



002372 NEILIKKATIE 17

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.5.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002372. Kaavoitus on tullut vireille 2.3.2018.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

osa korttelia 61109 kaupunginosassa 61, Tikkurila (kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 61109, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

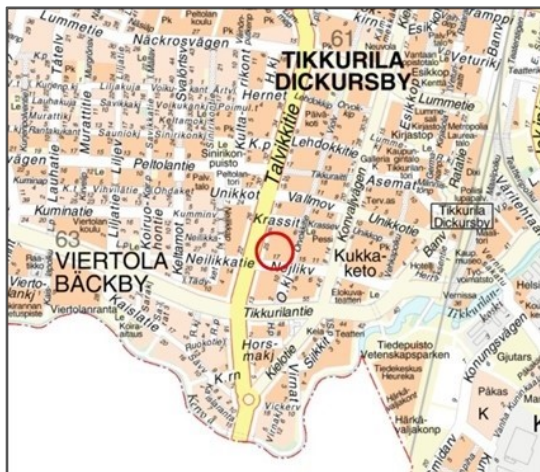
Tonttijaon muutos:

osa korttelia 61109, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tikkurilan keskustaan, Neilikkatien varteen kaavoitetaan asuinkerrostaloja nykyisen pysäköinti-alueen paikalle. Tontilla sijaitseva toimistorakennus suojellaan. Osa toimistorakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kuudesta kahdeksaan kerroksisten asuintalojen rakennusoikeus on 9 910 k-m². Neilikkatien katutasoon edellytetään liiketilaa vähintään 350 k-m². Toimistotalon ja uusien asuintalojen autopaikat sijoitetaan pysäköintitaloon tontin pohjoisreunalle (LPA). Viitesuunnitelmassa asuntoja on esitetty 194 kpl ja niiden keskipinta-ala on noin 40 huoneistoneliömetriä. Autopaikkoja tulee 188 kpl, joista liikerakennuksen käyttöön 100 kpl. Kaava-alueen pinta-ala on 1,0 ha ja kokonaistehokkuus e=1,73.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki; puh. 050 3029 298.; etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Neilikkatie 17. Saman kiinteistön Talvikkitien puolella on toimistorakennus, jossa toimii mm. Destia Oy. Suunniteltavaa aluetta rajaa lännessä Talvikkitie, etelässä Neilikkatie ja idässä Orvokkitie.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2017. Kaavamuutoksen numeroksi tuli työohjelmassa numero 002372.
- Kaavoitus tuli vireille 2.3.2018.
- Mielenpitoet pyydettiin 3.4.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Maanomistaja vaihtui 24.10.2019. Kaavatyötä jatkettiin uuden omistajan kanssa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 1.11.2021 ja järjestettiin uusi kuuleminen.
- Mielenpitoet pyydettiin 1.12.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	2
2. Lähtökohdat.....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
2.2 Suunnittelutilanne	10
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.3. Asemakaavan tavoitteet	14
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	15
4. Asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan rakenne	17
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
4.3 Aluevaraukset.....	18
4.4 Kaavan vaikutukset.....	19
4.5 Ympäristön häiriötekijät.....	24
5. Asemakaavan toteutus	25
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	25
7. Asemakaavan seurantalomake	26
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	27
9. Muu suunnitelma-aineisto	32
9.1 Vesihuollon yleissuunnitelma.....	32
9.2 Vihertehokkuustaulukko	33

1. TIIVISTELMÄ

Kaavaratkaisu koskee Tikkurilan ytimessä olevaa tonttia osoitteessa Neilikkatie 17. Muutos mahdollistaa kahden asuinkerrostalon ja pysäköintitalon rakentamisen nykyisen parkkikentän paikalle. Viereinen toimistorakennus säilyy ennallaan ja suojellaan Vantaan kaupunginmuseon teettämän inventoinnin perusteella. Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Hanke kohentaa alueen kaupunkikuvaa, kun iso asfalttikenttä korvataan asuinrakennuksilla ja korttelipihalla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,0 ha, josta osa säilyy toimistorakennusten korttelialueena (KT) ja osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Neilikkatien katutasoon

edellytetään liiketilaa. Kaikki autopaikat (asuntojen ja toimistojen) sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosaan, LPA-korttelialueelle rakennettavaan pysäköintitaloon.

Kaava-alue on kokonaan yksityistä maata. Suunnittelutyön aikana sekä maanomistus että hankkeen suunnittelijat ovat vaihtuneet. Aluksi tarkasteltiin vaihtoehtoa, jossa pysäköinti oli sijoitettu pihakannen alle korttelin keskelle. Sen ongelmaksi muodostui vaihteisuus, sillä toimistotaloa varten tuli olla käytössä noin 100 autopaikkaa koko rakentamisen ajan. Tähän tarjosi ratkaisun toteuttamisen alkuvaiheessa rakennettava pysäköintitalo. Samalla korttelin keskiosa jää maanvaraiseksi pihaksi, mikä mahdollistaa suurten puiden kasvamisen sekä hulevesien imeyttämisen ja viivyttämisen.

Uudet asuinkerrostalot ovat kuudesta kahdeksaan kerrosta korkeita. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 12 000 kerrosneliömetristä 17 410 kerrosneliömetriin, josta asuinrakennusten osuus on 9 910 kerrosneliömetriä. Viitesuunnitelmassa on esitetty 194 uutta asuntoa noin 300 asukkaalle. Asuntojen keskipinta-ala on noin 40 m². Suunnitelmissa yksiöitä on 57 kpl (29 %), kaksioita 73 kpl (38 %), kolmioita 64 kpl (33 %).

Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,73 ja asuinkerrostalokorttelialueen 2,62.



Rakennettavan tontin suhde alueen korttelirakenteeseen, HPK Arkkitehdit Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 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. Tikkurilan keskustan alue on tiivistynyt ja uudistunut voimakkaasti viime vuosina ja kehitys jatkuu samalla kun alueen identiteetille tärkeitä ominaispiirteitä pyritään yhä määrätietoisemmin säilyttämään.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan vilkkaan Talvikkitien tuntumaan.

2.1.2 Luonnonympäristö

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.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykytilanteessa pääosin vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa. Kaavamuutosalue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupungin-lahdella. Vantaan-joki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Maaperä

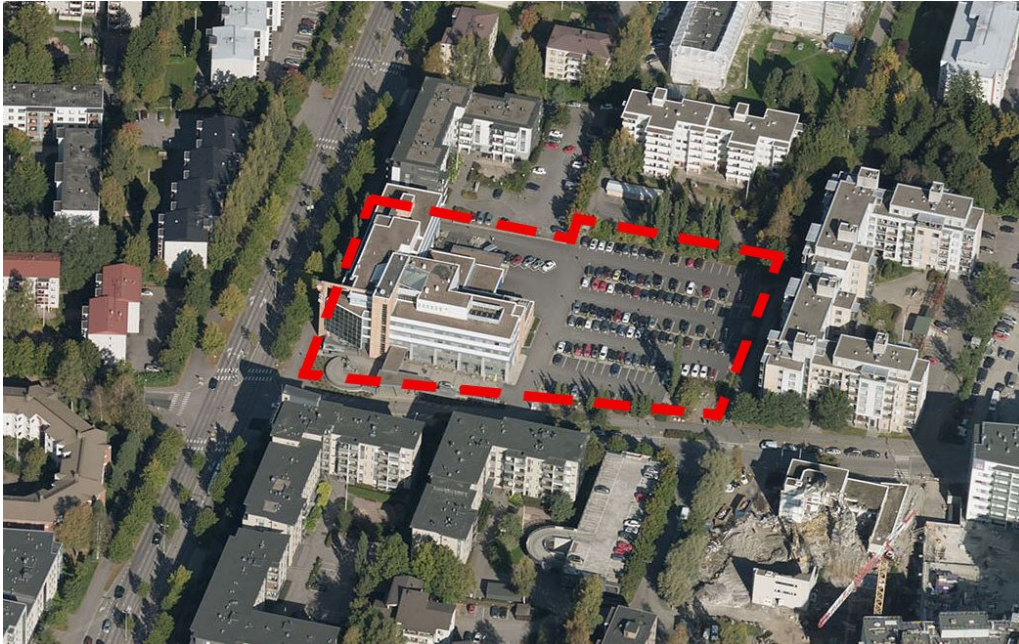
Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2021 alussa n. 7 300 henkeä. Väkiluku on noussut vuodesta 2010 liki 2 400 uudella asukkaalla. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on

vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 46 210 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.¹



Kaava-alueella oleva parkkipaikka väistyy asuinrakennusten tieltä.

Asuminen

Alue on toimistorakennusten korttelialuetta, KT. Ympäröivät tontit ovat asuinkerrostalojen aluetta.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen ja lapsettomat avopariperheet. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen. Tikkurilan asuntokoko on keskimäärin varsin pieni, perheasuntoja on vähän, mikä selittää osaltaan sosiaalista rakennetta.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 7 000 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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

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

Väestöltään vauhdikkaasti kasvavan Tikkurilan kaupallisten palveluiden tarve lisääntyy väestön kasvaessa ja alueella on tarpeen turvata riittävät julkiset ja kaupalliset lähipalvelut.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan eteläosan kaupunkikuva on viime vuosina muuttunut. Hajanainen rakenne on tiivistynyt kovaa tahtia, kun uusia asuinkortteleita on rakennettu eri puolille keskustaa.

Kaava-alueen ympäröivä rakennuskanta on nuorta, vanhimmat 1990-luvulta ja uusimmat 2010-luvulta. Kerrosluku vaihtelee tyypillisesti viidestä kuuteen. Kielotien varteen on parin vuoden aikana valmistunut asuinrakennuksia, joissa kerrosluku nousee paikoin yhdeksään. Kortteleiden pysäköinti on piilotettu pihakannen alle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavoitettavalla tontilla on alun perin Shellin pääkonttoriksi vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus. Rakennus on 4–5-kerroksinen ja siinä toimii nykyisin Destia Oy. Rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Jauhiainen, CJN. Rakennus on Vantaan kaupunginmuseon inventoima ja se kuuluu R2-luokkaan, mikä tarkoittaa kulttuurihistoriallisesti merkittävää kohdetta.



Destian toimistotalo.

Saatsi Arkkitehdit on tehnyt rakennuksesta alustavan inventoinnin maaliskuussa 2022. Inventoinnissa todetaan, että rakennus sijaitsee katujen risteyksessä, Tikkurilan läpi kulkevan keskeisen väylän laidalla, jossa sen rooli on maamerkkinäinen. Laajemmassa lähiympäristössä näkymävaikutus on kuitenkin korkeiden naapurirakennusten ja puuston vuoksi vähäinen. Kohde edustaa suuryrityksen pääkonttoriarkkitehtuuria, joka on hakenut arkkitehtuuri-innoitustaan funktionalismista, konstruktivismista ja high-tech-ihanteista. Kyseisistä tyyleistä ammentavia, 1980–1990-luvuilla valmistuneita pääkonttoreita ei ole Vantaalla muita, mutta vastaavan ikäisiä ja vastaavalla tavalla monumentaalisia toimistotaloja on Vantaalla useita.

Rakennus on edustava esimerkki rakennusaikansa ja rakennustyyppinsä suurrakennushankkeelle ominaisesta rakentamistavasta ja tyylistä. Rakennus on käyttötarkoituksen ja rakennustekniikan

osalta rakennusajalleen hyvin tyyppillinen. Tarkasteluaikana rakennustekniikat olivat valtakunnan tasolla yhtenäistyneet niin täysin, että paikallisia piirteitä ei ole. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu alkuperäinen rakentamistapa, materiaali, arkkitehtuuri tai tyyli sekä alkuperäistä vastaava käyttö.

Rakennuksen alimpien kerrosten runkosyvyys on poikkeuksellisen suuri. Rakennus kaventuu kerros kerrokselta ylöspäin ikään kuin avautuen portaittain korttelin sisäpihalle. Rakennuksen keskellä, kahden siipiosan liittymäkohdassa on suurikokoinen kattoikkuna, joka antaa luonnonvalon atrium-tyyppiseen aulaan. Siipiosissa sijaitsevat toimistohuoneet asettuvat rakennusvalvonnan piirustusten perusteella rationalistisesti käytäväverkoston varrelle. Käytännössä pilarirunko tekee rakennuksesta kuitenkin varsin helposti muunneltavan.

Päämassaa määrittävät funktionalistiset sekä kansainvälisen modernismin peruskuvastoksi kanonisoituneet teemat. Massoittelu toistaa rakennuksen sisäisiä funktioita. Porrashuoneet on korostettu ruskealla laatoituksella julkisivun itsenäisiksi aiheiksi. Toimistosiipien vaaleita katujulkisivuja leimaavat nauhaikkunat sekä horisontaalinen perusasetelma, jossa kaksi alinta kerrosta on vedetty sisään ja käsitelty muuta julkisivua tummemmalla verhouksella (alumiinikasetointi / sininen laatoitus) niin, että ylemmät kerrokset vaikuttavat pilarien päälle nostetuilta. Pohjoispäädystä ulkotila jatkuu kerrosten alle. Kaikkia osia kattaa tasakatto, ja länsijulkisivulla on kattoterassi.

Modernistista peruslähtökohtaa on täydennetty huomiota kaappaavin lisäratkaisuin. Rakennuksen luoteisnurkassa on ruudullinen lasijulkisivu, ikään kuin monitori, joka on käännetty perusakselilta hieman kohti risteysaluetta. Monitoria kehystävät elävän ruskealla keraamisella laatoituksella verhotut, eksoskeleton-henkiset tukirakenteet, joiden huipulla on mainostilaa yrityksen logoille. Muodonanto on tulevaisuusorientoitunutta ja korostaa konemaisesti tekniikan ja toiminnan reittejä.

Arkkitehtonisesti vähäeleiselle pääsisäänkäynnille johdattaa laaja, minimalistinen katos. Rakennuksen liittymä ympäristöön on käsitelty huolellisesti ja saapuja johdatellaan pääovelle erilaisin vaihtelurakentein kuten matalin muurein, portain, mukulakiveyksin ja istutuksin. Länsijulkisivun alaosassa on viistoja kattoikkunoita antamaan valoa pohjakerrokseen.²

Virkistys

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

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: kortteli rajautuu etelässä Neilikkatiehen, jonka kautta tontille ajetaan. Talvikkitie ja Tikkurilantie ovat Vantaan pääkatuja. Kielotie toimii paikallisen kokoojakatuna. Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä, Kielotiellä ja Unikkotiellä noin korttelin mitan päässä. Tikkurilan matkakeskukseen on noin 700 metriä. Neilikkatien liikennemäärä?

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Talvikkitien molemmin puolin. Orvokkitie on yhdistetty jalankulku- ja pyöräreitti. Se on samalla tärkeä

² Inventointiluonnos, Saatsi Arkkitehdit, 31.3.2022

viheryhteys, joka kulkee pohjois-eteläsuuntaisena eräänlaisen suurtorjennirakenteen keskellä.

Vesihuolto

Kaavamuutosalueilla on rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alue tukeutuu vedenjakelussa Neilikkatielle rakennettuun vesijohtoon (VJ 150 V 1980) ja Talvikkitielle rakennettuun vesijohtoon (VJ 225 M 1987). Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

Käyttövesi saadaan Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkälkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +75m... +80 m. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärointi

Kaava-alueen rakennetut jätevesiviemärit sijaitsevat vesijohdon yhteydessä Neilikkatiellä (JV 250 M 1980) ja Talvikkitiellä (JV 315 M 1987). Kaava-alueen jätevedet laskevat Talvikkitien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Neilikkatiellä (HV 400 B 1980) sekä Talvikkitiellä (HV 800 B 1966). Kaava-alueen hulevedet johdetaan Talvikkitien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Kera-vanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Neilikkatien katualueella.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on Neilikkatien rajalla. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista Neilikkatien tai Orvokkitien varteen ja mieluiten irti varsinaisista rakennuksista. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

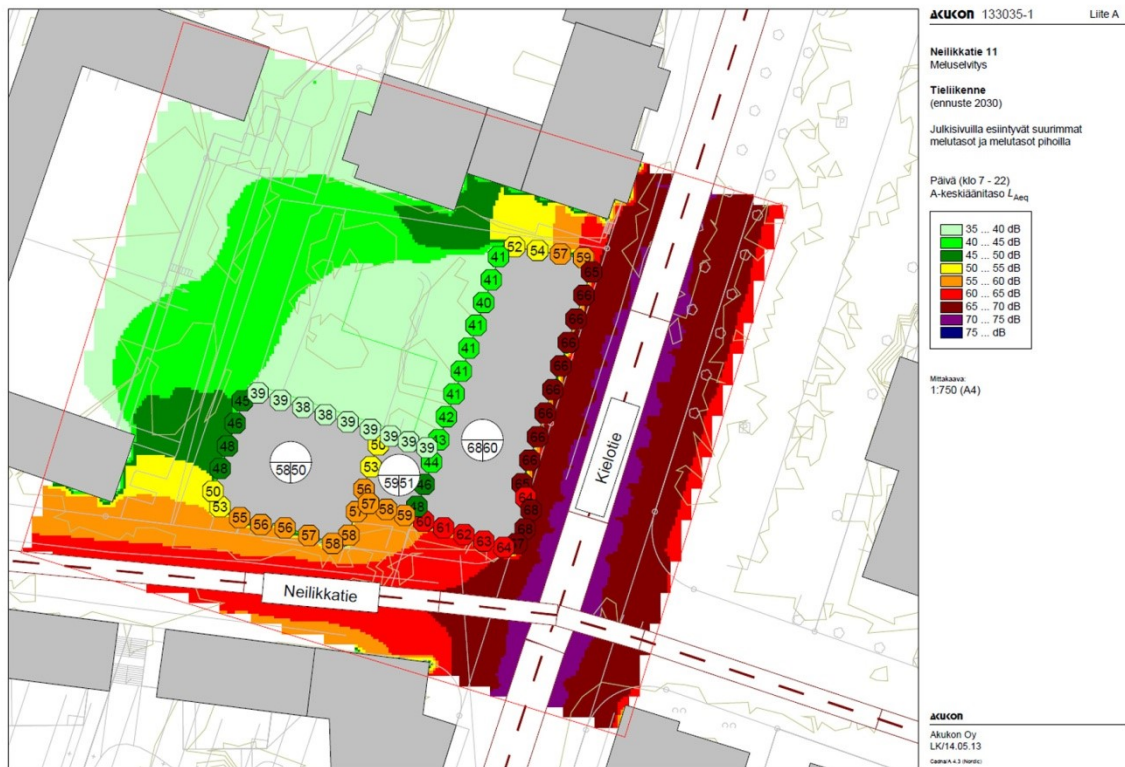
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiaänitaso L_{Aeq} 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.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus 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, rakentamishjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Neilikkatien liikennemelusta on Akukon Oy:n meluselvitys vuonna 2013. Se koski viereistä korttelia kaava-alueen itäpuolella. Kadun liikenne-ennusteissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, joten Akukonin selvitystä voidaan soveltaa myös kaava-alueelle. Siitä ilmenee, että Neilikkatien puolella laskettu melutaso on enintään 58 dB, jolloin $\Delta L_A=30$ dB on sopiva ja riittävä vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle. Jos Neilikkatien puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.



Akukon Oy:n v. 2013 tekemä meluselvitys viereiseen Neilikkatien varren kortteliin.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

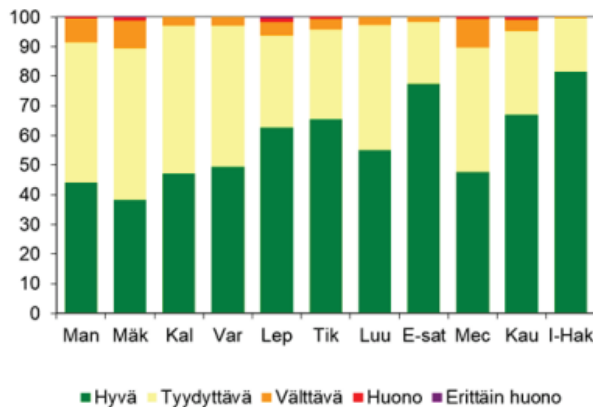
Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähi-alueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten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

Typen oksideilla (NO_x) tarkoitetaan typpimonoksidia (NO) ja typpidioksidia (NO_2). Pääkaupunkiseudulla niiden suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuonna 2018 vuosiraja-arvoa $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, tuntiraja-arvoa $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ eikä vuorokausiohjearvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Typpimonoksidin pitoisuudet laskivat voimakkaasti jo 1990-luvulla erityisesti autojen katalysoittoreiden myötä.

Hengitettävät hiukkaset (PM_{10}) ovat katujen ja teiden läheisyydessä suurimmaksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Ne voivat aiheuttaa haittaa terveydelle etenkin keväisin. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $11 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä

pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

Pääkaupunkiseudulla ulkoilman **pienhiukkaset (PM_{2,5})** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä 5,7 – 8,7 µg/m³. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon 25 µg/m³ sekä myös WHO:n ohjearvon 10 µg/m³. WHO:n vuorokausiohjearvon 25 µg/m³ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.



Pääkaupunkiseudun ilmanlaatu v. 2018 indeksillä arvioituna. Tikkurilan (Tik) ilmanlaatu on ollut n. 65 % ajasta hyvä.

Ilman **mustalla hiilellä (BC)** tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpolto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten (PM_{2,5}) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009 alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin 0,7 µg/m³ (Kallio) ja korkeimmillaan 2,6 µg/m³ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin 0,2–0,5 µg/m³. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

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

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Neilikkatie 17 ja Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö IVH Vantaa. Maanomistajan ja samalla kaavamuutoksen hakijan kanssa neuvotellen on päästy ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

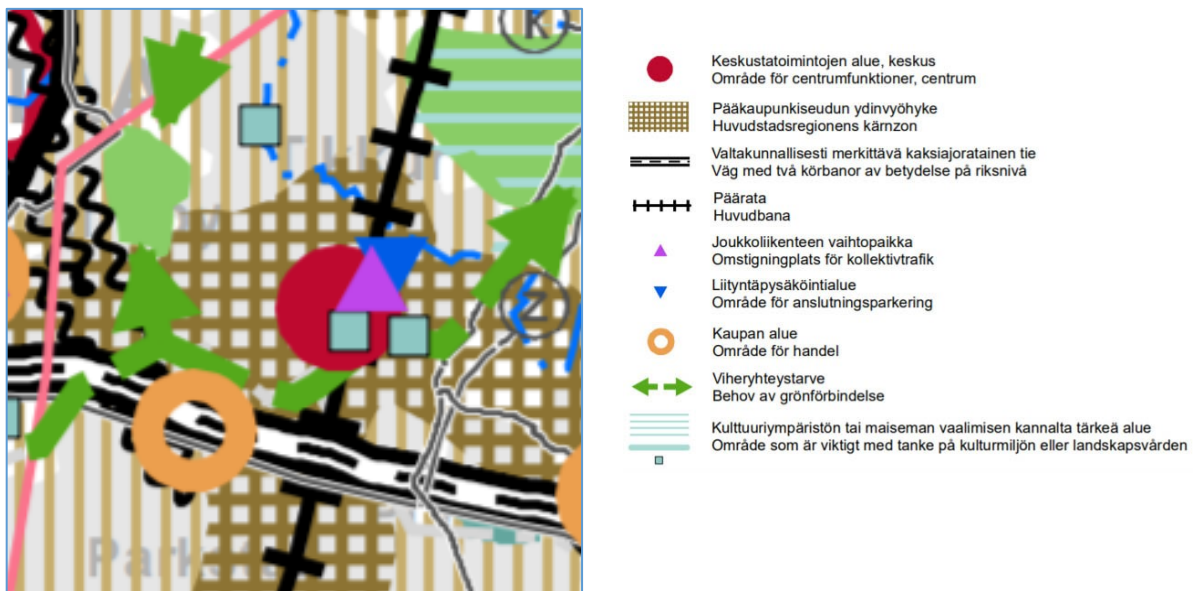
Valtioneuvoston 14.12.2017 päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) pyrkimyksenä on vähentää yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvata luonnon monimuotoisuutta ja

kulttuuriympäristön arvoja sekä parantaa elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiilisel ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

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

Maakuntakaava

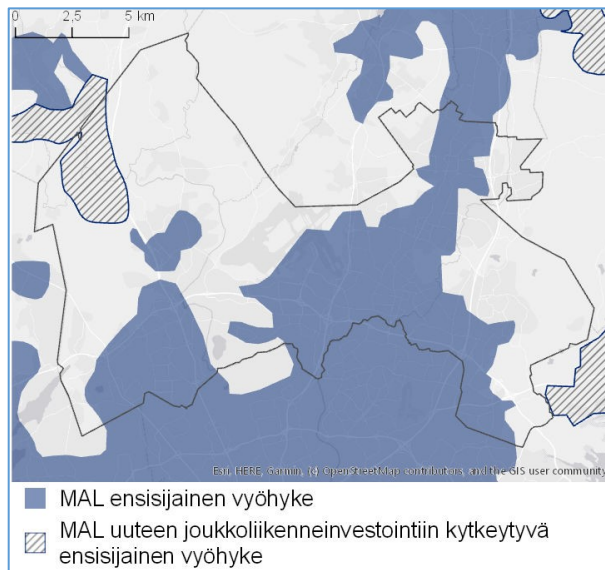


Oheisessa kartassa on ote maakuntakaavayhdistelmästä (3/2022).

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantumisen myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, lukuun ottamatta Östersundomin alueen maakuntakaavaa, 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua sekä hallinto-oikeuden päätöksen myötä voimaan jääviä merkintöjä ja määräyksiä. Uusimaa-kaavan muutoshakuprosessi on vielä kesken. Hyväksytyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokiellossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoaa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

MAL 2019 -suunnitelma

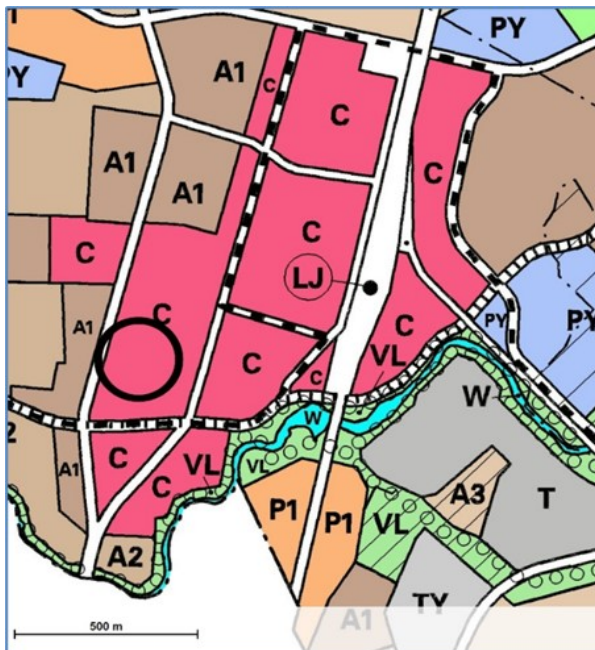


MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti asuntorakentamisen sijoittumista sekä linjataan kasvua tukevat liikennejärjestelmän kehittämistoimet. Tavoitteena on kuvata seudun yhteinen tahtotila, jonka pohjalta yhdessä toimitaan tavoitetilan saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille.

MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019.

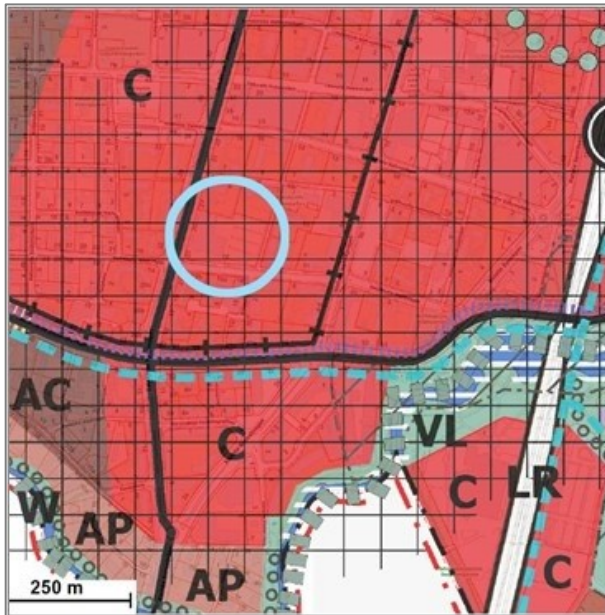
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

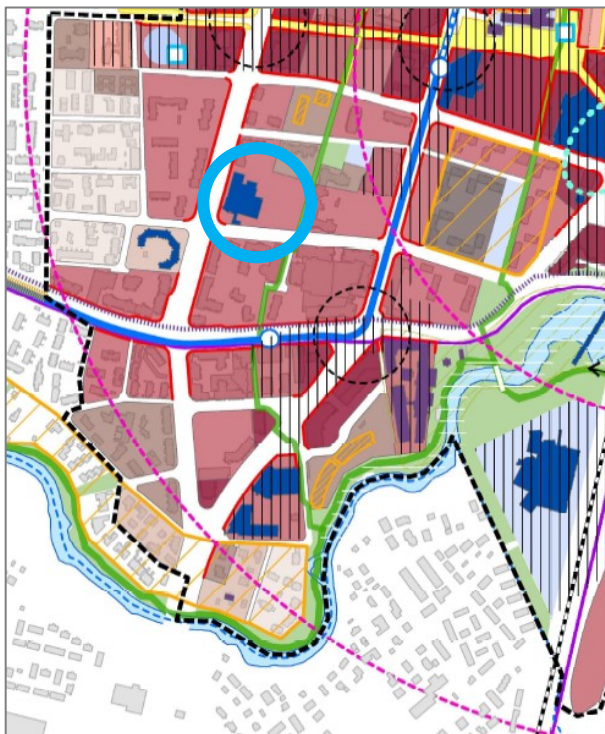
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävä kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Tikkurilantie on osoitettu tärkeäksi liikenneyhteydeksi, raitiotiereitiksi ja pyöräilyn baanaksi. Se on lisäksi osa Suurta rantatietä ja katukuvan kehitysaluetta, jolle rakennettaessa tulee tehdä laadukasta kaupunkitilaa. Jokiranta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilu-reitti.

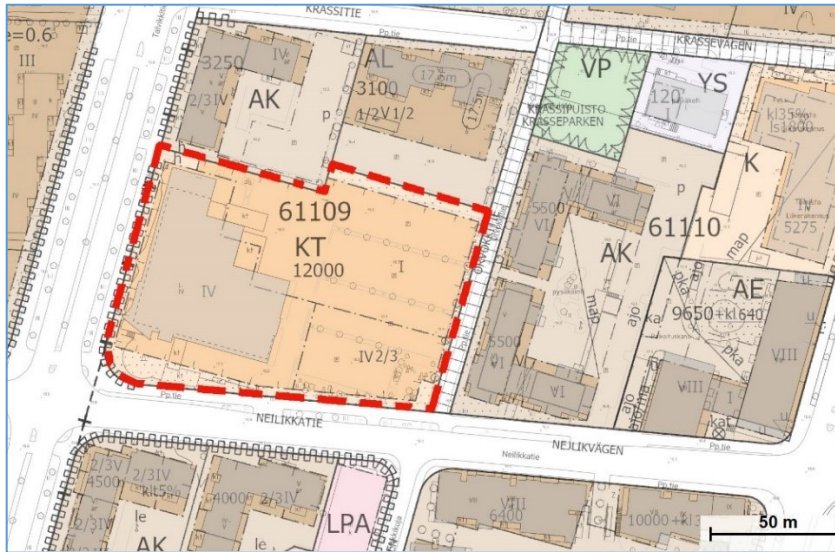
Tikkurilan kaavarunko 2020



---	KAAVARUNKOALUEEN RAJAUS
PÄÄOSIN 2,0-3,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE
PÄÄOSIN 1,5-2,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
MAX 1,5	SEKOITTUNUT KAUPUNKIRAKENNE / PÄÄOSIN ASUMINEN
MAX 1,0	PÄÄOSIN ASUMINEN
MAX 0,35	PÄÄOSIN ASUMINEN
	TYÖPAIKKAVYÖHYKE
	KIVIJALKALIIKETILA
●	Y-TONTTI
●	VARAUS PALVELUILLE
---	KORKEAN RAKENTAMISEN TARKASTELUALUE
---	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE
---	YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
---	KATUKUVAN KEHITTÄMISVYÖHYKE
---	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA KOHDE
---	VANTAAN KAUPUNGINMUSEON ARVOTTAMA JA ASEMAKAAVALLA SUOJELTU KOHDE
---	ASEMAKAAVOITUKSEN ARVOTTAMA KOHDE / ALUE
---	ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
---	RKY-KOHDE SUURI RANTATIE

Tikkurilan kaavarunko 2020 on ollut nähtävillä 19.8.–3.10.2021. ja se etenee päätöksentekoon kesällä 2022. Kaava-alue on siinä merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi. Orvokkitie on virkistys- ja viheryhteys. Destian pääkonttori on Vantaan kaupunginmuseon arvottama kohde. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

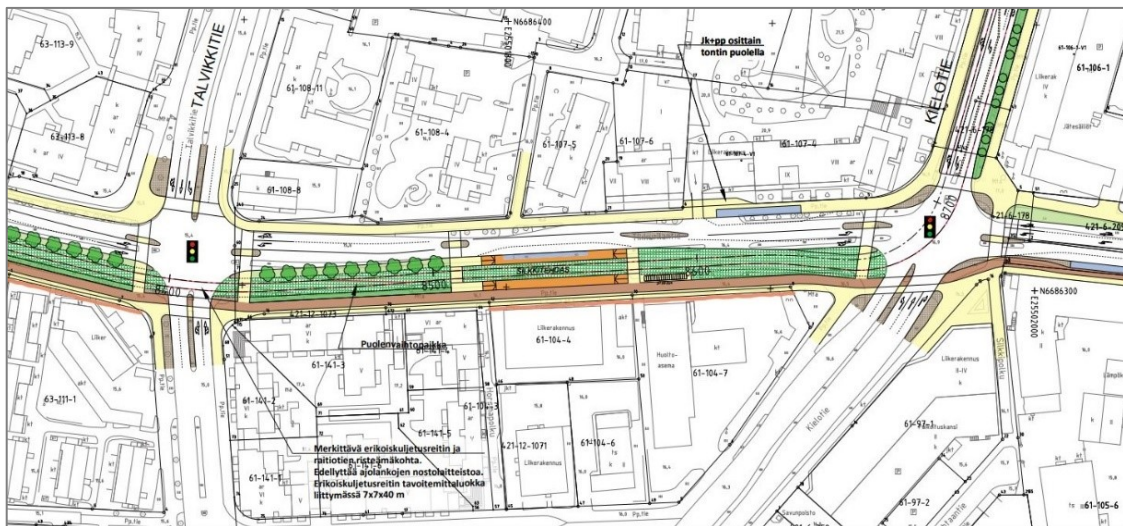
Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILA– VIERTOLA, 630100 (SM 22.3.1974) on edelleen voimassa katualueella. Kortteliin on tehty kaavamuuos 000601 (YM 23.12.1987), jossa kiinteistö on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusoikeutta on yhteensä 12 000 kerrosneliometriä. Kerrosluku on IV–V.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka



Kaupunginvaltuusto päätti 16.12.2019, että Vantaan ratikan suunnittelua jatketaan yleissuunnitelman pohjalta, edellyttäen että valtio sitoutuu 30 prosentilla ratikan suunnittelu- ja toteutuskustannuksiin. Ratikalle haetaan vielä erikseen investointipäätöstä kaupunginvaltuustolta noin vuonna 2023. Raitiotien rakennustyöt voitaisiin aloittaa vuonna 2024, jolloin se voisi olla käytössä aikaisintaan vuonna 2028.

Ratikka kulkee Tikkurilantien ja Kielotien kautta. Lähimmät pysäkit sijoittuvat Horsmapolun kohdalle.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Maanomistajan (Schroder Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) jättämä kaavamuutos-hakemus on kirjattu saapuneeksi 2.11.2017. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002372 ja kaavoitus tuli vireille 2.3.2018.

Maanomistaja vaihtui 24.10.2019 ja kaavoitusta jatkettiin uuden maanomistajan kanssa. Maanomistajan lisäksi myös heidän palkkaamansa arkkitehtikonsultti vaihtui ja suunnitelmat muuttuivat.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunkirakenne ja -ympäristö (kiinteistöt ja tilat, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, kadut ja puistot), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupungin museo.
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.3–2.4.2018. Ensimmäisessä kuulemisessa mielipiteet pyydettiin 2.4.2018 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta. **Fingrid, Caruna, HSL ja Vantaan kaupungin museo** eivät nähneet tarvetta antaa lausuntoa kaavamuutoksesta. **HSY:n** mukaan aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. **Vantaan Energia** haluaa varauksen uudelle muuntamolle Neilikkatien tai Orvokkitien puolelle. **As Oy Vantaan Neilikka, As Oy Vantaan Orvokki ja As Oy Vantaan Talvikki** ilmoittivat mielipiteessään, että: ”hulevesien imeytystä tulee lisätä alueella. Nykynormien mukaiset autopaikat eivät riitä. Neilikkatien eteläsivulle voisi sijoittaa kadunvarsi-pysäköintiä. Pohjaveden pinnan aleneminen vaikeuttaa viemärointiä. Rakentamisaikainen kevyen liikenteen ohjaus on hoidettava paremmin kuin nyt Orvokkikujan työmaalla.” **MTR-Isännöinti**, jonka toimipaikka on toimistotalossa, ilmoitti ettei heidän tarvitsemiensa autopaikkojen määrä saa vähentyä rakentamisen missään vaiheessa.

Alkuperäinen 2.3.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 1.11.2021 ja samalla järjestettiin uusi osallisten kuuleminen. Mielipiteet pyydettiin 1.12.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta. **Vantaan kaupungin museon** mukaan pääkonttorirakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa ja inventoinnissa ratkaistaan mahdollisten suojelumääräysten ja -merkintöjen tarve. **Naapuritaloyhtiöt** olivat huolissaan hulevesistä, pysäköinnistä ja

Neilikkatien vajoamisesta. As Oy Krassitie oli huolissaan pysäköintitalon korkeudesta ja arkkitehtuurista. Muutoin hanke on hyvä ja parantaa kaupunkikuvaa, kun iso parkkikenttä korvautuu rakentamisella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavamääräyksiin huolehditaan siitä, että hulevesiä imeytetään ja viivytetään tontilla Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä noudattaen. Toimistotalon pysäköinti turvataan muuttuvasta maankäytöstä huolimatta ja pysäköintitalon sovittamisesta ympäristöönsä on annettu kaavamääräykset.

3.3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan valtuustokauden 2022 – 2025 strategia (Kv 31.1.2022):

Innovaatioiden Vantaa -strategian mukaan rohkea, rento ja viihtyisä Vantaa on kestävyiden edelläkävijä. Kasvatamme Vantaan vetovoimaa asuinpaikkana ja rakennamme hyvää kaupunkia yhdessä asukkaiden ja kaikkien Vantaan toimijoiden kanssa.

Laadimme Vantaa kaupunkikeskuksille omat kehittämissuunnitelmansa, joissa korostuvat alueiden myönteiset ominaispiirteet. Teemme keskuksista viihtyisiä ja turvallisia. Huolehdimme, että luonto on lähellä. Lisäksi mahdollistamme helpon liikkumisen kaupungissamme sekä hyvät toiminnalliset kehittämisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

Haluamme säilyttää luontomme monimuotoisuuden. Vantaan tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2030.

Neljästä kärkihankkeesta ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukko liikenteen varrelle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018)

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

Resurssiviisauden tiekartta (Kv 18.6.2018)

Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2018 – 2021 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:

- Kaupunkirakenne on kestävästi täydentyvä ja sekoittuva.
- Liikkuminen on hiilineutraalia, sujuvaa ja kohtuuhintaista.
- Varaudutaan ilmastonmuutoksen vaikutuksiin ja käytetään resurssitehokkaita, luonnonmukaisia ratkaisuja.
- Asemakaavassa alueelle määrätään vihertehokkuustaso vihertehokkuusmenetelmää käyttäen, samalla huomioidaan hulevesien hallinta.

- Luonnon monimuotoisuus säilytetään ja sitä kartutetaan myös rakennetuilla alueilla.
- Viherrakenne luo hyvinvointia ja viheralueet ovat helposti saavutettavissa.
- Ohjataan uusiutuvan energian käyttöön.

3.3.2 Muut tavoitteet

Vihertehokkuus

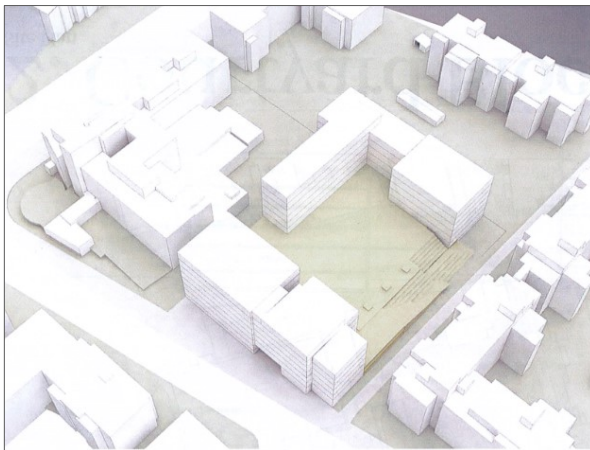
Asemakaavassa määrätään alueelle maankäytön mukainen vihertehokkuustaso. Vihertehokkuudella tarkoitetaan alueen painotetun viherpinta-alan suhdetta alueen kokonaispinta-alaan. Vihertehokkuusmenetelmän avulla muun muassa edistetään vehreän, viihtyisän ympäristön rakentamista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävän kehityksen ja ilmastomuutokseen sopeutumisen ja hillinnän mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset

Vantaan kaupungin johtoryhmä hyväksyi 10.2.2020 Vantaan kulttuuriympäristölinjaukset, joiden mukaan vantaalaisten kulttuuriympäristöt ovat rakkaita ja rikkaita. Ne ovat hyvin hoidettuja ja monikerroksisia. Kulttuuriympäristön arvojen välittymisestä tulevaisuuteen huolehditaan asemakaavoissa mm. Seuraavasti:

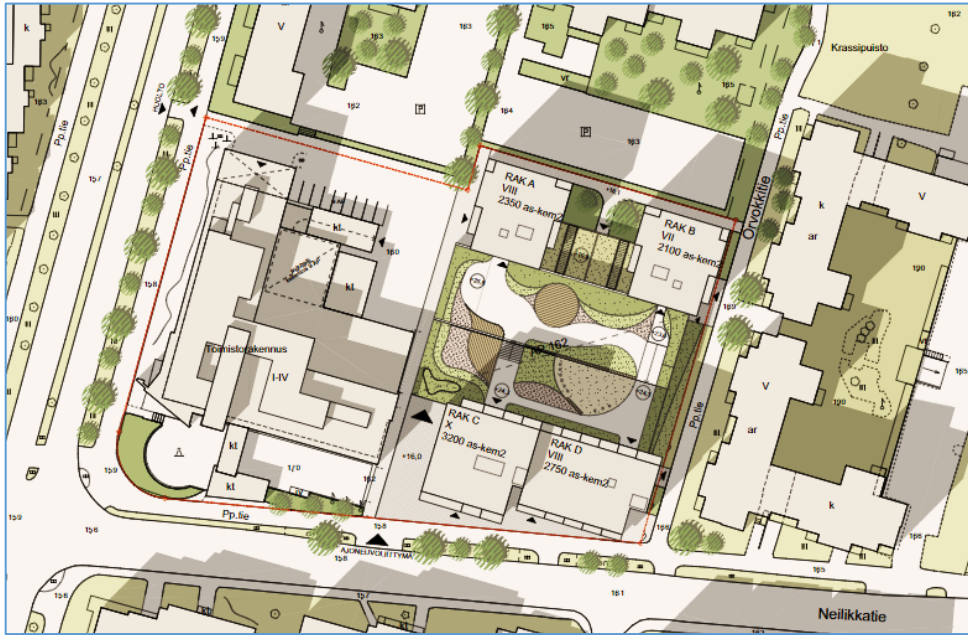
- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökokonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT



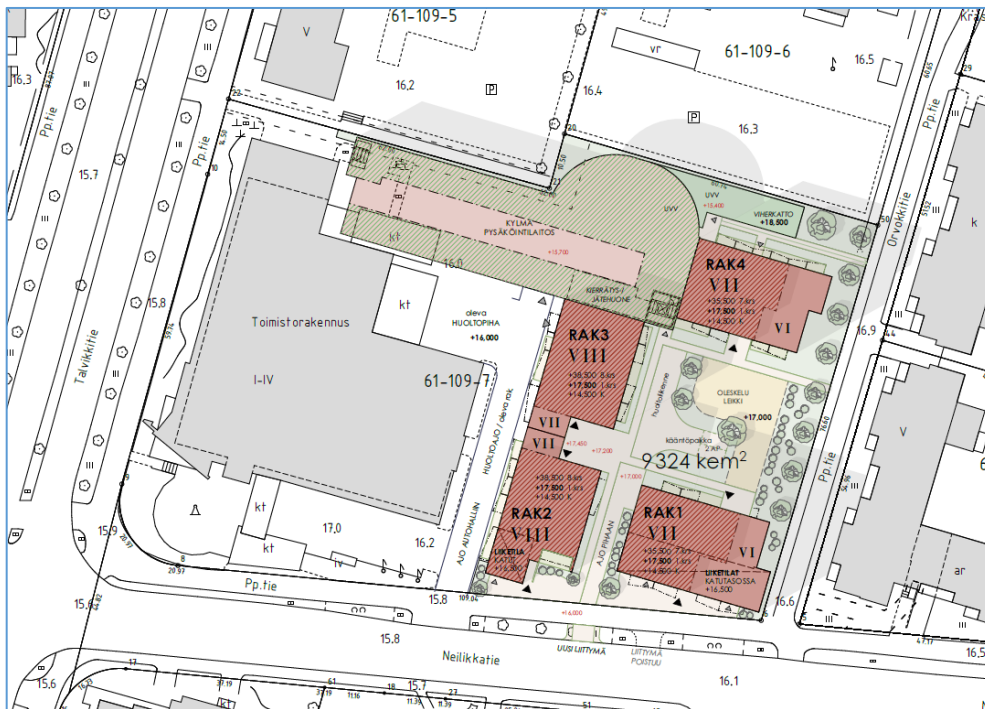
Havainnekuva: Lundén Architects 2018.

Edellisen maanomistajan konsulttina toiminut Lundén Architecture Company laati kaava-alueelle kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa. Tuolloin hanketta lähdettiin viemään eteenpäin U-muotoisen korttelirakenteen pohjalta. Siinä pysäköinti oli sijoitettu kahteen tasoon pihakannen alle. Ajatuksena oli, että toimistorakennuksen autopaikat olisivat sijoittuneet alemmalle ja asuinkerrostalojen pysäköinti ylemmälle pysäköintitasolle.



Asemapiirros, Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy, 27.8.2020.

Ongelmaksi muodostui se, ettei toimistorakennuksen rakennustyön aikaista pysäköintiä saatu ratkaistua korttelin alueella tai muualla lähistöllä. Sama ongelma oli myös seuraavassa vaiheessa, jolloin suunnittelijana oli Rouhiainen Móricz Arkkitehdit Oy. Tuossa vaiheessa maanomistaja tavoitteli asuntojakaumaa, joka ei noudattanut kaupungin periaatteita.



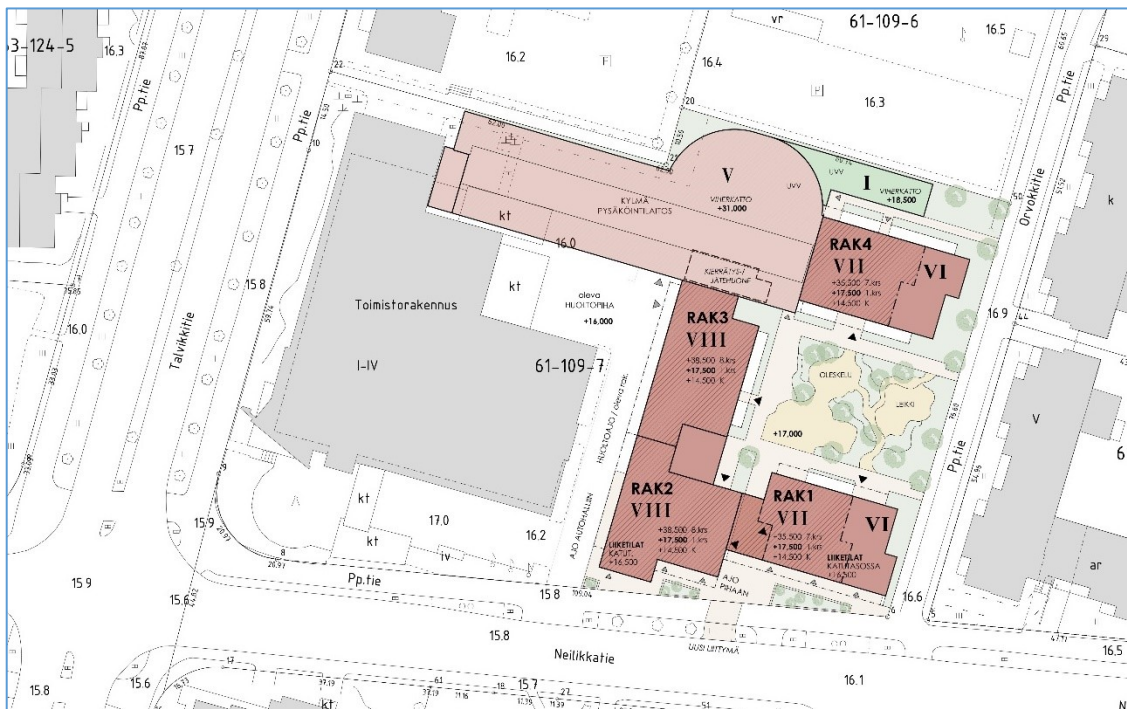
Asemapiirros 12.10.2021, Arkkitehtitoimisto HPK Oy.

Kaavaehdotuksen pohjaksi valittiin lopulta arkkitehtitoimisto HPK Oy:n suunnitelma, jossa pysäköinti sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan rakennettavaan pysäköintitaloon ja piha-alue toteutuu maanvaraisena.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valitussa vaihtoehdossa toimistorakennuksen pysäköinti toimii myös rakentamisen aikana, kun nykyinen pysäköintikenttä pidetään käytössä parkkitalon valmistumiseen saakka. Pysäköintitalo toisaalta lohkaisee osan käytettävissä olevasta tontista, jolloin ensimmäisten suunnitelmien tavoittelevaan 11 000 kerrosneliömetriin ei päästä. Rakennusoikeutta onkin laskettu noin 9 900 kerrosneliömetriin.

Kansipihasta luopuminen mahdollistaa kokonaan maanvaraisen, viihtyisän ja vihreän pihan suurine puineen. Neilikkatien katutasen liiketiloihin, niiden määrään ja sijoittumiseen kiinnitettiin huomiota vielä suunnittelun loppuvaiheessa. Erillisten rakennusten sijaan asemakaavoituksessa haluttiin sitoa kaupunkikuvallisista syistä kadun varren rakennukset yhtenäiseksi massaksi, mikä johtaa myös asutosuunnittelun kannalta parempaan tulokseen. Rakennukset eivät enää avaudu sisäänajokuiluun, vaan selkeästi joko sisäpihan tai kadun suuntaan.



Asemapiirros 21.2.2022, Arkkitehtitoimisto HPK Oy.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan osa toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Asemakaava mahdollistaa uuden VI-VIII kerrosta korkean asuinrakentamisen tontille. Uusille kerrostaloille varataan kaksi rakennusala, jolloin ne reunustavat kolmelta sivulta keskelle jäävää pihaa. Rakennusoikeus kasvaa nykyisen asemakaavan 12 000 kerrosneliömetristä 17 410 kerrosneliömetriin, josta asuinrakennusten osuus on 9 910 kerrosneliömetriä. Toimistorakennuksen rakennusoikeus saatetaan vastaamaan sen käyttämää todellista kerrosalaa. Rakennus suojellaan sr- merkinnällä sen kulttuurihistoriallisten arvojen vaalimiseksi. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,72 ja AK-korttelialueen=2,62.

Kaikki kaava-alueen 188 autopaikkaa (asuntojen ja toimistojen sijoittuu LPA- korttelialueella olevaan pysäköintitaloon, jonne ajetaan Neilikkatieltä, toimistotalon tontin läpi.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,38 hehtaarin alue. Kaavan mukainen kerrosala on 9 910 k-m². Tehokkuusluku $e=2,62$.

- asuntoja 194 kpl, joiden keskipinta-ala on noin 40 m², noin 300 asukasta.
- Yksioita on 57 kpl (29 %), kaksioita 73 kpl (38 %), kolmioita 64 kpl (33 %); autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerros m².
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/ 30 asuntok-m², niistä puolet helposti käytettäviä.

Toimistorakennusten korttelialue, KT 0,46 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 7 500 k-m² ja tehokkuusluku $e=1,62$.

- autopaikkoja: 1 ap/130 myymäläkerros m² ja 1 ap/80 toimistokerros m².
- pyöräpaikkoja tulee olla 1 pp/ 50 k-m².

Autopaikkojen korttelialue, LPA 0,16 hehtaarin alue, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon. Autopaikkoja siihen tulee 184 kpl.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavan mukaiset uudet asuinrakennukset noudattavat ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaavaa ja tuottavat kaupunkirakenteeltaan keskustamaisen ratkaisun. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä. Myös pysäköintitalon arkkitehtuurin laadusta ja sovittamisesta ympäristöönsä on annettu kaavamääräykset.

Asuinkorttelin maanvaraiselle pihalle istutetaan suureksi kasvavia puita, jolloin vaadittu vihertehokkuuden tavoiteluku 0,9 voidaan helposti saavuttaa. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Rakennusalat ulottuvat kiinni luoteiskulman LPA-korttelialueelle ja muodostavat kolmelta sivulta umpinaisen sisäpihan. Piha avautuu vehreänä istutettavana alueena Orvokkitien kevyen liikenteen reitin suuntaan ja reitin varteen on osoitettu istutettava puurivi.

Rakennukset ovat kahdeksankerroksisia tontin länsiosassa, mutta madaltuvat asteittain kuusikerroksisiksi Orvokkitietä kohti. Rakennusten porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihan, että kadun puolelta. Huoltoajoyhteys pihalle on Neilikkatien suunnasta rakennusrungon lävistävän kuluaukon kautta.

Asuinrakennusoikeutta on 9110 kerrosneliömetriä ja sen lisäksi 400 kerrosneliömetriä Neilikkatien varren kivijalkaliiketilaa varten. Liiketilasta vähintään 350 k-m² on määrätty toteutettavaksi. Liiketilän korkeus on vähintään 4 metriä ja tilojen sijoittelulla tulee huolehtia siitä, että katujulkisivuista tulee avoimia ja aktiivisia, ne ovat näyteikkunajulkisivuja, jotka tulee pitää läpinäkyvinä.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista. Julkisivumateriaalina on parvekkeiden taustaseiniä lukuun ottamatta paikallamuurattu tiili. Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee tehdä julkisivujen laatutasoa vastaavaksi. Parvekejulkisivujen jäsentämisessä saa käyttää metallikomposiittilevyjä. Parvekepieliä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen. Kadun puolella ei sallita näkyvää betonisokkelia.

Alueelle tulee tehdä yhtenäinen pihasuunnitelma. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet ja se tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikko vuodenaikojen vaihtelu huomioon ottaen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä tai maatiiltä. Kulku- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää hulevesikiveystä. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma, vihertehokkuuslaskelma ja hulevesisuunnitelma.

KT, toimistorakennusten korttelialue

Toimistorakennuksen rakennusoikeus saatetaan vastaamaan sen jo käyttämää rakennusoikeutta. Rakennukseen sallitaan myös opetustiloja, sekä liike- ja palvelutiloja katutasoon.

Deastian rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa, joka on huomioida kaavassa julkisivujen suojelumerkintöinä huomioon. Rakennuksen ulkomuoto, julkisivujen merkittävät yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta. Mikäli rakennuksen julkisivuihin on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Vihertehokkuutta on tarkasteltu laajemmin koko kaava-alueen ratkaisuna. Toimistotaloon ei ole tulossa muutoksia, eikä suojelumerkintä salli viherkattoja. Pienehkö piha on kaavassa osoitettu istutusalueeksi, joten kaava ei aseta KT-tontille omaa vihertehokkuusvaatimusta. Asuinkerrostalon tontin maanvarainen piha ja pysäköintitalon viherkatto kompensoivat puutetta osaltaan.

Autopaikkoja tulee varata myymälä- ja palvelutiloille 1 ap/130 k-m² ja toimistoille 1 ap/ 80 k-m². Paikat sijoittuvat LPA-tontille. Polkupyöräpaikkoja tulee olla toimistoja, myymälä- ja palvelutiloja varten 1 pp/50 k-m²

LPA, autopaikkojen korttelialue

Kaava-alueen pohjoisosaan on sijoitettu sekä asuintontin että toimistorakennuksen pysäköinti. Pysäköintitasoja saa olla enintään viisi. Viherkattona toteutettava katto saa nousta enintään + 31.0 mpy korkeuteen, jolloin alin pysäköintikerros viedään osin maanpinnan alapuolelle. Pysäköintitalon seinille tulee istuttaa köynnöksiä. Laitoksessa tulee varautua riittävään määrään sähköautojen latauspisteitä.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

HPK Arkkitehtien tekemän viitesuunnitelman aineistoa on käytetty tämän selostuksen kuvituksena ja kaavan vaikutuksia on voitu arvioida siinä tuotetun aineiston ja analyysin perusteella (esim. katujulkisivut, varjostusanalyysi).

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

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan yhdyskuntarakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä.

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos lisää asukasmäärää Tikkurilan keskustassa noin 300 uudella asukkaalla. Kolmioita tai suurempia asuntoja tulee vähintään 64 kpl, mikä osaltaan tuottaa Tikkurilan keskustaan myös isompia asuntoja.

Kaupunkikuva

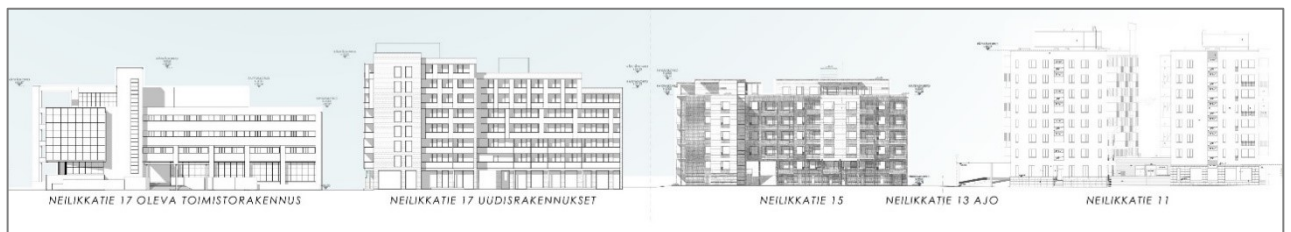
Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna, kun iso asfalttikenttä katoaa. Mittakaava on sovitettu ympäröivään rakenteeseen ja kahdeksankerroksinen osuus sijoittuu AK-korttelialueen länsireunaan madaltuen Orvokkitietä kohti. Massojen sijoittelulla on varmistettu myös, ettei uudisrakentaminen varjosta kohtuuttomasti ympäröiviä asuinkortteleita, mikä selviää seuraavan sivun varjoanalyysin avulla. Sisäpiha avautuu Orvokkitien kävely- ja pyöräilyreitin ja naapurissa olevan asuinkorttelin suuntaan. Istutettava alue reitin reunassa tuottaa vehreää ja viihtyisää ympäristöä. Materiaaleja, julkisivuja ja parvekerakenteita koskevilla määräyksillä on varmistettu kaupunkikeskustaan sopiva laadukas rakentamistapa.

Yhdyskuntarakenne

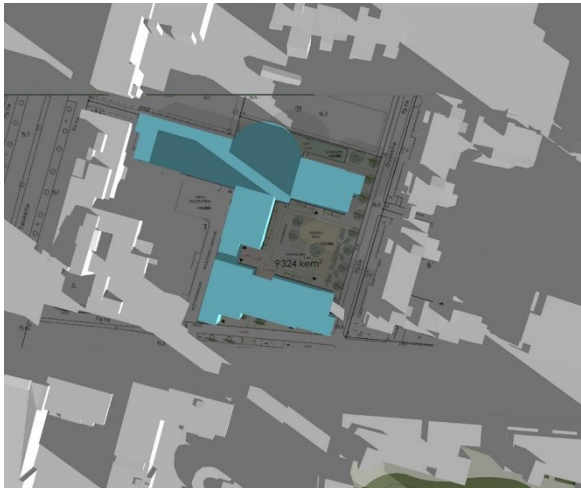


Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan kaupallisen ytimen eli Tikkuraitin eteläpuolelle jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteessa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella suunnitella olevan Vantaan ratikan vaikutusalueella. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisenä, sillä se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

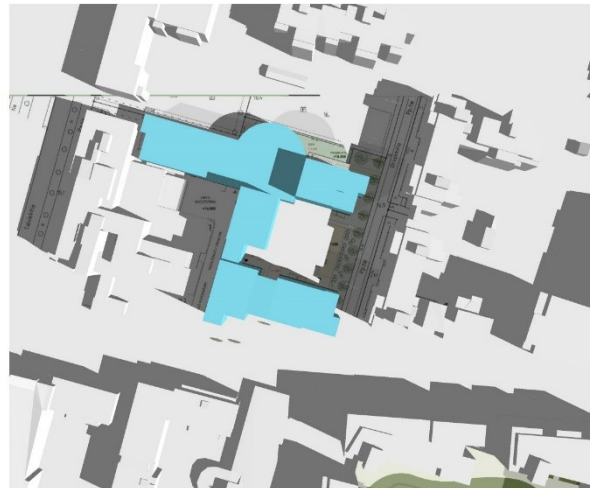


Neilikkatien pohjoispuoli, jossa vasemmalla nykyinen toimistorakennus ja toisena vasemmalta kaavailtu uusi asuinrakennus. HPK Arkkitehdit Oy.



NEILIKKATIE 17

21.3. KLO 9.00

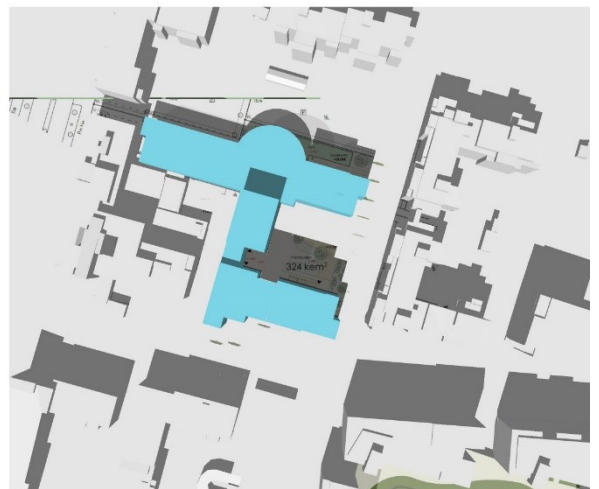


21.6. KLO 9.00



NEILIKKATIE 17

21.3. KLO 12.00

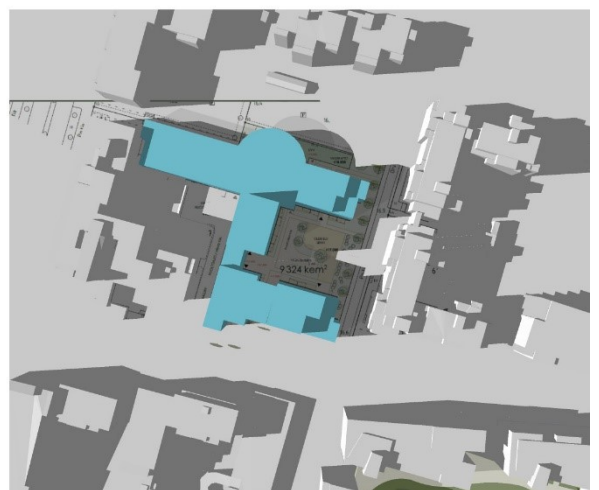


21.6. KLO 13.00



NEILIKKATIE 17

21.3. KLO 16.00



21.6. KLO 17.00

Varjotarkastelusta käy ilmi, ettei hanke kohtuuttomasti varjosta naapureitaan.

Kulttuuriperintö ja rakennussuojelu

Kaupunginmuseon teettämässä alustavassa rakennushistoriallisessa inventoinnissa esiin nousseet 1991 rakennetun pääkonttorirakennuksen kaupunkikuvalliset erityispiirteet turvataan asemakaavalla suojelemalla rakennus. Kaavaratkaisu turvaa siten myös Tikkurilan alueen rakennettuun ympäristöön liittyvien ominaispiirteiden ja ajallisesti kerrostuneen kaupunkiympäristön säilymistä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 194 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskikoko on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 40 m². Yksiöitä on 57 kpl (29 %), kaksioita 73 kpl (38 %), kolmioita 64 kpl (33 %). Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Olemassa olevan toimistotalon työpaikat säilyvät. Kivijalkaliiketilat tuovat muutamia uusia työpaikkoja alueelle. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden monipuolistumiseen. Lisäksi kivijalkaliikkeet parantavat alueen kaupallisia palveluja. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat kävelyetäisyydellä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueelle tulee uusia asukkaita, mikä lisää alueen elävyyttä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Se monipuolistaa alueen palveluja ja lisää sosiaalista kontrollia ja turvallisuutta. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravanjoen rannan tai Tikkurilan urheilupuiston käyttöä. Itse kaava-alue on jo valmiiksi rakennettua aluetta, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan keskustan palveluista ja rautatieasemasta. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Talvikkien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella p-laitoksessa. Kaavamuuotos ei lisää autopaikkatarvetta esim. Neilikkatien katualueella.

Vesihuolto

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

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksiin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön. Neilikkatien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 30 dBA ja parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu huomioon. Toimistorakennusten korttelialueella sisämelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa tai 45 dB liike- ja toimistotiloissa.

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Korttelialueiden vihertehokkuudella edistetään luontoarvojen, ekosysteemipalveluiden ja hulevesien hallinnan toteutumista. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutosalue on nykyisin pääasiassa vettä läpäisemätöntä pintaa. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä on mahdollista viivyttää tai imeyttää maanvaraisella sisäpihalla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin, joten tilanne paranee huomattavasti nykyiseen verrattuna.

Rakennetulta tontilta saa poistua mitoitusadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin tontilta poistuisi luonnontilassa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Varsinaisten hulevesirakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi hetkellisesti kertyä piha- ja pysäköintialueille ja lopulta johtua hallitusti tulvareitit pitkin yleisille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

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

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen tontilla parantaa ilmaston muutokseen sopeutumisen mahdollisuutta tiiviissä kaupunkirakenteessa.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Rakentaminen alkaa pysäköintitalosta.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen HPK Arkkitehtien viitesuunnitelmaan.

Develo Oy:	Hans Koivukangas
	Ville Impiö
SSA Rakennus Oy:	Ilkka Puttonen
HPK Arkkitehdit Oy:	Mikko Kalkkinen
	Riikka Paija

Vantaan kaupunki:

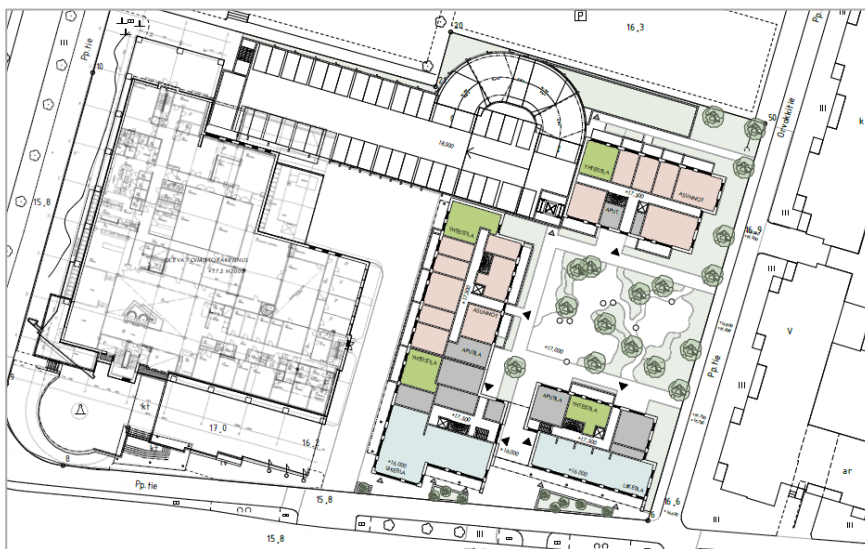
Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kadut ja puistot:	Harri Keinänen	vesihuollon suunnittelu
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Janne Juntunen	projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä toukokuuta 2022

Seppo Niva
arkkitehti

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti



Maantasokerros, HPK Arkkitehdit Oy.

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Kunta **092 Vantaa** Täyttämispvm **24.02.2022**
 Kaavan nimi **002372 Neilikkatie, Tikkurila 61**
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm **02.03.2018**
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus **092002372**
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] **1,0041** Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] **1,0041**

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]

Omarantaiset

Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm]

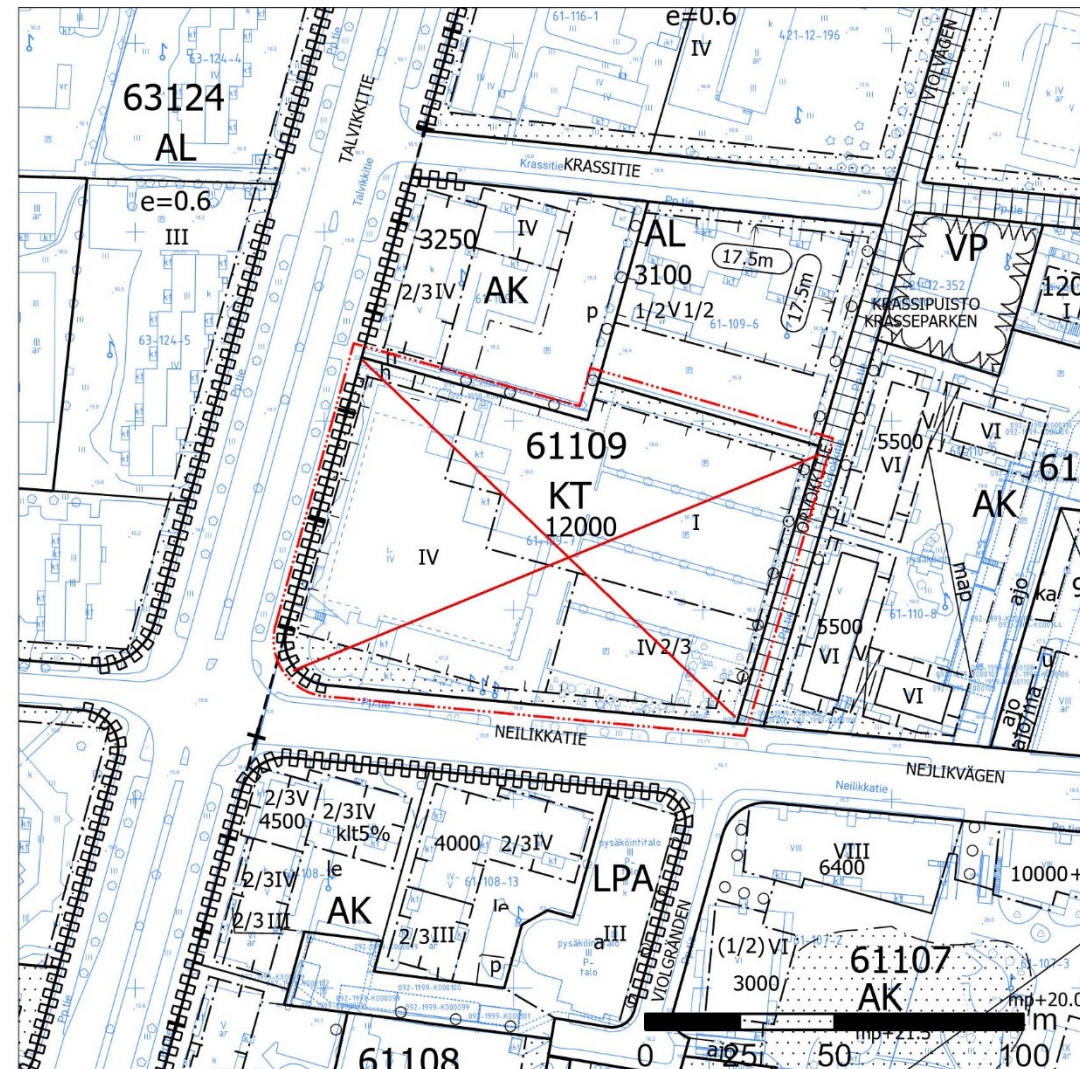
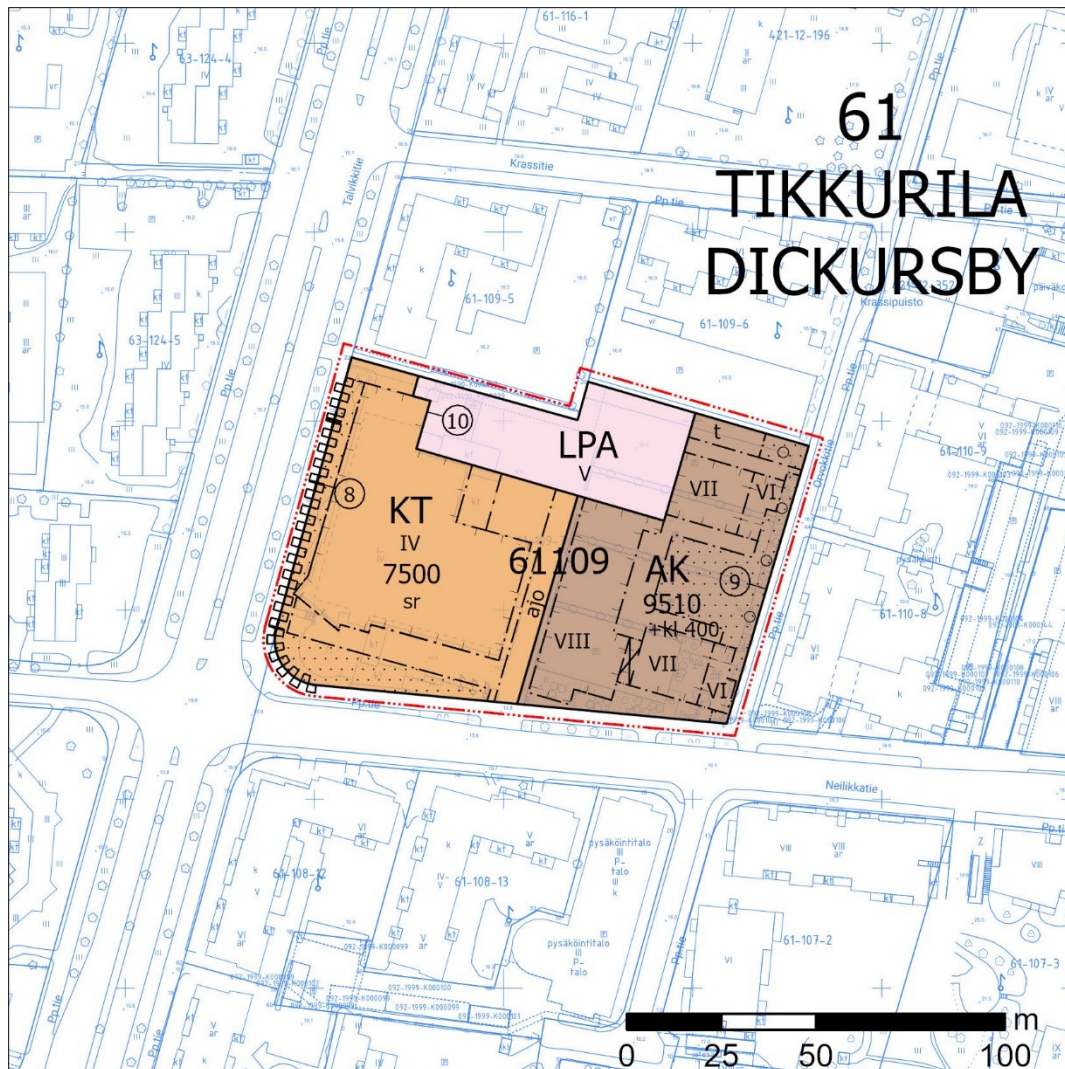
Omarantaiset

Ei-omarantaiset

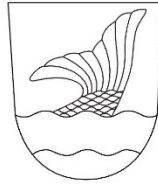
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0041	100,0	17410	1,73	0,0000	5410
A yhteensä	0,3779	37,6	9910	2,62	0,3779	9910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4626	46,1	7500	1,62	-0,5415	-4500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1636	16,3			0,1636	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0041	100,0	17410	1,73	0,0000	5410
A yhteensä	0,3779	37,6	9910	2,62	0,3779	9910
AK	0,3779	100,0	9910	2,62	0,3779	9910
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4626	46,1	7500	1,62	-0,5415	-4500
KT	0,4626	100,0	7500	1,62	-0,5415	-4500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1636	16,3			0,1636	
LPA	0,1636	100,0			0,1636	
E yhteensä						



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002372	Päiväys Datum 10.5.2022
Vantaan kaupunki Neilikkatie 17 Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavan muutos Osa korttelia 61109. Tonttijaon muutos Osa korttelia 61109.	Vanda stad Nejlikvägen 17 Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Del av kvarteret 61109. Ändring av tomtindelningen Del av kvarteret 61109.

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

**Asuinkerrostalojen korttelialue**

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

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia. Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/ asunto.

Neilikkatien puolelle tulee tehdä vähintään 350 k-m² liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, jonka katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Kaduntasokerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 4 m.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Rakennukset

Rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla modernia, korkeatasoista ja innovatiivista.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä paikallamuurattua tiiltä. Parvekkeiden taustaseinät voivat materiaaliltaan poiketa muusta julkisivusta.

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

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns

Kvartersområde för flervåningshus

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.

På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.

På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.

De i detaljplanen tillåtna tilläggsvåningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

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

På Nejlikvägens sida ska minst 350 m²-vy utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dess gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

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

Minimivåningshöjd i gatuplanet är 4 m.

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

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hind.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Byggnader

Byggnader och deras gatufasader ska uppföras så att de med avseende på stadsbilden och arkitekturen är urbana.

Arkitekturen ska vara modern, högklassig och innovativ.

Platsmurat tegel ska användas som fasadmateriäl i byggnaderna. Balkongernas bakväggar kan till sina material avvika från den övriga fasaden.

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

Parvekejulkisivuissa saa käyttää vähäisessä määrin esimerkiksi metallikomposiittilevyjä.

Rakennusten kadulle näkyvät päädyt tulee rakentaa katujulkisivuja vastaavasti.

Parvekkeiden, kulkuaukkojen ja ulokkeiden näkyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatusaosta vastaavasti.

Parvekkeiden peltiä ei saa kadun puolella ulottaa maantasokerrokseen.

Kadun puolelle ei sallita näkyvää betonisokkelia.

Katolle saa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja ja asentaa teknisiä laitteita ja ne tulee huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi

Katu- ja maantasokerros

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Kivijalkakerroksen tilat tulee järjestellä ja rakenteet suunnitella siten, että kadun puoleiset julkisivut antavat avonaisen ja toiminnallisen vaikutelman.

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

Meluntorjunta

Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB Neilikkatien varressa. Teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein tulee huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylitä.

Pihat

Pihalle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma, jossa tonttien leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset tulee järjestää koko korttelialueen yhteisinä. Pihasuunnitelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Rakennusten sisäänkäyntien edustan ja niihin liittyvien istutusten rajausten tulee olla luonnonkiveä tai maatililtä. Kulku- ja huoltoajoreiteissa voidaan käyttää hulevesikiveystä.

Neilikkatien varteen tulee suunnitella esteettömät ja liiketilojen toimintaa tukevat piha-alueet istutusalueineen. Alueelle ei saa sijoittaa pysäköintiä pyöräpysäköintiä lukuunottamatta.

Pihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Vantaan hulevesien toimintamallin periaatteita ja menetelmiä.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asunnot	1 ap/ 130 k-m ² , kuitenkin vähintään 1 ap / 3 asuntoa
	1 pp/ 30 k-m ²
Liiketilat	1 ap/ 120 k-m ²
	1 pp/ 30 k-m ²

Vieras pysäköintiin tulee toteuttaa vähintään 1 ap/1500 k-m². Lyhytaikaista huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten tulee varata tontille porraskäytävien läheisyyteen vähintään 1 ap/5000 k-m².

Autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Puolet pyöräpaikoista tulee olla helposti käytettäviä.

I balkongfasaderna får till exempel metallkompositskivor användas i mindre utsträckning.

De byggnadsgavlar som syns mot gatan ska konstrueras så att de motsvarar gatufasaderna.

De synliga ytorna på balkonger, genomfartsöppningar och utsprång ska hanteras som fasader och så att de motsvarar kvalitetsnivån på fasaderna.

Balkongernas sidor får inte sträcka sig till markplansvåningen på gatans sida.

Synlig betongsockel tillåts inte på gatans sida.

Utöver våningstalet och byggrätten får tekniska utrymmen och anordningar byggas och installeras på taket och dem ska bearbetas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Gatu- och markplansvåningen

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

Stenfotsvåningens utrymmen ska organiseras och konstruktionerna planeras så att fasaderna mot gatan ger ett öppet och funktionellt intryck.

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

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterhölje ska vara minst 30 dB invid Nejljkvägen. Man ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrur, sörja för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrider.

Gården

För gårdsplan ska en enhetlig plan utarbetas, där tomternas områden för lek och vistelse, leder, dagvattensystem och planteringar ska ordnas gemensamt för hela kvartersområdet. Planen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

Gården ska vara högklassig och varierande. Området framför byggnadernas ingångar och avgränsningarna av planteringar i anslutning till dessa ska utgöras av natursten eller marktegel. På vägarna för genomfarts- och servicetrafik kan stenläggning som släpper igenom dagvatten användas.

Utmed Nejljkvägen ska gårdsområden med tillhörande planteringsområden planeras så att de är tillgängliga och stödjer affärslokalerens verksamhet. I området är det inte tillåtet att placera parkering med undantag av cykelparkering.

Vid planeringen av gården ska behoven hos användare i olika åldrar beaktas.

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig växtlighet, där det planteras olika slag av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling.

För byggnadslov ska utarbetas en dagvattenplan.

I hanteringen av dagvatten ska principerna och metoderna i Vandas verksamhetsmodell för dagvatten följas.

Minimiantalet bil- och cykelplatser

Bostäder	1 bp/130 m ² -vy, dock minst 1 bp / 3 bostäder
	1 cp/ 30 m ² -vy
Affärslokaler	1 bp/120 m ² -vy
	1 cp/ 30 m ² -vy

Minst 1 bp/1500 m²-vy ska avsättas för gästparkering. På tomtens ska minst 1 bp/5000 m²-vy reserveras i närheten av trapphusen för kortvarig serviceparkering och hemservice.

Antalet bilplatser får minskas med 15 % när bilplatserna inte är namngivna.

Hälften av cykelplatserna ska vara lättillgängliga.

KT

Toimistorakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa opetustiloja.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja.

Sisämelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa tai 45 dB liike- ja toimistotiloissa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät

Toimistot 1 ap/ 80 k-m²

Myymälä- ja palvelutilat: 1 ap/130 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistot, myymälä- ja palvelutilat: 1 pp/50 k-m²

LPA

Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitoksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen.

Pysäköintilaitoksen katto tulee tehdä viherkattona.

Pysäköintilaitoksen seinille tulee sijoittaa köynnöksiä.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua riittävässä määrin sähköautojen latauspisteisiin.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Kvartersområde för kontorsbyggnader

På området får placeras undervisningsutrymmen.

I byggnadens första våning får placeras affärs- och servicelokaler.

Bullernivån inomhus för den A-vägda ekvivalentnivån (LAeq) får inte överstiga dagsriktnivå (kl 7-22) 35 dB i undervisnings- och möteslokaler eller 45 dB i affärs- och kontorslokaler.

Minimiantalet bilplatser

Kontor 1 bp/ 80 m² -vy

Affärs- och servicelokaler: 1bp/ 130 m² -vy

Minimiantalet cykelplatser:

Kontor, affärs- och servicelokaler: 1 cp/ 50 m² -vy

Kvartersområde för bilplatser

Parkeringsanläggningen ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden.

Parkeringsanläggningens tak ska utföras i form av gröntak.

På parkeringsanläggningens väggar ska klätterväxter

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för ett tillräckligt antal laddningspunkter för elbilar.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på stadsdel.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie där det första talet anger antalet kvadratmeter bostadsvåningsyta och det andra talet antalet kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.

-+--+

- - - - -

- x - x -

61

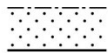
TIKK

61109

7500

9510 + kl 400

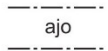
VI



Istutettava alueen osa



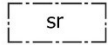
Säilytettävä/istutettava puurivi



Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



Suojeltava rakennus.

Rakennusten ulkomuoto, julkisivujen merkittävät yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää.

Korjaus- ja muutostöidenpiteistä, jotka koskevat edellä mainittuja, on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Mikäli rakennuksessa on tehty aikaisemmin muutoksia suojelutavoitteiden vastaisesti, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla.

Del av område som skall planteras

Trädrad som skall bevaras/planteras

Körförbindelse.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden

Byggnad som skall skyddas.

Byggnadernas utformning, fasadernas anmärkningsvärda detaljer, färger och material ska bevaras när renoveringsarbeten utförs.

Om reparations- och ändringsåtgärderna som gäller de förutnämnda, ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten.

Om det tidigare har gjorts ändringar i byggnaden som strider mot skyddsmålen, ska byggnaden i samband med reparations- eller ändringsarbeten istandsättas på ett sätt som passar ihop med byggnadens ursprungliga stil.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Asemakaavoitus

Stadsstruktur och miljö
Detaljplanering

Marjaana Yläjääski
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaus- ja geopalvelut
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ . ____

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

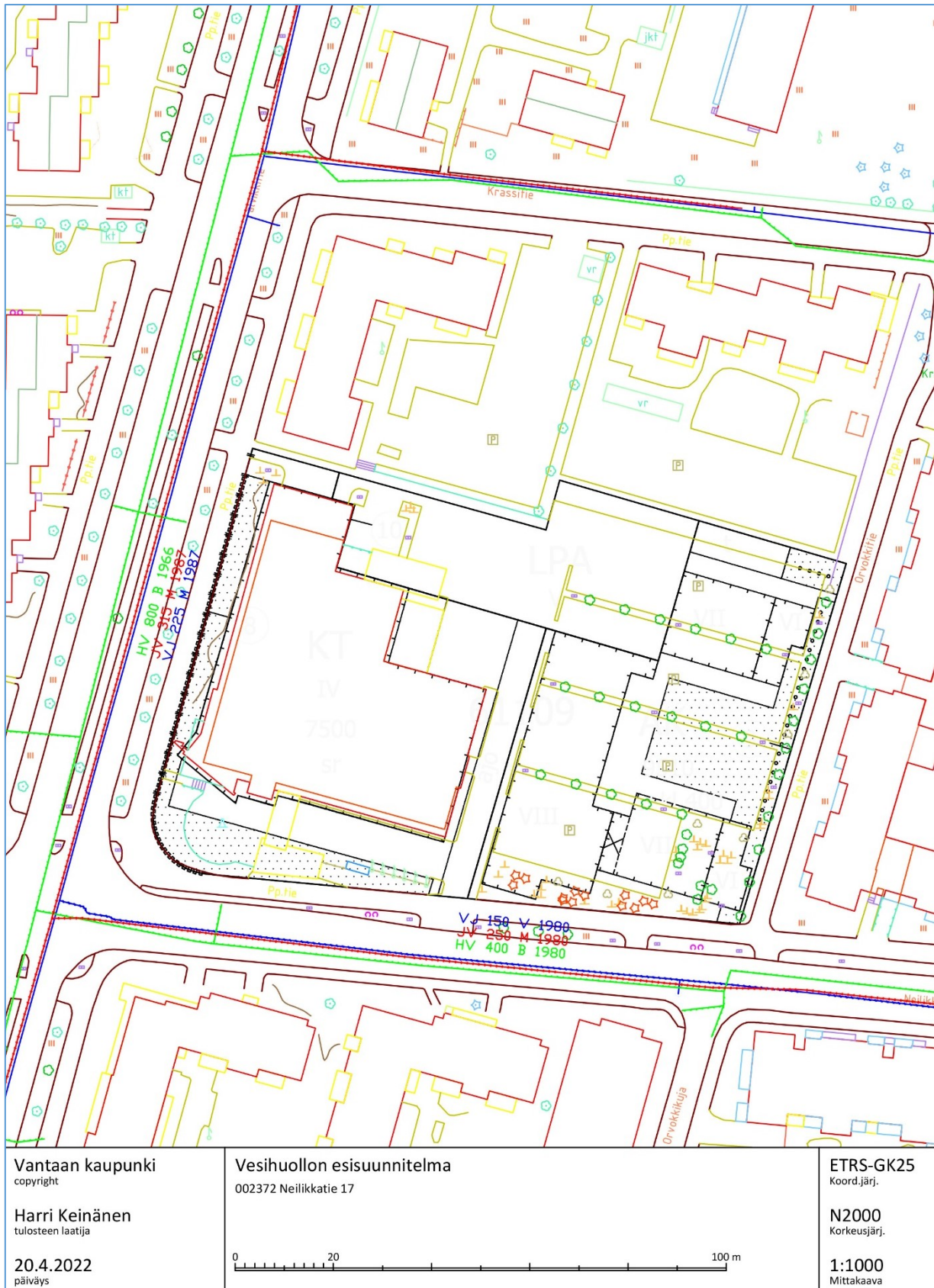
Kimmo Junttila
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . ____

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

9.1 VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA



9.2 VIHETERHOKKUUSTAULUKKO

Vihertehokkuus	Elementti- tyyppi	Elementin määritelmä (parhaiten pisteitä tuottavat elementit vihreällä)	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (viherkerroin)	Painotettu pinta-ala, m²	
Saavutettu taso		Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä		täytä tämä sarake			
1,3	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuksena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl		3,5	0,0	
Tavoitetaso		Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuksena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl		3,5	0,0	
0,8		Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m² / kpl)	m²		2,3	0,0	
Minimitaso		Säilytettävä luonnonmukainen pohjikasvillisuus	m²		2,5	0,0	
0,6		Säilytettävä avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m²		3,0	0,0	
Ei käytössä Vantaalla		Istutettava / kylvettävä kasvillisuus					
Elementtikohdaiset minimitasot	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuksena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	10	3,0	1200,0	
-		Pienikokoinen lehti- tai havupuu (täysikasvuksena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	18	3,0	1080,0	
-		Isot pensaats (à 3 m² / kpl)	kpl		1,7	0,0	
Tontin pinta-ala, m²		Muut pensaats	m²	944	1,5	1416,0	
5259		Perennat	m²	828	1,5	1242,0	
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala		Monivuotiset köynnökset (à 2 m² / kpl)	kpl		1,5	0,0	
3581		Niitty / keto ja kunnta	m²		1,8	0,0	
Elementtien painotettu pinta-ala yht., m²		Viljelylaatikot tai kasvimaat	m²		2,2	0,0	
7099		Nurmikko	m²	331	1,1	364,1	
Valittujen maanpinnan elementtien pinta-ala (ilman puita ja viherkattoja)		Kattopuutarha (kasvualusta 20-100cm)	m²		2,5	0,0	
2426		Heinäviherkatto (kasvualusta 20-30cm)	m²		2,0	0,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala		Niitty/ketoviherkatto (kasvualusta 15-20cm)	m²	830	1,7	1411,0	
1678		Maksaruohoviherkatto (kasvualusta 6-8cm)	m²		1,3	0,0	
Hulevesien viivytystarve, 1 m³ / 100 m²		Tarkemmat tiedot RT-korteissa 85-11203-11205					
36		Pinnoitteet					
Hulevesien viivytystarve 20 cm syv.allas, m²		Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, liuskekivi, turva- alusta)	m²	112	1,0	112,0
179,05			Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, kivituhka)	m²	211	1,3	274,3
Hulevesien viivytystarve korkean laskelman avulla, ei korvaa kaavavaiheen hulevesisuunnitelmaa	Hulevesien hallintarakenteet (m²:t syötetään hulevesisuunnitelmasta)						
	Kosteikko luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)		m²		2,6	0,0	
	Sadepuutarha (biosuodatusalue, ei pysyvää vesipintaa), jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta		m²		2,5	0,0	
	Imeytyspainanne kasvillisuuspinnulla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)		m²		1,9	0,0	
	Viivytyspainanne kasvillisuuspinnulla (ei pysyvää vesipintaa)		m²		1,7	0,0	
		Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinnoilla kasvillisuuden käyttöön kaivojen ja putkien kautta kantavaan kasvualustaan	m²		0,7	0,0	

Tuloskortti

Päivämäärä: 20.2.2022

Lomakkeen täyttäjä ja yritys:

Kohteen osoite:

Neilikkatie 17

Maisema-arkkitehtuuri PE Oy/Petri Eurasto, maisema-arkkitehti

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Saavutettu vihertehokkuus
1,3
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,6

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävät puut ja maaperä	0	5
Istutettava kasvillisuus	6	13
Läpäisevät tai 1/2 läp.pinnoitteet	2	2
Hulevesien hallintarakenteet	0	5
Bonuselementit	0	ei käytössä Vantaalla
Yhteensä	8	25

Asemakaavavaiheen pinta-ala kaavio

