

Vantaa

002488 TIKKURI

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 10.5.2022 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002488. Kaavoitus on tullut vireille 17.5.2021.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61201 kaupunginosassa 61 Tikkurila sekä katualuetta. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 61201 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijaon muutos:

Kortteli 61201.

Kauppakeskus Tikkurin kortteli muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Rakennus-oikeus kasvaa nykyisestä yli kolminkertaiseksi 55 100 k-m²:iin, josta asumisen osuus saa olla enintään 34 000 k-m². Liiketiloiille pääosin varattu jalustaosa on kaksi-kolmekerroksinen, sen päältä kohoaa toimistorakennus ja neljä asuinrakennusta, joista korkein ulottuu 22 kerroksen korkeuteen. Korttelitehokkuus e on 4,62. Viitesuunnitelman mukaan voidaan rakentaa yhteensä 581 asuntoa; yksiöiden keskipinta-ala 28 m², kaksioiden n. 43 m² ja perheasuntojen n. 73 m². Asuntojen piha sijoittuu kansipihalle, osa pihakannesta on julkista. Autopaikkoja on kahdessa kellaritasossa yhteensä 470 kpl. Kellarin kautta on ajoyhteys Asematie 1–3: mahdolliseen pysäköintiin. Kaava-alueen pinta-ala on 1,5 ha ja kokonaistehokkuus e=3,71.

Kaavan laatija: Seppo Niva, asemakaavasuunnittelija, Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh. 050 3029298.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalueena on kauppakeskus Tikkurin kortteli Tikkurilan ytimessä. Tikkurilan asema ja liikekeskus Dixi ovat Rata-tien vastakkaisella puolella. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu koko Tikkurin ja Raha-aseman kortteli 61201 sekä Asematie ja Vehkapolun katualuetta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 23.4.2021.
- Kaavoitus tuli vireille 17.5.2021 ja sai numeron 002488.
- Kaavatyöstä järjestettiin Teams-livetilaisuus 9.6.2021.
- Mielenpito osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan luonnosaineistosta (viitesuunnitelma) pyydettiin 24.6.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 7 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

Perus- ja tunnistetiedot	2
1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.2 Suunnittelutilanne	18
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	23
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	23
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	23
3.3. Asemakaavan tavoitteet	24
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	25
4. Asemakaavan kuvaus	27
4.1 Kaavan rakenne.....	27
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
4.3 Aluevaraukset	31
4.4 Kaavan Vaikutukset.....	33
4.5 Ympäristön häiriötekijät	41
5. Asemakaavan toteutus.....	41
6. Kaavatyöhön osallistuneet	41
7. Asemakaavan seurantalomake	43
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	45
9. Muu suunnitelma-aineisto.....	51
9.1 Vesihuollon yleissuunnite	51
9.2 Pihakasun suunnitelma	52
9.3 Vihertehokkuuslaskelma.....	53

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Viitesuunnitelma
- Uusi Tikkuri – Ympäristömeluselvitys, Akukon, 10.12.2021.
- Uusi Tikkuri – Runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon, 10.12.2021.
- Uusi Tikkuri – Jalankulkijoiden tuuliviikitysselvitys virtauslaskennan avulla, Sweco Rakennetekniikka Oy, 24.2.2022.

LUETTELO MUISTA ASIAKIRJOISTA

- Tikkurilan raha-asema, rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo oy, 19.3.2021.
- Kauppakeskus Tikkuri, rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo oy, 29.6.2020.
- Raha-asema, Tikkurila, rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 22.11.2021.
- Tikkuri, Vantaa, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 11.9.2020.
- Tikkurilan ydinkeskustan pysäköintiselvitys, I/2022, WSP Finland Oy

1. TIIVISTELMÄ

Kauppakeskus Tikkurin kortteli uudistuu. Nykyinen kaavamerkintä K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Rakentamisen tehokkuus kasvaa nykyisestä 17 700:sta yli kolminkertaiseksi. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 55 100 kerrosneliömetriä. Siitä enintään noin 60 % saa olla asumista, joka sijoittuu sille osoitetulle neljälle rakennusalueelle. Niissä asumista saa sijoittaa toisesta tai kolmannelle kerroksesta ylöspäin korkeimmallaan 22 kerrokseen asti. Loput 40 % rakennusoikeudesta mahdollistaa liike-, myymälä-, hotelli, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitilojen rakentamisen kolmeen kerrokseen ja toimistorakennuksen kohdalla korkeimmallaan kymmeneen kerrokseen.

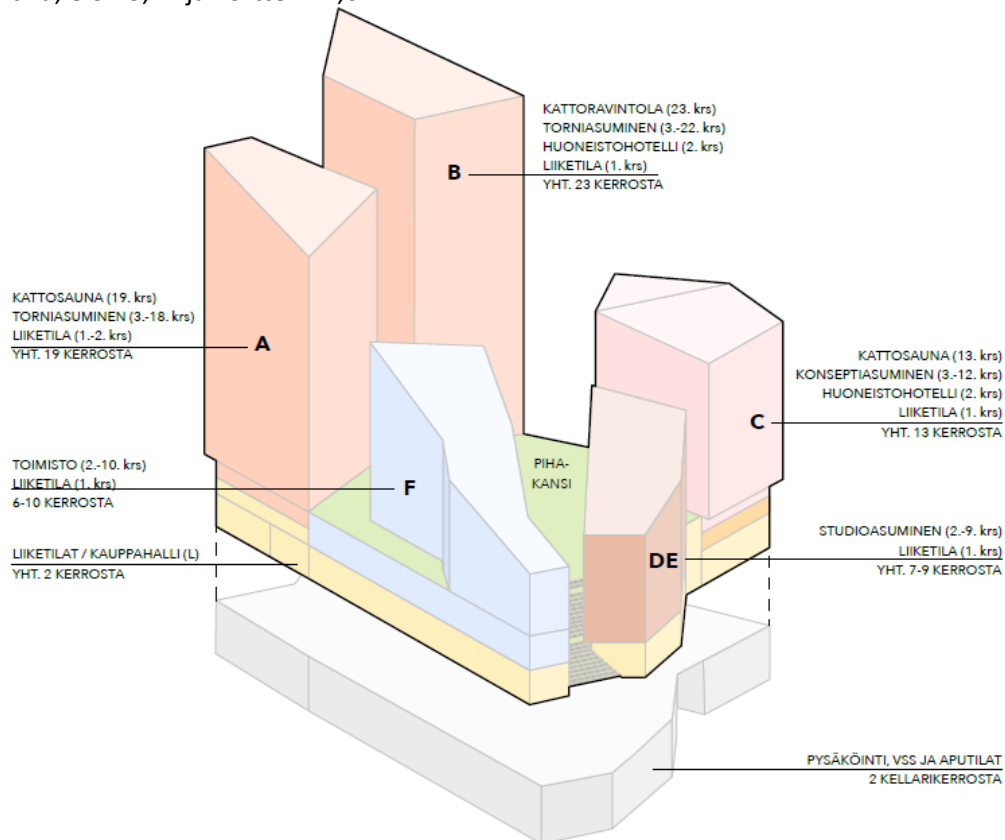
Kaikki pysäköinti sijoittuu kahteen kellarikerrokseen, jonne ajetaan Unikkotien suunnasta. Myös kauppakeskuksen vaatima huoltopiha sijoittuu Unikkotien puolelle. Asuntojen piha sijoittuu kansi-pihalle, osa pihakannesta on julkista.

Kaupungin tavoitteena on ollut keskustan ja aseman elinvoimaa ja vetovoimaa tukeva ratkaisu, toiminnoiltaan monipuolinen kortteli. Sen tulee hyödyntää sijaintinsa aseman vieressä liikennevirtojen äärellä. Tehokas ja Dixon puolella korkeakin, maamerkinäinen rakentaminen on perustelumpaa kuin juuri missään muualla Vantaalla.

Kaavassa on määrätty Raha-aseman näkyvien julkisivujen suojelusta. Tikkurin kauppakeskuksen osalta jalustaosan mittakaava, materiaalit sekä mahdolliset säilytettävät fragmentit luovat muistuman paikalla sijainneesta 1990-luvun rakennuksesta.

Kaavaprosessin alussa tarkasteltiin myös kahta muuta eri arkkitehtitoimistojen tuottamaa vaihtoehtoa.

Kaava-alueen koko on 1,5 ha, josta C-korttelia on 1,2 ha ja loput katualuetta. Kaavan tehokkuusluku, e on 3,71 ja korttelin 4,62.



*Kaaviokuva toimintojen sijoittumisesta. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat lähimmäksi Dixiä.
Kuva: ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit*

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.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan asemakeskuksen kupeeseen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Vesistöt ja vesitalous

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 Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella. Pohjaveden pinnan taso on vaihdellut välillä +11,83...+14,40. ¹

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ramboll Finland Oy on tehnyt alueesta maaperäselvityksen 11.9.2020.

Topografialtaan alueen maasto on hyvin tasaista, maanpinta nousee kohti alueen pohjois- ja koillis-itäosaa, jossa maanpinta on korkeimmillaan tasolla noin +18,5. Alueen lounaisosassa Vehkapölyn ja Unikkotien risteyksessä maanpinta on alimmillaan ollen noin tasolla +17,7.

Alueella on tehty pohjatutkimuksia (n. 30 kpl pisteitä) noin 15...50 m välein. Alueen keskiosassa tutkimuspisteitä on hyvin rajallisesti. Aluetta ympäröivien katujen osalta pohjatutkimuksia on käytävissä enemmän ja niiden osalta pisteväli on pienempi. Alueella kevytkairaukset ovat päättyneet kiveen.

Alueella kallionpinnan taso vaihtelee noin tasolla +9,7...+12,2. Mikäli kohteeseen suunnitellaan kaksi maanalaista kerrosta, on rakennukset mahdollista perustaa suoraan kallion varaan/murskepatjan välityksellä kallion varaan. Sama koskee tilannetta, mikäli kohteeseen suunnitellaan useampia maanalaisia kerroksia kuin kaksi. Mikäli alueelle suunnitellaan yksi maanalainen kellari, tulevat

¹ Tikkuri, Vantaa, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 11.9.2020.

rakennukset perustettavaksi tukipaalujen/massanvaihdon/tiiviin moreenin varaan. Paikoin Asematien varrella maaperän tiiviit kitkamaakerrokset estävät lyötävien tb-paalujen käytön.

Tikkurin kohteessa tulee tehdä saven sulfiditutkimus tai alueelle rakennettaessa tason +15 alapuolelle ulottuvat rakenteet tulee tehdä sulfaatinkestävästä materiaalista.²

Asematie ja Vehkapolku sekä katualueilla oleva putkisto on perustettu maanvaraisesti.

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 2400 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.³

Sosiaalinen ympäristö

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

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia 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.

Yhdyskuntarakenne

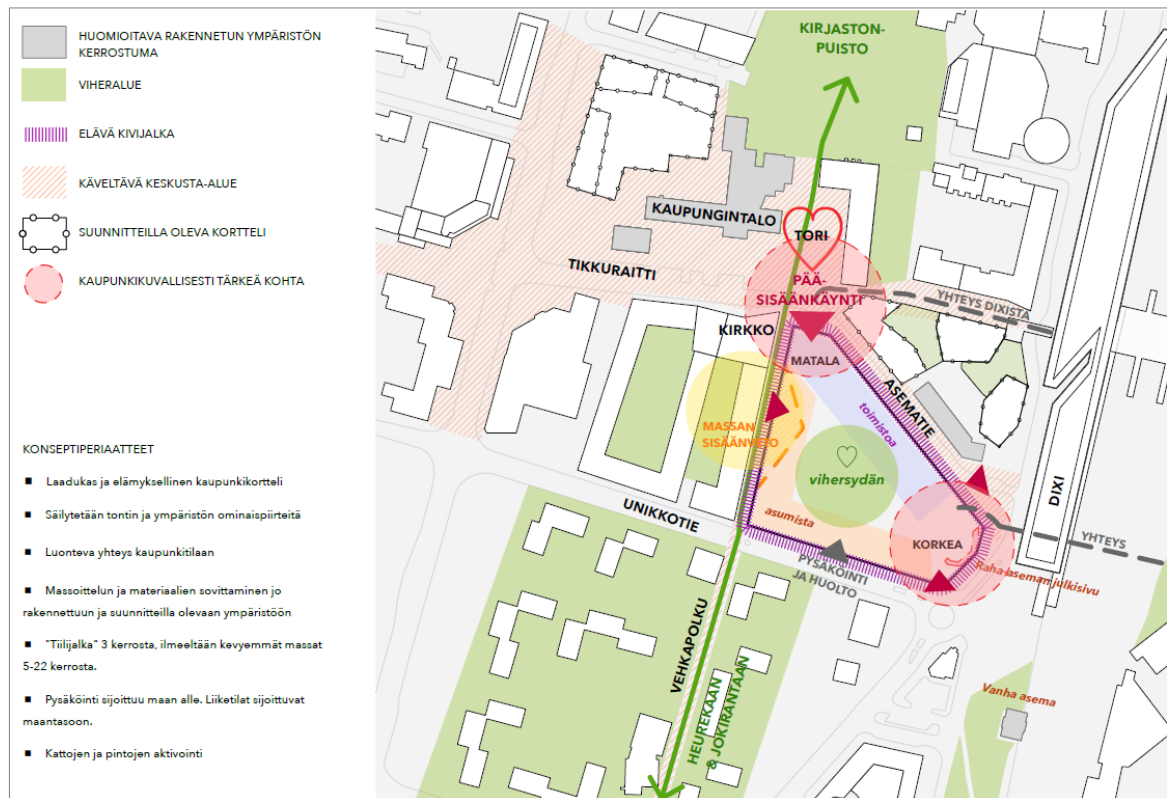
Suunnittelualue on Tikkurilan ydinkeskustassa matkakeskuksen kupeessa, joukkoliikenteen solmukohdassa. Kortteli sijoittuu Asematien varrelle vastapäätä kaupungintaloa ja uutta toria. Asematie on Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle.

Kaava-alueen länsipuolella on Tikkurilan tori, kaupungintalo ja kirkko. Kirkon kortteli on osittain vielä rakenteilla. Sinne sijoittuu seurakunnan tilojen lisäksi kivijalkaliikkeitä ja noin 500 asuntoa, joista osa on HOASin opiskelija-asuntoja. Asematien toisella puolella on asuin- ja liikekortteli, joka on sekin uusiutumassa lähivuosina.

Kaava-alueen eteläpuolella on 1970-luvun kerrostaloalue Kukkaketo, jota on jo osittain täydennysrakennettu ja uusia hankkeita alueelle on vireillä.

² Tikkuri, Vantaa, maaperä- ja rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 11.9.2020.

³ http://www.vantaa.fi/hallinto_ja_talous/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset



Konseptiperiaatteet, ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on edelleen paikoin väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydetävissä 1950-luvun kirkonkylämaista tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Kaupungintalo, Tikkurilan vanha asema ja Silkkitehdas ovat tärkeitä identiteettitekijöitä. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaansa isoja kaupallisia yksiköitä, kuten Tikkurin ja Prismen sekä nykyisen Laurean ammattikorkeakoulun.

Ydinkeskusta on kuitenkin muuttunut muutaman viime vuoden aikana. Tori on siirretty uudelle paikalleen kaupungintalon eteen. Liike- ja toimistokeskus Dixin ensimmäinen vaihe 12-kerroksisine huippuineen valmistui vuoden 2014 alussa ja toinen vaihe keväällä 2017.

Kirkon kortteli on edelleen kesken, mutta itse kirkko ja Asematien puoleinen kortteli valmistuivat vuonna 2021. Kokonaisuutena kortteli on luonteeltaan hyvin urbaani. Arkkitehtitoimisto OOEPAAn suunnittelema kirkko kehystää toria ja muodostaa samalla vastaparin kaupungintalolle. Se luo voimakkaalla hahmollaan identiteettiä ja tunnistettavuutta alueelle. Tiiliverhoilu on elävä ja monivärinen. Osa tiilistä on käsin painettuja erikoistiiliä.

Kaupungintalon takana, Kielotien varressa on rakenteilla asuinkortteli entisen valtion virastotalon paikalle. Puretun kaupungin virastotalon tontille, Kielotie 13:een tehdään uusi virasto, johon sijoituu koko kaupunkiympäristön toimiala. Hybridikorttelin katolle tulee lisäksi asuinkerroksia.

Asematie muuttuu lähivuosina koko pituudeltaan kävelykaduksi. Kadun materiaaleihin ja kalusteisiin on panostettu. Katu rakennetaan luonnonkivipintaisena. Julkisen kaupunkitilan kohentaminen jatkuu kaupunginmuseon edustalle, kun Carl Albert Edelfeltinaukio rakennetaan. Kielotien katualueella ja Kirjastopuistossa käynnistyy puolestaan Vantaan ratikan rakentaminen. Päätös ratikan rakentamisesta tehdään 2023.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernissatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan

hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä. Muutos käynnisti Tikkurilan kasvun. Tältä ajalta, joka myös osui yksiin suomalaisen arkkitehtuurin yhden merkittävän kukoistuskauden kanssa, on säilynyt useampia merkittäviä rakennuksia. 1950-luvun rakentamista edustavat Asematien varressa tärkeimpinä kaupungintalo (valm. 1957, arkkit. Eija ja Olli Saijonmaa) ja Asematie 1 (ns. Kassatalo, valm. 1956, arkkit. Tuomas Väyrynen).

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979 -inventointiraportissa kaupungintalo ja sen sivurakennus (ent. kirjasto) on arvotettu luokkaan A1, eli suojeltavaksi kohteeksi. Inventoinnissa todetaan, että niiden sisältämät arvot ovat niin ilmeiset, että suojelutarpeesta on voitu varmistua. Ne on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty suojelumerkinnöin. Sen sijaan seurakunnan työkeskukseksi alun perin suunniteltu Tikkurilan kirkko vuodelta 1957 purettiin vuonna 2018.

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

Asematie 1:n kiinteistö, ns. Kassatalo kadun itäpäässä on luokiteltu kuuluvaksi suojeluluokkaan A2. Luokitus tarkoittaa potentiaalista suojelukohdetta, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus tulee selvittää tarkemmalla inventoinnilla. Tämäkin kiinteistö on kaksiosainen; matalan liikeosan takana on pergolan yhdistämänä asuintorni. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tuomas Väyrynen. Tikkurilan ydinkeskusta 1-asemakaavatyön yhteydessä Kassatalo pergoloineen todettiin säilyttämisen arvoiseksi, mutta kaava ei tullut kiinteistön osalta voimaan. Suojelua tutkitaan käynnissä olevassa asemakaavaprosessissa, jossa ainakin 2-kerroksinen liikerakennus on tarkoitus säilyttää ja suojella.

Raha-asema ja kauppakeskus Tikkuri sijoittuvat kaavoitettavaan kortteliin. Ensimmäisenä valmistui raha-asema Asematien eteläiseksi päätepisteeksi vuonna 1979. Sen rakennutti Kiinteistöosakeyhtiö Tikkurilan Raha-asema, jonka omistivat Vantaan kaupunki ja Helsingin Osakepankki. Vantaan kaupungilla oli 1970-luvun lopulla suuri toimistotilojen tarve, joten kaupunki oli usein osakkaana liiketiloja toteuttavissa kiinteistöosakeyhtiöissä.

Vantaan kaupunki teetti vuonna 2002 modernin rakennuskannan inventoinnin. Siinä Tikkurilan raha-asema arvotettiin toiseksi korkeimpaan arvoluokkaan, A2 eli potentiaalliseksi suojelukohteeksi, jonka suojelutarpeen ja arvojen selvittäminen vaatii tarkempaa inventointia.⁴ Ark-byroo Oy on tehnyt inventoinnin Mrec Investment Management Oyn tilaamana. Inventointi valmistui 19.3.2020. Raha-asema on Tikkurilan 1970-luvun rakennuskerrostumasta harvinaiseksi jäänyt toimistorakennus ja sijaintinsa vuoksi kaupunkikuvallisesti merkittävä eri suuntiin.

Raha-aseman suunnittelivat arkkitehdit Kirsti ja Egil Nordin. Rakennuksen monikulmainen pohjamuoto edustaa 1970-luvun lopun arkkitehtuuria ja leikkisä muodonanto enteili jo postmodernismia. Arkkitehtuuri on luonteeltaan arkista, mutta harkittua ja yksityiskohtaista. Punatiilipinta yhdistää rakennuksen vieressä olevaan Tikkurilan vanhaan asemarakennukseen (nyk. kaupunginmuseo). Paikan hengen huomioon ottava suunnittelu liittyi vahvasti postmodernismin ideologiaan. Rakennuksessa voidaankin nähdä yhtymäkohtia samaan aikaan rakennettuihin ja tuolloin näkyvillä olleisiin Raili ja Reima Pietilän suunnittelemiin rakennuksiin Tampereen Hervannassa. Valmistusvuonnaan raha-asema esiteltiin myös Arkkitehti-lehdessä.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittui Helsingin Osakepankin pankkisali ja Vantaan kaupungin rahatoimisto sekä pieni liiketila. Kaksi ylempää kerrosta olivat kaupungin toimistotiloja. Rakennuksen arkkitehtonisia kohokohtia olivat yleisölle avoimet pankki- ja rahatoimistotilat sekä niitä toimistokerroksiin yhdistävä korkea valokuilu.

⁴ Eskola, A., 2002. *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979: Inventointiraportti*. Vantaa: Vantaan kaupunki.

Tikkurilan raha-asema on rakennuksena nuori, sen julkisivut ja yleinen ilme ovat säilyneet hyvin, joskin julkisivutiili on jonkin verran kärsinyt. Sisällä pohjakerroksen pankkitilojen alkuperäisiä tiilipintoja on peitetty ja 1980-luvun alun ilme on pitkälti tiloista hävinnyt. Pankin tilarakenne on muutettu julkisluonteisesta pankkialista toimistotilamaiseksi. Rakennusta lävistänyt valokuilu on jaettu pystysuunnassa kerrosten mukaisin lasikato-in, jolloin se on menettänyt alkuperäisen hahmonsaa, mutta se on kuitenkin palautettavissa. Toimistokerrokset ovat säilyneet paremmin. Helsingin Osakepankki lopetti toimintansa 1986, jonka jälkeen tiloissa on toiminut ainakin Helsingin Säästöpankki sekä Aktia-pankki. Ensimmäisen kerroksen pieni liiketila on yhdistetty osaksi pankkisalaa.⁵



Raha-asema koillisesta. Kuva Tikkurilan raha-asema, rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo oy, 19.3.2021.

Kauppakeskus Tikkuri on Vantaan kaupunginmuseon kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi arvotama kohde. Se on valmistunut kahdessa vaiheessa. Ensimmäinen rakennusvaihe käsitti korttelin Vehkapolun varressa olevan toimisto- ja liikerakennuksen, jonka suunnittelivat arkkitehdit Markjukka ja Hirvo Tyynilä. Tikkurilan Talo Oy:n rakennuttama rakennus valmistui vuonna 1984 Suomen Yhdyspankin ja Vantaan kaupungin käyttöön. Kaupungilta tiloihin kaavailtiin kuntasuunnittelutoimistoa ja asuntotoimistoa.

Kolmikerroksinen rakennus madaltui pohjoisen suuntaan siten, että Asematien varressa rakennusmassa oli yksikerroksinen. Asematien puolelle muodostettiin pieni edusaukio pankin sisäänkäynnin eteen. Virastotilat sijoitettiin rakennusrungon ylempiin kerroksiin, pohjakerros varattiin liiketiloiksi.

Rakennuksen sokkeli päällystettiin punaisella graniitilla ja julkisivut olivat punaista tiiltä. Pilari-palkki-rakenne näkyi julkisivussa ja kuhunkin julkisivumoduuliin asetettiin kaksi suorakulmaista toimistoikkunaa. Alimman kerroksen ikkunat olivat suuria näyteikkunoita. Kaikki ikkunat olivat ruskeaksi eloksoituja puu-alumiini-ikkunoita.

Vuonna 1986 järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu Tikkurilan Kauppakeskuksesta, joka sijoittui korttelin keskiosaan. Kilpailun voitti arkkitehtitoimisto Juhani Katainen, ja rakennus valmistui vuonna 1991.

⁵ Tikkurilan raha-asema, rakennushistoriaselvitys, Ark-byroo oy, 19.3.2021.

Kolmekerroksinen kauppakeskus sijoittui tontin etelä- ja pohjoislaidoistaan kiinni katuun. Vehkapolun puolella kauppakeskus rakennettiin kiinni toimistotaloon. Idässä Tikkurilan Raha-aseman ja kauppakeskuksen väliin jäi lyhyt kaartuva kävelykatu. Pysäköintihalli sijoitettiin laajan rakennuksen keskiosiin ensimmäisen ja toisen kerroksen tasolle, minkä lisäksi kellarikerrokseen sijoitettiin laaja paikoitusalue.

Rakennuksen sisäänkäyntien väliset kulkuyhteydet ja kaupalliset tilat oli järjestetty y-kirjaimen muotoon. Kulkuakselien leikkauspisteen tuntumaan suunniteltiin korkea keskustila. Tila jatkui Asematien suuntaisena kaksikerroksinen kauppakäytävänä, jota tynnyriholvimainen kattoikkuna korosti.



Kuvassa keskuskäytävän kattoikkunat ja alkuperäisiä erkkereitä. Kuva Flickr/ Ark-byroo Oy.

Julkisivuissa kullekin kerrokselle suunniteltiin oma luonteensa. Katutasoa hallitsivat pilasterein erotetut näyteikkunat. Asematien puolella pilasteriaihe jatkui toiseen kerrokseen asti, jossa näyteikkuna vaihtui suureen ruutuikkunaan. Unikkotien puolella ensimmäisen kerroksen ikkunakentät tehtiin näyteikkunoiden sijaan lasitiilistä ja toisessa kerroksessa pilastereiden välit olivat valkoista betonipintaa tai vaaleaa klinkkeriä. Näitä pintoja rytmitettiin symmetrisesti asetetuilla pienillä neliömäisillä ikkunoilla. Kolmas kerros muodosti rakennusta kiertävän kentän, jota aukotettiin kapeiden ja korkeiden ikkunoiden ryhmillä. Ylimpänä julkisivussa oli voimakkaasti profiloitu ulkoneva räystäslista.

Porrashuoneet merkittiin julkisivussa kaarevalla, koko rakennuksen korkuisella teräsrakenteisella tornimaisella ikkunalla. Kauppakeskuksen sisäänvedetty pääsisäänkäynti sijoitettiin Asematielle, aseman puoleiseen kulmaan.

Sisätiloissa keskeisellä kauppakäytävällä liiketilojen sisäänkäynnit muodostivat pieniä teräs-lasi-erkkereitä, jotka on myöhemmin purettu. Rakennuksessa oli myös huolellisesti suunnitellut kaideprofiilit ja varta vasten suunniteltuja kiintokalusteita, kuten roska-astioita.

Kauppakeskus liittyy kiinteästi aiemmin valmistuneeseen toimistorakennukseen. Kauppakeskus sijoittui Tikkurilan kaupallisen akselin, Asematien varteen. Asematie pysyi pitkään pienipiirteisenä asemalle johtavana kauppakatuna, joskin 2010-luvulla ympäristö ja katumaisema ovat muuttuneet.

Tikkurin toimisto-osa edustaa Tikkurilan punatiilistä kokonaisuutta, mutta sen historiallinen merkitys on todettu vähäiseksi. Kauppakeskuksen on todettu olevan paikallisesti arvokas rakennusperintökohde ja edustavan laadukasta postmodernia arkkitehtuuria. (Tikkurilan kaavarunkoalueen modernin rakennuskannan inventointiraportti, Vantaan kaupunki, 2020). Erityisesti Asematien puoleisella osalla Tikkuria on myös kaupunkikuvallista arvoa ja se noudattaa Asematien pienipiirteistä 1950-luvulta periytyvä mittakaavaa.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena ja ulkoilureitit myötäilevät jokirantoja. Parhaat oleskelupaikat ovat Heureka-alueella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Asematie, joka muuttuu lähivuosina kävelykaduksi. Idässä kortteli rajautuu Ratatiehen ja lännessä Vehkapolun kävelyraittiin. Ajoyhteys korttelia palvelemaan 300-paikkaiseen pysäköintilaitokseen on Unikkotien puolelta. Unikkotie on samalla vilkas joukkoliikennekatu, jota asemalle liikennöivät bussit käyttävät.

Kaava-alue sijaitsee käytännössä Tikkurilan asemalla, Suomen kolmanneksi vilkkaimmassa joukkoliikenteen solmukohdassa. Tikkurilan asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat. Tulevaisuudessa myös Vantaan ratikka kulkee Tikkurilan aseman kautta. Ratikka liikennöi Kielotiellä, jonka pysäkki sijoittuu Asematien risteysalueen eteläpuolelle.

Tikkuraitin kävelykatu jatkuu tulevaisuudessa koko Asematien pituudelle. Vehkapolku on varattu kevyelle liikenteelle jo nyt, joten kaava-alue on tulevaisuudessa kävelykatujen ympäröimä Unikkotietä lukuun ottamatta.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Asematie-Tikkuraitti on alueen läpikulkeva itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääreitti. Vehkapolku taas johtaa pohjoisessa Kirjastopuistoon ja etelässä jokirannan pääpyöräilyreitille. Nykyisen Tikkurin kauppakeskuksen läpi on kävely-yhteys radan alittavan alikulun suunnasta Vehkapolulle.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaava-alueella palvelee pohjoisreunalla Asematielle rakennettu vesihuoltoverkosto ja kaakkoiskulmassa Unikkotien ja Vehkapolun risteysalueen asti rakennettu vesihuoltoverkosto.

Vedenjakelu

Kaava-alueen lähimmät yleiset vesijohdot sijaitsevat Asematiellä (VJ 150 V 1983, 225 M) sekä Vehkapolulla (VJ 200 V 1970). Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka verkostopainetta ylläpidetään Hiekkaharjun vesitornilla. Vesitornin varastotilavuus on 8000 m³.

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

Jätevesiviemärinto

Kaava-alueen lähimmät yleiset jätevesiviemärit sijaitsevat Asematiellä (JV 250 M 1983, JV 250 M 2011), Unikkotiellä (250 M 1970) sekä Vehkapolulla (300 B).

Kaava-alueen jätevedet johdetaan Kielotien runkoviemäriin, josta vedet kulkevat Tikkurilan ja Viertolan halki Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta jätevedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alueen lähimmät yleiset hulevesiviemärit sijaitsevat Asematiellä (HV 1000 B 1983), Unikko-tiellä (HV 500 B , 1970) ja Vehkapolulla (HV 300 B 1970).

Kaavamuutosalueen hulevedet johtuvat nykytilanteessa Ratatien hulevesiviemäriin, jotka purkavat vedet Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Lämpöputki kulkee Vehkapolun alla.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keskijännite- ja pienjännitemaakaapeleita on kaikilla katualueilla. Suunnittelualueella tulee varautua useamman kiinteistömuuntamon vaatimiin tilatarpeisiin Vantaan Energia Sähköverkot Oy:lle.

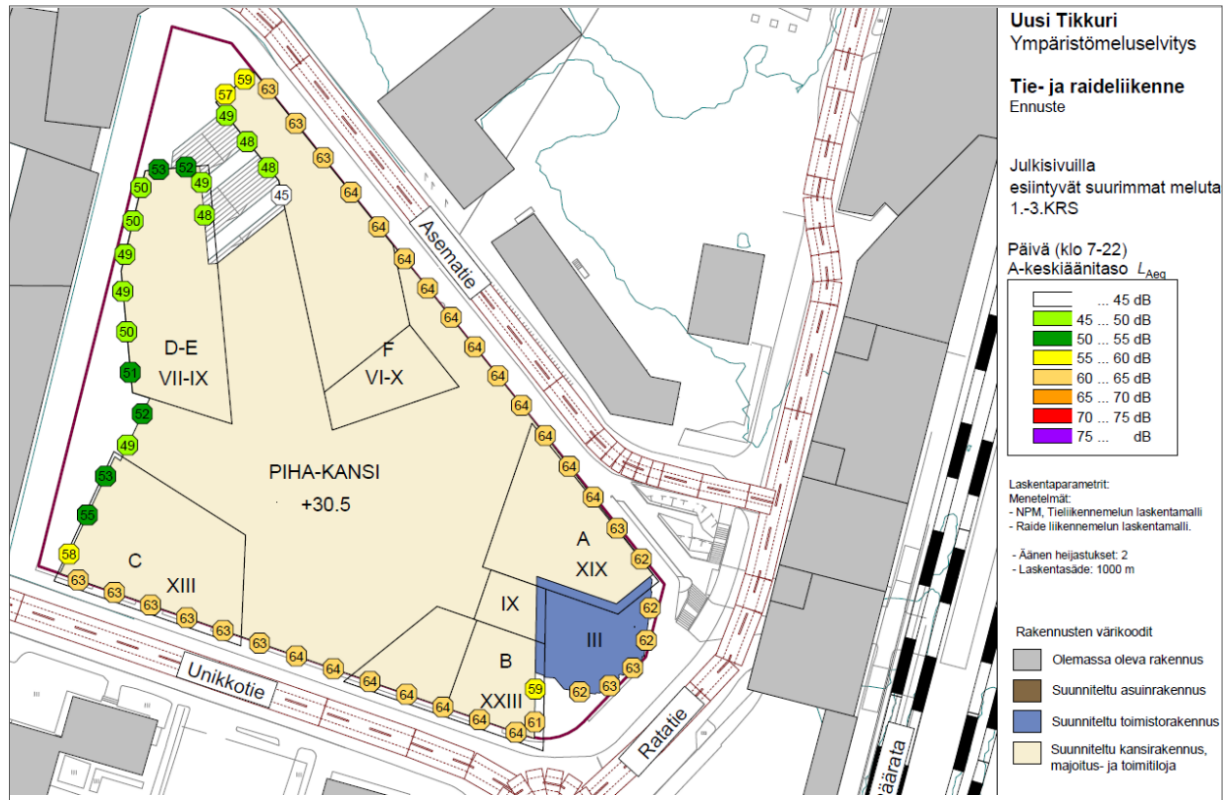
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 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, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Mrec Investment Management Oy tilasi Akukonilta kaava-alueen ympäristömeluselvityksen. Selvitys valmistui 10.12.2021. Siinä otettiin huomioon tieliikenne-ennuste vuodelle 2040, sekä raitio- ja junaliikenne.

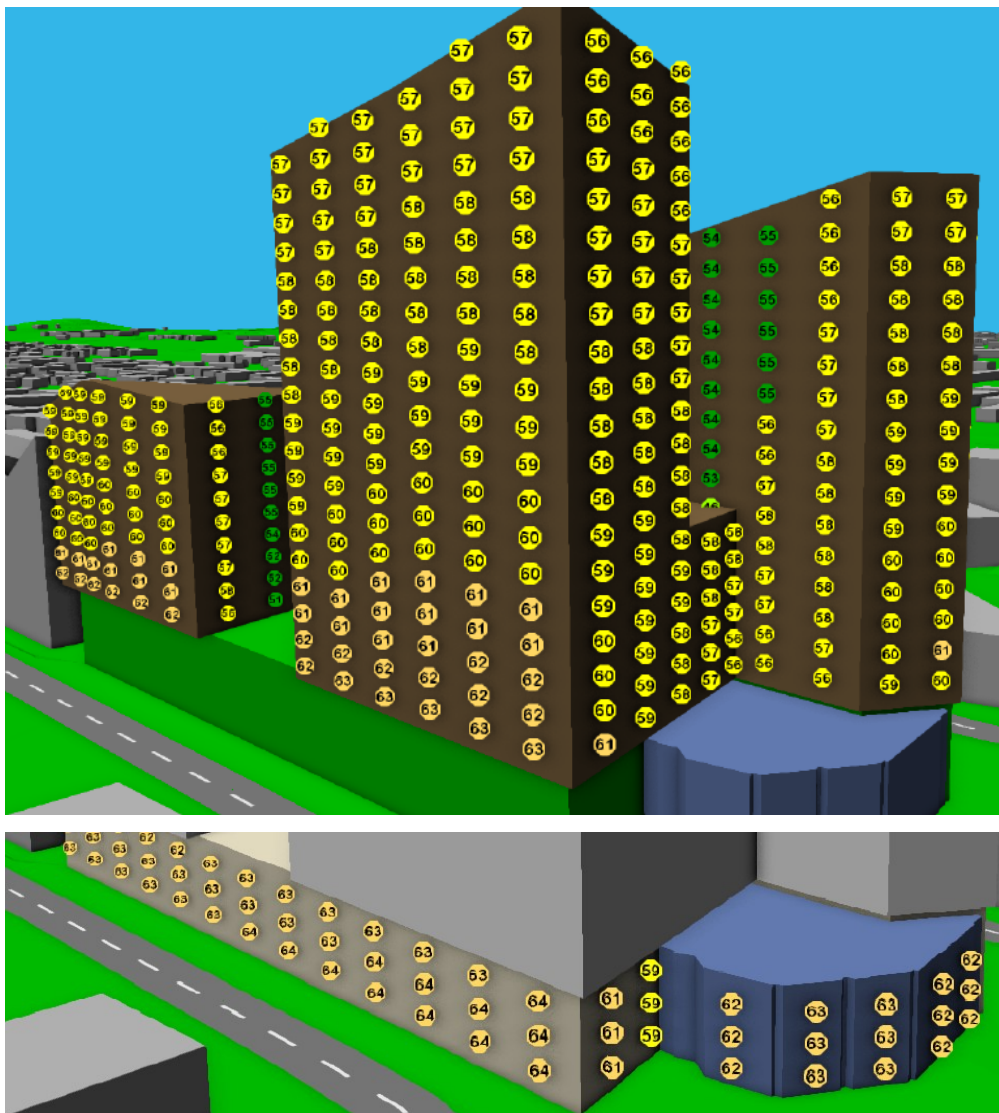


Julkisivuilla esiintyvät suurimmat melutasot 1.-3.krs.Päivä (klo 7-22) A-keskiäänitaso L_{Aeq} , Akukon.

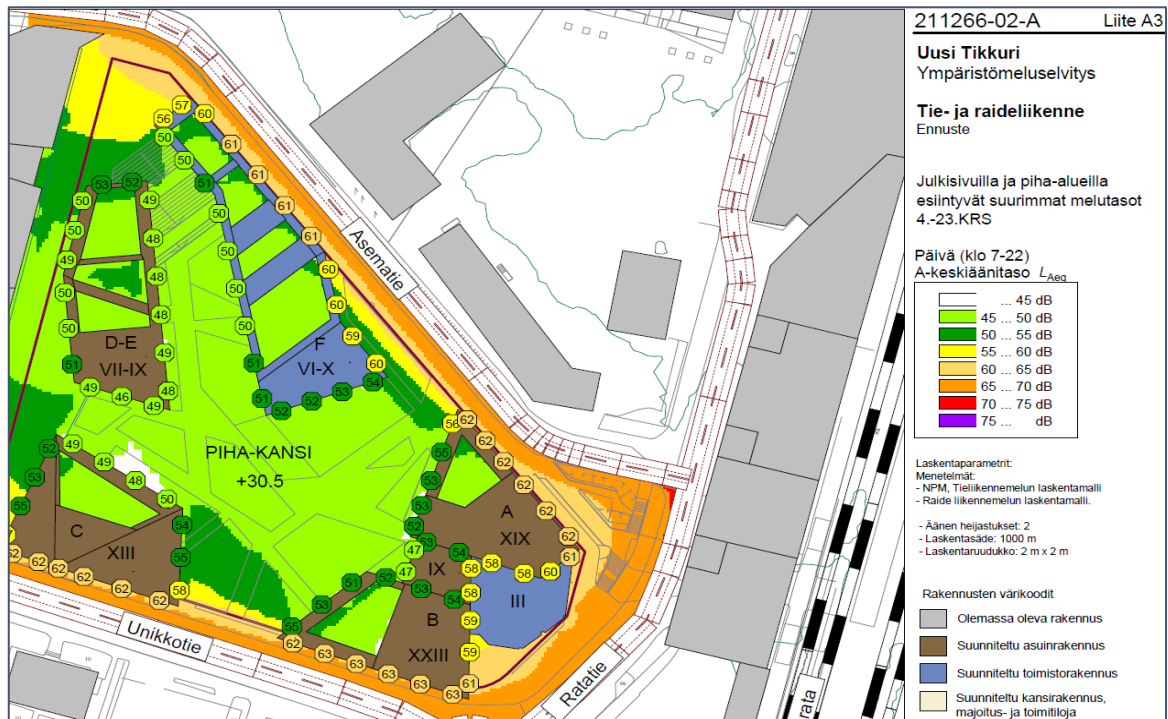
Kansirakennuksen (1.-3.krs) julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7-22} = 64$ dB. Raitiotien tai junaliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot kansirakennuksen julkisivuilla ovat enintään $L_{Amax} = 68$ dB. Nämä eivät aiheuta tavallista suurempia vaatimuksia julkisivun A-äänitasoeroitukselle ΔL_A , koska rakennuksen, jossa sijaitsee majoitustiloja, ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB majoitustilojen kohdalla ja Vantaan rakentamissuunnitelman mukaan 35 dB.

Asuinrakennuksien Unikkotien puoleisille julkisivuille (4.-23.krs) kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7-22} = 63$ dB. Muihin asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 47...62 dB. Raitiotien tai junaliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot asuinrakennusten julkisivuilla ovat enintään $L_{Amax} = 68$ dB. Nämä eivät aiheuta tavallista suurempia vaatimuksia julkisivun A-äänitasoeroitukselle ΔL_A , koska rakennuksen, jossa sijaitsee asuintiloja, ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB ja Vantaan rakentamissuunnitelman mukaisesti yli 60 dB:n keskiäänitasolla 35 dB.

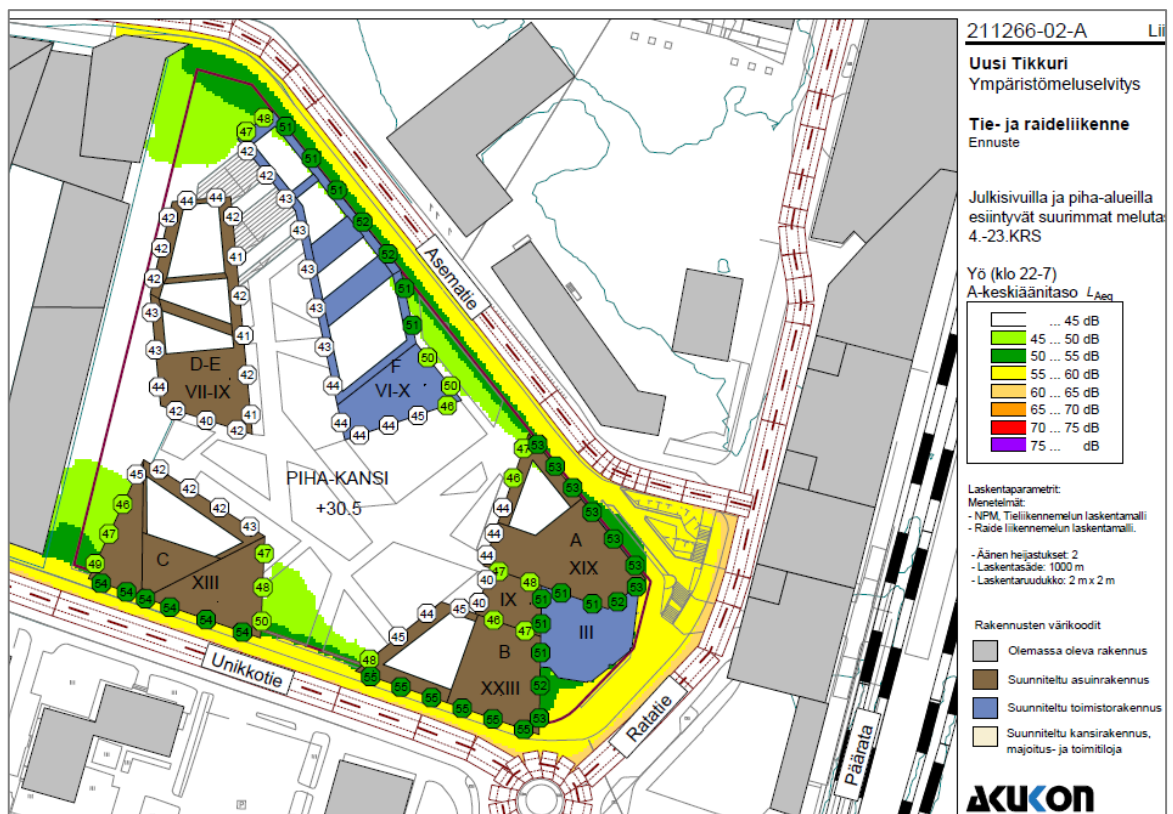
Toimistorakennukseen F kohdistuvat keskiäänitasot ovat suurimmillaan $L_{Aeq,7-22} = 61$ dB Aseman tien puolella. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A tulisi olla vähintään 16 dB (61-45 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevilla toimistotiloissa.



Julkisivuilla esiintyvät suurimmat melutasot Unikkotien ja Ratatien puolella. Päivä (klo 7-22) A-keskiäänitaso L_{Aeq} , Akukon.



Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot päivällä, 4.-23.krs, Akukon, 10.12.2021



Perspektiivikuva, jossa esitetty ympäristön melutaso julkisivuilla ylempissä kerroksissa.

Julkisivuilla ja piha-alueilla esiintyvät suurimmat melutasot yöllä, 4.-23.krs, Akukon, 10.12.2021.⁶

Runkomelu ja värinä

⁶ Uusi Tikkuri-Ympäristömeluselvitys, Akukon, 10.12.2021.

Akukonin laatima Uusi Tikkuri, runkomelu- ja tärinäselvitys on päivätty 10.12.2021.

Raideliikenteen aiheuttama värähtelyheräte kytkeytyy radan perustusten kautta maaperään ja edelleen maaperän ja kadun kovien pintarakenteiden välityksellä rakennuksiin. Kun värähtely siirtyy rakennusrunkoa pitkin asuinhuoneisiin, se voi aiheuttaa kuultavissa olevaa runkomelua tai havaittavaa tärinää. Tärinä on tunto- tai tasapainoaistilla havaittavaa pienitaajuisia värähtelyä (taajuusalue 1...80 Hz), ja runkomelu on värähtelyn aiheuttamaa korvin kuultavaa ilmaääntä (taajuusalue 16...500 Hz).

Pienitaajuinen tärinä etenee pehmeässä maaperässä tehokkaasti radan ympäristöön, mutta vaimenee kitkamailla melko nopeasti. Toisin kuin tärinä, runkomelu etenee kalliolla ja myös kitkamaalajeissa tehokkaasti. Kytkeytyminen rakennusrunkoon tapahtuu tyypillisesti rakennuksen perustusten kautta. Raideliikenteen varsilla runkomeluheräte voi lähietäisyyksillä kytkeytyä rakennukseen myös sivusuunnassa raidealueen ja rakennuksen väliin jäävän jäykän pintamaakerroksen ja kadun pintarakenteiden välityksellä.

Tärinän arvioinnin lähtökohtana käytetään Ympäristöministeriön asettamia liikennetärinän ohjearvoja. Värähtelyn ohjearvot ilmoitetaan w_m -painotetun värähtelyn nopeuden enimmäisarvoina $v_{w,95}$, joita rakennuksen rakenteissa esiintyvä liikenteen ohiajoista aiheutuva tärinä ei saa säännöllisesti ylittää.

Majoitus-, neuvottelu- ja toimistotilojen kohdalla suosittelemme, että tiloissa esiintyvä värähtely jää alle 0,3 mm/s. Liiketiloissa värähtelyn nopeuden ylärajan suositusarvona voidaan käyttää 0,6 mm/s. Asuinrakentamisen osalta uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa on ohjeena, että asuintiloissa esiintyvä värähtely jää alle 0,3 mm/s, jolloin keskimäärin vain 15 % asukkaista pitää värähtelyä häiritseväenä. Hyvät asuinolosuhteet saavutetaan värähtelyn jäädessä alle 0,1 mm/s, jolloin ihmiset eivät yleensä havaitse tärinää.

Raideliikenteen runkomelun osalta kohteen sisätiloihin voidaan soveltaa Ympäristöministeriön ohjearvoja ja ääniympäristöohjetta sekä VTT:n esittämiä suositusarvoja runkomelun hetkellisille enimmäistasoille, $L_{A_{Smax}}$.

Asuinhuoneistoille runkomelun ohjearvo on 35 dB, mikäli kyseessä on avorata ja junien melua kohdistuu myös ilmaäänä asuintilojen julkisivuille. Huoneistoille, joista ei ole näkymää radalle, sovelletaan 30 dB ohjearvoa kuten tunnelissa kulkevalle raideliikenteelle. Hotelli- ja tilapäisille majoitustiloille runkomelun ohjearvo on vastaava kuin asuintiloille. Suositeltuna ohjearvona laadukkaalle asuin- ja hotellitornien osalta voidaan pitää 25 desibeliä, jolloin runkomelun ylitys tavanomaisesta asuintilan taustamelutasosta jää vähäiseksi.

Liiketiloille ja näihin verrattaviin oleviin tiloihin vastaavasti suositusarvona on 45 dB. Neuvottelutilojen ja muiden meluherkkien toimistotilojen osalta suosittelemme, että runkomelutaso ei ylitä 35 dB, ja avotoimistotilojen osalta 40 dB.

Raideliikenteen runkomelu- ja tärinävaikutuksia Uuden Tikkurin alueella selvitettiin mittauksen avulla. Vallitsevassa tilanteessa olevasta rakennuksesta saadut mittaustulokset junaliikenteen aiheuttamasta tärinästä eivät ylittäneet havaintokynnystä 0,1 mm/s. Mikäli tuleva rakennus perustetaan asuin- ja hotellitornien osalta kalliolle, riski ohjearvon 0,3 mm/s ylittymiselle on pieni.

On kuitenkin huomioitava, että tärinä tyypillisesti voimistuu kohti ylempiä kerroksia. **Korkeiden rakennusosien yhteydessä tärinävaikutukset tulee arvioida rakenne- ja perustussuunnittelun edetessä sekä varmistaa tarvittaessa perustustasosta tehtävin mittauksin.**

Mittaustulosten pohjalta tehdyn laskennallisen mallinnuksen perusteella tehty arviointi osoittaa, että runkomelutasot voivat ylittää Ympäristöministeriön ohjearvon asuintilojen runkomelutasolle. Runkomelutasot riippuvat voimakkaasti uuden rakennusrungon perustuksesta, ja sitä myöten junaradan tuottaman maa- ja kallioperän värähtelyherätteen kytkeytymisestä rakennukseen. Runkomelun torjuntatarve saattaa vaikuttaa lähimmissä asuintorneissa jopa 10. kerrokseen saakka. Ylemmissä kerroksissa runkomelutasot jäävät todennäköisesti alle 30 desibelin, eikä vaimennustarvetta tältä osin ole.

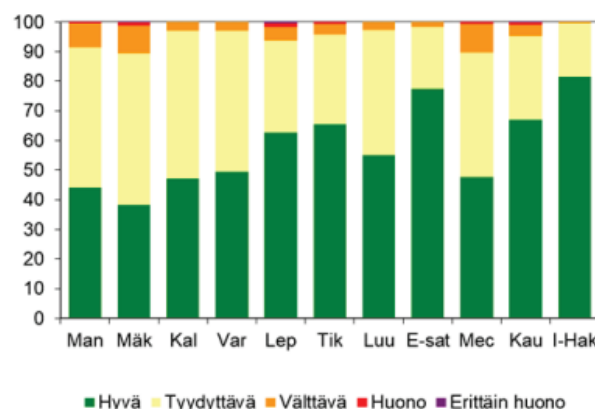
Suunnittelun kohteen rakennusrunkoon kytkeytyvää runkomeluheräte voidaan vaimentaa hyväksyttävälle tasolle rakennuksen perustuksiin kohdistuvilla runkomelueristysratkaisuilla. Raha-aseman vanhoja rakenteita hyödynnettäessä tulee erityisesti huomioida mahdollinen runkomeluherätteen kytkeytyminen uusiin rakennusosiin.

Torjuntatarpeen yksityiskohtaisempaa mitoitusta varten suositellaan tarkentavia mittauksia olevan rakennuksen purkamisen jälkeen kalliopinnasta. Mikäli suunnitellut käyttötavat tai melutasojen kriteerit muuttuvat suunnittelun edetessä, torjuntatarvetta tulee päivittää vastaamaan tavoitetasoa. Runkomelun ensisijaiseksi torjuntatavaksi suositellaan rakennusrungon anturatasolle toteutettavaa kelluttamista. **Runkomelun torjuntatoimet tulee suunnitella ja varmistaa yhteistyössä rakennesuunnittelijan ja akustikon kesken.**

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 katalyysattoreiden myötä.



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

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 tausta-aseamalla. 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 ($\text{PM}_{2,5}$)** ovat pääasiassa peräisin liikenteen ja puunpolton päästöistä. Lisäksi niitä kulkeutuu pääkaupunkiseudulle maan rajojen ulkopuolelta. Kaukokulkeumat aiheuttavat keskimäärin yli puolet pienhiukkasten pitoisuudesta jopa seudun vilkasliikenteisimmillä alueilla. Vuonna 2018 vuosikeskiarvot vaihtelivat eri mittausasemilla välillä $5,7 - 8,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vuosipitoisuudet olivat selvästi alle EU:n raja-arvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ sekä myös WHO:n ohjearvon $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. WHO:n vuorokausiohjearvon $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ylittäviä päiviä oli Tikkurilassa kaksi vuonna 2018.

Ilman **mustalla hiilellä (BC)** tarkoitetaan voimakkaasti valoa sitovia hiukkasia, joissa on runsaasti epäorgaanista hiiltä. Musta hiili on peräisin epätäydellisestä palamisesta. Päästölähteitä pääkaupunkiseudulla ovat dieselajoneuvot, puunpoltto, laivaliikenne ja kaukokulkeuma. Musta hiili on pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) kokoluokkaa. HSY on mitannut mustan hiilen pitoisuuksia vuodesta 2009

alkaen. Vuosipitoisuudet ovat keskimäärin $0,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Kallio) ja korkeimmillaan $2,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (mitattu Töölöntullissa vuonna 2010). Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosikeskiarvo on noin $0,2\text{--}0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

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

2.1.4 Maanomistus

Kiinteistö 92-61-201-6 on Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskuksen ja 92-61-201-1 Kiinteistö Oy Tikkurilan Raha-Aseman omistama. Katualueet ovat Vantaan kaupungin omistamia.

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 vähähiiliselle 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.

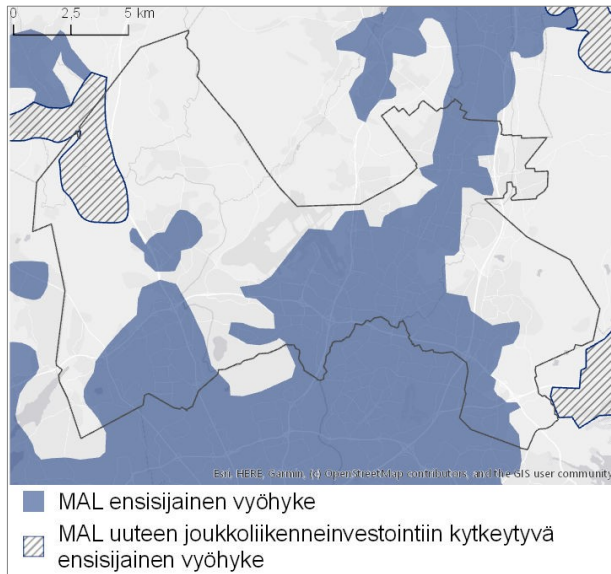
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

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.



Maakuntakaava



- Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
Huvudstadsregionens kärnzon
- == Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- Päärata
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omsättningplats för kollektivtrafik
- ▼ Liityntäpysäköintialue
Område för anslutningsparkering
- Kaupan alue
Område för handel
- ↔ Viheryhteystarve
Behov av grönförbindelse
- ≡ Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue
Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on tullut Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätösten myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon 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 muutoksenhakuprosessi on vielä kesken. Hyväksyttyjen valitusten osalta Uusimaa-kaavan ratkaisut ovat edelleen täytäntöönpanokielossa eivätkä voi tulla voimaan, ellei korkein hallinto-oikeus muuta tai kumoa hallinto-oikeuden ratkaisua. Lainvoiman kaavat voivat saada vasta, kun jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

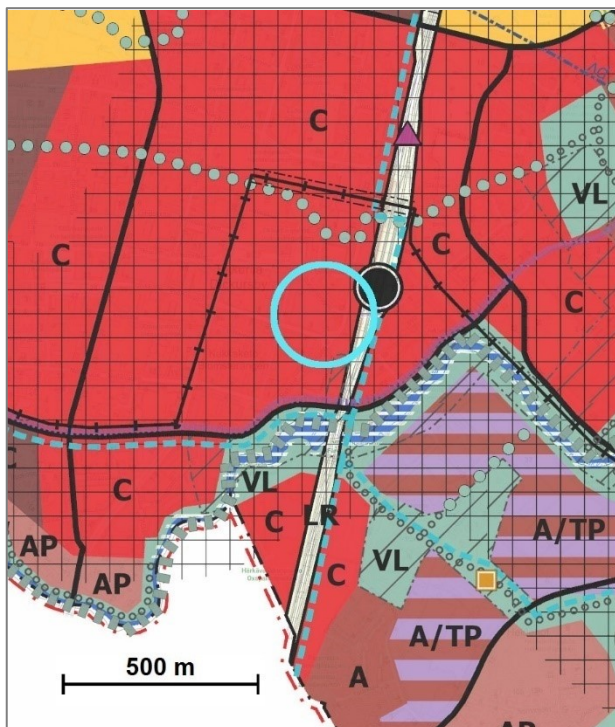
Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa (Kv 2007) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Unikkotielle oli osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys ja asemalle joukkoliikenteen terminaali. Tikkurilantie on osoitettu historialliseksi tieksi, jolla kulkee ohjeellinen raitieliikenteen linjaus. Jokivarsi on lähivirkistysaluetta VL, jolle on osoitettu ulkoilureitti.

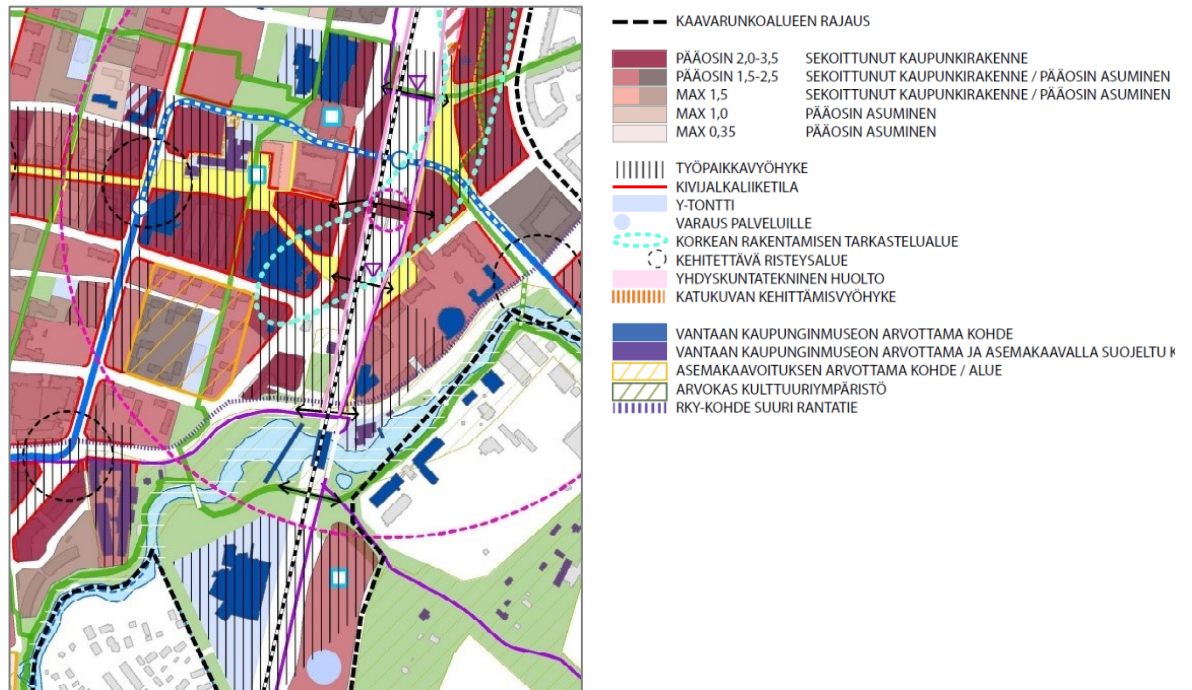
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Yleiskaava 2020



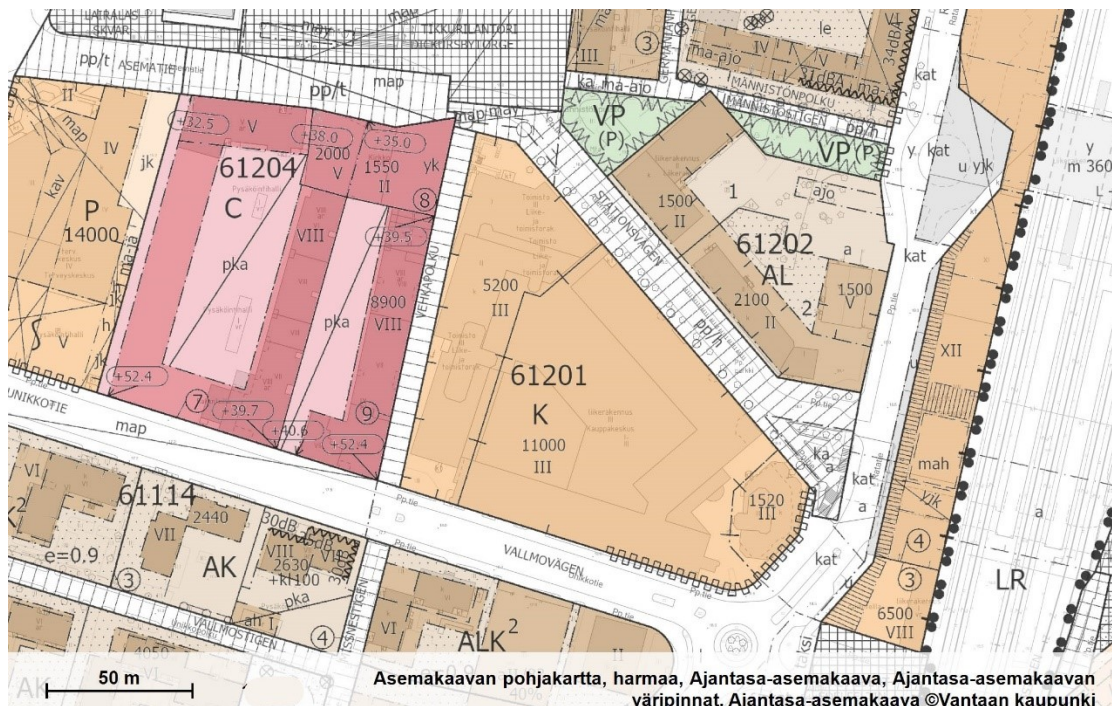
Uusi yleiskaava 2020 on hyväksytty valtuustossa 25.1.2021, mutta ei ole vielä voimassa. Alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Alue sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Raskaan raitieliikenteen alueelle (päärata) on merkitty valtakunnallinen joukkoliikenteen vaihtosema. Raitiotie on merkitty Kielotielle. Jokiranta on lähivirkistysaluetta, VL, jolle on merkitty ulkoilureitti.

Tikkurilan kaavarunko 2020



Tikkurilan kaavarunko 2020 on ollut nähtävillä 19.8.–3.10.2021. Tikkurin kortteli on siinä merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoittuu työpaikkavyöhykkeelle ja korkean rakentamisen tarkastelualueelle. Korttelin kaikille sivuille on osoitettu kivijalkaliiketiloja ja Asematie ja Vehkapolku on näytetty kävelykeskustaa kuvaavalla värillä. Sekä kauppakeskus että Raha-asema ovat Vantaan kaupunginmuseon arvottamia kohteita. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

Asemakaava

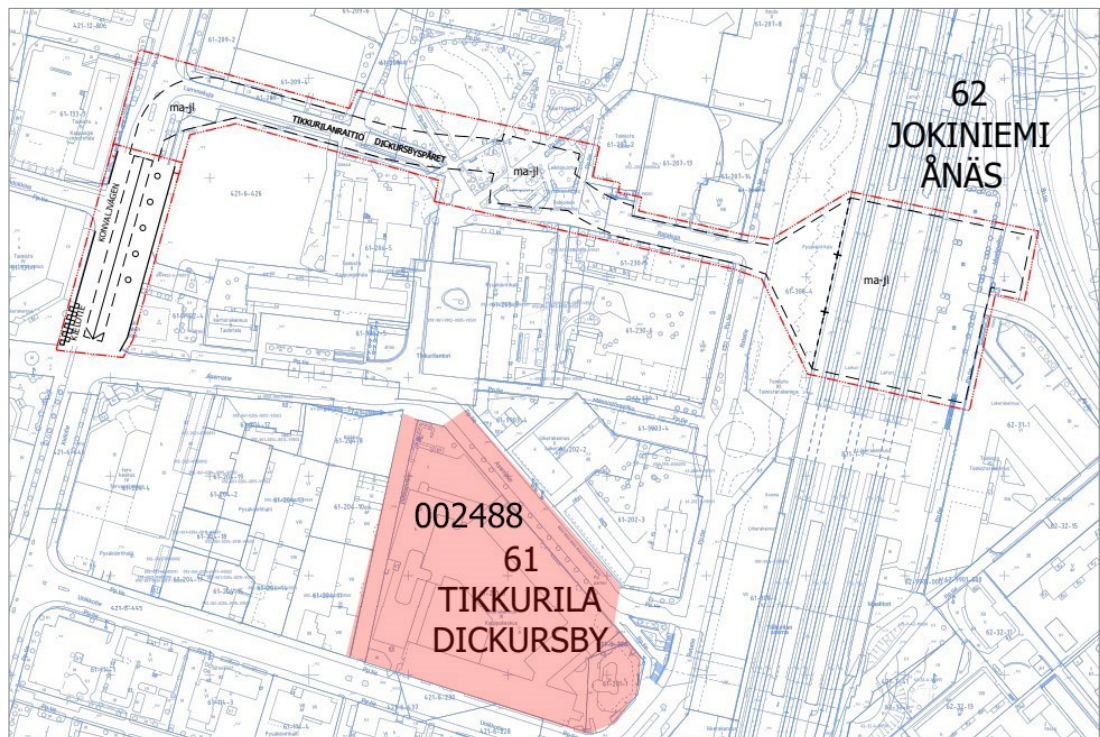


Alueen ensimmäinen asemakaava TIKKURILAN KESKUSTA A, 610800 (SM 5.3.1981) on edelleen voimassa Vehkapolun ja Unikkotien katualueella. Tikkurin kortteliin on tehty asemakaavamuutos nro 00957, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 3.12.1990. Siinä kortteli on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jonne on saanut rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Rakennusoikeutta on ollut 17 720 kerrosneliömetriä, joka on jakautunut kolmelle tontille. Julkisivut on määrätty verhoiltavaksi pääosin punatiilellä ja sokkelit ja tukimuurit luonnonkivellä.

Asematien katualueella on voimassa asemakaavan muutos nro 001987 (kv. 14.12.2009).

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka



Vantaan ratikka kulkee maan alla Kielotien ja Jokiniemen välisellä osuudella. Kuvassa alueelle valmisteilla oleva maanalainen asemakaava.

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 Kielotielle ja Tikkurilan asemalle kohdalle.

Asemakaavamuutos 002342, Asematie 1–3

Viereiseen kortteliin Asematien toiselle puolelle on käynnistynyt kaavamuutos jo vuonna 2017. Kaavamuutosta ovat hakeneet maanomistajat eli As Oy Tikkurilan Kassatalo ja Citycon Finland Oy. Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että sinne voisi rakentaa liike-, toimisto- ja asuinrakennuksia.

Arkkitehtitoimisto B & M:n laatimassa suunnitelmassa vanha liikerakennus säilyisi, mutta nykyinen asuinrakennus purettaisiin ja paikalle sijoittuisi 22-kerroksinen asuintorni.

Männistönpolun puolelle sijoittuisi kuusikerroksinen toimistorakennus ja Asematien varteen asuintalo, jonka korkeus vaihtelee 5–8 kerroksen välillä. Liiketilaa sijoittuisi kuitenkin kaikkien rakennusten katutasoon ja ainakin osittain toiseenkin kerrokseen. Hankkeen kokonaiskerrosala olisi noin 24 000 kerrosneliömetriä. Korttelin pysäköinti sijoittuisi maan alle ja sinne ajettaisiin yhdystunnelia pitkin Unikkotieltä, tulevan Tikkurin pysäköinnin läpi. Kaava on tulossa kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn kevään 2022 aikana.



Näkymä torilta, Arkkitehtitsto B&M.



Asemapiirros, jossa on esitetty myös Tikkuria koskevat kaavavilut. Arkkitehtitoimisto B&M.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Kaavoitus tuli vireille 17.5.2021. Mielipiteet pyydettiin 24.6.2021 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin seitsemän kappaletta.

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, kaupunginmuseo.
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta (viitesuunnitelma) saatiin seitsemän kirjallista mielipidettä.

- HSL ilmaisi huolensa bussiliikenteen toimivuudesta Unikkotiellä rakentamisen aikana ja lopputilanteessa.
- HSY kehotti varaamaan jätehuollolle riittävät tilat.
- Vantaan Energian mukaan tulee varautua useampaan kiinteistömuuntamoon.
- Väyläviraston mukaan junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat tulee ottaa huomioon ja määrätä torjunnasta tarvittaessa kaavassa.
- Kaupunginmuseon mukaan tulee selvittää Raha-aseman ja Tikkurin kauppakeskuksen säilyttämismahdollisuudet ja merkitä niitä tukevat suojelutavoitteet ja -määräykset kaavaan.
- Yksityishenkilö ilmoitti, ettei Tikkurilaan tarvita pieniä kahvilatiloja, vaan isompia mm. Clas Ohlsonille tai Lidlille soveltuvaa tilaa.
- Yksityishenkilö vaatii varjotarkastelujen tekemistä ja päätöstä Asematie 1:n asuinkerrostalon suojelusta ennen kaavan hyväksymistä.

Saadut mielipiteet on otettu huomioon kaavaprosessissa.

Hanketta on esitelty lyhyesti yleisötilaisuudessa 9.6.2021, joka järjestettiin koronapandemian takia TeamsLive-tilaisuutena.

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 kehittymisedellytykset ja päivittäiset palvelut.

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

Neljästä kärkihankkeesta kaksi sivuaa Tikkurin kaavaa. Ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle ja Oppimiskampus tukee niin elinvoiman kuin jatkuvan oppimisen tarpeita.

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 ilmastomuutoksen 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

Kaupungin tavoitteena on ollut keskustan ja aseman elinvoimaa ja vetovoimaa tukeva ratkaisu, toiminnoiltaan monipuolinen kortteli.

Kaupungin museo on mielipiteessään ilmoittanut tavoitteeksi selvittää olemassa olevan arvokkaan rakennusperinnön säilyttämisen mahdollisuuden Raha-aseman ja Tikkurin

kauppakeskuksen osalta sekä niitä tukevien suojelutavoitteiden ja -määräysten merkitsemisen kaavaan.

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 rakentumista ja hulevesien hallintaa sekä turvataan ekosysteemipalveluita ja luonnon monimuotoisuutta. Samalla toteutetaan kestävä kehitys ja ilmastonmuutokseen 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:

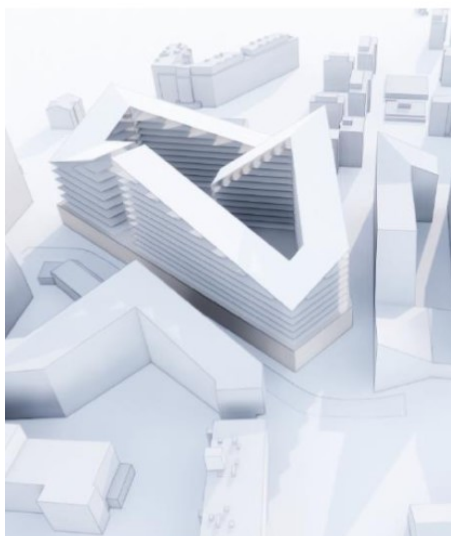
- varmistetaan kaavojen merkinnöillä ja määräyksillä, että merkittävät kulttuuriympäristökonaisuudet säilyvät
- selvitetään kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet, ja pyritään säilyttämään ne.

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Tikkurin kiinteistön omistaja ja kaavamuutoksen hakija, Mrec Investement järjestivät yhdessä kaupungin kanssa työpajan, johon olo kutsuttu kolme nimekästä arkkitehtitoimistoa. Mukana olivat Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy ja PES-Arkkitehdit Oy. Työpaja pidettiin 27.10.2020. Työpajan tarkoituksena oli tuottaa vaihtoehtoisia tarkasteluita Tikkurin korttelin kaupunkirakenteelliseksi ja toiminnalliseksi lähtökohdaksi. Vaihtoehtoilla haettiin ratkaisua myös nykyisiin rakennuksiin liittyvien suojeluarvojen ja keskustan kehittämisen ja elinvoiman kasvattamisen tavoitteiden yhteensovittamiseksi.

PES-Arkkitehtien työ oli umpikorttelimainen ratkaisu, jossa oli vahva kivijalka ja veistoksenomainen muoto. Sen ideana oli myös jatkaa punatiilistä Tikkurilaa kohti vanhaa asemaa. Kirkon edustalle oli muodostettu aukio ja Vehkapolun katutilaa oli avarrettu. Huonona pidettiin liiallista tehokkuutta ja kirkon jäämistä alisteiseen asemaan. Myös asuntojen näkymät ja valoisuus keräsi kritiikkiä. Kaiken kaikkiaan ratkaisua pidettiin lähiömäisenä.

PES ARKKITEHDIT



LAHDELMA & MAHLAMÄKI



Lahdelma & Mahlamäen ratkaisu sai kiitoksia mielenkiintoisesta massoitte-
lusta, joka mahdollisti läpikuljettavuuden ja laadukkaan asumisen sekä viherrakentamisen. Siinä oli jätetty tilaa
kirkon viereen ja eikä ratkaisu tuntunut muutoinkaan raskaalta. Korkeat tornit oli sijoitettu
strategisesti oikealle paikalleen.

Toisaalta katutason konsepti jäi epäselväksi ja palveluiden ja liiketilojen riittävyys arvelutti.
Suunnitelma oli vaihtoehtoista keskeneräisin ja massoitte-
lu viittasi vinoine kattoineen ehkä
liiankin suoraan Dixiin.

CEDERQVIST & JÄNTTI



Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien vaihtoehdossa miellytti sen mittakaava, korkeus ja tehokkuus.
Tiiliseen kivijalkaan oli sijoitettu liiketilat ja kauppahalli. Ratkaisu aktivoi Vehkapolkua ja aset-
tui kunnioittavasti kirkon naapuriksi. Vanhan Tikkurin ja Raha-aseman hahmojen säilytys an-
saitsi kiitokset, joskin niiden säilymisen aste herätti kysymyksiä. Myös asuntojen paksut run-
got, ahtaus ja massiivisuus epäilytti. Sijainnin hyödyntäminen ja soveltuvuus jatkosuunnitte-
luun katsottiin toteutuvan tässä vaihtoehdossa parhaiten.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupungin näkemys oli, että suunnitelman tulee olla hallittu kokonaisuus, ei lähdetä tavoitte-
lemaan tiettyä kerrosneliämetrimäärää, vaan hyvää kaupunkikorttelia. Tavoitteena on toimin-
nallisesti monipuolinen kortteli, johon sijoittuu liike- ja toimitiloja, asumista ja myös kulttuuri-
tiloja, kuten elokuvakeskus. Myös korkeammalle rakentamiselle oltiin avoimia, mikäli se so-
peutuu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Lahdelma & Mahlamäen
esittämä torniratkaisu katsottiin mahdolliseksi myös kehittämisen pohjaksi valitussa C & J Ark-
kitehtien vaihtoehdossa. Asematien varteen sen sijaan kaivattiin matalampaa massoitte-
luta, jotta kadun valoisuus säilyy. Suunnitelmien mukaista 60 000 kerrosneliömetrin rakennusoi-
keutta pidettiin liiallisena.

Suhdetta kirkkoon pidettiin erityisen tärkeänä. Suunnitelman mukaiset portaat tontin kirkon
viereisessä pidettävä alisteisena kirkolle. Portaiden yläpäähän kaivattiin yleisölle avointa tilaa,
kuten kahvilaa. Vehkapolulle kaivattiin sisäänvetoa, joka tuo lisää valoa ja tilaa kapealle käve-
lyn ja pyöräilyn yhteydelle. Ensimmäisen kerroksen avoimuus suunniteltava toimintojen

kanssa sopivaksi. Korttelin alin kerros tulee olla läpikuljettava. Erityisesti Unikkotien puoleisen katutasen avoimuutta kehitettiin suunnitteluprosessin kuluessa. Ajo pysäköintiin ja huoltopiha rajoittavat kaupallisen katujulkisivun määrää, mutta kapeankin liiketilan saaminen kadun varteen paransi tilannetta.

Alueen pysäköinti tulee ratkaista kokonaisuutena. Tavoitteena on keskitetty laajempi pysäköintiratkaisu ja liittymismahdollisuus Tikkuparkkiin ja Asematie 1–3:een. Tikkuri ja Raha-asema ovat molemmat kaupungin museon arvottamia kohteita, mitä vaadittiinkin huomioitavaksi jatkosuunnittelussa.

Suojelukysymyksiä käytiin läpi suunnittelun aikana. Lopulta Tikkurin alkuperäisten julkisivujen jättäminen paikalleen osoittautui liian vaativaksi: julkisivuelementtejä ei pystytty kohtuullisin ponnisteluin pitämään ehjinä, jos niiden takana olevat tilat puretaan ja perustukset kaivetaan kahden kellarikerroksen alapuolelle. Siitä syystä päädyttiin säilyttämään merkittävimpiä julkisivujen yksityiskohtia ja rakentamaan koko jalusta uudelleen, mutta vanhan mittakaavan ja materiaalivalikoiman mukaisesti. Raha-aseman kaupunkikuvallisesti merkittävän julkisivun säilyminen osana Tikkurilan asemanseudun kaupunkirakennetta ja ajallisesti kerrostunutta rakennettua ympäristöä sen sijaan on jatkosuunnittelussa osoittautunut mahdolliseksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Koko kortteli muuttuu keskustatoimintojen korttelialueeksi, C. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 55 100 kerrosneliömetriä. Siitä enintään noin 60 % saa olla asumista, joka sijoittuu sille osoitetulle neljälle rakennusosalalle. Niissä asumista saa sijoittaa toisesta tai kolmannelle kerroksesta ylöspäin korkeimmillaan 22 kerrokseen asti. Loput 40 % rakennusoikeudesta mahdollistaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitilojen rakentamisen kolmeen kerrokseen ja toimistorakennuksen kohdalla korkeimmillaan kymmeneen kerrokseen.

Kaikki pysäköinti, noin 470 autopaikkaa sijoittuu kahteen kellarikerrokseen, jonne ajetaan Unikkotien suunnasta. Myös kauppakeskuksen vaatima huoltopiha sijoittuu Unikkotien puolelle. Kaavaan sisältyy myös Vehkapolun katualue, jonne sallitaan huoltoajoneuvojen liikenne ja Asematie, jonka alta osoitetaan ajoyhteys Tikkurin pysäköinnistä Asematie 1–3: pysäköintikellariin.

Kaavassa on määrätty Raha-aseman näkyvien julkisivujen suojelusta. Tikkurin kauppakeskuksen osalta jalustaosan mittakaava, materiaalit sekä mahdolliset säilytettävät fragmentit luovat muistuman paikalla sijainneesta 1990-luvun rakennuksesta.

Kaava-alueen koko on 1,5 ha, josta C-korttelia on 1,2 ha ja loput katualuetta. Kaavan tehokkuusluku, e on 3,71 ja korttelin 4,62.



Näkymä ylhäältä kaupungintalon suunnasta. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

4.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialue, C 1,2 hehtaarin alue. Rakennusoikeutta tulee yhteensä 55 100 k-m², josta asumisen osuus saa olla enintään 34 000 k-m². Tehokkuusluku e=4,62.

Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 17 720 kerrosneliömetristä 37 380 kerrosneliömetrillä eli yli kolminkertaiseksi. Uutta asumisen rakennusoikeutta tulee 34 000 k-m² ja liike-, työpaikka- yms. rakennusoikeuskin kasvaa vähintään 3 380 kerrosneliömetriä nykyaavaan verrattuna ollen 21 100 kerrosneliömetriä.

Kortteliin tulee yhteensä noin 580 asuntoa arviolta 800 asukkaalle. Yksiöiden keskipinta-ala 28 m², kaksioiden n. 43 m² ja perheasuntojen n. 73 m².

- autopaikkoja on kahdessa kellaritasossa yhteensä 470 kpl : 1 ap/130 asuntok-m2 tai vähintään 1 ap/3 asuntoa; 1 ap/ 150 liiketilak-m2. Lisäksi vieraspysäköintiä varten varataan 1 ap/1500 k-m2 ja huoltopysäköinnille 1 ap/5000 k-m2.
- Pyöräpaikkoja on yhteensä 1450 kpl, joista asunnoille on 1040 kpl, ja liiketiloille 410 kpl. 1 pp/30 asuntok-m2 ja 1 pp/50 liiketilak-m2.

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupungin tavoitteena on ollut keskustan ja aseman elinvoimaa ja vetovoimaa tukeva ratkaisu, toiminnoiltaan monipuolinen kortteli. Sen tulee hyödyntää sijaintinsa aseman vieressä liikennevirtojen äärellä. Tehokas ja Dixin puolella korkeakin, maamerkkimäinen rakentaminen on perustellumpaa kuin juuri missään muualla Vantaalla.

Hyvät palvelut, riittävästi liiketilaa, työpaikkoja ja asuntoja tuovat elämää kortteliin ja koko Tikkurilaan. Hankkeeseen sisältyy myös kalliita ratkaisuja, kuten pysäköinnin vieminen kahteen tasoon maan alle. Jotta hanke olisi taloudellisesti ylipäättävä, on rakentamisen volyyymi ja varsinkin asuinrakentamisen määrä oltava riittävä.

Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Matalampi rakentaminen sijoittuu korttelin luoteisnurkkaan. Rakennukset on määrätty räystäskorkomerkin

enintään kuusi–seitsemänkerroksisten rakennuksen korkuisiksi, jolloin ne eivät jätä Tikkurilan terävähuippuista kirkkoa kokonaan varjoonsa. Kunnioitus kirkkorakennusta kohtaan ilmenee myös pienen aukion muodossa, josta lähtevät kiviportaavat kohti neljännen kerroksen tasolla olevaa korttelipihaa. Portaavat toimivat samalla julkisina oleskelurappusina ja osa katopihastakin on julkisessa käytössä.

Uudessa Tikkurissa on katukuvaan mittakaavaa luova jalusta. Se on kolmen kerroksen koruinen, koko korttelia kiertävä teema. Jalustan korkeus noudattelee nykyisen Tikkurin rakennuksen korkeutta. Se johdattaa ajatukset 1990-luvun Tikkuriin myös julkisivumateriaalein ja -aihein säilyttäen Asematielle ominaista kauppakadun tunnelmaa. Elementtirakenteisesta nykyrakennuksesta ei ollut rakennusteknisesti mielekästä säilyttää julkisivun osia sellaisenaan, mutta sen osia, ikkunoita ja muita detaljeja voidaan hyödyntää myös uudessa rakennuksessa. Raha-aseman suojeluarvot ovat merkittävämmät ja siitä säilytetäänkin kaikki näkyviin jäävät julkisivut osana Tikkurilan asemanseudun ajallisesti kerrostunutta kaupunkirakennetta.

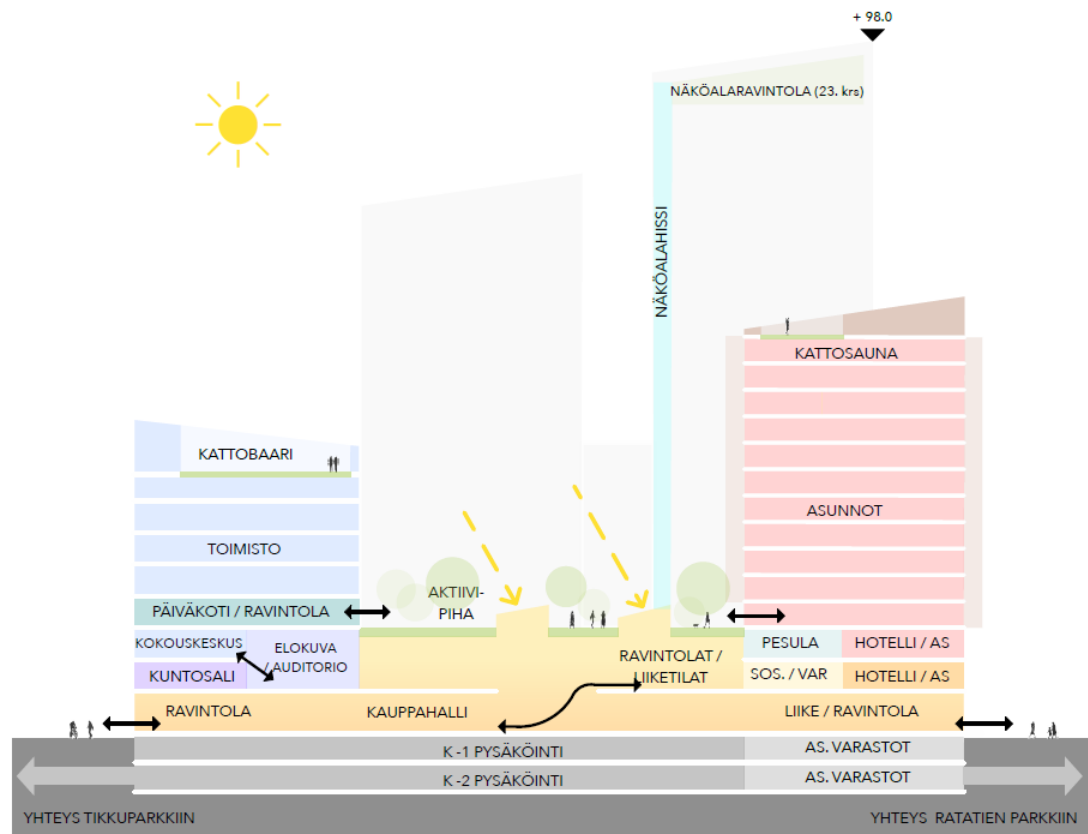
Jalustan liiketilat ja kauppahalli mahdollistavat kulun korttelin läpi. Liiketilat avautuvat myös katujen suuntaan, jolloin ne tuottavat elävää ja laadukasta keskustan kaupunkitilaa. Kun Asematie ja Vehkapolku peruskorjataan ja muutetaan luonnonkivipintaiseksi kävelykaduksi, muodostavat ne yhdessä Tikkurin ulkotilojen kanssa yhtenäisen, viihtyisän keskustaympäristön.

Asematien varteen sijoittuu toimistoille varattu rakennusmassa, jonka korkeus nousee torin suunnasta kohti Dixiä siten, että käytännössä torin laidalla oleva osuus on viisikerroksinen ja korkein osa kymmenkerroksinen. Korkein osuus on sisäänvedetty katujulkisivusta, jolloin kadun mittakaava saadaan pidettyä inhimillisempänä. Vehkapolun katumiljöötä saadaan avarrettua, kun rakennusalat vetäytyvät kadunreunasta kauemmas.

Korkeimmat asuintornit sijoittuvat korttelin Ratatien puoleiseen reunaan. Niiden heittämät varjot osuvat keskipäivällä Asematie 1–3:n kortteliin, joka sekin on uudistumassa. Ilta- ja iltavarjot suuntautuvat kohti Dixiä, jolloin varjostuksen haittavaikutukset asumiselle saadaan minimoitua. Korkean rakentamisen ehdoksi on asetettu yleisölle avoimen näköalavintolan sijoittaminen korkeimmalle huipulle.



Julkisivukaavio Asematielle. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.



Leikkaus, josta ilmenee toimintojen sijoittuminen kerroksittain. ARCO

Viherrakentamisesta, vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on määrätty kaavassa. Vihertehokkuuden tason määrittelyllä saavutettava vihreä ympäristö turvaa ekosysteemi-palveluita ja luo kaavamuutosalueelle esteettisyyttä, viihtyisyyttä ja terveysvaikutuksia.



Maantasokerrokseen sijoittuu mm. kauppahalli. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

C, keskustatoimintojen korttelialue

Keskustatoimintojen korttelialueen rakennusoikeus on 55 100 kerrosneliömetriä. Käyttötarkoituksmerkintä sallii lähes kaiken liike-, palvelu-, toimisto-, majoitus-, kulttuuri- ja urheilutoiminnan, joten kaavamerkintä on suunniteltu joustavaksi myös tulevaisuuden tarpeisiin. Asumisen osuus on kuitenkin rajattu 34 000 k-m²:iin. Sillä on haluttu varmistaa se, ettei liiketilojen ja työpaikkojen määrä ainakaan vähene suhteessa nykyiseen rakentamiseen.

Muuntojoustavuutta tukee myös valittu rakenneratkaisu, kantavien väliseinien sijaan pila-rein kannatetun rakennuksen tiloja voidaan muuntaa varsin vapaasti. Tavanomaista korkeammat liiketilakerrokset mahdollistavat myös tilojen muuntuvuuden. Jalustaosan korkeus noudattelee nykyisen Tikkurin räystäskorkeutta noin 12 metriä. Katutasen korkeus on noin 6 m ja toisen kerroksen korkeudestakin vähintään 45 % tulee olla käytännössä 6 m korkeaa tilaa. Lisäksi katutasoon tulee mahdollistaa kauppahalli, joka on vapaasti jaettavissa myymälä- ja ravintolatiloiksi. Toiseen kerrokseen on erikseen määrätty tilat vähintään 150 paik-kaiselle elokuvateatterille.

Korttelin kaikki julkisivut ovat katuihin rajautuvia keskustajulkisivuja, siksi on suunnittelussa huolehdittu siitä, että ne ovat aktiivisia julkisivuja ja niille kaikille sijoittuu liiketiloja.

Liikekeskuksen pääsisäänkäyntien tulee avautua Asematien ja Vehkapolun suuntaan. Sisäänkäyntejä tulee myös Unikkotien puolelle, sillä Unikkotien puolellekaan ei haluta takapiha-maista, epäaktiivista julkisivua. Kaduntasokerroksessa tulee olla vapaat ja väljät kulut sisäänkäynniltä toiselle. Liiketilojen tulee katutasossa avautua myös kadulle, joko ovin tai suu-rin, avattavin ikkunoin.

Jalustaosan arkkitehtuurin tulee ilmentää muistumaa vanhasta Tikkurista. Alkuperäisiä, ark-kitehtuurille tunnusomaisia ja arvokkaita rakennusosia tulee käyttää mahdollisuuksien mu-kaan. Julkisivumateriaalina on käytettävä lasia ja rouheaa, poltettua, muurattua tiiltä. Katu-julkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäky-vinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Jalustaosan yläpuolella on kansipiha. Sinne on julkisessa käytössä olevat luonnonkiviporta-at torin suunnasta. Portaiden yläpäässä on terassi, joka on joko toimistotilojen tai kahvila-ra-vintolatilojen käytössä ja siten julkinen. Kaava mahdollistaa myös päiväkodin sijoittumisen siten, että se voi hyödyntää kansipihaa leikkipihana. Muutoin kansi on asukkaiden käytössä olevaa pihaa, jolle istutetaan puita, pensaita ja perennoja ja josta tulee mielenkiintoinen ympäristö eri vuodenaikoina.



Julkisivukaavio Vehkapolun suuntaan. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

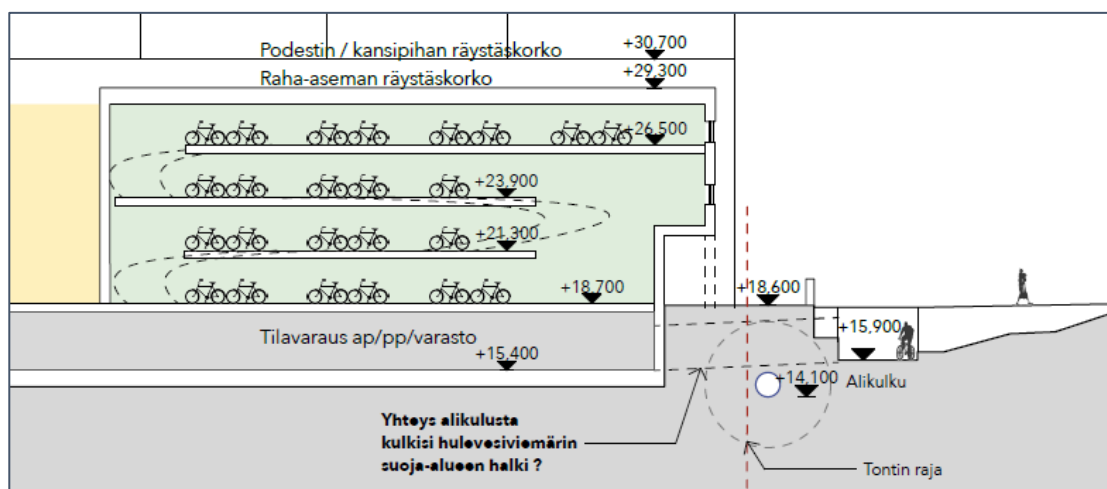
Asuntoja kaava sallii erikseen osoitetuille neljälle rakennusalalle. Niissä asumista saa sijoittaa toisesta tai kolmannelta kerroksesta ylöspäin korkeimmillaan 22 kerrokseen asti. Rakennukset ovat vinoja suunnikkaita, joissa on vinot lapekatot. Siksi kaavakartalle on merkitty vain suurin mahdollinen kerrosluku rakennuksen korkeimmassa osassa. Todellisuudessa korkeutta rajoitetaan räystäskoroilla, jotka on merkitty kartalle kriittisiin taitekohtiin määrittämään korkeinta mahdollista julkisivukorkeutta. Korkeimman tornin ylimpään kerrokseen tulee tehdä tilat julkisesti käytössä olevalle näköalaravintolalle tai kahvilalle sekä terassille. Toiseksi korkeimman, 19-kerroksisen tornin ylimpään kerrokseen tulee tehdä asukkaiden yhteistilat.

Poikkeuksena jalustaosan punatiiliarkkitehtuuriin, ylempien kerrosten julkisivumateriaalit ovat keveämpiä ja vaaleita, kuten vaalea muurattu tiili, vaalea metalli, lasi tai puu.

Kaava mahdollistaa kolme kellarikerrosta. Viitetsuunnitelmissa pysäköinti on kuitenkin saatu mahtumaan kahteen kerrokseen, mikä on taloudellisesti järkevää. Ajo pysäköintiin on osoitettu Unikkotien suunnasta. Kellariin saa sijoittaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi myös liiketiloja enintään 300 k-m², mikä mahdollistaa esim. auton tai pyörien huoltoon liittyvää toimintaa. Alemman kellaritason kautta on ajoyhteys kadun alitse Asematie 1–3:n tulevaan kellaripysäköintiin. Kaava velvoittaa yhteyden järjestämään, jos tarvetta ilmenee. Myös yhteyteen Unikkotien alapuolitse Unikkotie 2:n mahdolliseen kellaripysäköintiin tulee rakenteissa varautua, vaikka yhteystarve ei juuri nyt kovin todennäköiseltä vaikutakaan.

Autopaikkoja on yhteensä noin 470 kpl, joista asunnoille on 1 autopaikka/ 130 asuntokerrosluonnetta tai vastaavasti 1 paikka 3 asuntoa kohti. Lisäksi on varauduttu vieraspysäköintiin sekä huoltopysäköintiä ja kotipalvelujen pysäköintiä varten. Liike- ja toimistotilojen normi on 1 ap / 150 k-m². Kellarista on suorat yhteydet keskukseen ja asuintorneihin. Unikkotie on merkittävä joukkoliikennekatu, joten pysäköintiyhteyttä varten tulee rakentaa erillinen kaista kääntyvälle liikenteelle, jotta se ei häiritse bussien kulkua liiaksi. Myös kaupakeskuksen vaatima huoltopiha sijoittuu Unikkotien puolelle. Myös asuntojen jätteet kerätään putkikeräyksellä keskitetysti huoltopihalle.

Kaavassa on määrätty Raha-aseman näkyvien julkisivujen suojelusta. Rakennuksen sisään on viitetsuunnitelmassa suunniteltu pyöräpysäköintiä. Pyöräpysäköinti on otettu yhdeksi hankkeen teemaksi. Sisäänkäynti on aseman suunnasta, josta spiraalimainen ramppi nousee, siten että pyöriä voi sijoittaa käytännössä neljään kerrokseen. Paikkojen yhteenlaskettu määrä on noin 1450 kappaletta. Pyöräpysäköinnin lisäksi rakennukseen voi sijoittua myös muita pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja.



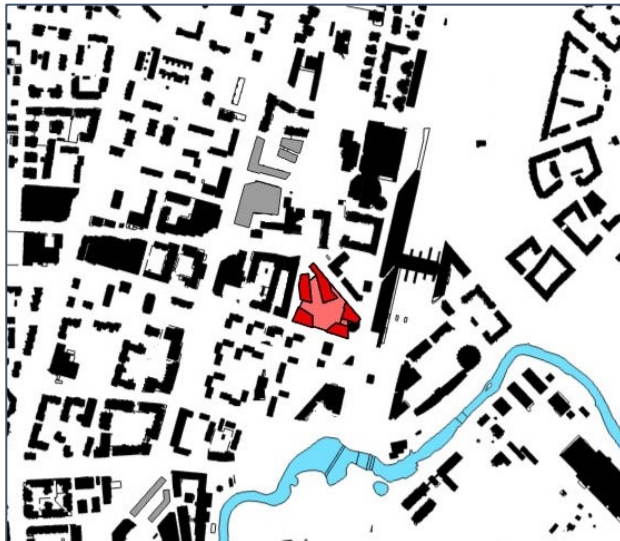
Leikkaus Raha-asemasta ja sinne sijoitetusta pyöräpysäköinnistä. ARCO / C & J Arkkitehdit.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiverkostoon. Hulevesien muodostumista kaava-alueella vähennetään mm. pihakannelle ja katoille tulevalla viherrakentamisella. Vehkapolulla rakennusmassaa on vedetty sisemmäs myös, jotta saadaan mahdollisuus maavaraiselle, kasvillisuuspintaiselle hulevesien viivytyspainanteelle.

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, joilla ei normaalitytilanteessa viivytetä vesiä. Tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tontilta tulee suunnitella hallittu tulvareitti yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Korttelin hulevedet tulee hallita kaavavaiheessa laaditun hulevesisuunnitelman mukaisesti. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia päivitetty hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla. Hulevesien määrä lasketaan rakennuslupavaiheessakin Vantaan IWater vihertehokkuuslaskurilla

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista. Kaavan vaikutuksia on arvioitu myös laadittujen selvitysten kautta. Ympäristöhäiriöiden arvioimiseksi mm. tieliikenne- ja ratamelu ja raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä on selvitetty. Selvitys on avattu kohdassa 2.1. ja siitä johdetut johtopäätökset kohdassa 4.4.1. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma ja vihertehokkuuslaskelma (kohta 9.3) on tehty, selvitys tuulisuudesta (kohta 4.4.1), kaupallinen selvitys sekä rakennushistoriaselvitykset olemassa olevista rakennuksista.



Rakeisuuskartta, jossa uudet rakennukset esitetty punaisella.

Hanke sijoittuu aivan Tikkurilan ydinkeskustaan jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteessa hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella heti aseman vieressä ja suunnitteilla olevan Vantaan ratikan vaikutusalueella. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena ja taloudellisena, sillä se tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta tukeutuen jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

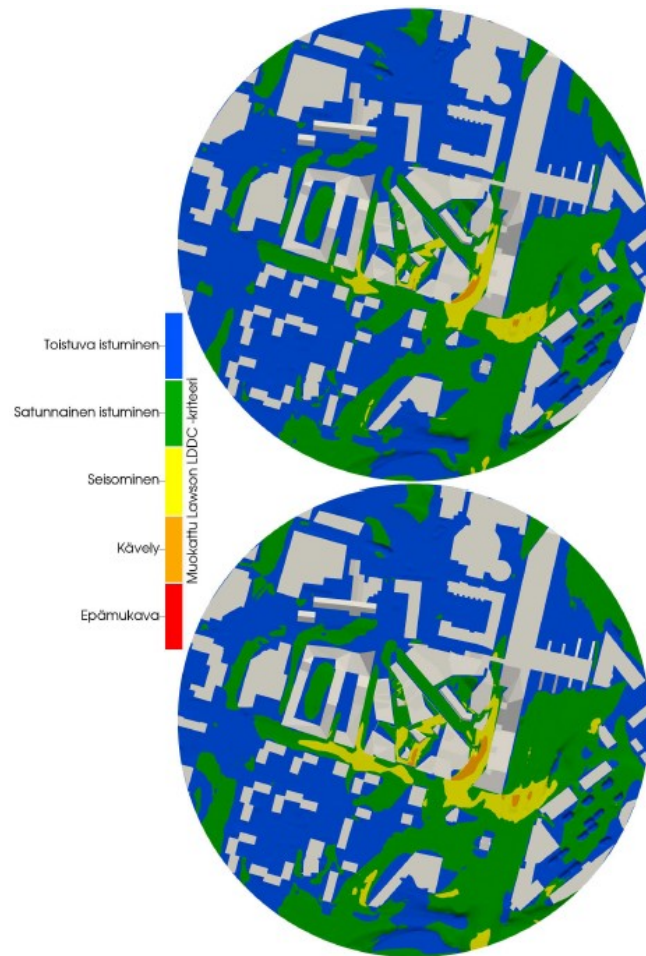
Kaavan mukainen rakentaminen muuttaa Tikkurilan asemakortteleiden kaupunkikuvaa, mitta-kaavaa ja tehokkuutta nykyisestä. Muutoksen aseman seudulla käynnisti jo Dixin

valmistuminen vuonna 2015. Silloin perinteinen, matala 2–4-kerroksinen kaupunkikuva sai uuden aiempaa huomattavasti korkeamman ja tehokkaamman kerrostuman. Uusi Tikkuri jatkaa Dixin viitoittamalla tiellä. Korkeimmat asuintornit muodostavat selvän downtown-henkisen ryppään, maamerkin Tikkurilan asemalle. Sinänsä korkea rakentaminen on juuri tällä kohtaa perusteltua keskeisestä sijainnista ja aseman läheisyydestä johtuen.

Sijainti Suomen kolmanneksi vilkkaimman rautatieaseman kupeessa on hyödynnetty ratkaisussa erinomaisesti. Asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen ja palvelujen keskittymä sijoittuu liikenteelliseen solmukohtaan ja lisää Tikkurilan vetovoimaa merkittävästi vahvistaen samalla kaupungin hallinnollisen keskuksen elinvoimaa.

Pienilmasto ja varjostus

Tehdyistä varjotutkielmista ilmenee, ettei korkean rakentamisen aiheuttamasta varjostuksesta ole merkittävää haittaa ympäröivälle asutukselle. Pihakannen ulko-oleskelualueiden sijoittelussa on varjostus otettu huomioon ja etsitty toiminnoille parhaat mahdolliset sijainnit.



Kuva 22. Muokattu Lawson LDDC -kriteerin mukaiset tuuliviihtyyssuorat koko vuoden (ylempi kuva) ja "huonoin kausi" (alempi kuva) osalta.

Sweco Rakennetekniikka on tehnyt jalankulkijoiden tuuliviihtyysselvityksen virtauslaskennan avulla 24.2.2022. Tuuliviihtyysselvityksen arviointi perustuu osittain ihmisen kokemiin tunteuksiin, mikä tekee tuuliviihtyysselvityksen luotettavasti arvioinnista haastavaa. Tuuliviihtyysselvityksille tyypilliseen tapaan tämän työn analyysissä puustoa ja kasvillisuutta ei otettu huomioon. Tältä osin saadut tulokset useimmiten kuvaavat tuuliviihtyysselvityksen kannalta pahinta mahdollista tilannetta, ja täten tämän seikan suhteen ollaan turvallisella puolella.

Tuuliruusuista nähdään lounaan olevan todennäköisin tuulen suunta sekä kesä- että talvikaudella. Etenkin lounaan ja etelän osalta nähdään suurehkoja tuulen nopeuksia esiintyvän

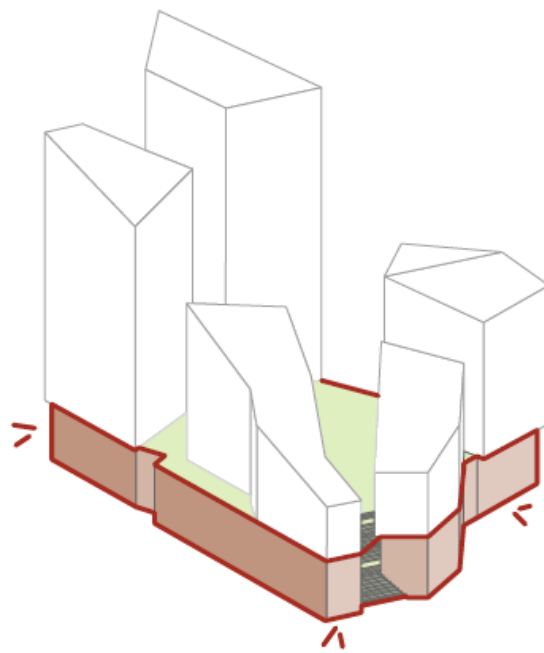
erityisesti talvikaudella. Tuulen vaarallisuuden osalta Uuden Tikkurin läheisyydessä ei esiintynyt vaarallisia alueita

Analysoitujen tuuliviihtyisyyskriteerien perusteella Uuden Tikkurin ympäristössä ei esiintynyt epämuukavia alueita. Lisäksi kaikki sisäänkäynnit saavuttivat tai alittivat tavoitetason ("B/C" (NEN-kriteeri) ja "Seisominen" (Lawson LDDC-kriteeri).

Ulkoilualueiden käyttö ja viihtyisyysvaatimukset painottuvat kesäkuukausiin. Pihasuunnitelmaa ja kesäkauden tuloksia vertaamalla nähdään, että pihakannen alueet saavuttavat tavoite-tasonsa. Uuden Tikkurin lähialue ja pihasuunnitelma arvioidaan tämän työn tulosten perus-teella soveltuvan tuuliturvallisuuden ja tuuliviihtyisyyden kannalta käyttötarkoitukseensa.⁷

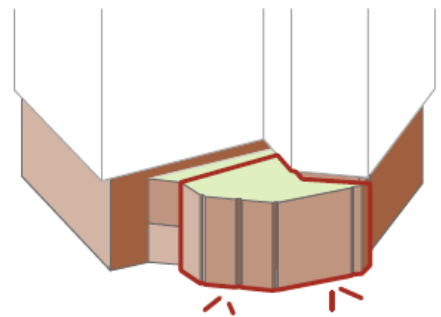
Kaupunkikuva, kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Tikkurin kauppakeskuksen purkaminen hävittää paikallisesti arvokkaan postmodernia arkkitehtuuria edustavan rakennusperintökohteen ja siihen liittyvät tunnistetut edustavuus ja kaupunkikuvalliset arvot. Myös 1990-luvun kauppakeskuksen katoaminen kaupunkikuvasta on merkittävä muutos. Purkamisen mukana osa ajallista kerrostumaa väistämättä menetetään. Suunnitelmassa on kuitenkin kadun mittakaavaan sovitettu jalustaosa, joka hahmollaan ja pu-natiiliarkkitehtuurillaan jatkaa vanhan Tikkurin muistumana. Asematien ympäristö muuttuu kuitenkin myös kadun vastakkaisella puolella: vaikka matala Kassatalon liikerakennus säilyy, seuraa kortteli muutoin toiminnoiltaan ja muodoltaan uuden Tikkurin tiellä.



TIILIJALUSTA

- Muistumana Tikkurista uuden korttelin massoittelussa koko korttelia kiertää noin 2-3 kerrosta korkea tiilijalusta. Rakennusmassa on pääosin kiinni katulinjassa, kuten Tikkuri.



RAHA-ASEMAN KULMA

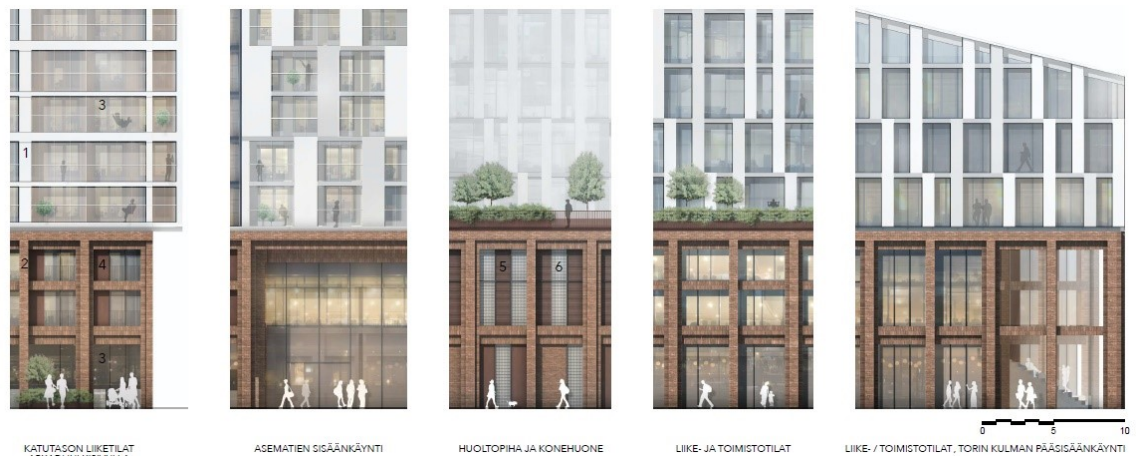
- Raha-aseman ja Dixin suuntaan aukeavat julkisivut huomioidaan

Periaatekaavio koko korttelia kiertävästä jalustasta ja sen päältä kohoavista asuin- ja toimitorakennuksista. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

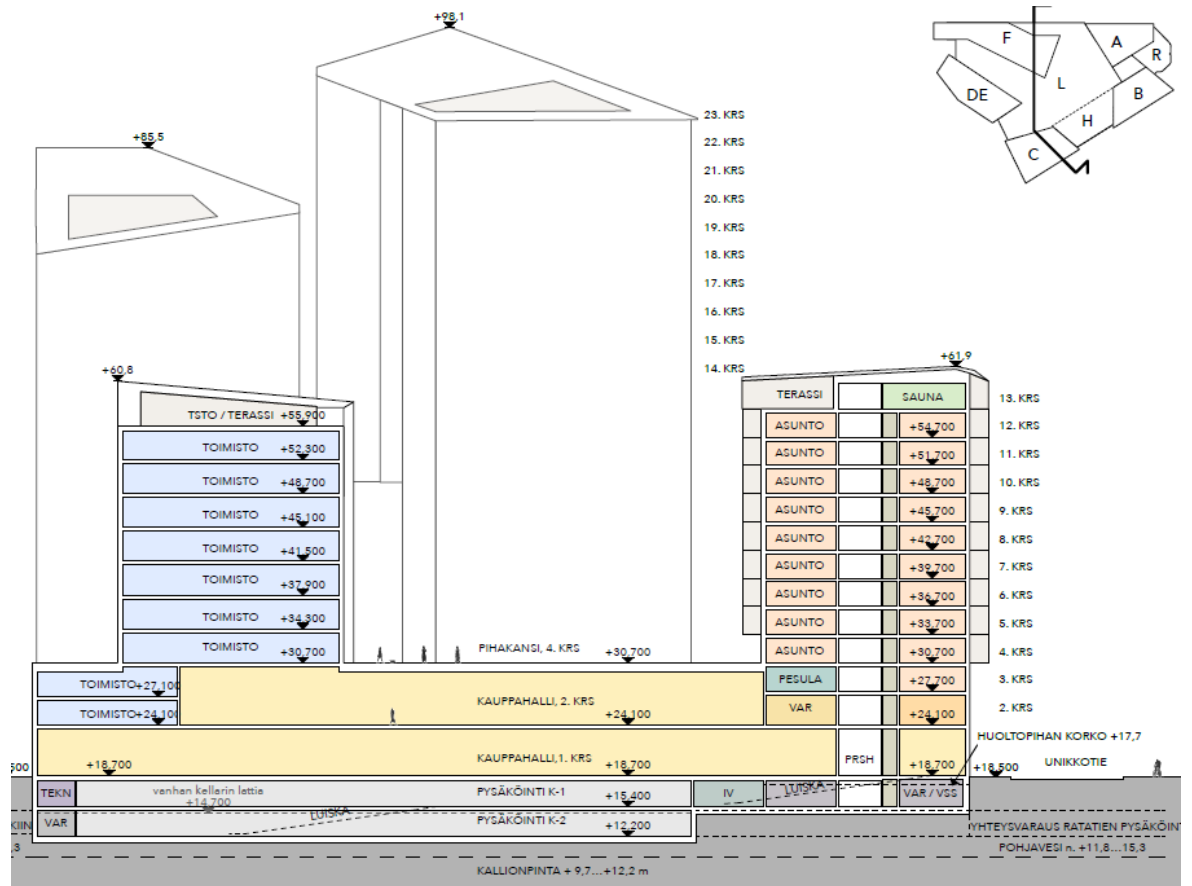
- ⁷ Uusi Tikkuri, Jalankulkijoiden tuuliviihtyisyys selvitys virtauslaskennan avulla, Sweco Rakennetekniikka Oy, 24.2.2022.

Raha-aseman suojelumerkinnällä varmistetaan siihen liittyvien kulttuuriperintöarvojen säilyminen. Lisäksi raha-aseman säilyminen näkyvällä paikalla osana asemanseudun rakennettua ympäristöä säilyttää osan korttelin kaupunkikuvallisista arvoista ja ominaispiirteistä sekä muodostaa osaltaan ajallisesti kerrostunutta kaupunkiympäristöä.

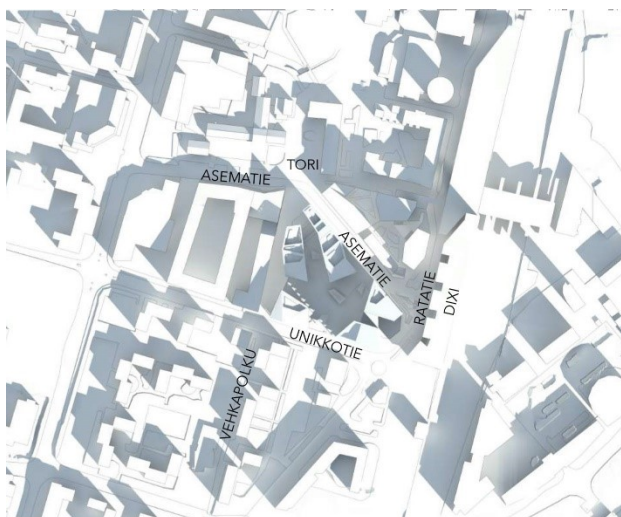
Tikkurin toimisto-osan purkamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriympäristöön tai suojeluarvoihin.



Jalustaosan arkkitehtuuri viittaa 1990-luvun Tikkuriin. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.



Leikkaus. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.



20.3.2021, KEVÄTPÄIVÄNTASAUS, KLO 10:00 (AUNRINGONNOUSU KLO 6:22)



21.6.2021, KESÄPÄIVÄNSEISAUS, KLO 10:00 (AUNRINGONNOUSU KLO 3:53)



20.3.2021, KEVÄTPÄIVÄNTASAUS, KLO 13:00



21.6.2021, KESÄPÄIVÄNSEISAUS, KLO 13:00



20.3.2021, KEVÄTPÄIVÄNTASAUS, KLO 16:00 (AUNRINGONLASKU KLO 18:35)



21.6.2021, KESÄPÄIVÄNSEISAUS, KLO 18:00 (AUNRINGONLASKU KLO 22:52)

Varjotarkastelu, ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

Kävely-ympäristö ja yhteydet

Kaikille katuulkisivuille sijoittuu liiketiloja ja näyteikkunajulkisivua, mikä lisää kävely-ympäristön viihtyisyyttä ja toiminnallista aktiivisuutta. Vaativin ympäristö on nykyiseen tapaan Unikkotien puolella. Se on korttelia ympäröivistä kaduista ainoana sallittu ajoneuvoliikenteelle, joten sisäänajo pysäköintiin sekä ajo rakennusrungon sisällä olevalle huoltopihalle on hoidettu sen kautta.

Kaavassa on varmistettu liikekeskuksen läpikuljettavuus. Pääsisäänkäyntejä sijoittuu nykyisen Tikkurin tapaan Asematien ja Vehkapolun suuntaan. Kaavassa on määräys myös Unikkotien suuntaan avautuvasta sisäänkäynnistä.



Julkisivukaavio Unikkotielle. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.



Katutasoon sijoittuu mm. kauppahalli. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Uusi kortteli on kohtuullisen kokoinen, asuntoja on viitesuunnitelman mukaan tulossa yhteensä noin 581 kappaletta, joista vähintään 50 % on vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Korttelissa sovelletaan huoneistotyyppijakaumaa (asuntojen kokonaismäärästä (kpl) korkeintaan 30 % saa olla yksiöitä ja vähintään 30 % on oltava kolmioita tai suurempia asuntoja). Tuettua Ara-tuotantovaatimusta ei tähän kohteeseen tule. Asuntojen koko on nykyiseen miniasuntomuotiin verrattuna kohtuullinen: yksiöiden keskipinta-ala on 28 m², kaksioiden n. 43 m² ja perheasuntojen n. 73 m².

Kortteliin tulee asuntoja noin 800 asukkaalle. Kauppakeskuksen yhteydessä olevat asuintornit tuottavat uudenlaisen asumisen konseptin Tikkurilaan, kun sisätiloja pitkin voi pistäytyä kaupapahallissa tai ravintolassa. Uudet asukkaat ovat todennäköisesti hyvin toimeentulevia ja heillä on varaa tämäntyyppiseen kerrostaloasumiseen. Tavanomaisen asumisen lisäksi osaan jalustaosaa on tulossa tilat huoneistohotellille. Tilat suunnitellaan hotellikäyttöön eikä niitä ole mahdollista muuttaa tavallisiksi asunnoiksi.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksen keskustatoiminnoista vähintään 21 100 kerrosneliömetriä tulee käyttää muuhun kuin asumiseen. Se on noin 3 400 kerrosneliömetriä enemmän kuin korttelin nykyinen liiketiloille osoitettu rakennusoikeus. Hanke lisää Tikkurilan keskustan palvelutarjontaa ja kaupallista vetovoimaa, kun mm. kauppahalli ja ravintolamaailma tuottavat uudenlaisen, elämyksellisen kauppakeskuksen. Elokuvateatteri, ylempien kerrosten huoneistohotelli, toimistot ja asunnot aktivoivat myös keskuksen toisen kerroksen, joka on perinteisesti ollut kaupallisesti hieman vaikeammin löydettävissä. Hanke tuottaa uusia palveluja, mutta myös lisää palvelujen kysyntää, kun asukkaiden ja työntekijöiden määrä kasvaa ja kauppakeskus vetää asiakkaita entistä laajemmalta alueelta jo hyvien joukkoliikenneyhteyksiensäkin avulla. Uuden ja modernin toimitilan määrä Tikkurilassa kasvaa ja on oletettavaa, että työpaikkojen määrä kasvaa nykyisestä noin 200 uudella työpaikalla. Hanketta on VAT:n mukainen.



Toinen kerros on pääosin kauppakeskusta. Asuntoja sijoittuu Vehkapolun varteen ja huoneistohotelli Unikkotien puolelle. ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

Liikenne

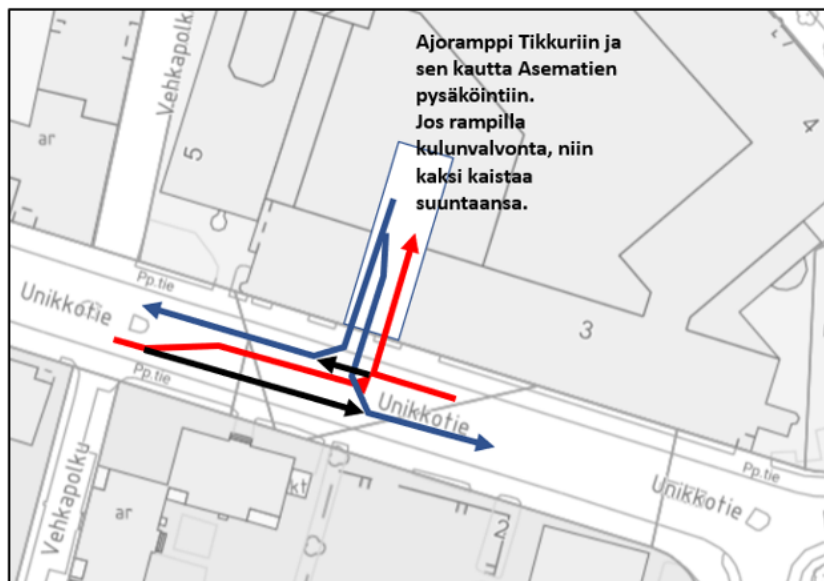
Kävely-yhteydet korttelin läpi säilyvät ja jopa paranevat, kun myös Unikkotien puolelta avataan sisäänkäynti kauppakeskukseen.

Kaavahanke lisää liikennettä Unikkotiellä jossain määrin nykytilanteeseen verrattuna. Vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu tämän hankkeen lisäksi siihen liittyvän Asematie 1–3:n kaavan mahdollista liikennetuotosta, sillä se käyttää toteutuessaan samaa Unikkotien liittymää.

Tikkurin pysäköinti 470 autopaikkaa ja Asematie 1-3 hankkeen 200 autopaikkaa oi yhteensä 670 autopaikkaa. Kaavan määräämä autopaikkamäärä olisi yhteensä 617 autopaikkaa ja 10 % (keskitetty pysäköinti) lievennyksellä 556 autopaikkaa.

Kokonaisliikennemääräksi on arvioitu kaikkien liikennemuotojen osalta noin 20 000 matkaa vuorokaudessa ja autoliikenteen määräksi noin 6 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koska Tikkurissa on varsin iso määrä liiketilaa, on iltahuipputunnin liikennemäärä mitoittava. Iltahuipputunnin autoliikenteen määräksi on arvioitu noin 360 ajoneuvoa suuntaansa eli yhteensä noin 720 ajoneuvoa. Jos koko Tikkurin ja Asematien yhteen kytketyllä pysäköinnillä on vain yksi ajoramppi (Unikkotieltä) ja rampilla on jokin kulunvalvonta, niin se vaatii kaksi ajoporttia suuntaansa. Jos Tikkuriin toteutetaan kolmas pysäköintitaso (noin 230 ap lisää), on pysäköinnin kokonaismäärä noin 900 autopaikkaa. Vielä tälläkin määrällä pysäköintiliikenne saadaan hoidettua yhdellä ajorampilla.

Jos hanke Unikkotien eteläpuolella toteutuu, sitä ei enää voida kytkeä mukaan Tikkuriin yhden ajorampin kautta, vaan sille tulee toteuttaa oma ramppi Ratatieltä ja ajoyhteys Tikkuriin Unikkotien ali. Tällä tavoin saadaan pysäköinnin autoliikennettä jaettua kahdelle ajorampille, mikä tuo varmuutta myös häiriötilanteisiin. (WSP, liikennesuunnittelu, Sarjamo, 3.1.2020)



Vesihuolto

Uudet rakennuksen voidaan liittää jo rakennettuun vesihuoltoverkkoon. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia.

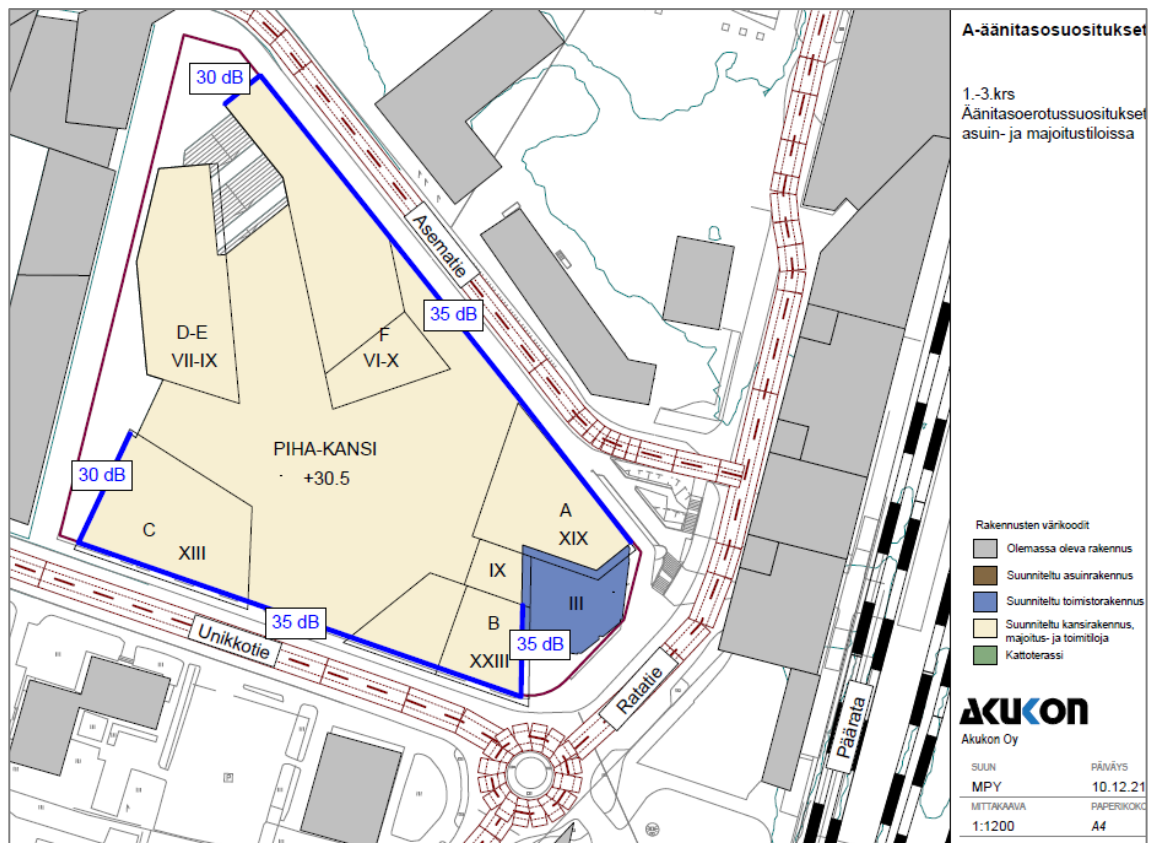
Asematien ja Ratatien risteyksessä tontin rajan läheisyydessä kulkee HSY:n HV 1200 B hulevesiviemäri. Hulevesiviemäri on tärkeä kuivatusreitti, eikä sitä voi siirtää. Rakentamisessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys hulevesiviemäriin. Minimisuojaetäisyys kaikki rakenteisiin on oltava vähintään 2.5 m. Mikäli suojaetäisyyttä ei pystytä säilyttämään tulee mahdolliset hulevesiviemäriin suojausratkaisut sopia HSY:n vesihuollon kanssa.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavaratkaisun mukainen rakentaminen ei itsessään lisää ympäristöönsä kohdistuvia ympäristöhäiriöitä, kuten melua.

Kun julkisivuihin asuin- tai majoitushuoneiden julkisivuihin kohdistuva raide- ja tieliikennemelutaso on 60 dB tai enemmän, on niille asetettu 35 dB A-äänitasoerotusvaatimus. Nämä julkisivut on näytetty erikseen kaavakartalla. Muilla julkisivuilla riittää 30 dB A-äänitasoerotus. Rakennukset ovat korkeita ja liikennemelun vaikutus on pienempi ylemmissä kerroksissa, joten A-äänitasoerotus ylemmissä kerroksissa voi esitetyn selvityksen perusteella olla 30 dB. Sisämelutaso ei saa liike- ja toimistotiloissa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 45 dB. Kansipihalla ja oleskeluparvekkeilla on mahdollista alittaa suurimmat sallitut melutasot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä).

Suositukset kaavavaatimusta vastaavaksi A-äänitasoerotukseksi on esitetty eri rakennusten julkisivuilla. Sinisellä esitettyt luvut edustavat vähimmäisvaatimuksia asuin- ja majoitustiloissa. Mikäli tilat ovat liikekäytössä, riittää Vantaan ohjeen mukaisesti 5 dB pienempi A-äänitasoerotus.

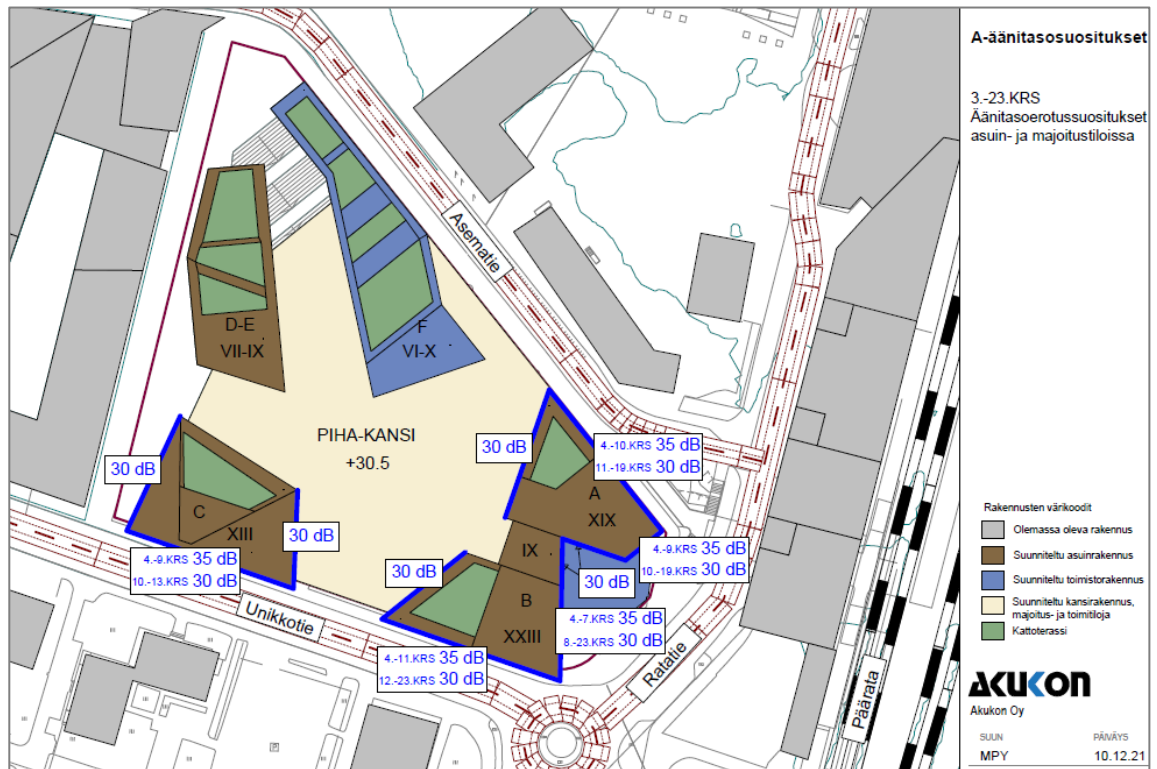


Äänitasoerotussuositukset asuin- ja majoitustiloissa, 1.-3.krs, 10.12.2021, Akukon.

Koska suunnitellut rakennukset ovat korkeita ja liikennemelun vaikutus on pienempi ylemmissä kerroksissa, on samoille julkisivuille esitetty kaksi A-äänitasoerotusta. Mikäli kerrokseen kohdistuu 60 dB tai enemmän on niille asetettu 35 dB A-äänitasoerotussuositus. Jos kerrokseen kohdistuu 59,9 dB tai vähemmän, on niille asetettu 30 dB A-äänitasoerotussuositus. Julkisivuihin kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot kerroksittain on esitetty liitteessä.

Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden ohjearvoa/vaatimusta 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Avoimilla parvekkeilla esiintyvä melutaso on yleensä enintään 3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso julkisivusta tulevan heijastuksen vuoksi.

Parvekelasitusrakenteen äänieristykseen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoero ΔL_A . Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot (ks. liite B3) ovat 63...65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8...10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeiden lasituksen äänieristys tulee mitoittaa Ympäristöhallinnon ohjeen 6/2016 mukaisesti rakennuslupavaiheessa.



Äänitasoerotussuositukset asuin- ja majoitustiloissa, 3.-23.krs, 10.12.2021, Akukon.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat 53...62 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on enintään 7 dB. Näillä julkisivuilla tavallinen parvekelasitus (yläosa 6 mm karkaistu avattava lasi ja alaosa 4+4 mm laminoitu lasi) on riittävä.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.⁸

Raideliikenteen aiheuttama runkomelu ja tärinä on otettu huomioon kaavassa. Käytännössä niiden torjuminen edellyttää tiettyjä rakenneratkaisuja, jotka varmistetaan rakennuslupan yhteydessä. Kaavassa määrätään, että korkeiden rakennusosien yhteydessä tärinävaikutukset tulee arvioida rakenne- ja perustussuunnittelun edetessä sekä varmistaa tarvittaessa perustustasosta tehtävin mittauksin. Runkomelun torjuntatoimet tulee vastaavasti suunnitella ja varmistaa yhteistyössä rakennesuunnittelijan ja akustikon kesken.

Ympäristön pienhiukkaspitoisuudet on otettu huomioon ja niiden torjunnasta on annettu kaavamääräykset.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on jo nykytilassaan kokonaan rakennettu, joten hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita. Tonttien vehreys varmistetaan vihertehokkuusmääräyksillä.

⁸ Uusi Tikkuri–Ympäristömeluselvitys, Akukon, 10.12.2021.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ympäristön melusta ja raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta ja tärinästä tehdyt selvitykset ja johtopäätökset on käsitelty kohdassa 2.1.3. Tie- ja raideliikenteen melu on otettu huomioon ulko-oleskelutilojen sijoittelussa sekä asuin- ja majoitushuoneiden ulkokuorelle asetetuilla ääneneristävyysvaatimuksilla. Asuntoja ei myöskään saa avata pelkästään suuntaan, jossa tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Myös raideliikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu on otettu huomioon.

Liikenteen pienhiukkasten haittoja torjutaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdoilla, jossa tuloilma otetaan mahdollisimman kaukaa suhteessa päästölähteisiin ja laitteisto varustetaan riittävän tehokkailla suodattimilla. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen, kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen. Hankkeeseen liittyy kiinteästi myös viereinen Asematie 1–3:n kaavahanke. Sitä ei ole mahdollista toteuttaa ilman Tikkurin korttelin läpi johdettavaa ajoyhteyttä.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehtien viitesuunnitelmaan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:	Marjaana Yläjääski	aluearkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Terhi Kuusisto	asemakaava-arkkitehti
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi	maisema-arkkitehti
Kaupunkiympäristö:	Janne Juntunen	projektipäällikkö
Kadut ja puistot:	Paula Luomala	vesihuolto, suunnitteluins.
	Jarmo Pajunen	liikenneinsinööri
	Samuli Haveri	liikenneinsinööri
	Heidi Hellgren-Suomalainen	liikenneinsinööri
Rakennusvalvonta:	Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
	Ilkka Laitinen	lupa-arkkitehti
	Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Kiinteistöt ja tilat:	Tomi Henriksson	kiinteistökehityspäällikkö
	Wilma Toljander	asumisen erityisasiantuntija
	Elisa Ranta	asumisasiain päällikkö
Museopalvelut:	Anne Silanto	rakennustutkija
Keski-Uudenmaan pelastusl.	Mikko Hämäläinen	paloinsinööri

Cederqvist & Jäntti Arkkitehtit:	Tom Cederqvist	arkkitehti
	Liljastiina Luminiitty	
	Robert Landtman	
	Laura Pasanen	
	Juhani Suikki	

Mrec IM: Tomi Grönlund
Ilmo Jäntti
Ville Mannila

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö /Asemakaavoitus

Vantaalla, 10. päivänä toukokuuta 2022

Marjaana Yläjääski
aluearkkitehti

Seppo Niva
arkkitehti



Näkymä Asematieltä kortteliin ja kansipihalle johtaviin portaisiin. Kuva: ARCO / Cederqvist 6 Jäntti Arkkitehdit Oy.

7. ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.04.2022
Kaavan nimi	002488 Tikkuri Tikkurila 61		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.05.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002488
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4849	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0351	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4849

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	1,4841	99,9	55100	3,71	0,0000	37380
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,1923	80,3	55100	4,62	1,1923	55100
K yhteensä	0,0000		0		-1,1923	-17720
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2918	19,7	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0351	2,4	0	0,0351	0

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4841	99,9	55100	3,71	0,0000	37380
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,1923	80,3	55100	4,62	1,1923	55100
C	1,1923	100,0	55100	4,62	1,1923	55100
K yhteensä	0,0000		0		-1,1923	-17720
K	0,0000		0		-1,1923	-17720
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2918	19,7	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,2918	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

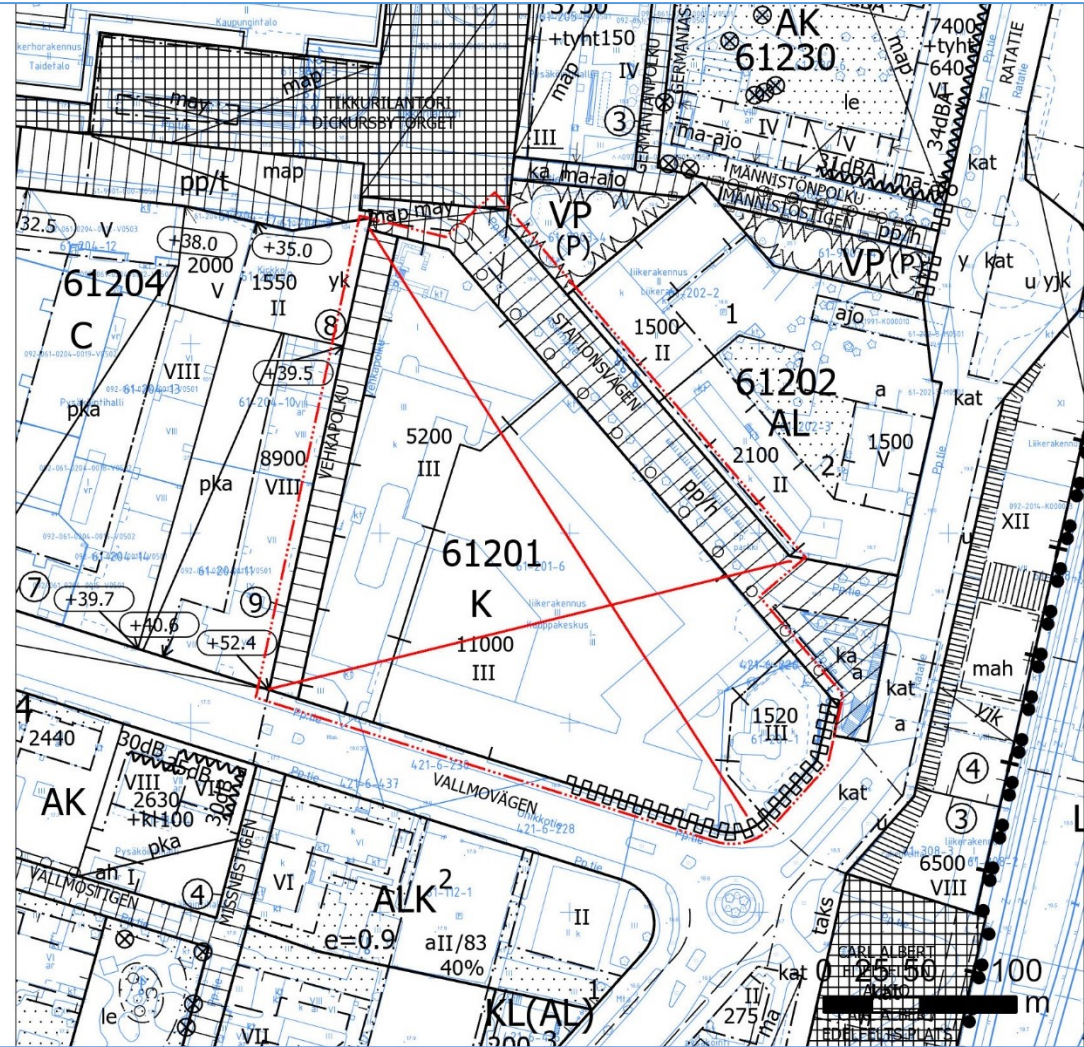
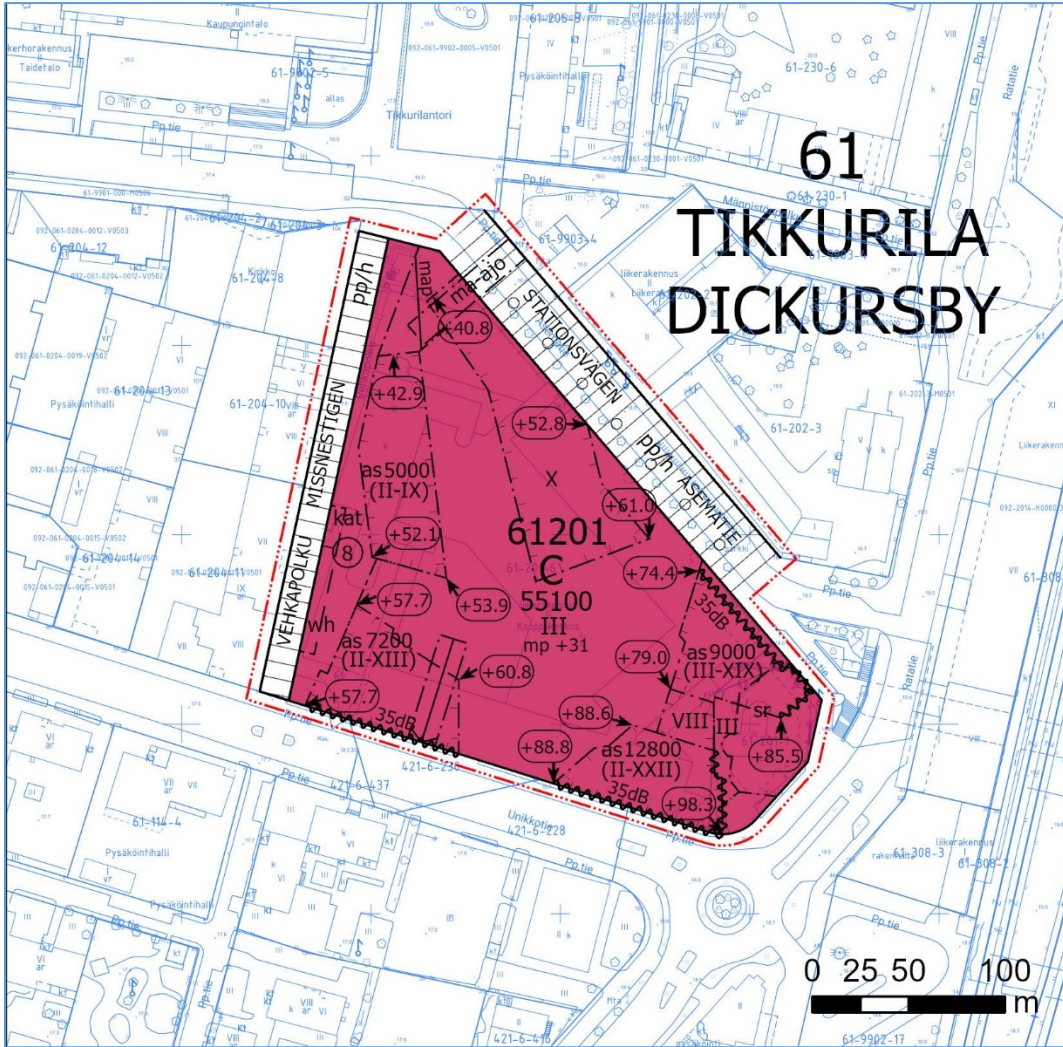
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0351	2,4	0	0,0351	0
ajo/ma	0,0045	12,8	0	0,0045	0
map	0,0306	87,2	0	0,0306	0

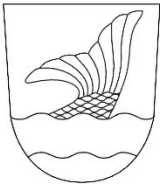
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	0	1	0
Asemakaava	1	0	1	0
Ei-asemakaava				



Julkisivukaavio Vehkapolulle / ARCO / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit.

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA –MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002488	Päiväys Datum 10.5.2022
Vantaan kaupunki TIKKURI Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavan muutos Kortteli 61201 sekä katualuetta. Tonttijaon muutos Kortteli 61201.	 Vanda stad TIKKURI Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Kvarteret 61201 samt gatuområde. Ändring av tomtindelningen Kvarteret 61201.

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Keskustatoimintojen korttelialue.

Koko käyttötarkoituksaluetta koskevat määräykset:

Korttelialueelle saa sijoittaa liike-, myymälä-, hotelli-, kulttuuri-, palvelu-, urheilu- ja toimitiloja sekä näiden tilojen vaatimia huoltotiloja. Tilojen vaatimia huolto- ja aputiloja (poislukien varastot) saa sijoittaa kaikkiin kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi.

Asumista saa sijoittaa vain sille erikseen osoitetulle rakennusosalalle.

Asuntoihin liittyvien porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja asuntokerroksissa luonnonvaloisia.

Liiketilojen läpi kulkevat, asuntoja palvelevat porrashuoneet saa kerroksissa I-III rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen tasolla 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.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, valoaukot sekä parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi silloin, kun ne eivät ole lämmintä tilaa.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa sauna- ja kerhotilaa tulee osoittaa vähintään 0,7 % asumisen kerrosalasta.

Yläpuoliseen asuntoon välittömästi liittyvät, ikkunattomat kolmannen kerroksen tilat saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Vinojen kattopintojen alle rakennettavia parvia saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Kauppakeskuksen jalankulun pääreitit saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi. Niiden osuus saa olla enintään 15 % liiketilojen kerrosalasta.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

Bestämmelser som gäller hela användningsändamålsområdet:

Affärs-, butiks-, hotell-, kultur-, service-, idrottsutrymmen och lokaler samt serviceutrymmen som krävs av dessa utrymmen får placeras i kvartersområdet. Service- och biutrymmen som krävs av utrymmena (förutom lager) får placeras på samtliga våningar utöver byggrätten.

Boende får placeras endast på den byggnadsyta som separat anvisats för det.

Trapphusen som sammanbinds med bostäder, ska vara av hög kvalitet, trivsamma och i bostadsvåningar ha dagsljusinsläpp.

På våningarna I-III får trapphus som genomkorsar affärsutrymmena och betjänar bostäderna byggas utöver byggrätten.

På gårdsdäckplanen 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.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, ljusöppningar samt balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Grönrum som ersätter balkongerna får byggas utöver byggrätten då de inte är varmt utrymme.

Minst 0,7 % av bostadsvåningsytan ska anvisas för gemensamma bastu- och klubblokaler för de boende.

Fönsterlösa utrymmen på tredje våningen som har en direkt anknytning till bostaden ovanför får byggas utöver byggrätten.

Utöver byggrätten får loft byggas under sneda taktytor.

Utöver byggrätten får huvudgångstråk byggas för köpcentrumet. Deras andel får uppgå till högst 15 % av våningsytan för affärsutrymmen.

Tornin kattokerrokseen sijoittuvan ravintolan ja sen kulkuyhteydet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

Kiinteistöjen väestönsuojat, jätehuoltotilat, tekniset tilat ja huoltotilat saa rakentaa tonttijaosta riippumatta.

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa väestönsuojia eikä auto- ja polkupyöräpaikkoja.

Eri toimintojen välillä tulee olla sujuvat sisäyhteydet.

Rakennuksen runkoratkaisun tulee mahdollistaa tilojen muuntojoustavuus.

Parvekkeet tai muut ulokkeet saa ulottaa katualueelle korkeintaan 2 metrin levyisinä. Jalkakäytävän vapaan korkeuden tulee olla vähintään 5 metriä.

Muuntamot tulee sijoittaa rakennukseen Unikkotien puolelle.

Arkkitehtuurin tulee olla mielenkiintoista ja veistosmaista.

Katot tulee tehdä viistoina lapekkoina. Porrastuksia ei sallita.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa nousta lento-esteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi. Tilapäiselle ylitykselle tulee hakea lupa.

Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

Tuulisuus ja rakennusten aiheuttama tuulitunnelivaikutus tulee ottaa huomioon.

Aurinkopaneelin tai muiden vastaavien energian keräämien integroiminen rakennuksiin on sallittua. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Liiketilojen, pysäköintilaitosten ja huoltopihan ilmanvaihtohomit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Tontin rajalle sijoittuva palomuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Kellarikerrokset

Korttelin autopaidat tulee sijoittaa rakennuksen alle tai maanalaiselle pysäköinnille varatulle alueen osalle. Kellarikerroksia saa olla enintään kolme. Liike-, varasto- ja huoltotiloja saa sijoittaa kellariin. Liiketiloihin saa olla enintään 300 k-m² ja ne saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tasolta -2 tulee järjestää mahdollisuus ajoyhteyteen korttelien 61202 ja 61112 pysäköintilaitoksiin. Yhteysmahdollisuus tulee ottaa huomioon seinärakenteiden suunnittelussa.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Jalustaosa, kerrokset I-III:

I kerroksen kerroskorkeus tulee olla noin 6 m ja koko jalustan noin 12 m. Toisen kerroksen kerrosalasta vähintään 45 % tulee olla kaksi kerrosta korkeaa, vapaata tilaa.

Toiseen kerrokseen tulee varata tilat vähintään 150 paikkaiselle elokuvateatterille tai vastaavalle salille.

Liikekeskuksen pääsisäänkäyntien tulee avautua Asematien, Ratatien ja Vehkapolun suuntaan. Sisäänkäyntejä tulee sijoittaa myös Unikkotien puolelle. Pääsisäänkäyntien välille tulee järjestää vapaa ja väljä kulku katutasokerroksen läpi.

Utöver byggrätten får en restaurang och dess förbindelser byggas i tornets takvåning.

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.

Skyddsrummen, avfallshanteringsutrymmen, tekniska utrymmen och serviceutrymmen får placeras oberoende av tomtindelningen.

Inga skyddsrum eller bil- och cykelplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver våningsytan.

Smidiga interna förbindelser ska finnas mellan olika funktioner.

Byggnadens stomlösning ska möjliggöra flexibel ändring av lokalerna.

Balkonger eller andra utskjutande delar får utsträckas över gatuområde så att de bildar högst 2 meter breda utsprång. Trottoarens fria höjd ska vara minst 5 meter.

Transformatorer ska placeras i byggnaden på Vallmövägens sida.

Arkitekturen ska vara intressant och skulptural.

Taken ska byggas som sluttande pulpettak. Terrasseringar tillåts inte.

Ingen konstruktion, anordning eller antenn får överstiga flyghindrens höjdbegränsningsstyr. Ett separat tillstånd ska ansökas för tillfällig överskridning.

Synlig betongsockel tillåts inte.

Vindförhållandena och byggnadernas vindtunneffekt bör beaktas.

Det är tillåtet att integrera solpaneler eller andra motsvarande energifångare i byggnaderna. Tekniska anordningar ska bilda en del av byggnadens arkitektur.

Affärslokalernas, garagens och underhållsgårdens ventilation bör planeras så att inget men uppstår för boendet.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Källarvåningar

Kvarterets bilplatser ska placeras under byggnaden eller en områdesdel som reserverats för underjordisk parkering. Det får finnas högst tre källarvåningar. Affärs-, förräds- och serviceutrymmen får placeras i källaren. Det får finnas högst 300 m²-vy affärsutrymmen och de får byggas utöver byggrätten.

Från nivå 2 ska möjlighet ordnas för en körförbindelse till parkeringsanläggningarna i kvarteren 61202 och 61112. Förbindelsemöjligheten ska beaktas i planeringen av väggkonstruktioner.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

Sockelparti, våningar I-III:

Första våningen ska ha en våningshöjd på ca 6 m och hela sockeln ska ha en höjd av ca 12 m. Minst 45 % av den andra våningens våningsyta ska bestå av ett två våningar högt fritt utrymme.

På andra våningen ska utrymmen reserveras för en biograf eller motsvarande sal, som har minst 150 sitplatser.

Affärscentrumets huvudentréer ska öppnas upp i Stationsvägens, Banvägens och Missnestigens riktning. Entréer ska också placeras på Vallmövägens sida. Mellan huvudentréerna ska en fri och rymlig passage ordnas genom gatuplansvåningen.

Katutason liiketiloihin tulee avautua myös kadun suuntaan joko ovin tai suurin, avattavien ikkunoin.

I kerrokseen tulee mahdollistaa kauppahalli, joka on vapaasti jaettavissa ravintola- ja myymälätiloiksi. Tämä tulee ottaa huomioon rasvakaivoja ja ilmanvaihtoa suunniteltaessa.

Jalustaosan arkkitehtuurin tulee ilmentää muistumaa vanhasta Tikkurista. Alkuperäisiä, arkkitehtuurille tunnusomaisia ja arvokkaita rakennusosia tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan.

Julkisivusta tulee tehdä kolmiulotteinen pilastereita ja palkkeja käyttämällä.

Julkisivumateriaalina on käytettävä lasia ja rouheaa, poltettua, muurattua tiiltä.

Katujulkisivut tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

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

Kerrokset IV-XXII:

19-kerroksisen tornin yläosaan kerrokseen tulee tehdä asukkaiden yhteistilat.

Korkeimman tornin yläosaan kerrokseen tulee tehdä tilat julkisesti käytössä olevalle näköalaravintolalle tai kahvilalle sekä terassille. Tiloihin tulee varautua myös hissejä ja kulkuyhteyksiä suunniteltaessa.

Julkisivumateriaaleja ovat vaalea muurattu tiili, valkoinen/ vaalean harmaa metalli, lasi tai puu.

Ulkotilat:

Vehkapolon kat-alueen tulee muodostaa yhtenäinen katutila materiaaleineen katualueen kanssa.

Kaikkeille katoille tulee tehdä oleskeluterasseja ja kattopuutarhoja.

Neljännän kerroksen tasolla oleva kansipiha tulee toteuttaa yhtenäisenä ja pitää vähintään 20 % sen pinta-alasta yleisölle avoimena.

Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollisen päiväkodin ulkotilojen tarpeet.

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

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee toteuttaa laadukkaasti.

Portaat ja muurit tulee tehdä luonnonkivisinä.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,7. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Rakennuslupaa varten on laadittava korttelikohtainen hulevesisuunnitelma.

Meluntorjunta

Asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Teknisiin ratkaisuihin tulee huolehtia siitä, ettei 55 dB:n päiväajan keskiäänitason ohjearvo ylitä oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueilla tai parvekkeilla.

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

Affärsutrymmen i gatuplanet ska också öppnas upp mot gatan antingen med dörrar eller stora fönster som går att öppna.

En saluhall som fritt går att dela upp i restaurang- och butiksutrymmen ska möjliggöras på första våningen. Detta ska beaktas vid planeringen av fettavskiljningsbrunnar och ventilation.

Sockelpartiets arkitektur ska erinra om minnet av gamla Tikkuri. Ursprungliga, för arkitekturen karakteristiska och värdefulla byggnadsdelar ska användas i mån av möjlighet.

Fasaden ska göras tredimensionell genom pilastrar och balkar.

Glas och grovt, bränt, murat tegel ska användas som fasadmateriäl.

Gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

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

Våningar IV-XXII:

På den översta våningen i det 19 våningar höga tornet ska gemensamma utrymmen för de boende byggas.

På översta våningen i det högsta tornet ska utrymmen byggas för en utsiktsrestaurang eller ett café och en terrass som är tillgängliga för allmänheten. Också vid planeringen av hissar och förbindelser ska beredskap finnas för lokaler.

Fasadmaterialet är ljust, murat tegel, vit/ljusgrå metall, glas eller trä.

Uterummen:

Missnestigens kat-område ska med sina material bilda ett sammanhängande gaturum med gatuområdet.

Uteterrasser och takträdgårdar ska byggas på samtliga tak.

Gårdsdäcket som ligger i nivå med fjärde våningen ska byggas så att det är sammanhängande och minst 20 % av dess yta ska vara öppen för allmänheten.

I planeringen av gården ska behoven av utomhusutrymmen för ett eventuellt daghem beaktas.

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

Gården ska vara högklassig och varierande. Belagda delar ska förverkligas av hög kvalitet.

Trappor och murar ska byggas av natursten.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,7. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

För bygglovet ska en kvartersvis dagvattenplan utarbetas.

Bullerbekämpning

Bostäderna får inte öppna upp endast mot den fasaden, där bullernivån överskrider 65 dB beräknat enligt den genomsnittliga ljudnivån dagtid.

Genom tekniska lösningar ska söjas för att den genomsnittliga ljudnivån dagtid, 55 dB inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

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

Asuin- ja majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden, ΔL raide- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB erikseen merkityillä julkisivuilla. Muualla ja myös ylempien kerrosten julkisivuilla, joissa julkisivun melutaso jää alle 60 dB:n, tulee ääneneristävyyden ΔL tulla vähintään 30 dB.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pm} enimmäistaso rajoitetaan rakennetarkoituksella asuntojen ja majoitushuoneiden sijoittelulla 30 dB:iin.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot: 1 ap/ 130 asutok-m² tai väh. 1 ap/3 asuntoa

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.

Asumisen autopaikoista saa vähentää 15 % silloin, kun paikat ovat nimeämättömiä.

Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 150 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1pp /30 asutok-m² ja 1 pp/50 k-m² liike- ja toimitiloissa.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai 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.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen. Ensimmäinen luku osoittaa asunnoille sallitun rakennusoikeuden osuuden kerrosneliömetreinä koko korttelialueen rakennusoikeudesta. Roomalaiset luvut osoittavat mihin kerrokseen asuntoja saa sijoittaa.

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Korkeusasema on likimääräinen.

Ljudisoleringen ΔL mot spår- och vägtrafikbuller i bostads- och inkvarteringsrummens yttre skikt skall vara minst 35 dB i separat markerade fasadpartier. I övrigt och också i de övre våningarnas fasader, där bullernivån i fasaden är nedan 60 dB, ska ljudisoleringen ΔL vara minst 30 dB.

Maximnivån för det buller i stommen, L_{pm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 30 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens och bostädernas placering.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

I samband med bygglovansökan skall företas en utredning över hur vibrationer i spårtrafiken beaktas.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder: 1 bp/130 bostadsm²-vy eller minst 1 bp/3 bostäder

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

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

Affärs- och kontorslokaler: 1 bp / 150 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser:

Cykelplatser ska reserveras 1 cp / 30 bostadsm²-vy och 1 cp/ 50 m²-vy i affärs- och kontorlokaler.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

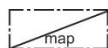
Byggnadsyta.

Byggnadsyta där bostadshus får placeras. Den första siffran anger andelen tillåten bygggrätt för bostäder i våningskvadratmeter av hela kvartersområdets bygggrätt. De romerska siffrorna anger på vilka våningar bostäder får placeras.

Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

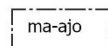
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Höjdläget är ungefärligt.



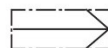
Maanalainen pysäköintitila

Underjordiskt parkeringsutrymme



Maanalainen ajoyhteys

Underjordisk körförbindelse

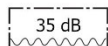
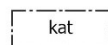


Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Ajoluiskan kautta tulee mahdollistaa maanalainen ajoyhteys korttelin 61202 pysäköintiin.

Körramp till underjordiskt utrymme.

En underjordisk körförbindelse ska göras möjlig genom en körramp till parkeringen i kvarteret 61202.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i ytterskiktet ska vara minst 35 dB.

Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.

Aluetta tulee käyttää kuten julkista kaupunkitilaa.

Pintamateriaalina on käytettävä pääosin luonnonkiveä.

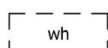
Alueelle saa sijoittaa ravintoloihin tai kahviloihin tms. liittyviä ulkotarjoilutiloja.

Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.

Området ska användas som ett offentligt stadsrum.

Som ytmateriel ska i huvudsak användas natursten.

På området får placeras uteserveringar i anslutning till restauranger, kaféer eller motsvarande.



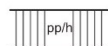
Ohjeellinen hulevesialue.

Riktgivande dagvattenområde.



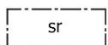
Säilytettävä/istutettava puurivi

Trädrad som skall bevaras/planteras



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Suojeltava rakennus.

Katualueeseen rajautuvat julkisivupinnat, ulko-ovet ja ikkunat suojellaan. Korjauskelvottomat ulko-ovet ja ikkunat uusitaan alkuperäisiä vastaavilla.

Katutason lasijulkisivut voidaan korvata ulkonäöltään alkuperäisen kaltaisilla lasiseinäarakenteilla.

Korjaus- ja muutostöimenpiteistä on pyydettävä lausunto paikalliselta museoviranomaiselta.

Rakennukseen saa sijoittaa pyöräpysäköintiä. Pysäköintiin tulee olla luonteva kulku kadulta ja liikekeskuksen molemmista kerroksista.

Byggnad som skall skyddas.

Fasadytor, ytterdörrar och fönster som gränsar till gatuområdet skyddas. Ytterdörrar och fönster som inte går att reparera ersätts med nya som motsvarar de ursprungliga.

Gatuplanets glasfasader kan ersättas med glasväggkonstruktioner som till utseendet liknar de ursprungliga konstruktionerna.

Om reparations- och ändringsåtgärder ska utlåtande begäras av den lokala museimyndigheten.

I byggnaden får en cykelparkering placeras. Till parkeringen ska en naturlig passage finnas från gatan och affärscentrumets båda våningar.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Kaupunkirakenne ja ympäristö
AsemakaavoitusStadsstruktur och miljö
DetaljplaneringMarjaana Yläjääski
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittaus- ja geopalvelut

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätning och geoteknik

Baskarten för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

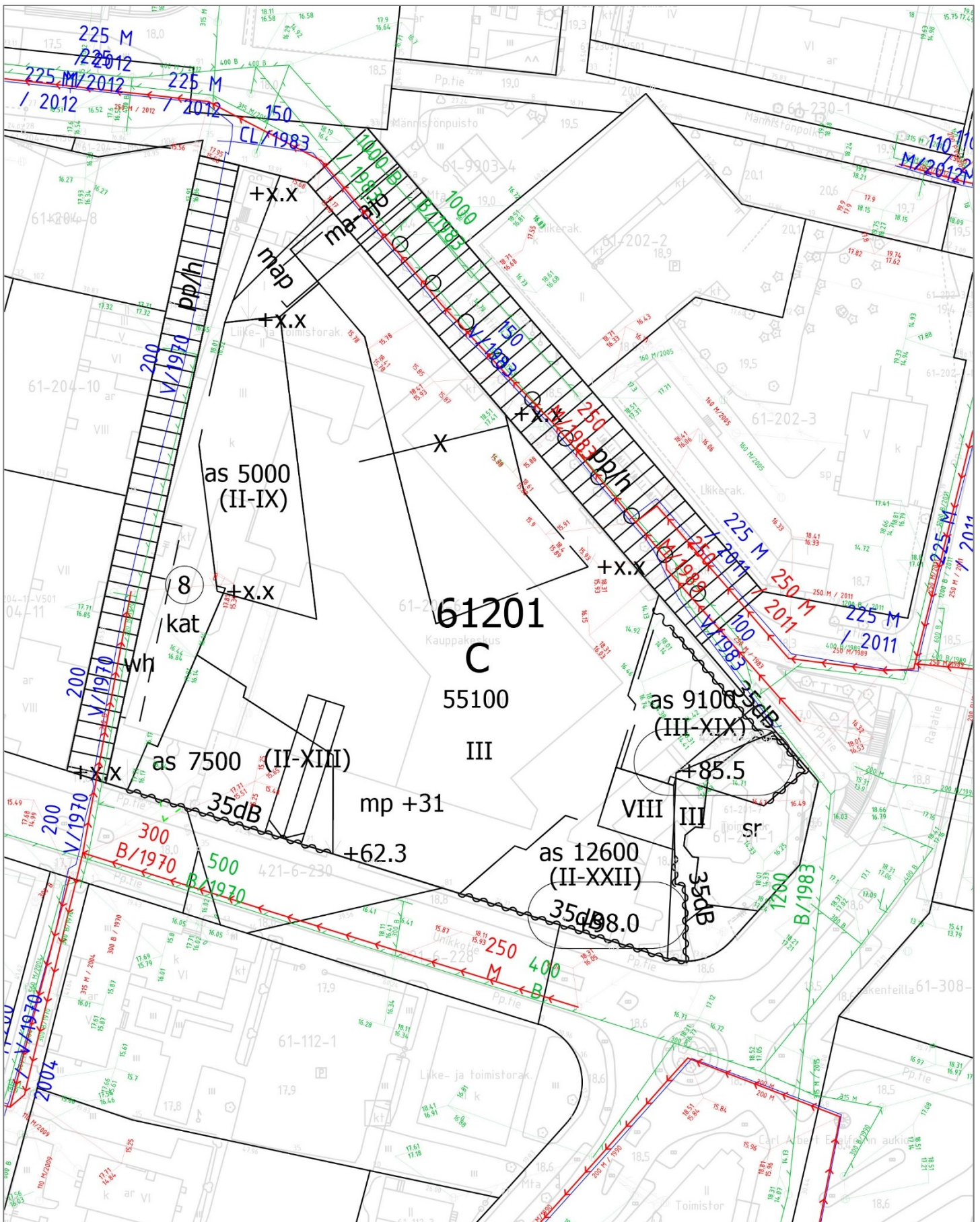
Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ . ____ . ____

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.Kimmo Junttila
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ . ____ . ____

Godkänd av stadsfullmäktige ____ . ____ . ____



Vantaan kaupunki
copyright

tulosteen laatija

päiväys

0 20 100 m

ETRS-GK25
Koord.järj.

N2000
Korkeusjärj.

Mittakaava

9.2 PIHASUUNNITELMA



9.3 VIHERTEHOKKUUSLASKELMA

Vihertehokkuus (saavutettu taso)	Elementti- tyyppi	Elementti- tunnus	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus (Viherker- roin)	Painotettu pinta-ala, m²	Valuma- kerroin C
0,71	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	1	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m)	kpl	0	3,5	0,0	
Tavoitetaso		2	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu	kpl	0	3,5	0,0	
0,7		3	Säilytettävä hyväkuntoinen iso pensas (à 3 m² / kpl)	kpl	0	2,3	0,0	0,15
Alueen pinta-ala, m²		4	Säilytettävä luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m²	0	3,2	0,0	0,1
11924		5	Säilytettävä kallio ja sen kasvillisuus	m²	0	3,0	0,0	0,3
Painotettu pinta-ala yht., m²		6	Säilytettävä avokallio	m²	0	2,8	0,0	0,7
8449		7	Säilytettävä purouma	m²	0	3,0	0,0	0,1
Rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala m²	Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	8	Isokokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuena > 9m tai latvus 40 m² / halkaisija 7,5m). (Kasvualusta 80 cm)	kpl	5	3,0	600,0	
11679		9	Pienikokoinen lehti-tai havupuu (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m) tai pylväsmäinen puu. (Kasvualusta 60 cm)	kpl	6	3,0	360,0	
Tontin pinta-ala miinus rakennusten ja läpäisemättömän pinnan ala, m²		10	Kansipihalle istutettava pieni puu (täysikasvuena 15 m2, halkaisija 4,4 m). (Kasvualusta 1m)	kpl	34	3,0	1530,0	
245		11	Isot pensaas, marjapensaas (à 1,5 m²). (Kasvualusta 40 cm)	kpl		1,7	0,0	0,15
Valittujen maanpinnan elementtien pinta- ala, m²		12	Muut pensaas. (Kasvualusta 40 cm)	m²		1,5	0,0	0,15
(ilman puita, lahopuita ja viherkattoja)		13	Perennat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²		1,5	0,0	0,2
1546		14	Monivuotiset köynnökset (maapinta-ala 1 m²/kpl). (Kasvualusta 60 cm)	kpl	0	4,0	0,0	0,15
Käytetty alueen pinta-ala, m²		15	Nurmikko. (Kasvualusta 20 cm)	m²		1,1	0,0	0,25
11924	Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	16	Niitty, keto tai kunnta. (Kasvualusta 15 - 30 cm)	m²		1,8	0,0	0,2
Maa-ala kokonaan käytetty		17	Runsaasti kukkivat puut ja hedelmäpuut (täysikasvuena 6-7 m tai latvus 20 m² / halkaisija 5m). (Kasvualusta 60 cm)	kpl		3,0	0,0	
Hulevesien viivytystarve m³		18	Viljelylaatikot tai kasvimaat. (Kasvualusta 20-40 cm)	m²		2,2	0,0	0,2
66,4		19	Lahopuut ja kannot, toimivat myös hyönteishotellina (1 m2/ kpl, esim. 2m x 0,5m)	kpl		2,0	0,0	
Sateen intensiteetti l/s/ha, kesto 10min		20	Kattopuutarha (Kasvualusta 20 – 100 cm) VAIN SE OSA, JOKA ON KASVILLISUUTTA, LAITETAAN LASKURIIN	m²	1724	2,5	4310,0	0,1
150		21	Heinäkatto (Kasvualusta 20-30 cm)	m²	492	2,0	984,0	0,2
Alueen keskimääräinen valumakerroin C		22	Niitty/ketokatto(Kasvualusta 15 – 30 cm)	m²		1,7	0,0	0,2
0,82	Pinnoitteet	23	Maksaruohokatto (Kasvualusta 6-8 cm)	m²		1,3	0,0	0,45
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m³		24	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, puuterassit, kumirouhe)	m²		1,0	0,0	0,45
yhteensä: 126,5		25	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat, avoin asfaltti)	m²		1,3	0,0	0,35
maapäällinen: 73,5		26	Vettä läpäisemätön pinta (ei rakennuksien katot)	m²	1301	0,1	130,1	1
maalainen: 53,0		27	Kosteikko, lampi, tulvanilitty tai soistuma luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²		2,6	0,0	0,1
Jää viivyttämättä m³		28	Sadeputarha / biosuodatuspaine (ei pysyvää vesipintaa, monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta)	m²	180	2,5	450,0	0,1
0,0		29	Kasvillisuuspinntainen imeytyspaine	m²		2,0	0,0	0,1
Sallittu tontilta poistuva virtaama, l/s	Hulevesien hallintarakenteet	30	Kasvillisuuspinntainen viivytuspaine	m²		2,0	0,0	0,1
35,772		31	Kiviainespinntainen imeytyspaine (esim. kivipesä)	m²		1,3	0,0	0,1
Tarkistus: Hulevesialueen pinta-ala vähintään oltava, m²		32	Kiviainespinntainen viivytuspaine	m²	65	1,3	84,5	0,1
397,9		33	Katualueilla: Hulevesien kerääminen läpäisemättömillä pinnoilla läpäisevälle kasvillisuudelle maassa (ko.läpäisemättömän pinnan pinta-ala merkitään laskuriin)	m²		0,7	0,0	
		34	Rakennettava / putkituksesta palautettava purouma	m²		3,0	0,0	0,1
		35	Imeytyskaivanto (maalainen, huom. yksikkö on tilavuusl)	m³			0,0	-
		36	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuusl)	m³	53		0,0	-
	Bonus	37	Rivien 14, 16, 17 ja 19 toteutuessa lisäpisteet kerroksellisesta kasvillisuudesta ja luonnon monimuotoisuudesta	m²	0	0,0	0,0	