta L_A=35$ dB on sopiva ja riittävä vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle. Samaa vaatimusta käytetään myös Tikkurilantien puolella. Neilikkatien puolella riittää vaatimus, $\Delta L_A=30$ dB. Mikäli vilkkaimpien katujen puolelle sijoituu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella saavutetaan Kielotiellä vähintään 13 dB:n äänitasoeroitus ja päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.



Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

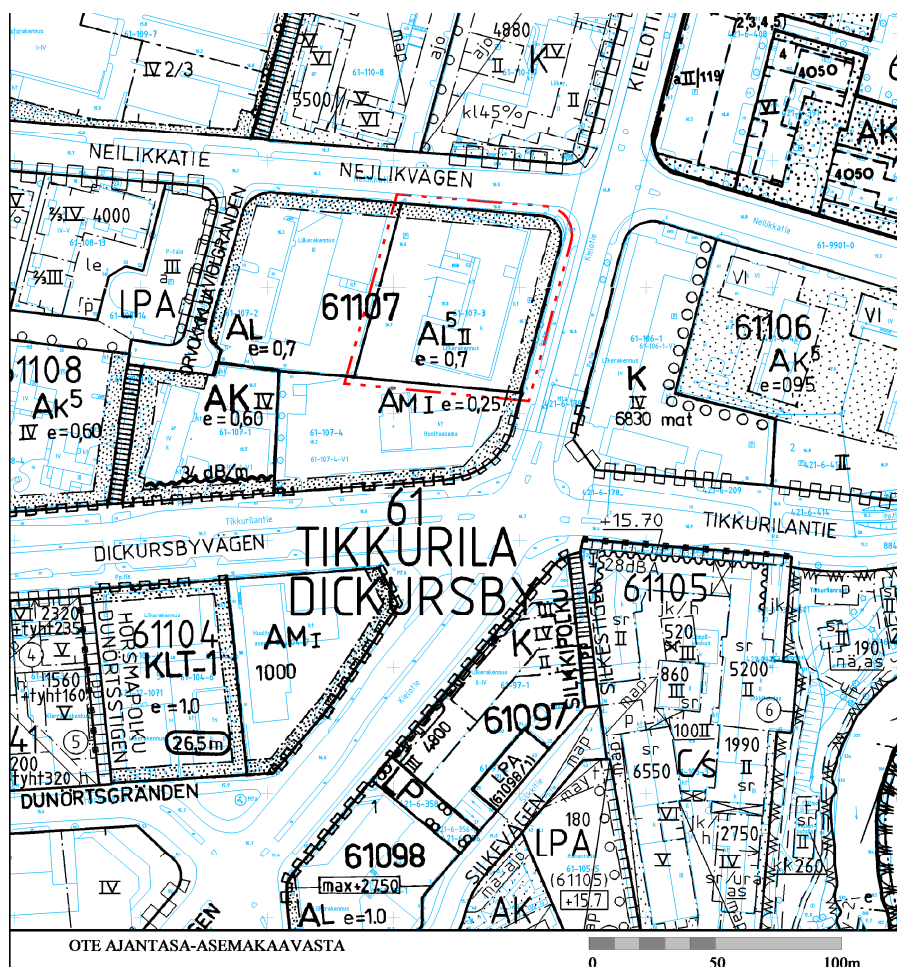
Rakennuskielto

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 kaavamuutokset nro 000096 (SM 9.3.1978), 000136 (Kh 29.10.1979). Neilikkatie 8 on liikerakennusten kortteli-alue (AL), ja Kielotie 4-6 on liikerakennusten kortteli-alue (AL5), jossa liike- ja työhuonetiloja saa sijoittaa myös kellari-kerrokseen. Tonttitehokkuus on $e=0.70$ ja suurin sallittu kerrosluku II.

Huoltoaseman kaavamerkintä AM tarkoittaa moottoriajoneuvojen huoltoasamaa. Suurin sallittu kerrosluku on I ja tehokkuus $e=0,25$.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Autotalon (Eläkekassa Verso) tonttia 3 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 16.8.2010. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002110 ja työ tuli vireille 11.1.2011.

HOK-Elanto jätti saman korttelin tonttia 4 koskevan kaavamuutoshakemuksen 23.1.2012 ja se sai numeron 002169. Kiinteistö Oy Neilikkatie 8 (tontti 2) jätti oman muutoshakemuksensa 3.8.2012 (nro 002183). Nämä muutokset yhdistetään kaavatyöhön nro 002110.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 11.1.2011 työnumerolla 002110. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin ensimmäisellä kierroksella 4.2.2011 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kolme. Mielipiteensä jättivät Vantaan Energia ja Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos, joka pyytää huomioimaan pelastusteiden ja nostopaikkojen sijoittumisen myös sisäpihalla. Tikkurilan Omakotiyhdistys piti 200 m²:n liiketilaosuutta liian pienenä, mutta puoltaa kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Kun kaksi uutta tonttia liittyi mukaan kaavamuutokseen, järjestettiin uusi kuuleminen 5.2.2013. Tuoloin saatiin kahdeksan mielipidettä.

- Vantaan Energia haluaa ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen muuntamotilan.
- Vantaan kaupunginmuseo ei vastusta Autotalon purkamista, vaikka pitääkin sitä valitettavana.
- Museovirastolla ei ole huomauttamista.
- Tikkurilan aluetoimikunta kannattaa kaavamuutosta, sillä se tiivistää yhdyskuntarakennetta ja parantaa alueen palveluita.
- Kuntatekniikan keskus huomautti meluntorjunnasta.
- HSY, vesihuolto pyytää tarkastelemaan uusien tonttien kytkemistä vesihuoltoon.
- Esa Hämäläisen kannanotossa pyydetään huomioimaan esteettömyys ja jalankulkija turvallisuus, pohjavesi, saastunut maa-aines, pysäköinnin riittävyys, pelastustiet, liikenteen kasvu Neilikattiellä ja Orvokkikujalla, melu, energian säästö esim. LED-valaisimilla. Hän toivoo isoa yhteispihaa ja ettei tehtäisi liian pieniä asuntoja. Kaavahanke kuitenkin parantaa alueen kaupunkikuvaa.
- Kristiina Tyllinen pitää kerroslukua suurena ja on huolissaan Orvokkikujan liikenteen kapasiteetista ja kevyen liikenteen turvallisuudesta.

Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia ja meneillä olevia kaavahankkeita kaavatyö 002110 mukaan luki- en esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen saapui toista sataa asukasta.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013.

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

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.1.–12.2.2014. Varsinaisia muistutuksia ei tullut, mutta kaupunginhallituksen päätökseen asettaa kaavaehdotus nähtäville 16.12.2013 haettiin muutosta. Jarno Eskelisen tekemä muutoksenhaku päätettiin käsitellä muistutuksena. Siinä vaadittiin asuntojen omistumuotojen sekoittamista ja tuetun vuokra-asumisen osuuden nostamista vähintään 20 %:iin uudistuotannosta. Muistutus on otettu huomioon vastineessa.

Lausuntoja pyydettiin 7.2.2014 mennessä kolmelta lausunnonantajalta. Tukesin ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuutokseen. Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ei saatu lausuntoa määräaikaan mennessä.

Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia: lentomelua koskeva määräys on lisätty ja maanalaista pysäköintiä koskevat määräykset on muutettu muotoon pihakannen alainen pysäköinti. Muutokset eivät ole oleellisia, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kauppakatuja eli Kielotien ja osittain Tikkurilantien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatuja varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

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

Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)

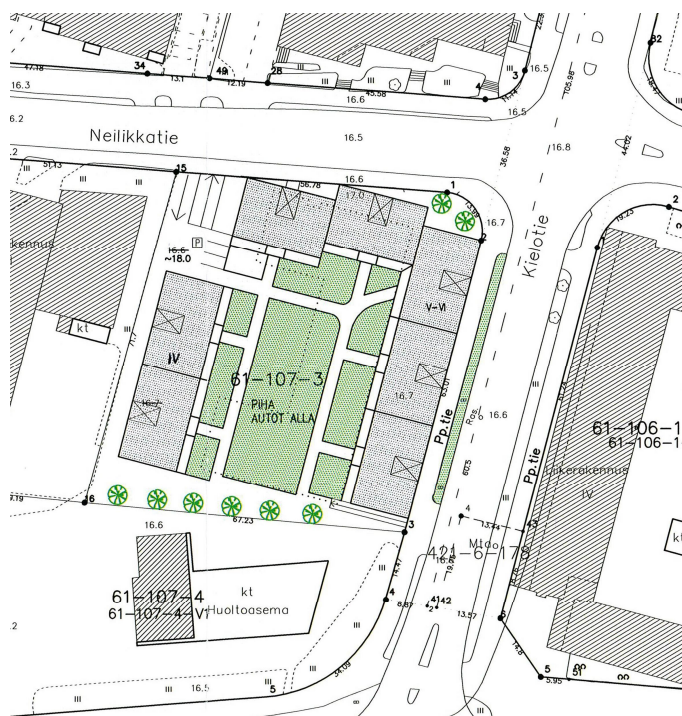
- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt Kiinteistö Oy Tikkurilan Autotalon eli käytännössä Eläkekassa Verson aloitteesta. Ensimmäisissä Arkkitehdit MV:n laatimissa luonnoksissa suunnittelu

kohdistui vain tontin 3 alueelle korttelin koilliskulmaan. Tuolloin kaupunkisuunnittelussa vahvistui näkemys, että aluetta tulisi suunnitella laajempaan kokonaisuutena. Perusratkaisu eli pysäköinnin järjestäminen pihakannen alle umpikorttelin keskelle oli näkyvissä jo ensimmäisessä vaiheessa.

Asemapiirros, tontti 3,
Arkkitehdit MV Oy 16.8.2010

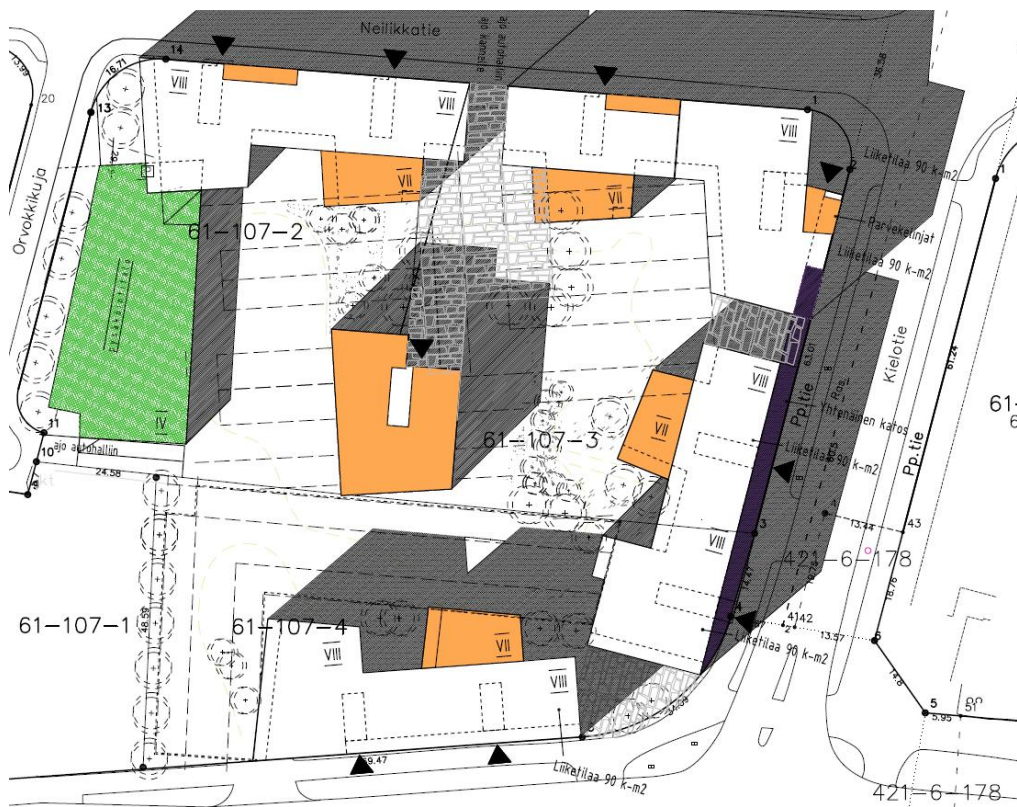


Kolme vaihtoehtoista kaupunkikuvallista tarkastelua, Arkkitehtiryhmä A6, 8.2.2012.

Kun viereiset tontit liittyivät mukaan kaavavalmisteluun ja lisäksi Neilikkatien toisella puolella oleva YH-kotien hanke käynnistyi, haluttiin tarkastella alueen kaupunkikuvaa laajemmin. Tuossa vaiheessa kaavamuutoksen hakijat palkkasivat yhteisesti Arkkitehtiryhmä A6:n tekemään kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja. Vasemmalla olevassa vaihtoehdossa Kielotien länsipuolelle sijoittuu viiden 16-kerroksisen tornitalon sarja, jossa kadun varsi kuitenkin rajataan matalammilla, 6-kerroksisilla rakennuksilla. Keskellä oleva kuva edustaa perinteisempää kaupunkikorttelia, jossa 6-8-kerroksiset rakennukset reunustavat kadun varsia. Oikeanpuolimainen ratkaisu esittää "lähiövaihtoehdon", jossa irralliset lamellitalot sijoittuvat suorakulmaisesti kaupunkirakenteeseen. Tikkurilantien risteystä on korostettu korkealla rakentamisella.

Kaupunkisuunnittelussa päädyttiin viemään suunnittelua eteenpäin keskimmäisen vaihtoehdon pohjalta. Se edustaa parhaiten perinteistä kaupunkimaista rakentamista, jossa umpikorttelien sisäpihat jäävät suojaan katujen liikennemelulta. Korkeaa rakentamista ei myöskään sijoiteta harkitsemattomasti, vaan korostetaan sen avulla keskeisiä solmukohtia.

Vuoden 2012 alussa oli tarkoitus edelleen viedä YH-kotien kaavahanketta eteenpäin samaan aikaan. Hankkeen suunnittelussa ei kuitenkaan päästy eteenpäin ja päätettiin jatkaa korttelin 61107 suunnittelua viereisestä hankkeesta riippumatta. Syksyllä Kiint.Oy Tikkurilan Autotalo ja Neilikkatie 8 sekä HOK-Elanto palkkasivat yhteiseksi suunnittelijakseen Arkkitehtitoimisto HMY Oyn.



Tontinkäyttötutkielma, Arkkitehtitoimisto HMY Oy, 27.11.2012.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto HMY Oy, 18.1.2013.

Arkkitehti Juha Huuhtasen esittämässä ensimmäisissä luonnoksissa rakentaminen sijoittui korttelin reunoille kahdeksankerroksisiin lamellitaloihin ja yhteen korttelin keskellä olevaan pistetaloon. Pysäköinti sijoittui pihakannen alle ja pysäköintitaloon, jonka sijainnista esitettiin erilaisia variaatioita. Ratkaisussa ei vielä otettu riittävästi huomioon liikennemelun kantautumista sisäpihalle, eikä siinä ollut kaupungin vaatimaa varausta päivittäistavarakaupalle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Keväällä 2013 aloitettiin Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksen pohjalta Tikkurilan keskustan kaavarungon suunnittelu. Jo alusta asti oli selvää, että Tikkurilantien ja varsinkin Kielotien hankkeiden haluttiin vahvistavan Tikkurilan imagoa kaupunkikeskustana. Vaadittiin tiivistä tilan rajausta, laadukasta kevyen liikenteen ympäristöä sekä katutaso palveluita. Lisäksi pysäköinti tuli ratkaista muutoin kuin maantasopysäköintinä.

Arkkitehtitoimisto HMV:n keväällä 2013 esittämässä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu istutettavan pihakannen alle kokonaan. Paikoitus on mahdollista järjestää useaan tasoon, jolloin erillistä pysäköintitaloa ei tarvita. Kielotien puolella katutasoon tulee liiketilaa ja pitkään eri osapuolia hiertänyt päivittäistavarakauppa sijoitetaan Tikkurilantien varteen, omaksi matalaksi rakennusosakseen. Rakennukset muodostavat nyt tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vihreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä. Arkkitehtuuri kehittyi prosessin aikana niin, että aluksi monotoniseksi koettu massoittelu saa elävyyttä ”kattokonteista” eli kaksikerroksisista asunnoista, jotka työntyvät vesikaton yläpuolelle ja räystäsinjan ulkopuolelle.



Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto HMV Oy, 22.5.2013.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kaksi- ja kolmekerroksisten liikerakennusten sekä huoltoaseman korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kortteliin tulee katutasen liiketiloja Kielotien ja Tikkurilantien puolelle sekä tilat päivittäistavarakaupalle. Kaava-alue koostuu kolmesta tontista, joiden pysäköinti sijoittuu pihakannen alle yhtenäiseen autohalliin.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 25 570 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m². Tehokkuusluku e=1,97.

autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerros², kuitenkin vähintään 0,7 ap/asunto
1 ap/ 50 k-m² myymälä- ja palvelutiloissa

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat laadittavana olevaan Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa sekä Kielotien että Tikkurilantien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Ne ovat myös vahvoja kaupallisia julkisivuja.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentaminen sijoittuu kolmelle tontille rakennusalojen rajaamalle alueelle. Rakennukset tulee Kielotien ja Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 24 800 k-m² ja liike- ja myymälätiloille 770 k-m². Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 25 570 k-m², mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakentaminen on kahdeksankerroksista, mutta kaksikerroksiset kattoasunnot nostavat rakennuksen paikoin yhdeksän kerroksen korkuiseksi.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kolmekerroksiseen pysäköintihalliin. Pihakansi on istutettava.

Tontille neljä on määrätty rakennettavaksi tilat päivittäistavarakaupalle. Tikkurilantien puolella 40 % ja Kielotien puolella vähintään 80 % katutasen julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kielotien puoleisiin kulmiin tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelussa. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä. Myymälätilan katon tulee olla viherkatto.

Kaavalla määrätään rakentamaan kattokerrokseen kaksikerroksisia asuntoja, jotka muodostavat katopinna yläpuolelle ja räystäslinjan ulkopuolelle työntyviä konttimaisia kappaleita. Kappaleiden julkisivujen tulee olla puuta tai vastaavaa julkisivulevyä.

Korttelin kulmiin Kielotietä vasten muodostuu pieniä aukioita, jotka on määritelty alueeksi, jolle tulee tehdä yhtenäinen kaupunkitila. Pintojen tulee siellä ja pihakannelle johtavilla portailla olla luonnonkiveä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

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

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raide-liikennelähtöjen ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkurilasta.



Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Kielotien ja Tikkurilantien julkisivut on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuväriytyksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Liiketilat kadun varteen vaaditaan toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä tulee vaatimaan Kielotien varren julkisivuilta myös tulevaisissa kaavamuutoksissa, jolloin yhtenäinen jäsentely katujulkisivuissa tuo alueelle kaivatua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 400 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raide-liikennelähtöjen varrella.



Kielotie on leveä ja kestää hyvin korkeaa rakentamista. Tärkeää on se mitä katutasossa tapahtuu. Kaavassa vaaditaan katutasoon näyteikkunajulkisivua ja korkealuokkaisia materiaaleja. Kuvassa uusi rakennus on vasemalla. Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisten liike- ja toimistotilojen tilalle tulee asuinkerrostaloja, joissa liiketiloja on vain alimmassa kerroksessa. Työpaikkojen määrä vähenee paikallisesti, mutta Tikkurilan keskustan mittakaavassa vähennyksellä ei ole merkitystä. Kaupalliset palvelut paranevat nykyisestä, kun kortteliin tulee päivittäistavarakauppa. Lisäksi Kielotien varteen tulee liiketiloja, joista osa tulee toteuttaa, niin, että ne soveltuvat ravintolakäyttöön.

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

Virkistys

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

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 550 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Tikkurilan liikenteen kehitystä on käsitelty kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu kun läpiajava liikenne ohjataan käyttämään Talvikkietietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista autokaistoista. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava.

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen tarjontaa.

Vesihuolto

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

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

Ympäristöhäiriöt

Rakennukset tulee Kielotien ja Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kielotieltä pihakannelle nousevien portaiden päälle rakennetaan parvekkeet, joilla piha rajataan katutilasta. Kaavassa on otet-

tu huomioon Kielotien ja Tikkurilantien liikennemelut rakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Kielotien ja Tikkurilantien varressa, sekä 30 dB Neilikkatien suuntaan. Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Kielotien ja Tikkurilantien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Mahdolliset pilaantuneet maat, joita voi huoltoaseman tontilla olla, tulee tarvittaessa poistaa ennen rakentamistoimiin ryhtymistä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjiään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Kun kaavoitettavaan kortteliin on tulossa pieni päivittäistavarakauppa, joka on auki myöhään, lisääntyy myös myöhään alueella jalan liikkuvien määrä ja kasvattaa sekin sosiaalista kontrollia osaltaan.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun lähes koko kaavamuuotosalue on asfaltilla päällystettyä. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluun kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella. Päivittäistavarakaupan katto tehdään viherkaton.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

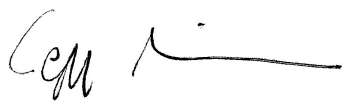
Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Eläkekassa Verso:	Pentti Tervola	
	Petri Saarinen	
HOK-Elanto:	Petri Suutarinen	
	Tommi Seppänen	
SRV:	Paavo Hiltunen	
	Ilkka Tiensuu	
Arkkitehtitoimisto HMY Oy:	Juha Huuhtanen	
Trafix Oy:	Nora Kumpulainen	
Vantaan kaupunki:		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Niva Seppo	arkkitehti
	Minna Koskinen	arkkitehti
	Kangas Kimmo	suunnitteluavustaja
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti	vesihuollon suunn.
	Kangas Heikki	geot.suunn. ins.
	Pajunen Jarmo	liikenneins.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Hurme Tuula	asumisas.pääll.
	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä maaliskuuta 2014.





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.09.2013
Kaavan nimi	002110 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.02.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002110
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2558	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2558

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
A yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
A yhteensä	1,2558	100,0	24800	1,94	0,0000	17664
AK	1,2558	100,0	24800	1,94	1,2558	24800
AL	0,0000				-0,8879	-6216
AM	0,0000				-0,3679	-920
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Näkymä kortteliin kaakosta, Vantaan kaupunkisuunnittelu, Seppo Niva.

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002110

Päiväys
Datum

9.12.2013
10.03.2014 tarkistettu

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

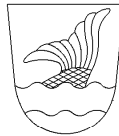
686501, 686502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61107.

1:2000



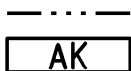
Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61107.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Myymälälle osoitetulle rakennusosalle tulee rakentaa tilat päivittäistavara-kaupalle. Tiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös muuhun liiketoimintaan tai asukkaiden yhteisinä tiloina.

Korttelin Kielotien puoleisiin kulmiin tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

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

Ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Neilikkatien puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerroksisen pysäköintihallin.

Sallitun kerrosluvun yläpuolelle saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

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

På den byggnadsyta som anvisats för en affär ska lokaler byggas för en dagligvaruaffär. Lokalerna kan också användas tillfälligt för annan affärsverksamhet eller som gemensamma utrymmen för invånarna.

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

Lokalerna kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

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

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

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

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

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

Mot Neilikkvägen får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

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

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna, utöver byggrätten.

Utöver byggrätten får byggas grönrums som ersätter balkongerna.

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

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

Markens föroreningsgrad ska undersökas och förebyggande mark ska vid behov saneras innan byggnadsåtgärder vidtas.

Melu:

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

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

Rakennukset:

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

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

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien puolella vähintään 80 % ja Tikkurilantien puolella 40 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

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

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettua ja värikylläistä.

Kielotien ja Tikkurilantien puoleisille julkisivuille tulee tehdä yksi kaksikerroksinen huoneisto kutakin porrashuonetta kohti. Asuntojen toisen kerroksen tulee yhdessä parvekkeiden kanssa muodostaa kattopinnasta erottuva konttimainen kappale, joka työntyy vähintään 2 m julkisivulinjan yli. Kappaleen julkisivun tulee olla puuta tai vastaavaa julkisivulevyä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Myymälän rakennusosalalle tulee tehdä viherkatto.

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.

Kielotieltä pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

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

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

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

Pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/110 asuntokrs-m²,
kuitenkin vähintään 0,7 ap/asunto

Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

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

Buller:

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

2 / 3

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

Byggnader:

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

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

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

Markplansvåningens fasadyta mot gatan skall vara av natursten.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen och minst 40 % av de som gränsar mot Dickursbyvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyttfönsterfasader.

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

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

I fasaderna mot Konvaljvägen och Dickursbyvägen ska byggas en tvåvåningslägenhet för varje trapphus. Bostadens andra våningsplan ska tillsammans med balkongerna bilda ett containerlikt parti som avviker från taklinjen och sträcker sig ut minst 2 m över fasadlinjen. Fasadpartiet ska utgöras av trä eller fasadskiva av motsvarande slag.

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.

Affärens byggnadsyta ska förses med ett gröntak.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamankläggnin-
gar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gården:

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

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

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

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

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

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomträn.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Avfallshantering förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/110 m²-bostadsvy,
dock minst 0,7 bp/bostad

Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

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

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
TIKKU	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
61107	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
5500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
5000+kl350	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.		Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
tl/2VI	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.		Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.		Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
mp +21.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.		Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.		Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.		Byggnadsyta där butik får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.		Byggnadsyta där ett skärmtak.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.		Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä. Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjoilutiloja.		Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Som ytmaterial ska i huvudsak användas natursten. På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.
	Ajoyhteys.		Körförbindelse.
	TONTTIJAKO		TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __./__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättingsavdelningen

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

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __./__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __./__20__



Architectural elevation drawing of the Tontinkäyttötutkimuskielma building, showing the Neilikatie and Tikkurilantie facades. The drawing includes floor levels, structural details, and landscaping elements like trees and cars.

Neilikatie (Left):

- 2 krs +19,8
- nykyinen maanpinta -16,3 1 krs +16,6
- räystäskorkeo n. +41,8 (Neilikatie)

Tikkurilantie (Right):

- 2 krs +20,2
- 1 krs +17,0
- nykyinen maanpinta +16,7
- räystäskorkeo n. +41,6 (Tikkurilantie)

Central Section:

- 2 krs +20,9 Kietolien puolella linkehtien lattia 1 krs +16,6
- 19,9
- 17,8
- 14,8
- 19,9
- 16,4

Roof and Details:

- kattoropat, n. +46,4 (Kietolien)
- räystäskorkeo n. +42,9 (Kietolien)

Labels:

- Neilikatie
- Tikkurilantie
- Tontinkäyttötutkimuskielma tontti



mmv Eteläesplanadi 18 b www.arkhmv.fi
00130 Helsinki tel +358-9-6126670
Finland fax +358-9-61266720
Arkitehtilaitos H.M.V. Oy
Kauhaneen, Mäntähonkajen Vihreäksi