

Vantaa

002538 UNIKKOTIE 10–12

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 5.9.2023 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002538.
Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2023.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

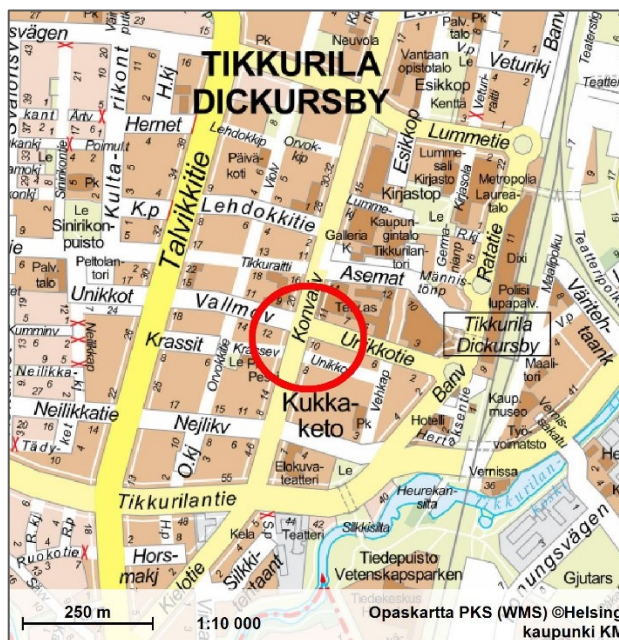
Asemakaavan muutos:

osa korttelia 61114 ja 61115 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila. (kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61114 ja 61115 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Kaavamuutosta hakeneiden taloyhtiöiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinkerrostaloilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerros-luku nousisi nykyisistä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Asuinkerrostalokorttelien rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m² nykyiseen verrattuna. Korttelitehokkuus, e on 2,32. Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

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

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Unikkotien etelä laidalla Kielotien risteyksen molemmin puolin osoitteissa Unikkotie 10 ja Unikkotie 12. Alue rajoittuu pohjoisessa Unikkotiehen, idässä ja lännessä viereisiin asuinkerrostalotontteihin sekä etelässä Krassitiehen ja Unikkopolkuun.

Alue on reilun 300 metrin päässä Tikkurilan asemalta.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajien jättämät kaavoitushakemukset on kirjattu saapuneeksi 28.11.2022.
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2023 ja sai numeron 002538.
- Mielipiteet pyydettiin 16.5.2023 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 8 kappaletta.
- Hanketta esiteltiin 10.1.2023 asukastilaisuudessa.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä	4
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo.....	15
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	17
4. Asemakaavan kuvaus.....	19
4.1 Kaavan rakenne	19
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3 Aluevaraukset.....	20
4.4 Kaavan vaikutukset.....	21
4.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5. Asemakaavan toteutus	25
6. Kaavatyöhön osallistuneet	25
7. Asemakaavan seurantalomake	26
8. Asemakaavakartta ja –määräykset	28
9. Muu suunnitelma-aineisto	32

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Unikkotie 10 –12, Vantaa – Ympäristömeluselvitys, Akukon 17.6.2022

1. TIIVISTELMÄ



Massamallikuva luoteesta.

Kaavamuutosta hakeneet taloyhtiöt Unikkotie 10 ja Unikkotie 12 haluavat purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne uusilla asuinrakennuksilla, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu työpaikka- ja liiketiloja. Kerrosluku nousee nykyisestä neljästä ja kuudesta kerroksesta seitsemään kerrokseen. Rakennusoikeus nousee 14 880 kerrosneliömetriin, jossa on lisäystä 10 019 k-m² nykyiseen verrattuna.

Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden=2,32.

Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämasat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle, kun nelikerroksisten, korttelin raja kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli on avointa arkadimaista tilaa, jota voidaan käyttää kahviloiden tai ravintoloiden terassina. Kaavassa määrätään sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat Kielotien varteen.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään 4,5 m.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Pysäköinti tulee sijoittaa pihakansien alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle.

Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.



Havainnekuva Unikkotietä itään, Unikkotie 10. Granlund 19.10.2022.

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 ytimeen.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan 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. Vantaan-joki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka.

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

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Ympäristössä tehtyjen havaintojen perusteella saven alapuolisen pohjaveden keskimääräiseksi painetasoksi voidaan arvioida noin +14,5. Täyttömaakerroksessa esiintyy myös orsivettä.

Naapurikorttelissa, Unikkotie 6 – 8:n alueella tehdyissä kairauksissa saven paksuus vaihteli välillä 5 – 10 metriä. Kairaukset ovat päättyivät 6,5 – 12 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavesi oli arviolta 3 – 4 metrin syvyydellä maanpinnasta.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2023 alussa n. 8 400 henkeä. Väkiluku on noussut kymmenessä vuodessa reilulla 3 000 uudella asukkaalla. Uusia asuinrakennushankkeita ei ole viimeisen vuoden aikana juuri aloitettu, joten väestönkasvussakin on suvantovaihe edessä. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 47 900 henkeä, missä on kasvua vajaa 9000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana.¹

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueella on kaksi asuinkerrostaloa. Unikkotie 10:n rakennus on kuusikerroksinen. Vuonna 1970 valmistuneessa rakennuksessa on n. 3000 kerrosneliömetriä ja 36 asuntoa. Unikkotie 12 on uudempi, vuonna 1979 valmistunut. Nelikerroksisessa rakennuksessa on 1860 kerrosneliömetriä ja 26 asuntoa. Kaava-alueella asuu noin 100 henkeä.

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 vastapäätä Tikkurilan terveysasemaa. Korttelin päässä pohjoisessa on Asematie, Tikkurilan kaupallinen pääakseli, joka johtaa Dixin liike- ja matkakeskuksesta Tikkuraitin kävelykadulle. Lähivuosina kävelykatua jatketaan koko Asematien matkalle. Sen varrelle sijoittuu Tikkurilan tori, kaupungintalo ja kirkko. Kirkon kortteli on osittain vielä rakenteilla.

Kielotie on keskustan pohjois–eteläsuuntainen pääkatu, jonka varteen sijoittuu kivijalkaliikkeitä ja johon mm. tuleva Vantaan ratikka rakennetaan.

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

Unikkotie 10 on osa 1970-luvun yhtenäistä kerrostaloaluetta Kukkakettoa. Aluetta on osittain täydennysrakennettu ja uusia hankkeita alueelle on vireillä.

Kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on edelleen paikoin väljä ja matalasti rakennettu. Kaupunkikuvassa on löydetävissä 1950-luvun kirkonkylämäistä 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 Prisman 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.

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 tehtiin toukokuussa 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.

Kukkakedon kerrostaloalue on mukana Vantaan moderni rakennuskulttuuri –inventoinnissa aluekohteena, mutta se ei ole saanut luokitustunnusta eli se on luokiteltu B-luokan alapuolelle ja on merkittävä vain huomattavan kokonsa tai kaupunkikuvallisen merkityksensä ansiosta. Kirsti-tietokannassa nämä kohteet ovat saaneet luokitustunnuksen V (= kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan vaativimaton).

Kukkakedon alueella on kaupunkikuvallista merkitystä punatiilisenä Tikkurilan 1970-luvun aluerakentamiskohteena. Punatiilisenä kokonaisuutena se jatkaa naapurikorttelin vanhan Silkkitehtaan julkisivujen väritystä ja on toiminut lähtökohtana ympäristön nuoremmalle punatiiliarkkitehtuurille.

Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennusperintökohteita tai niihin liittyviä lisäselvitystarpeita. Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä arkeologisia selvitystarpeita (Vantaan kaupunginmuseo).

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat

rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Kirjastopuisto leikkipaikoineen on myös melko lähellä uudistuvaa korttelia.

Liikenne

Kaavamuutosalue on katuverkon ympäröimä. Pohjoisessa on Unikkotie, joka on merkittävä joukkoliikennekatu. Molempien kaavatonttien ajoneuvoliittymät tulevat jatkossakin Unikkotien puolelta.

Etelässä korttelit rajautuvat Unikkopolun ja Krassitien kävelyraitteihin.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Unikkotien ja Kielotien varsilla. Uuden ratikan pysäkit tulevat nekin Kielotielle Unikkotien pohjoispuolelle. Tikkurilan matkakeskus on vain reilun 300 metrin päässä. Asemalla pysähtyvät kaikki pääradan ja Kehäradan junat.

Alueella on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Unikkotien varrella on jalkakäytävä kadun kummallakin puolella. Kielotielle rakennetaan erotetut pyöräkaistat kadun molemmin puolin.

Vesihuolto

Asemakaavan muutosalue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitos-kohtalausunnossa.

Kaavamuutosalueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriverkoston kautta Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Unikkotien ja Kielotien katualueilla.

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 ohjeistuksen mukaisesti kohteessa tulee soveltaa asuin-, potilas- ja majoitustiloissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa äänitasoerotusta tie- ja raideliikennemelua vastaan $\Delta L_A = 35$ dB kun, kohdistuvat tasot ovat 60...64,9 dB ja $\Delta L_A = 30$ dB kun kohdistuvat tasot ovat 55...59,9 dB. Yli 65 dB kohdistuvat tasoista on määritetty tarvittavan erillinen meluselvitys. Toimistotiloille ohjeen mukaiset äänitasoerotukset ovat 5 dB pienempiä. Kyseiset äänitasoerotukset ovat määrittäviä, mikäli laskennan mukaisesti lasketut äänitasoerotukset jäävät pienemmiksi.

Akukon on tehnyt hankkeen **meluselvityksen** 17.6.2022. Sen mukaan Unikkotie 10:n Kielotien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7-22} = 66$ dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus ΔL_A tulisi olla vähintään 31 dB (66-35

dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevilla asuintiloissa. Muihin Unikkotie 10:n asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 49...65 dB.

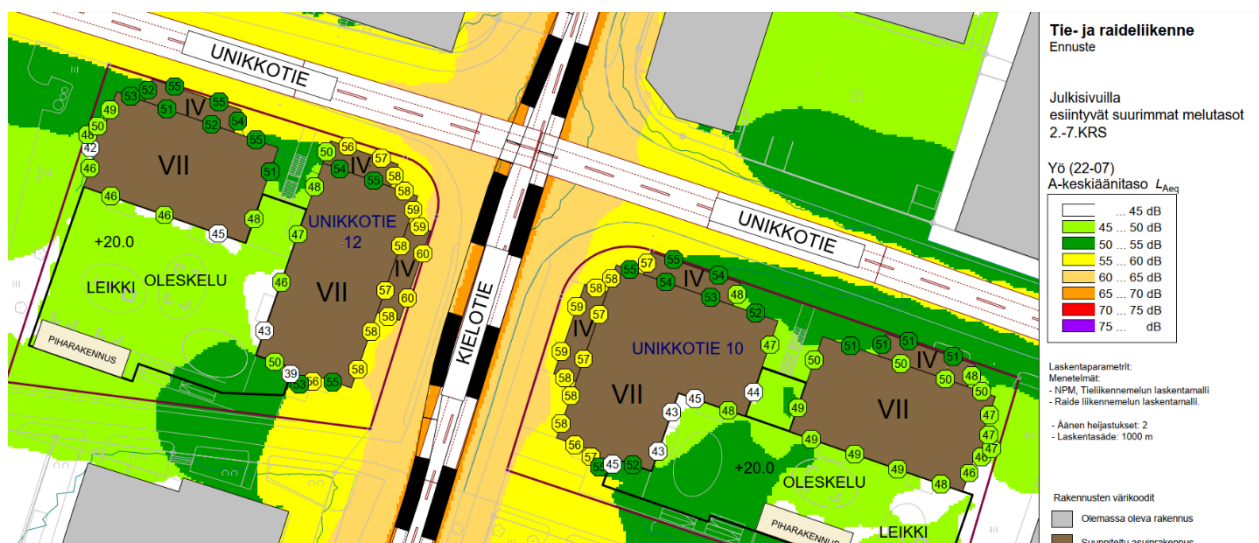
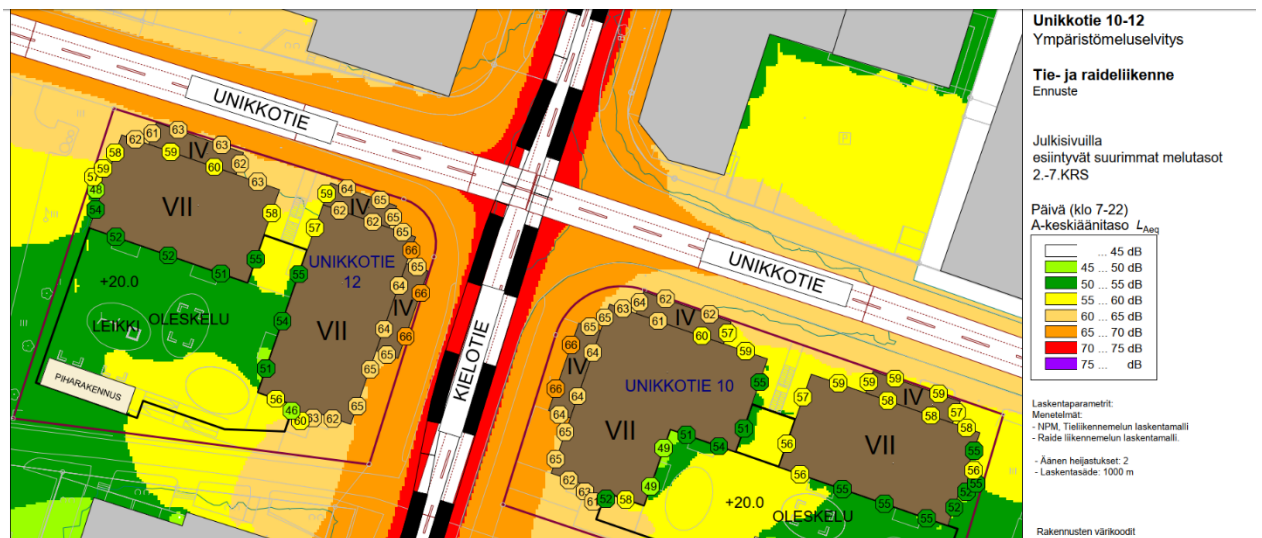
Raitiotien aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot Unikkotie 10 julkisivuilla ovat enintään

$L_{Amax} = 77$ dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A tulisi olla vähintään 32 dB (77-45 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevilla asuintiloissa.

Unikkotie 12:n Kielotien puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat enintään $L_{Aeq,7-22} = 66$ dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A tulisi olla vähintään 31 dB (66-35 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevilla asuintiloissa. Muihin Unikkotie 12:n asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 46...65 dB.

Raitiotien aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot Unikkotie 12:n julkisivuilla ovat enintään $L_{Amax} = 79$ dB. Tämän perusteella laskettu kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoeroitus ΔL_A tulisi olla vähintään 34 dB (79-45 dB) kyseisellä julkisivulla sijaitsevilla asuintiloissa.

Kaikkien rakennusten julkisivuilla keskiäänitason sekä enimmäisäänitason mukaan lasketut A-äänitasoerotukset jäävät pienemmiksi kuin Vantaan kaupungin rakentamishojeen mukaiset äänitasoerotukset.



Melutason päiväajan ohjearvo oleskelualueilla ulkona on 55 dB ja yöaikaan 50 dB. Lasketut päivä- sekä yöajan melutasot alittavat ohjearvot suurella osalla kansipiha-alueista. Mikäli on tarpeen

suojata kansipihoja enemmän Kielotietä kantautuvalta melulta, tulisi pihojen eteläpuolelle Kielotien suuntaan asentaa meluesteet.

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 äänieristyksen mitoituksen lähtökohtana on julkisivuihin kohdistuvan keskiäänitason ja parvekkeilla sallitun keskiäänitason välinen äänitasoerotus ΔL_A .

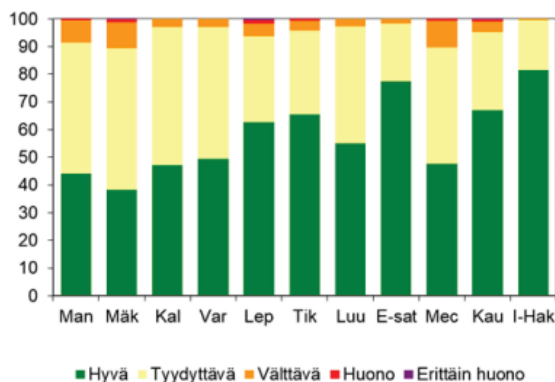
Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaisten keskiäänitasot ovat 63...65 dB, parvekelasituksen äänieristysvaatimus ΔL_A on 8...10 dB. Tämän äänitasoerotuksen saavuttamiseksi parvekkeiden lasituksen äänieristys tulee mitoittaa Ympäristöhallinnon ohjeen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Julkisivuilla, joille kohdistuvat päiväaikaisten 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 päiväaikaisten keskiäänitasot ovat enintään 52 dB, ei vaadita lasitusta ainakaan melun kannalta.²

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 katalysoitajien 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 keuhkoissa. Vuonna 2018 hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien vuosikeskiarvot vaihtelivat pääkaupunkiseudun pysyvillä mittausasemilla välillä $11 - 24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Pienimmät vuosipitoisuudet mitattiin Kallion taustasemalla. Tikkurilassa WHO:n vuosiohjearvo ($20 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ylittynyt, mutta raja-arvotason ylittäviä pölyisiä päiviä oli Tikkurilassa v. 2018 kymmenen. Suurin osa raja-arvotason ylityksistä ajoittui kevään katupölykauteen.

² Unikkotie 10 –12, Vantaa – Ympäristömeluselvitys, Akukon 17.6.2022

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

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

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

2.1.4 Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

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-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

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

Maakuntakaava



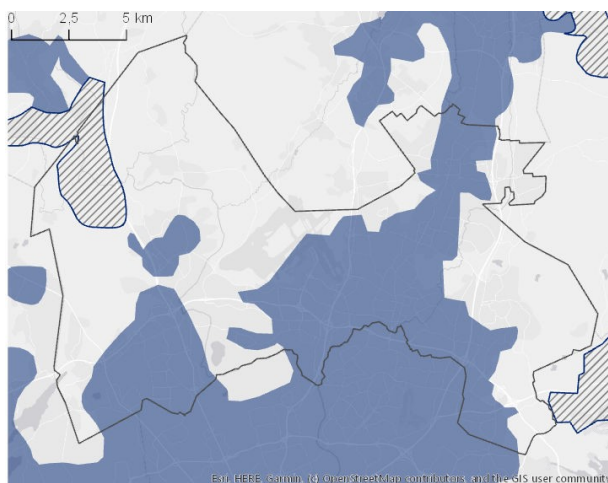
- Keskustatoimintojen alue, keskus
Område för centrumfunktioner, centrum
- Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke
Huvudstadsregionens kärnan
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie
Väg med två körbanor av betydelse på riksnivå
- Päärata
Huvudbana
- ▲ Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats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

Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Uusimaakaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Siinä asemakaava-alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

MAL 2019 -suunnitelma

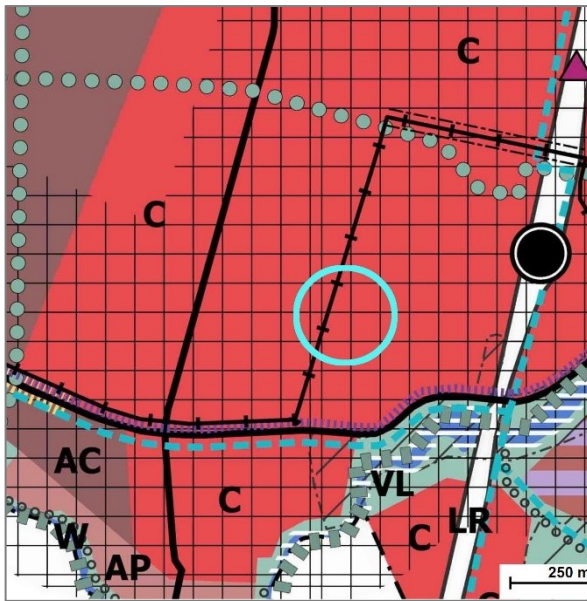
MAL 2019 on suunnitelma Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämiseksi vuosille 2019–2050. Suunnitelma valmistellaan neljän vuoden välein yhteistyössä seudun 14 kunnan ja HSL:n toimesta. Suunnitelmassa määritellään ja priorisoidaan seudullisesti merkittävän maankäytön ja erityisesti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



- MAL ensisijainen vyöhyke
- ▨ MAL uuteen joukkoliikenneinvestointiin kytkeytyvä ensisijainen vyöhyke

Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritelty, että liikenteen kasviuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta) ja väestöstä vähintään 85 % sijoittuu kestävän liikkumisen vyöhykkeille. MAL 2019 suunnitelma on hyväksytty Vantaan osalta HSL:n hallituksessa 26.3.2019 (liikenteen osuus) ja kaupunginvaltuustossa 20.5.2019

Yleiskaava



Vantaan yleiskaavassa 2020 (Kv 2021) alue on merkitty kaupunkikeskustan alueeksi C. Alue kuuluu kestävän kasvun vyöhykkeeseen. Keravanjoen varsi on osoitettu lähivirkistysalueeksi ja joen varren virkistysalueen kehittämisvyöhykkeeksi, jossa kulkee myös ekologinen runkoyhteys. Alue rajautuu maisemallisesti arvokkaaseen tai muuhun arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kielotielle on osoitettu Vantaan ratikan linjaus.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan 25.1.2021. Kaava koostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kartasta. Yleiskaava 2020 on tullut voimaan kuulutuksella 11.1.2023. Kaavahanke on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

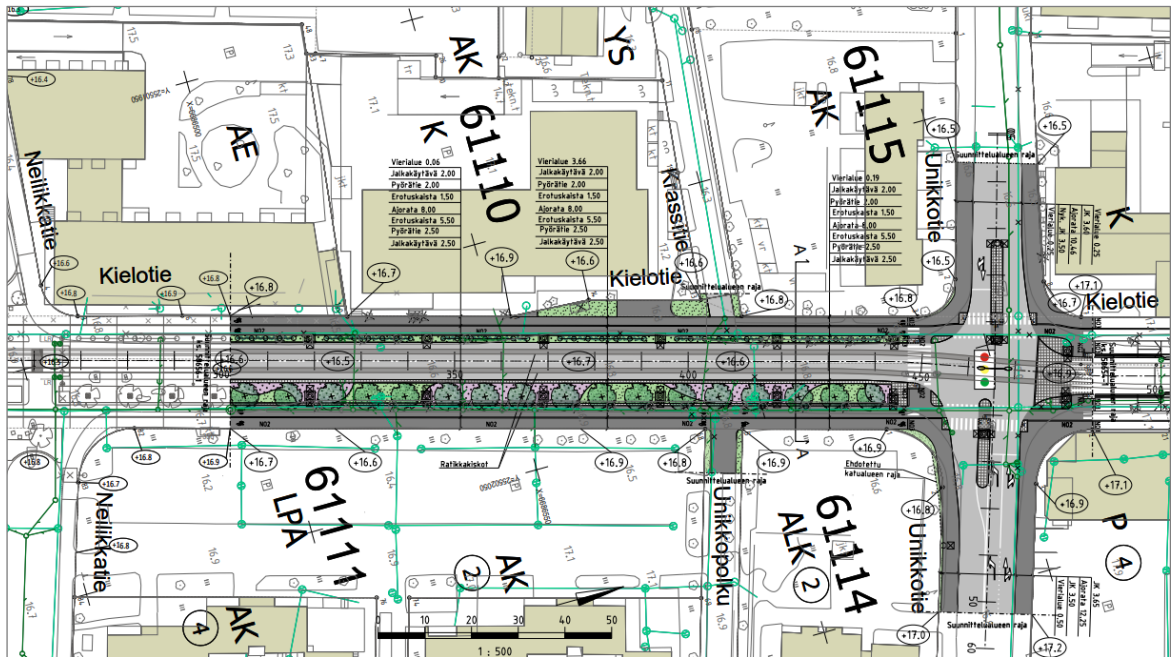
Tikkurilan kaavarunko 2020



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

Tikkurilan kaavarunko 2020 on kaupunginhallituksen 16.1.2023 hyväksymä. Kaavamuutosalue on siinä merkitty tehokkaasti rakennettavaksi sekoittuneen kaupunkirakenteen alueeksi, joka sijoituu työpaikkavyöhykkeelle. Katujen varsille on osoitettu kivijalkaliiketilöitä. Kukkakedon alue on merkitty asemakaavoituksen arvottamaksi alueeksi. Hanke on uuden kaavarungon mukainen.

Katu- ja puistosuunnitelmat



Kuva 1. Kielotie välillä Neilikkatie-Unikkotie. (Sitowise Oy, luonnos 30.9.2022)

Vantaan ratikalle laaditaan sen rakentamisen mahdollistavat katusuunnitelmat. Ratikan katu- ja puistosuunnitelmat koskevat katuja, joita ratikan raiteet käyttävät. Katu- ja puistosuunnitelmissa tarkennetaan ja muokataan ratikan yleissuunnitelman ratkaisuja. Ratikkakatuihin liittyville kaduille suunnitellaan uudet järjestelyt. Pääosa ratikan käyttämissä kaduista on olemassa olevia katuja, mutta myös uusia katuja suunnitellaan. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita parannetaan koko suunnitteluosuudella. Samalla suunnitellaan katujen valaistus. Puistojen osalta suunnitellaan ne osuudet, joihin ratikka tai uudet liikennejärjestelyt aiheuttavat muutoksia.

Katu- ja puistosuunnitelmien yhteydessä arvioidaan ratikan vaikutuksia, jotka huomioidaan ratikan suunnittelussa. Nämä vaikutukset otetaan huomioon myös kaavatyössä.

Ratikan katu- ja puistosuunnittelu on alkanut syksyllä 2020. Ensimmäiseksi laaditaan tilavaraukset ratikan asemakaavoja varten. Niistä tarkennetaan varsinaiset yksityiskohtaiset katu- ja puistosuunnitelmat. Suunnitelmien valmistuttua niiden ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville vaiheittain vuosien 2021–2023 aikana. Tavoitteena on, että katu- ja puistosuunnitelmat voidaan hyväksyä vuoden 2023 aikana.

Kaava-alueelle sijoittuvat suunnitelmat valmistuivat 30.9.2022.

Ratikan kaavarunko

Vantaan ratikan reitin varrelle laaditaan sen kaupunkikehitystä ohjaava kaavarunko, joka kattaa ratikan pysäkeistä noin 800 metrin säteellä muodostuvan vyöhykkeen. Kaavarunko on yleiskaavaa tarkempi, mutta asemakaavaa yleisempi suunnitelma, jolla luodaan pitkän aikavälin visio ratikka-kaupungista, määritellään tavoitemitoitus suunnittelualueen lisärakentamiselle, arvioidaan ratikkakaupungin kehittämisen vaikutukset ja aikataulutetaan alueiden kehittäminen pitkällä aikavälillä. Kaavarunko yhteensovittaa alueen maankäyttöön kohdistuvia tavoitteita ja tarkentaa Vantaan yleiskaavan 2020 maankäyttösuunnitelmaa. Kaavarunko toteutetaan

oikeusvaikutuksettomana suunnitelmana, jonka ensisijainen tavoite on sitouttaa kaupungin eri toimialat toteuttamaan ratikkakaupunkia yhteisten periaatteiden mukaisesti.

Ratikan kaavarungon vaikutusten arviointi pitää sisällään laajemman kaupunkikehityksen vaikutusten arvioinnit, kuten taloudelliset vaikutukset. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 19.6.2023.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VIREILLETULO

Molempien asunto-osakeyhtiöiden jättämät kaavamuutoshakemukseton kirjattu saapuneeksi 28.11.2022. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002538 ja kaavoitus tuli vireille 9.3.2023.

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 omat asiantuntijat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, TUKES ja HSL.

3.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan kaupungin verkkosivuilla, Vantaan asukaslehdessä/ Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.3–9.4.2023. Mielipiteet pyydettiin 16.5.2023 mennessä ja niitä saatiin kahdeksan kappaletta. **Caruna Oy, Fingrid Oy ja Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, TUKES** ilmoittivat ei niillä ole lausuttavaa kaavamuutokseen.

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä. Pysäköintipaikkojen tarjontaa tulee tarkastella kriittisesti ja ohjata pysäköinti olemassa oleviin laitoksiin. Pyöräpysäköintipaikkoja tulee varata tarpeeksi. Rakentamisen aikaiset häiriöt joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sujuvuuteen on minimoitava.

HSY:n mukaan uudisrakennukset voivat liittyä Krassitien ja Unikkopolun yleiseen vesihuoltoon. Jatkosuunnittelussa voidaan tarkastaa vesihuollon jäljellä oleva kapasiteetti. Kaavamuutosalueelle ei ole tarpeen esittää vesihuollon uudisrakentamista eikä johtorasitteita.

Asukas Unikkotie 5:stä esitti mielipiteenään, että koska kirkon korttelin rakentaminen on lounaiskulmastaan kesken, kaupungin on varmistettava keskeneräisten kohteiden rakentaminen loppuun asti ennen kuin myönnetään lisää rakentamista.

Vantaan Energia Oy ja Vantaan Energian Sähköverkot Oy: Asemakaavassa tulee huomioida maa-kaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Muuntamolle tarvitaan tilavaraus ensin rakentuvan kiinteistön alueelle.

Vantaan kaupunginmuseo: Alueella ei ole rauhoitettuja muinaisjäänneksiä. Rakennusten kulttuurihistorialliset arvot on inventoitu ja todettu vaatimattomiksi. Kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua, eikä museota ei ole tarpeen kuulla kaavan jatkovaiheissa.

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.

Neljä kärkihanketta rakentaa tulevaisuutta pidemmälle: näistä ratikka mahdollistaa tiivistyvän kaupungin yhdistämällä kaupungin itäisimpiä osia sujuvan raideliikenteen piiriin ja mahdollistamalla kaupungin kasvun kestävästi joukkoliikenteen varrelle.

Maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta (Kv 18.6.2018 päivitetty KV 10.10.2022 § 7[SA1])

Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.

Kaavoituksen tavoitteena on laatu, kohtuuhintaisuus, toteuttamiskelpoisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskuksissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestäväan rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Resurssiviisauden tiekartta (Kv 28.2.2022)
- Resurssiviisauden tiekartta määrittää Vantaan pitkän aikavälin ympäristötavoitteita ja konkretisoi valtuustokauden 2021–2025 strategiaa. Kaupunkisuunnittelussa keskeisiä tavoitteita ovat:
 - Hiilineutraalius ja resurssiviisuus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohtina.
 - Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
 - Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
 - Vähennetään liikkumistarvetta.
 - Edistetään vähähiilistä rakentamista.
 - Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
 - Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.

- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

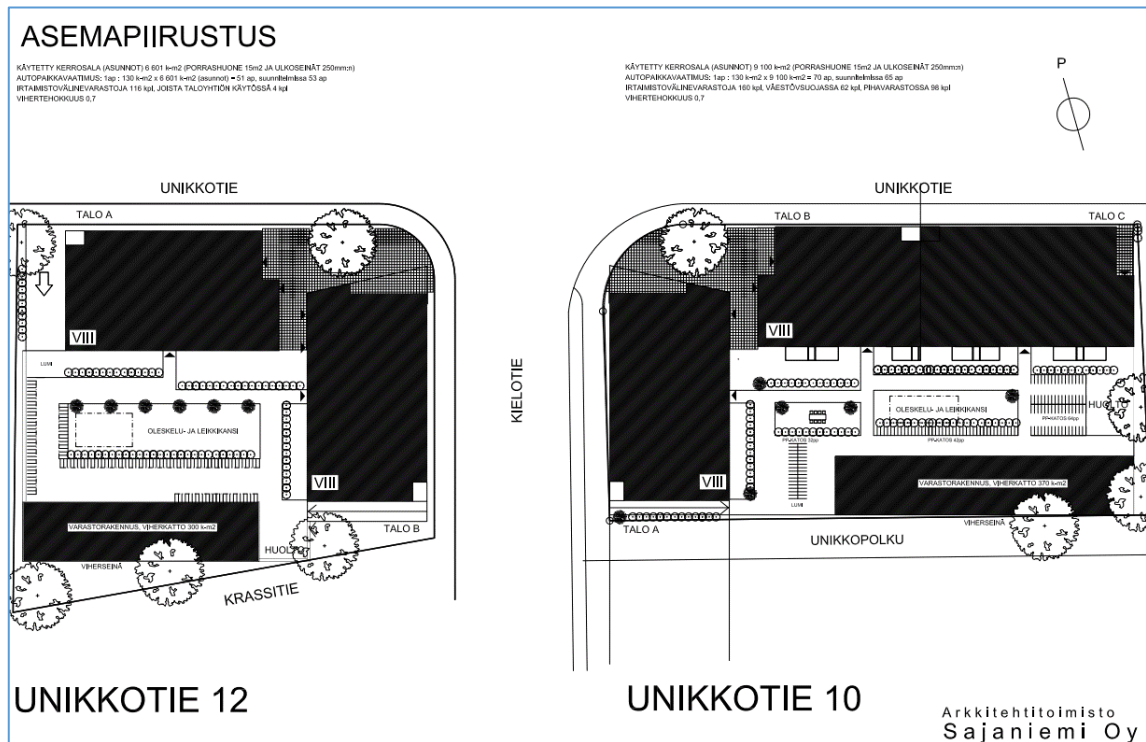
Vihertehokkuus

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

3.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Ensimmäiset suunnitelmat kaava-alueesta olivat arkkitehtitoimisto Sajaniemen laatimia vuodelta 2020. Niissä Kielotien molemmiin puolin oli identtiset rakennusmassat, joissa pysäköinti sijoittui ensimmäiseen kerrokseen rakennuksiin ja pihoille. Pihat olisi katettu kansipihoin.

Kummallekin tontille oli sijoitettu kaksi erillistä kahdeksankerroksista rakennusmassaa. Kadunkulmiin jäi pienet aukiot. Rakennukset oli esitetty rapattuina tai elementtipintaisina ja katot loivasti viistettynä.



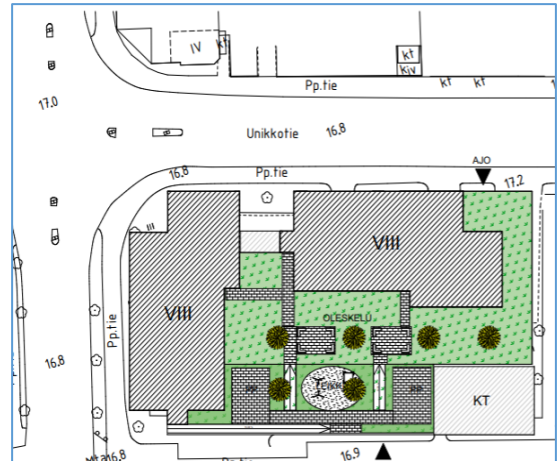
Asemapiirros, Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy, 18.11.2020.

Eteläpuolisten kevyenliikenteen reittien ja naapuritonttien suuntaan olisi noussut kerroksen korkeinen pysäköintitalon seinä, mitä ei pidetty kaupunkikuvallisesti sopivana alueelle. Esitetty arkkitehtuuri ei myöskään täyttänyt Tikkurilan kaupunkikuvallisesti keskeisen risteyksen vaatimuksia.



Arkkitehtitoimisto Sajaniemen näkemys Kielotien ja Unikkotien risteyksestä.

Suunnittelija vaihtui, mutta perusratkaisu säilyi edelleen samana. Nyt julkisivut oli esitetty tiili-muurattuina. Toisen kerroksen tasalle nostetun pihakannen aiheuttamia ongelmia ei kuitenkaan oltu edelleenkaan ratkaistu. Vertailukohteeksi nostettiin Unikkotie 6:n uudiskohde, jossa pysäköinti oli saatu huomaamattomasti sijoitettua kellaritasolle pihakannen alle.



Havainnekuva ja asemapiirros, Unikkotie 10, Rakennuskonsultointi K-Suunnittelu Oy, 7.1.2022.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnittelija vaihtui jälleen kerran. Vuoden 2022 lopulla esitetyissä Granlundin suunnitelmissa suurimmat kaupunkikuvalliset ongelmat oli saatu ratkaistua. Pysäköinti oli saatu painettua osittain maanpinnan alapuolelle ja parkkihallin korkeusmitoitus oli muutoinkin kaavailtu nyt mahdollisimman tiukaksi. Edelleenkin pihakansi nousee ympäristöään hieman korkeammalle, mutta maastonmuotoiluun ja porrastuksiin sekä istutusten avulla kansi voidaan sovittaa ympäristöönsä.

Matalammat arkadien päälle sijoittuvat rakennusosat rytmittävät kadunpuoleisia julkisivuja ja luovat kadun mittakaavaan pienipiirteisyyttä.



Asemapiirros, Granlund, 19.10.2022.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavamuutos lisää tonttien rakennusoikeutta nykyisestä 4 861 kerrosneliömetristä 14 880 kerrosneliömetriin. Samalla suurin sallittu kerrosluku nousee molemmilla tonteilla seitsemään kerrokseen. Pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta, sillä Unikkotie 12 on jo valmiiksi asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja Unikkotie 10 yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK). Nyt molemmat tontit merkitään AK-merkinnällä ja kumpaankin edellytetään kadunvarren liiketiloja. Kaava-alueen tehokkuusluku, e on 1,53 ja AK-korttelialueiden $e=2,32$. Autopaikat (115 kpl) sijoittuvat rakennusten ja pihakansien alle, jonne ajetaan Unikkotien suunnasta. Katutasoon on lisäksi varattu 3 autopaikkaa huoltoajoa varten.



Näkymä Unikkotie 12:n kohdalta itään. Granlund 19.10.2022.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,64 hehtaarin alue. Kaavan mukainen kerrosala on 14 880 k-m². Tehokkuusluku e=2,32.

Viitesuunnitelmien mukainen tilajakauma:

- liiketiloja yhteensä 915 k-m², autopaikkoja 1 ap/ 200 k-m².
- asuntoja 193 kpl, joiden keskikoko on noin 60 m², noin 350 asukasta. Autopaikkoja 1 ap/130 k-m².
- toisen kerroksen toimistohuoneistoja 4 kpl
- Yksioitä 32 kpl, kaksioita 96 kpl, 3h+k 51 kpl ja 4h +k 14 kpl
- pyöräpaikkoja tulee olla 2 pp/ asunto.

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

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

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaava tuottaa tiiviin korttelirakenteen Tikkurilan ytimeen. Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Vihertehokkuudesta ja hulevesien käsittelystä on annettu määräykset. Kasvikatot tukevat osaltaan luonnon monimuotoisuutta ja viivyttävät sadevesiä. Rakennuslupavaiheessa suunnitelmaa voidaan tarkentaa, kunhan kaavavaiheen vihertehokkuuden tavoiteluku 0,9 ja kaavamääräykset toteutuvat. Vihertehokkuuden sekä **hulevesien viivytyksen** toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla sekä **hulevesisuunnitelmalla**.

4.3 ALUEVARAUKSET

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialueet

Rakennukset sijoittuvat Kielotien ja Unikkotien suuntaisesti siten, että seitsenkerroksiset päämas-
sat on vedetty noin neljän metrin päähän katualueen rajasta. Katutila jatkuu korttelin puolelle,
kun nelikerroksisten, korttelin raja kiinni rakennettavien rakennusosien alapuoli toteutetaan
arkadina. Katutasokerrokseen tulevien liiketilojen esim. kahviloiden tai ravintoloiden terassit voi-
vat sijoittua arkadien suojaan. Kielotien puoli on ilmansuunnallisesti otollisempi terasseille, joten
kaavassa määrätäänkin sijoittamaan ravintolakäyttöön soveltuvat tilat nimenomaan Kielotien var-
teen. Niiden tulee olla katutasossa yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin. Porrashuo-
neisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa
tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Kerroskorkeus tulee olla vähintään
4,5 m. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Arkkitehtuu-
rin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Rakennusten julkisivujen tulee olla paikal-
lamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta. Parvekkeiden, kulkuaukkojen, pilareiden ja ulokkeiden nä-
kyvät pinnat tulee käsitellä julkisivumaisesti ja julkisivujen laatutasoa vastaavasti. Sandwich- ele-
menttirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa

luonnonkivipintaisena. Yleisten alueiden suuntaan näkyvät sokkelit tulee suunnitella osaksi julkisivuarkkitehtuuria. Arkadien päälle rakennettavien rakennusosien julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita. Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Pysäköinti tulee sijoittaa pihakannen alle ja pihakannen korko on määritelty korkoon +17.9 mpy, jolloin se ei nouse kohtuuttomasti ympäristöään korkeammalle. Naapuritontteja ja kevyenliikenteen raitteja vasten tulevat parkkihallin seinämät pysyvät kohtuullisen matalina, ne tulee lisäksi toteuttaa laadukkaana ja niiden edustalle tulee istutuksia. Pysäköinteihin ajetaan Unikkotien suunnasta.

Viherrakentamisen korkea laatu on haluttu varmistaa pihan materiaaleja ja istutusten monipuolisuutta koskevin määräyksin. Vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9.

4.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

Hanke sijoittuu Tikkurilan keskusta ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteysien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Väestön rakenne ja kehitys

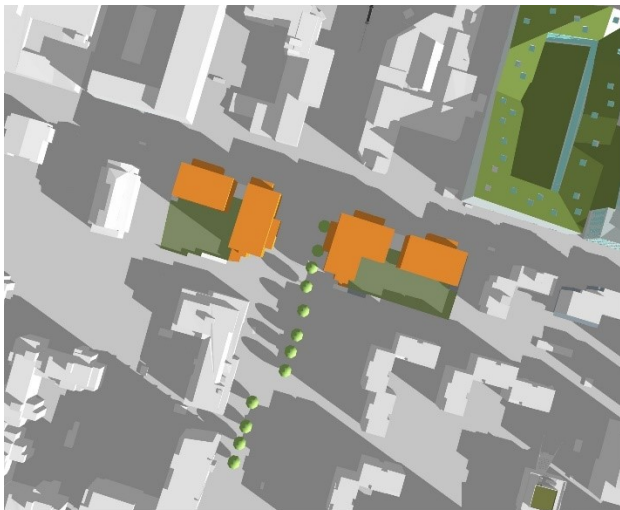
Kaavamuutos lisää asukasmäärää Tikkurilan keskustassa noin 350 uudella asukkaalla. Asuntojen keskikoko on varsin suuri n. 60 m², mikä osaltaan tuottaa Tikkurilan keskustaan myös perheasuntoja.

Yhdyskuntarakenne



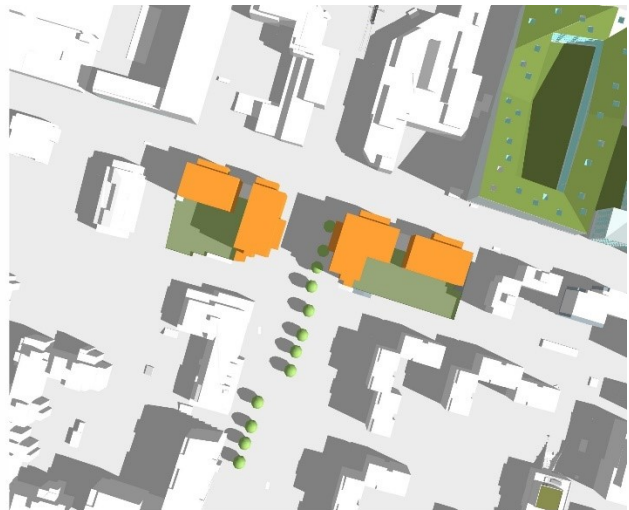
Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan kaupallisen ytimen eli Tikkuraitti-Asematien eteläpuolelle jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakenteessa hyvien joukkoliikennedyhteysien varrella suunnitteilla olevan Vantaan ratikan pysäkin vieressä. Palvelut ja Tikkurilan asema ovat kävelyetäisyydellä.

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



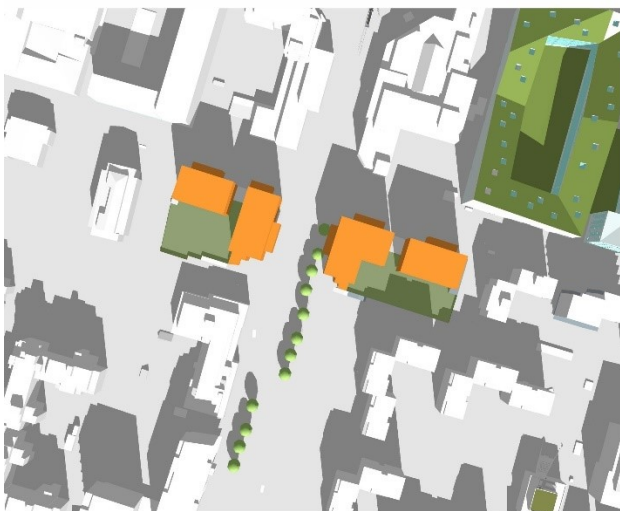
21.3.

klo 9.00



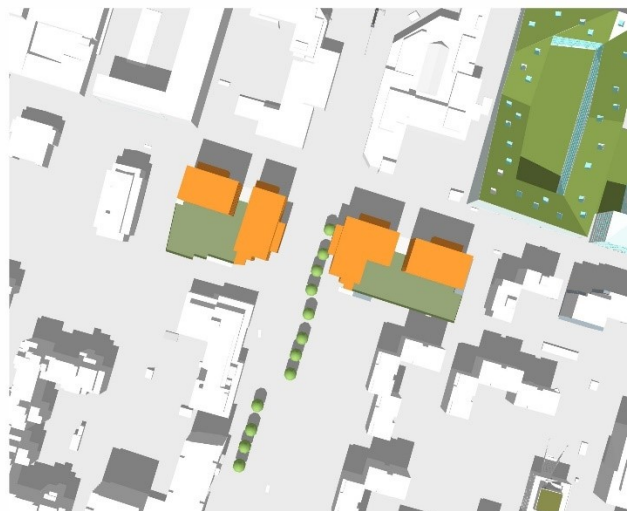
21.6.

klo 9.00



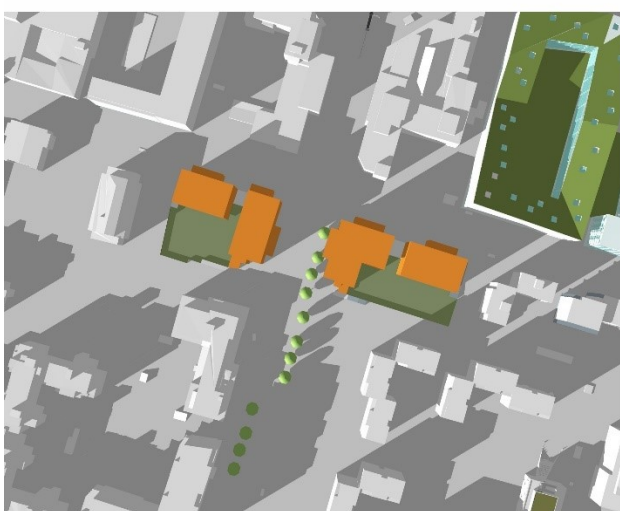
21.3.

klo 12.00



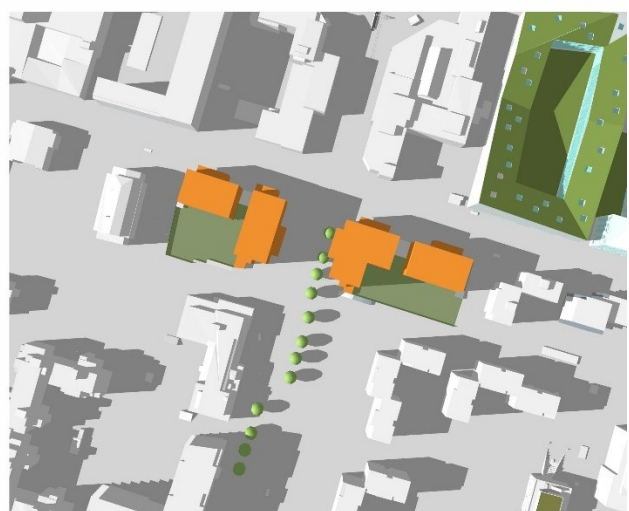
21.6.

klo 13.00



21.3.

klo 16.00



21.6.

klo 17.00

Varjotarkastelusta käy ilmi, ettei hanke kohtuuttomasti varjosta naapureitaan.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa nykyhetkeen verrattuna, kun Unikkotie 10:n pysäköintiin varattu asfalttikenttä katoaa. Mittakaava ja julkisivumateriaalit on sovitettu ympäröivään rakenteeseen.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 193 uutta kerrostaloasuntoa, joiden keskipinta-ala on kaavan viitesuunnitelman mukaan noin 60 m². Yksiöitä on 32 kpl (17 %), kaksioita 96 kpl (50 %), kolmioita 51 kpl (26 %) ja 4h+k 14 kpl (7%). Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

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

Taloudelliset vaikutukset

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Virkistys

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

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan palvelujen ja rautatieaseman tuntumassa. Ratkaisuksi lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Ajoneuvoliikenteen yhteydet Kielotien, Talvikkien ja Tikkurilantien kautta Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestävä tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen tuottaman liikenteen kasvun. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään kaupungin autopaikkamäärän laskentaohjeen mukaisena kaava-alueella pihakannen alla. Kaavamuutos ei lisää autopaikkatarvetta esim. Unikkotien katualueella.

Vesihuolto

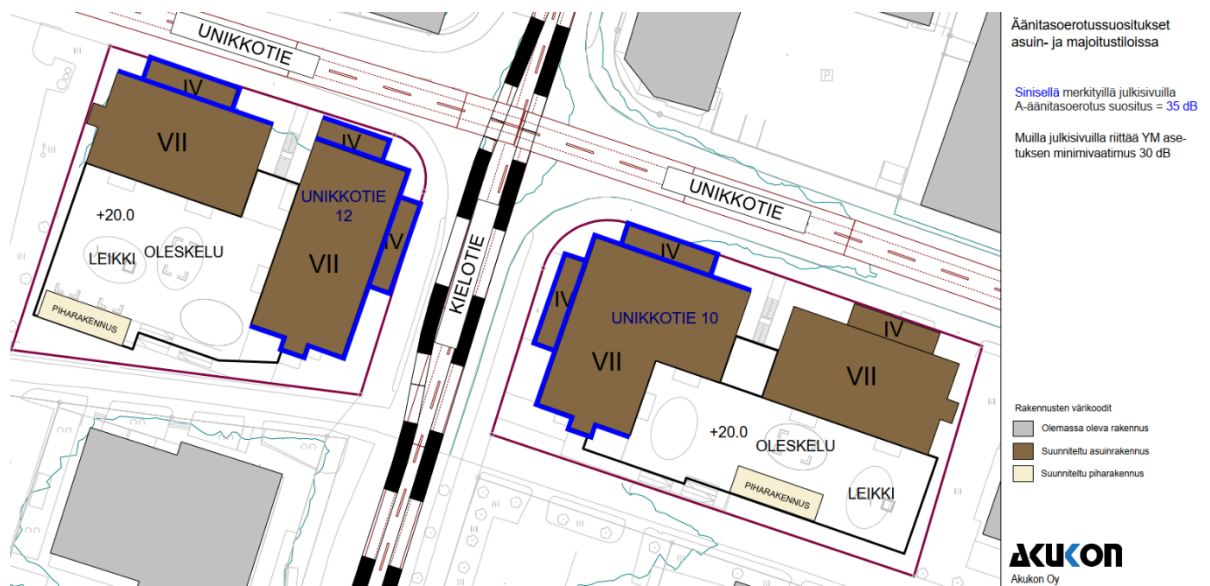
Kaavamuutosalue tukeutuu olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu suunnittelu- tai rakennuskustannuksia yleiselle vesihuollolle.

Kielotielle tulevan ratikan myötä katualue on varattu koko leveydeltä tarvittavalle inf-ralle, joten katualueelle ei voida sijoittaa tontin kiinteitä rakenteita.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueeseen kohdistuva melu on otettu huomioon kaavaratkaisussa määräyksiin, jotka turvaavat terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön. Kielotien ja Unikkotien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristysvaatimuksena on 35 dBA tai 30 dBA itäisimmän rakennuksen osalta. Parvekkeiden suunnittelussa tulee ottaa liikenteen aiheuttama melu —huomioon. Sisämelutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB liike- ja toimistotiloissa.

Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.



4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytetään kaupungilla.

4.4.3 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimus.

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Granlund Oy:n viitesuunnitelmaan.

Vantaan kaupunki:

Asemakaavoitus:

Marjaana Yläjääski

alue-arkkitehti

Seppo Niva

arkkitehti

Anna-Liisa Vanhala

kaavoitusteknikko

Yleiskaavoitus:

Eeva Eitsi

maisema-arkkitehti

Kadut ja puistot:

Harri Keinänen

vesihuollon suunnittelu

Samuli Haveri

liikenneinsinööri

Rakennusvalvonta:

Ilkka Laitinen

lupa-arkkitehti

Kiinteistöt ja tilat:

Janne Juntunen

projektijohtaja

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 5. päivänä syyskuuta 2023

Seppo Niva

asemakaava-arkkitehti

Marjaana Yläjääski

aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	05.06.2023
Kaavan nimi	002538 Unikkotie 10 ja 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.03.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002538
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9736	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9736

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9736	100,0	14880	1,53	0,0000	10019
A yhteensä	0,6422	66,0	14880	2,32	0,0000	10019
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3314	34,0	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					

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

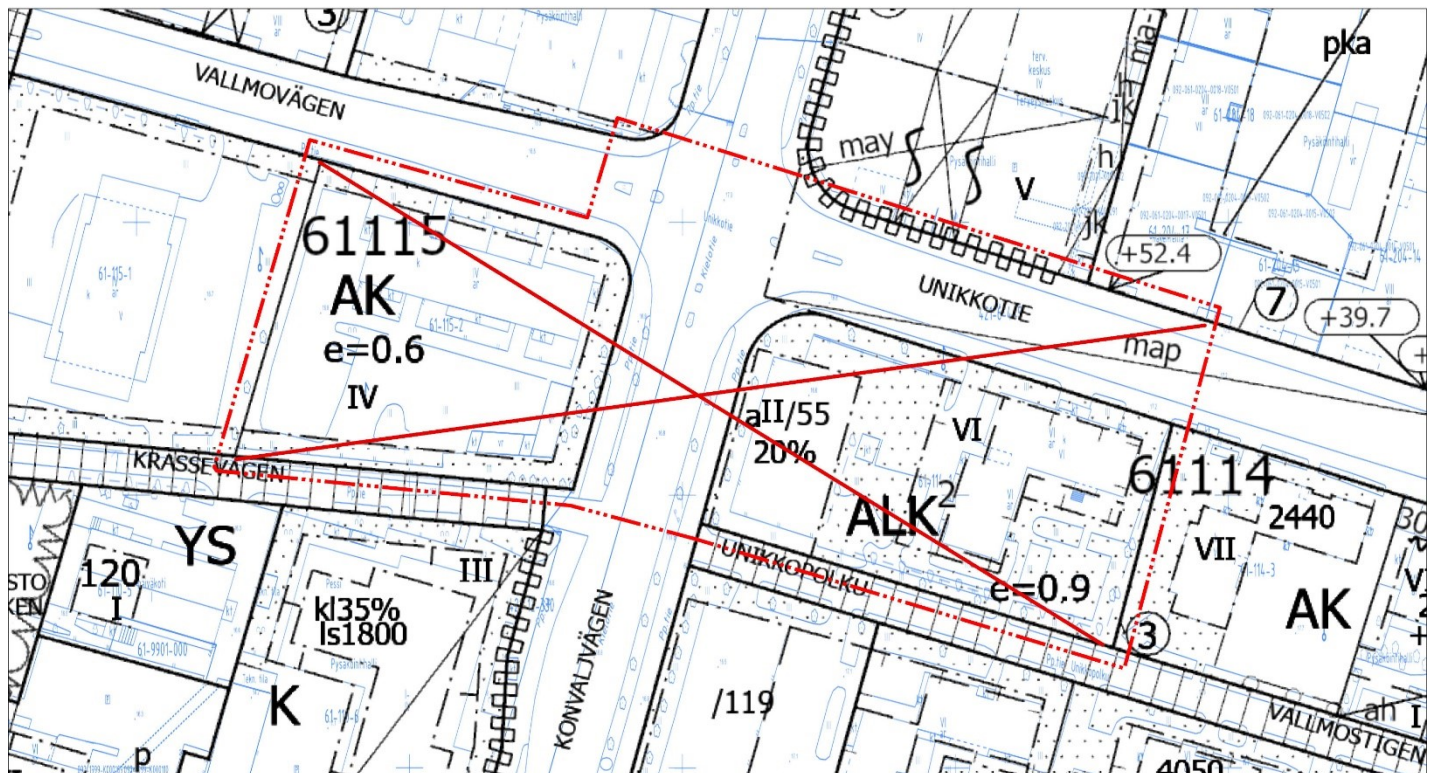
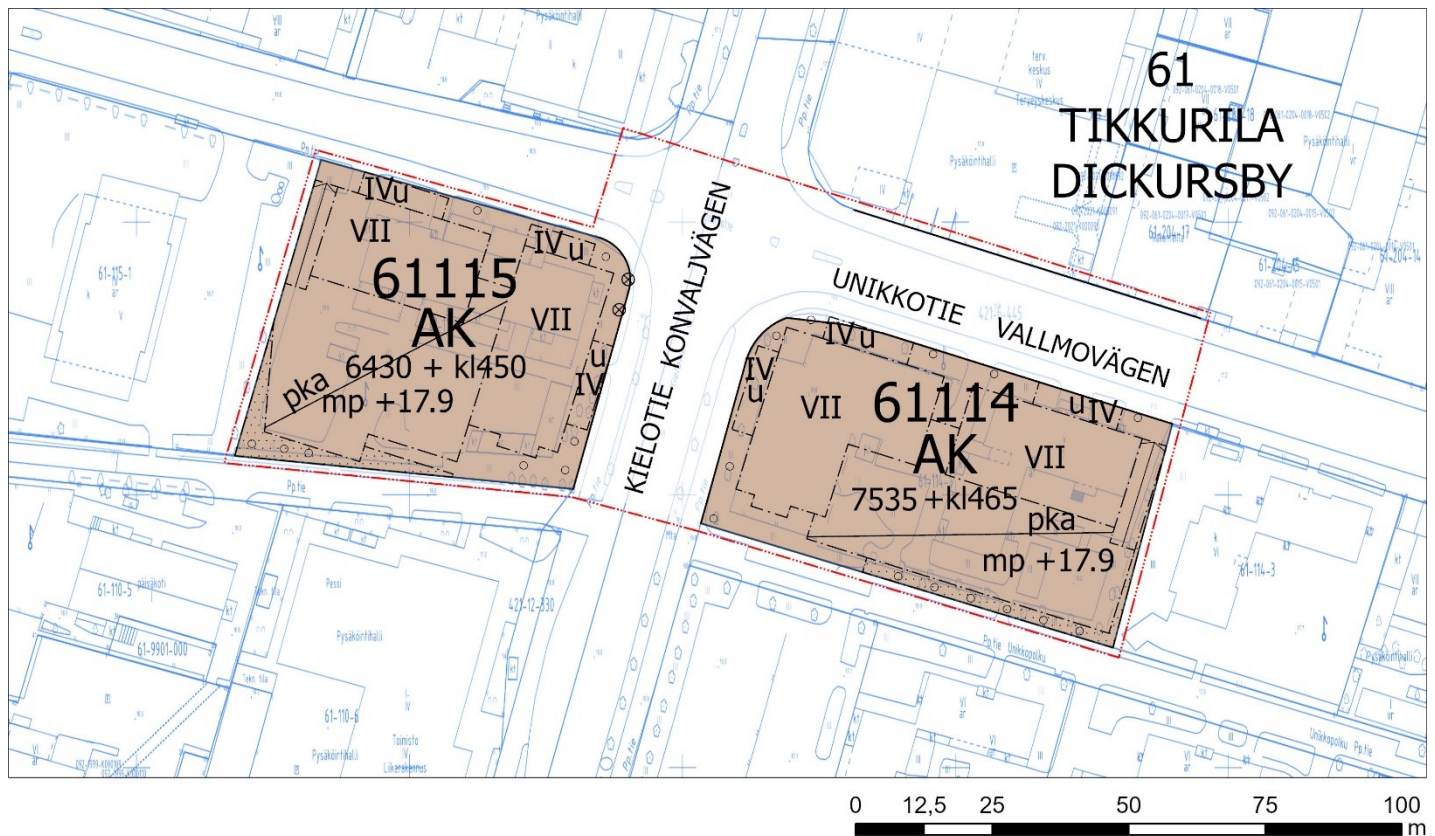
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9736	100,0	14880	1,53	0,0000	10019
A yhteensä	0,6422	66,0	14880	2,32	0,0000	10019
AK	0,6422	100,0	14880	2,32	0,0000	10019
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3314	34,0	0		0,0000	0
Kadut	0,3314	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

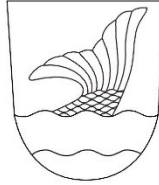


Havainnekuva pohjoisesta Kielotieltä, Granlund 19.10.2022

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002538	Päiväys Datum 5.9.2023
Vantaan kaupunki UNIKKOTIE 10 JA 12 Kaupunginosa 61, TIKKURILA Asemakaavan muutos Korttelit 61114 ja 61115 sekä katualuetta.	Vanda stad VALLMOVÄGEN 10 OCH 12 Stadsdel 61, DICKURSBY Ändring av detaljplanen Del av kvarteren 61114 och 61115 samt gatuområde.

**ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:**

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

**Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Porrashuoneiden tulee olla laadukkaita, viihtyisiä ja luonnonvaloisia.
Maantasokerroksessa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 35 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Ylemmissä kerroksissa kunkin porrashuoneen pinta-alasta 20 k-m²/kerros saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Omatoimista pelastautumista palvelevan toisen portaan/ porrashuone saa kaikissa kerroksissa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
Asemakaavan sallimat porrashuoneiden lisäkerrosalat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

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

Mitään rakenteita ei saa sijoittaa Kielotien katualueelle.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Rakennusten tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä.
Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Rakennukset

Rakennukset tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Rakennusten julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua tiiltä tai puuta.

Sisäpihan puolella ja kahden ylimmän kerroksen julkisivuissa tiilimuuraus voidaan rapata. Lämpörappausta ei sallita.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för flervåningshus.

Trapphusen ska vara av hög kvalitet, trivsamma och ha dagsljusinsläpp.
På markplansvåningen får 35 m²-vy av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På de övre våningarna får 20 m²-vy/våning av ytan i varje trapphus byggas utöver byggrätten.
På varje våning får ytterligare en trappa/ett trapphus som betjänar räddning på egen hand byggas utöver byggrätten.
De i detaljplanen tillåtna tilläggs våningsytorna för trapphusen räknas inte med i dimensioneringen av bilplatser eller skyddsrum.

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

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, 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.

Inga konstruktioner får placeras i Konvaljvägens gatuområde.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Byggnadens tilluften ska tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt.
Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Byggnader

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

Arkitekturen ska vara hållbar, högklassig och innovativ.

På gatusidan får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger placeras.

Lägenheterna och balkongerna i byggnadernas hörn ska öppnas mot två riktningar.

Byggnadens fasader ska bestå av bränt tegel som murats på platsen eller trä.

På innergårdens sida och på de två översta våningarnas fasader kan murverket rappas. Värmerappning tillåts inte.

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

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on 4,5 metriä.

Varastotiloja ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.

Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Kielotien puolelle tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuva tilat, jotka ovat katutasossa yhdistettävissä ulkotilaan suurin ovin ja ikkunoin.

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

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

IV-kerroksisen rakennusosan julkisivut tulee tehdä puusta ja katot kasvikattona tai kattoterassina.

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

Ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee varata tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Pihat

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa vuodenaikojen vaihtelu huomioiden. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava.

Päällystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä tai maatiilestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia. Niitä tulee elävöittää köynnöksin.

Korttelin vihertehokkuuden tulee olla vähintään 0,9. Laskelma on esitettävä rakennuslupahakemuksessa.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytysmäärät lasketaan vihertehokkuuslaskennan yhteydessä.

Meluntorjunta

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

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL) tieliikennemelua vastaan on oltava asuinhuoneissa vähintään 35 dB.

Teknisin ratkaisuin tulee huolehtia siitä, että valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukainen melutaso ei oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla tai parvekkeilla ylitä.

Autopaikat:

Asunnot: 1 ap/ 130 asuntok-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.

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

Affärslokalernas minimivåningshöjd är 4,5 m.

Förrådsutrymmen får ej placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.

Från gatan ska det finnas en direkt förbindelse till affärslokalerna, utan trappor eller ramper.

Vid Konvaljvägen ska lokaler som lämpar sig för restaurangbruk planeras. Lokalerna ska kunna anslutas till uterummet i gatuplanet med stora dörrar och fönster.

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

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

I byggnadsdelen med IV våningar ska fasaderna utgöras av trä och taken ska utföras i form av växttak eller takterrass.

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

I markplanet av den byggnad som byggs först, ska reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Gården

Gårdsplanen ska förverkligas som ett område med mångsidig Planteringsområdet skall bestå av träd, buskar, perenner och gräs som beaktar årstidernas växling. De delar av gårdsplanen som inte användas som nödvändiga gångvägar, områden för lek eller utevistelse eller utnyttjas för stadsodling, ska förses med planteringar.

Beläggda delar ska bestå av natursten eller marktegel. Asfalt får användas endast på körvägar.

Staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur och material. De ska liva upp med klätterväxter.

Kvarterets gröneffektivitet ska vara minst 0,9. Beräkningen ska presenteras i byggnadstillståndsansökan.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Mängden fördröjt dagvatten beräknas i samband med gröneffektivitetskalkylen

Bullerbekämpning

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

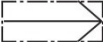
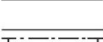
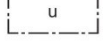
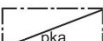
Skillnaden i utomhus- och inomhusbullrets ljudnivåer (ΔL) mot trafikbullers skall vara minst 35 dB i bostradsrummen.

Genom tekniska lösningar ska man sörja för att bullernivån enligt statsrådets beslut 993/1992 inte överskrider i gårdsområden och på balkonger som är avsedda för vistelse.

Bilplatser:

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

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

Liike- ja toimistotilat	1 ap / 200 k-m ²	Affärs- och kontorslokaler	1 bp / 200 m ² -vy
Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät		Minimiantalet cykelplatser	
Asunnot	2 pyöräpaikkaa/ asunto	Bostäder	2 cykelplatser /bostad
Liiketilat	1 pyöräpaikka / 50 k-m ²	Affärslokaler	1 cykelplats / 50 m ² -vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.		Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.		Stadsdelsnummer.
TIKK	Kaupunginosan nimi.		Stadsdelens namn.
61114	Korttelin numero.		Kvartersnummer.
KIELOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
6430 + kl450	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistoille vähintään varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.		Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter som ska minst reserveras för affärslokaler.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Rakennusala.		Byggnadsyta.
	Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.		Körramp till underjordiskt utrymme.
	Istutettava alueen osa.		Del av område som skall planteras.
	Katu.		Gata.
	Uloke		Utsprång
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.		Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
mp +17.9	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.		Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
o o o o	Säilytettävä/istutettava puurivi		Trädad som skall bevaras/planteras
o	Istutettava puu.		Träd som ska planteras.
⊗	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.		Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
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 planbeteckningar annat bestämts.	

Kaupunkirakenne ja ympäristö
Stadsstruktur och miljö
Asemakaavoitus
Detaljplanering

{Allekirjoitus aluearkkitehti}

Mittaus- ja geopalvelut
Mätning och geoteknik

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __. __. 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __. __. 20__

Allekirjoitettu sähköisesti

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä #NIMI?

Osoite
Kaavan numeroUnikkotie 10
-

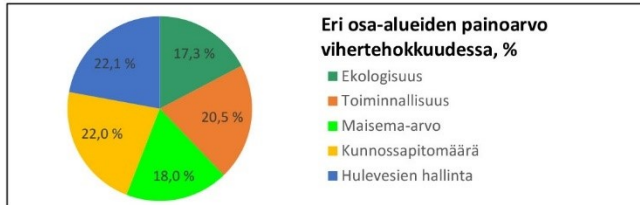
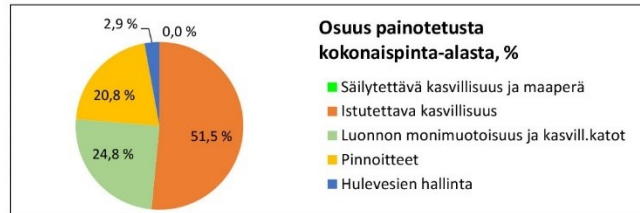
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,3
Tavoitetaso	0,9

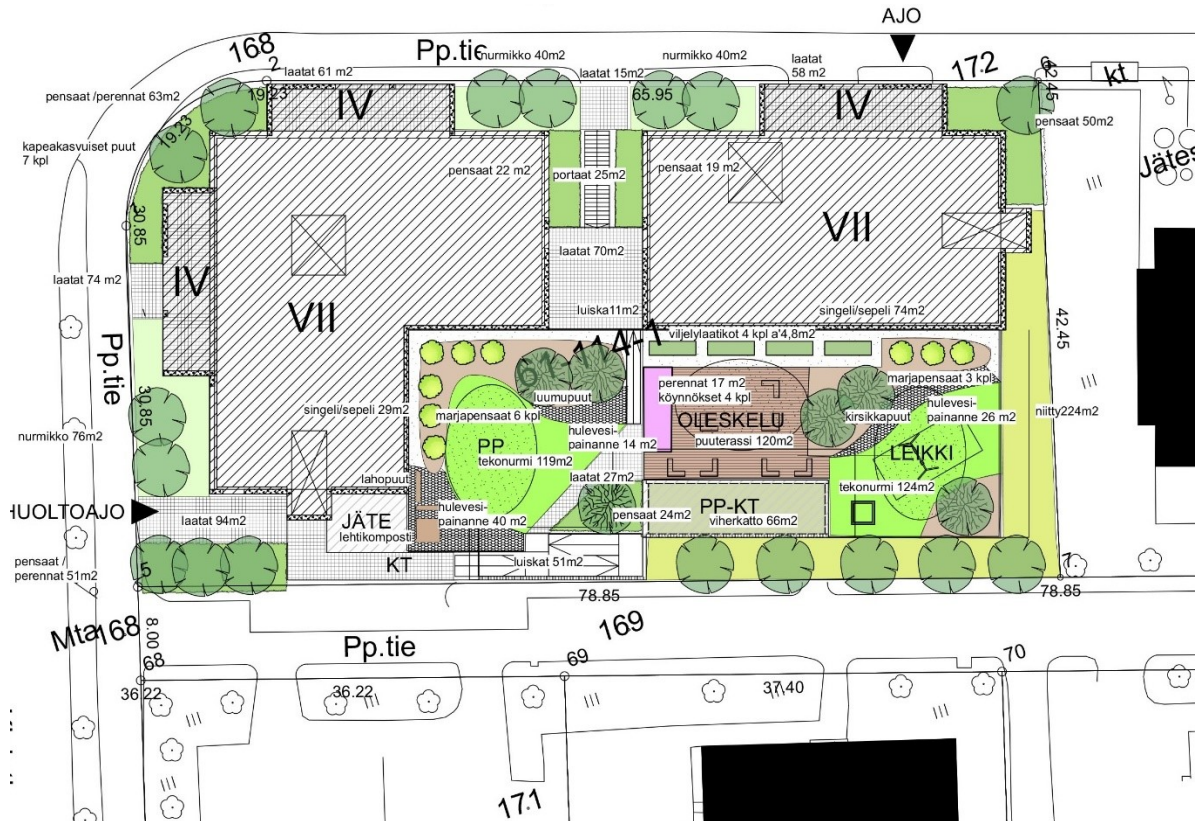
Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	7
Istutettava kasvillisuus	7	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	5	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	16	36

Hulevesimäärä m ³	
14,9	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
14,9	
Jää viivyttämättä m ³	Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
0,0	40,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
15 %	



Pihasuunnitelma



Tuloskortti

Päivämäärä #ARVO!

Osoite
Kaavan numeroUnikkotie 12
-

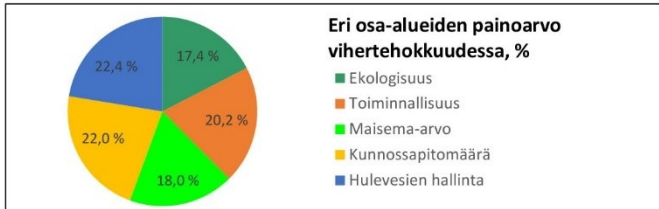
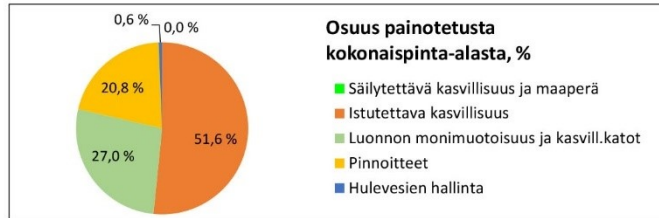
Vihertehokkuuslaskelma

Vihertehokkuus	1,4
Tavoitetaso	0,9

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	ei elementtiä!	0
Istutettava kasvillisuus	8	8
Luonnon monimuotoisuus ja kasvillisuuskatot	6	8
Pinnoitteet	3	3
Hulevesien hallintarakenteet	1	10
Yhteensä	18	36

Hulevesimäärä m ³	
13,8	
Valuma kerroin C	
0,7	
Viivytystilavuustarve m ³	
13,8	
Jää viivytettävä m ³	Esitettujen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³
4,8	9,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
17 %	



Pihasuunnitelma

