



Vantaa

002555 VIRNAKORTTELI

TIKKURILA



KAUPUNKIRAKENNE JA YMPÄRISTÖ / ASEMAKAAVOITUS

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 22.10.2024 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002555. Kaavoitus on tullut vireille 6.3.2024.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos:

Kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila. (Kumoutuvan asemakaavan kortteli 61100 sekä katualuetta kaupunginosassa 61 Tikkurila).

Tonttijaon muutos ja tonttijako:

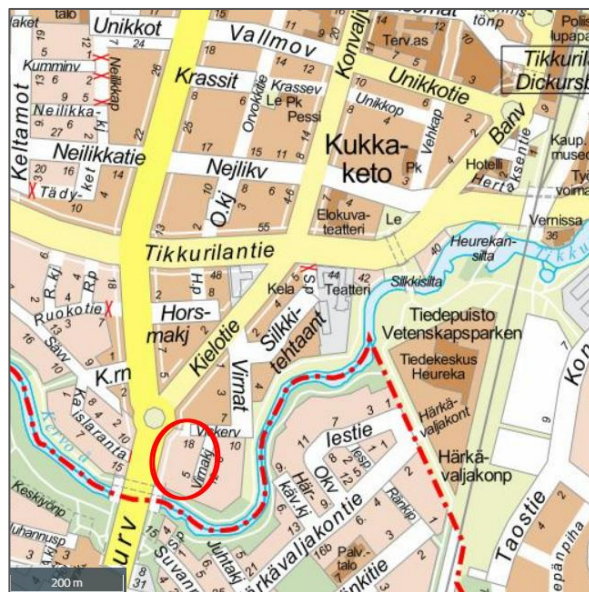
Kortteli 61100 kaupunginosassa 61 Tikkurila.

Keravanjoen rantavyöhykkeen läheisyyteen sijoittuvilla Kielotieellä ja Virnatieellä mahdollistetaan rivitalon ja kahden kerrostalon rakentaminen. Vanhat asuinrakennukset suojeltua Saa-relan taloa lukuun ottamatta puretaan. Kielotien liikenneympyrän varrella kerrosluku nou-see kahdeksaan ja rakentaminen madaltuu etelän ja idän suuntaan alimmillaan kahteen kerrokseen. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle ja sinne ajetaan Virnakujan kautta.

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaavan laatija: Paolo Caravello (Asemakaava-arkkitehti), Vantaan kaupunki;
etunimi.sukunimi@vantaa.fi, puh +358 40 3563798

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilassa, Kielotien ja Virnatien risteyksessä, osoitteissa Virnatie 12, 14, 16 ja 18 sekä Virnakuja 3 ja 5. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, pohjoisessa Virnatiehen, idässä Virnakujaan ja etelässä Keravanjoen ulkoilualueeseen. Suunniteltavaan alueeseen kuuluu kuusi tonttia sekä ympäröiviä katualueita. Kaavoitettavissa kortteleissa on nykyisin omakotitaloja.

KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan jättämä kaavoitushakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2023.
- Kaavoitus tuli vireille 6.3.2024, sai numeron 002555 ja ollut nähtävillä 6.3.-12.4.2024
- Hankkeesta järjestettiin 25.3.2024 asukastilaisuus.
- Mielipiteet pyydettiin 12.4.2024 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 19 kappaletta.

SISÄLLYSLUETTELO

1. Tiivistelmä.....	3
2. Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
2.2 Suunnittelutilanne	13
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
3.1 Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja vireilletulo	17
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.3. Asemakaavan tavoitteet.....	19
3.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	21
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
4.3 Aluevaraukset.....	24
4.4 Kaavan vaikutukset.....	25
4.5 Ympäristön häiriötekijät	33
5. Asemakaavan toteutus	33
6. Kaavatyöhön osallistuneet.....	33
7. Asemakaavan seurantalomake	35
8. Asemakaavakartta ja –määräykset.....	37
9. Muu suunnitelma-aineisto	43

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

- Virnakortteli viitesuunnitelma, 30.09.2024, Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy
- Viitesuunnitelma: ulkotilat, pihasuunnitelmaluonnos ja vihertehokkuustarkastelu 18.09.2024, LASS Landscape Architecture
- Liikennesuunnittelu 10.09.2024, WSP
- Meluselvitys
- Saarelan talon rakennushistoriaselvitys
- Hiilineutraalisuusselvitys
- Pohjavesiselvitys

LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMA-TERIAALISTA

- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930—1979, Amanda Eskola. Inventointi-raportti. Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

1. TIIVISTELMÄ

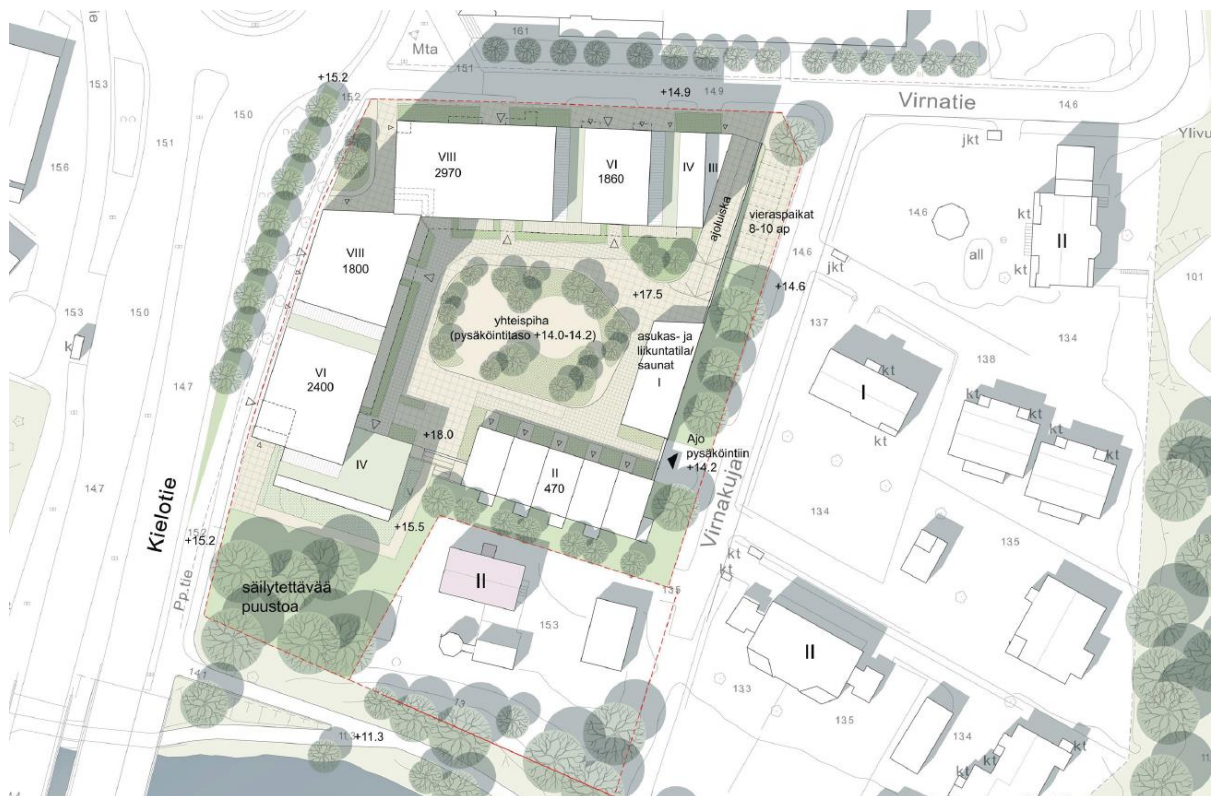
Kaavamuutoksella asuinpientalojen, AP korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 300 kerrosneliömetristä 8 500 kerrosneliömetrillä eli yli kuusikertaiseksi lopullisen rakennusoikeuden ollessa 9 800 k-m². Pinta-alaltaan 0,85 hehtaarin alueen tehokkuusluku $e=0,86$. Osa nykyisestä pientalotontista muuttuu kaupungin puistoalueeksi.

Kaavamuutosta ovat hakeneet alueen maanomistajat, joiden tavoitteena on purkaa olemassa olevat asuinrakennukset ja korvata ne kerrostaloilla ja rivitalolla. Suojeltu Saarelan talo säilytetään.

Maanomistajien tavoitteena on noin 9 800 kerrosneliömetrin rakennusoikeus kaupunkikuvaan sovitettuna, siten, että tehokkaampi ja korkeampi rakentaminen sijoittuu Kielotien varteen ja korttelin pohjoisosaan. Tämä merkitsisi noin 8 500 kerrosneliömetrin kasvua nykyiseen rakennusoikeuteen verrattuna. Kielotien liikenneympyrän varrella kerrosluku nousisi kahdeksaan ja rakentaminen madaltuisi etelään ja itään suuntaan kolmeen ja kahteen kerrokseen. Pysäköinti on ajateltu pääosin keskitettäväksi pihakannen alle. Virnakujan katualuetta levennetään. Korttelin ympärillä olevat rakennukset ovat 1–4 kerroksisia. Korttelia vastapäätä risteyksessä on 16-kerroksinen tornitalo.

Kaupungin tavoitteena on kaupunkirakenteessa yhdelle Tikkurilan sisään tuloreiteistä soveltuva, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakentaminen, joka edistää kaupungin resurssiviisaus-tavoitteiden toteutumista. Lähin suunniteltu ratikan pysäkki on 500 m päässä.

Uudisrakentaminen sovitetaan tiiviin keskustarakentamisen ja pienimittakaavaisen jokirannan rajapintaan. Kaavamerkintä olisi asuin- ja liikennealueen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO) ja puisto (VP). Kielotietä ja Virnatietä rajataan kaupunkimaisesti ja Kielotien varteen edellytetään liiketiloja. Rakentaminen madaltuu ja korttelipiha avataan jokirannan ja pientalojen suuntaan. Suojellun Saarelan talon pihapiiri säilytetään vehreänä. Kaavamuutos-alueen lounaiskulmasta osa tontista muuttuu osaksi jokivarren puistovyöhykettä. Alueelle laaditaan kaavatyön yhteydessä tonttijako. Kaavaan liittyy maankäyttösopimus.



Asemapiiirustus (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lentoliikenteen ja tieliikenteen solmukohdassa. Kehäradan liikenne käynnistyi kesällä 2015 ja Tikkurilasta on tullut Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko- junista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin. Kaava-alue sijoittuu Keravanjoen varteen.

Lännessä kortteli rajautuu Kielotiehen, joka on pääsisääntuloväylä Kehä III:lta Tikkurilan keskusta. Joen vastaranta kuuluu Helsinkiin.

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.



Nykytilanne. Kaavamuutosalue kuvassa punaisella.

2.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Maisemakuvaa hallitsee eteläosassa Keravanjoen vihreä jokimaisema virkistysreitteineen sekä Tikkurilan sisääntulomaisemassa erottuva pienialainen metsikkö. Pientalovaltainen alue on vihreä.

Korttelin vieressä risteuksen toisella puolella kohoa 16-kerroksinen asuintorni ja tehokasta kaupunkirakennetta toimitiloihin ja asuntoihin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavoitettava alue on nykyisin omakotitaloaluetta, joka on pääosin vettä läpäisevää kasvipintaista viherpintaa. Alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Keravanjoki rantavyöhykkeineen on ekologinen runkoyhteys (Yleiskaava 2020). Keravanjoki yhtyy Helsingin ja Vantaan rajalla Vantaanjoen pääuomaan, joka laskee Suomenlahteen Helsingin Vanhankaupunginlahdella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. vuollejokisimpukka. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Maaperä

Alueen luonnollinen maaperä on savea, joskin aiempien rakennustöiden yhteydessä sitä on muokattu. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Viereiselle tontille, osoitteeseen Silkkitehtaantie 3 on tehty pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto. Siinä todetaan, että, maaperä koostuu 1,0...1,6 m paksuisesta täyttömaakerroksesta. Täyttömaakerroksen alapuolella maaperässä on 7...10 m paksuinen pehmeä savikerros. Savikerroksen yläosaan on paikoin kehittynyt n. 0,6 m paksuinen kuivakuorikerros. Alimmaisena maaperässä tavataan tiiviydeltään vaihteleva kitkamaakerros.

Kaava-alueen itänurkalta noin 75 m koilliseen sijaitsee pohjavesiputki, joka on mitattu 31.07.2024 ja pohjavedentaso on havaittu välillä +11.60...+12.70. Tontin lounasnurkalta noin 85 m päässä sijaitsee pohjavesiputki, josta on pohjavedenpinta mitattu 15.5.2024 ja pohjavedentaso on havaittu välillä +10.70...+12.60. Kaava-alueen luoteisnurkalta noin 115 m päässä sijaitsee pohjavesiputki, josta on mitattu pohjavedentaso 15.5.2024, jolloin pohjavedentaso on havaittu välillä +11.20...+12.50. Näissä pohjavesiputkissa pohjavedentaso on vaihdellut välillä +9.10...+13.20, ollen matalammillaan kaava-alueesta lounaaseen ja korkeimmillaan kaava-alueesta koilliseen. Kaava-alueella pohjavedentaso on keskimääräisesti ollut n. tasolla +12.75. Pohjavesihavaintojen perusteella pohjaveden päävirtaussuunta on koillisesta lounaaseen.

Kaava-alueen pohjoisrajalta noin 350 m luoteiseen sijaitsee orsivedenpinnan havaintoputki, joka on mitattu 31.7.2024 ja orsivedentaso on ollut +12,9...+16,2. Samalla alueella on kaksi muuta orsiveden havaintoputkea, joista on vuosina 1991-2004 mitattu orsivesi tasolla +14,4...+15,2. Orsivesi on varsinaisen pohjavedenpinnan yläpuolella olevan eristävän (tässä tapauksessa saven) maakerroksen pidättämä vapaa pohjavesikerros.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +13 ja +15 metrin välillä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2022 alussa 8 361 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta väkiluku on noussut vuodesta 2013 alkaen. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Ennusteen mukaan kaupunginosassa 2030-luvun alussa ylitetään 11 000 asukkaan raja. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Vuonna 2022 koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 47 907 henkeä, missä on kasvua reilut 5 000 henkeä viimeisen 5 vuoden aikana¹.

¹ <https://www.vantaa.fi/fi/kaupunki-ja-paatoksenteko/tietoa-vantaasta/tilastot-ja-tutkimukset>

Asuminen ja sosiaalinen ympäristö

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

Kaava-alueella on kuusi omakotitaloa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Vuonna 2022, lähes 92 prosenttia 6 800 työpaikasta oli palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

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

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan ydinkeskustan eteläpuolelle, Kielotien varrelle. Se on Tikkurilan ensimmäinen kortteli etelästä saavuttaessa. Kehä III on reilun 300 metrin päässä kaava-alueelta etelään ja sisäänajo Kehältä Tikkurilaan tapahtuu Kielotien kautta. Kaupallinen pääakseli, Tikkuraitti–Asematie sekä Tikkurilan matkakeskus ovat noin 500 metrin päässä.

Kaava-alue on Keravanjoen tuntumassa, johon liittyy vahvasti Tikkurilan teollinen taival. Naapuritontilla on entinen silkkitehdas ja Veinin mylly, vernissatehdas on taas kauempana yläjuoksulla.

Nyt vanhat teollisuuslaitokset ovat kulttuurikäytössä ja alueen vetonaulana on Tiedekeskus Heureka. Jokirannan kehittäminen tikkurilalaisten keitaana on käynnissä, puretun Villa Åvikin paikalle on rakennettu leikkipuisto.

Kaavamuutosalueen lähiympäristöön sijoittuu työpaikkoja ja asumista, niin kerros- kuin pientaloja. Keravanjoen eteläpuolella, Helsingin alueella on kapea kaistale pientaloja heti joen varrella. Lähempänä Kehä III:a rakenne muuttuu suurimittakaavaiseksi liikenneympäristöksi, joka on kerännyt alueelleen kaupan ja logistiikan toimintoja.

Talvikkitietä pohjoiseen 900 m päässä sijaitsevat suuret kaupan keskittymät Prisma ja Yliveto. Läheisyydessä sijaitsee myös Silkkitehtaan teatteri sekä Kielotien elokuvateatteri.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan etelälaidalla, lähellä Helsingin kaupungin rajaa, Keravanjoen ja sen viheralueen vieressä. Nykyisellään alueen pientalot vehreine pihoineen jäävät alisteiseen asemaan vilkasliikenteisen kadun reunassa. Alue rajautuu lännessä Kielotiehen, joka on pääsisääntuloväylä Kehä III:lta Tikkurilan keskustaan. Sijaintinsa ansiosta se on ensimmäinen kortteli, joka näkyy Tikkurilaan etelän suunnasta, Helsingistä ja Kehä III:sta saapuville. Kortteli on toteutuessaan portti Tikkurilaan, paikka, jossa Kehä III:n liikenneympäristö vaihtuu korkeammin rakennetuksi keskusta-alueeksi.

Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitseva rakennettu ympäristö koostuu 1-2-kerroksista omakotitaloista. Kielotien liikenneympyrän pohjoispuolella oleva kaupunkiympäristö on hyvin kaupunkimainen: tontin pohjoispuolelle on ominaista matalien toimistorakennusten ja korkeampien rakennusten sekoittunut ympäristö, mukaan lukien 16-kerroksiset asuinkerrostalot Kielotien länsipuolella.



Nykytilanne. Viistoilmakuva idästä katsottuna.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Vanhin osa Tikkurilan keskustan rakennuskannan historiallisista kerrostumista on hävinnyt vanhaa rautatieasemaa ja vernisatehdasta lukuun ottamatta. Tikkurilasta tuli Helsingin maalaiskunnan hallinnollinen keskus vuonna 1946, kun siihen asti keskuksena ollut Malmi liitettiin osaksi Helsinkiä.

Kaava-alueen ainut rakennusperintökohde on suojeltu Saarelan talo. Suurehko asuintalo edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia, jonka edustajat ovat Vantaalla harvinaisia.

Rakennushistoriaselvitys on todettu, että Saarelan talo on harvinainen ja historiallisesti tyyppilinen. Lisäksi rakennuksella on alkuperäisyysarvo ja historiallista todistusvoimaa.

Maalaiskunnan huonekaluteollisuuden aloittivat suurtilojen perustamat puusepäntehtaat. Maalaiskunta oli oiva sijainti tehtaille, sillä pääkaupunki tarjosi hyvät markkinat. Huomattavampia puusepäntehtaita oli Tikkurilaan 1900-luvun alussa perustettu Tikkurilan puuseppätehdas yhtiö (Oy Dickursby Snickeri Ab). Tehdas toimi vuoteen 1914 asti.

1921 Adolf Girsén perusti Saarelan talon tontille Tikkurilan uuden puuseppätehtaan. (Dickursby nya snickerifabric.) Tikkurilassa oli sähköverkko jo 1910-luvulla, joten energianlähteenä Keravanjoki ei ollut enää merkityksellinen tehtaita perustettaessa.

Saarelan talon tontin kannalta merkittävä muutos oli tontin itäpuolelle rakennetulla tiellä ja sillalla. 1950-luvulla Keravanjoen ylittävä silta loi uuden yhteyden Tikkurilaan etelästä, Helsingistä. Uusi tielinjaus ja silta merkitsivät Saarelan talon paikan. Saarelan talo oli ensimmäinen rakennus, maamerkki, saavuttaessa Tikkurilaan etelästä.



Saarelan Talo. Kuva rakennushistoriallisesta selvityksestä (08/2024).

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 Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen lähialueen pääkatu on Talvikkitie. Kielotie kulkee kaava-alueen länsipuolella. Kaavamuutosalueen itäpuoliselta Virnakujalta on mahdollista rakentaa liittymä tontille.

Tikkurilaa reunustaa, eteläpuolella Kehä III, joka sijoittuu täällä kohtaa Helsingin kaupungin alueelle reilun 300 m päähän kaava-alueesta.

Kielotiellä kulkee bussilinja 611. Kaavamuutosalueen lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Kielotiellä ja Tikkurilantiellä. Kaislarannan pysäkki Kielotiellä sijoittuu vastapäätä korttelia ja sen pari n. 150 m päässä Helsingin puolella. Tikkurilantietä kulkevat bussilinjat 571 ja 611. Tikkurilantielle on suunniteltu Vantaan ratikan reittiä, joka toteutuessaan yhdistää alueen Tikkurilan keskustan kautta Mellunmäkeen ja toisessa suunnassa Aviapolikseen ja lentoasemaan. Lähin suunniteltu pysäkki on 500 m päässä.

Tikkurilan läpi kulkevat pääpyörätiet Kielotiellä, Tikkurilantiellä, Asematiellä, Lummetiellä sekä Talvikkitiellä. Paikallispyörätieverkko alueella on suhteellisen tiheä. Keravajoen ulkoilualueella kulkee pyörätienä toimiva ulkoilureitti. Virnantiellä ja Virnakujalla ei ole eroteltu pyöräilyn ja kävelyn kaistoja. Virnatien eteläpuolella ja Virnakujalla ei ole jalkakäytäviä.

Vesihuolto

Kaava-alue kuuluu rakennetun vesihuoltoverkoston piiriin.

Vedenjakelu

Kaavoitettava alue sijoittuu HSY:n vesihuollon toiminta-alueelle ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rakennettua vesihuoltoverkostoa.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan, Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hiekkaharjussa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 8000 m³.

Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 75 ja ylin on noin + 83. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp). Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemärinti

Alueen jätevedet johdetaan runkoviemäriin ja sitä kautta Suutarilan jätevesipumppaamolle. Lopulta jätevedet päätyvät Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesijärjestelmä

Kaava-alue kuuluu osin rakennetun hulevesiverkoston piiriin. Alueen vedet imeytyvät osin maaperään ja johtuvat osin ojia ja hulevesiviemäriä pitkin Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Johdot kulkevat Virnatien ja Virnakujan katualueella sekä tontilla nro. 5. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita kulkevat Virnatien ja Virnakujan katualueella. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannuksien osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n yhteistyötoimintasopimuksen mukaan (20.7.1993).

Ympäristöhäiriöt

Lento- ja liikennemelu

Vuoden 2018 alusta voimaan tullut Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017 antaa vaatimukset uuden rakennuksen meluntorjunnalle. Asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB. Virkistykseen käytettävillä piha-alueilla sekä parvekkeilla melun keskiäänitaso ei saa ylittää 55 dB päivällä 7–22, viherhuoneilla 45 dB².

Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 määrää asumisen ulkoalueiden keskiäänitasosta, joka saa olla päivällä 7–22 enintään 55 dB (L_{Aeq}) ja yöllä 22–7 enintään 50 dB (L_{Aeq}), uusilla alueilla 45 dB (L_{Aeq})³.

ELY-keskuksen opas ”Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa” sisältää ohjeita parvekkeiden ja julkisivujen melutasoista. Ohjeiden edellytetään täyttyvän kaavaratkaisussa. Oppaan mukaan parvekkeita ei tule sijoittaa julkisivuille, mikäli päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB. Jos tämä taso ylittyy asuinrakennuksen julkisivulla, tulee asunnot määrätä aukeamaan myös hiljaisempaan suuntaan⁴.

Vantaan kaupungin karttapalvelussa **tiemelu** (katumelu, tiedot vuodelta 2021) päivällä (7–22) on kaavamuutoskorttelilla vyöhykkeillä 50–55 dB, 55–60 dB, 60–65 dB sekä alueen

² Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017

³ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992

⁴ Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, ELY, 2013, Airola, 2013

länsireunassa 65-70dB. Tiemelu yöllä on tonteilla vyöhykkeillä 45–50 dB, 50–55 dB, 55–60 dB ja aivan alueen länsireunassa, 60–65 dB. Kaupungin oman ohjeen mukaan nämä nykyarvot edellyttävät asuinhuoneiden osalta äänitasoeroa 28 dB. Pihan melua tulisi vähentää arvoon 45 dB yöllä. Ulkoalueiden meluun vaikuttaa rakennuksen sijainti tontilla.

Rautatiemelu on tietojen vuodelta 2021 mukaan päivällä (7-22) <45dB aivan korttelin koillisreunassa.

Kaavamuutuskortteli ei sijaitse lentomelualueella.



Tiemelu 2021, päivällä klo 7–22.



Tiemelu 2021, yöllä klo 22–7.

Ilmanlaatu

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY mittaa ilmanlaatua pääkaupunkiseudun mittauspisteissä. Lähin mittauspiste sijaitsee Tikkurilassa Ratatien ja Neilikkatien risteyksessä. Ilmanlaatuun Tikkurilassa vaikuttaa lähinnä liikenne ja katupölyn määrä. Mittausasemalla mitataan mm. typen oksidien (NO_x), hengitettävien hiukkasten (PM_{10}), pienhiukkasten ($\text{PM}_{2,5}$) pitoisuuksia.

HSY:n julkaiseman datan mukaan ilmanlaatu oli Tikkurilan mittauspisteessä ajanjaksolla syyskuu–marraskuu 2023 suurimman osan ajasta hyvä. Kolmen kuukauden aikana se oli vain tunnin ajan huono tai erittäin huono.

Typen oksidit ovat typpimonoksidi ja typpidioksidi. Suurimmat päästölähteet ovat energiantuotanto ja liikenne, erityisesti raskas liikenne. Typpidioksidin ei arvioida enää ylittävän vuositasolla raja-arvoa eikä tuntitasolla raja- ja ohjearvoja. Tikkurilassa NO_2 -pitoisuus ei ylittänyt vuorokausiraja-arvoa $70 \mu\text{g}/\text{m}^3$ syyskuukausina 2023. Typenoksidien pitoisuudet ovat laskeneet merkittävästi viimeisen kolmen vuosikymmenen aikana, jolloin mittauksia on tehty. Typpidioksidipitoisuudet kuitenkin typpimonoksidia hitaammin, mutta viime vuosina myös typpidioksidipitoisuudet ovat laskeneet selvästi.

Hengitettävät hiukkaset, PM_{10} ovat suureksi osaksi liikenteen nostattamaa katupölyä. Hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvo ($50 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ei ole ylittynyt pääkaupunkiseudulla vuoden 2006 jälkeen. Raja ei saa ylittyä useammin kuin 35 päivänä kalenterivuodessa. Tikkurilassa raja ylittyi yhtenä päivänä syyskaudella 2023.

Hengitettävien hiukkasten vuorokausiohjearvo ($70 \mu\text{g}/\text{m}^3$) ylittyy tavanomaisesti erityisesti katupölyaikaan liikenneympäristöissä. Syyskaudella 2023 sitä ei Tikkurilassa ylitetty. WHO:n vuorokausiohjearvo ($45 \mu\text{g}/\text{m}^3$, 3 ylitystä sallitaan vuodessa) ylittyi vuoden aikana useimmilla pääkaupunkiseudun mittausasemilla. Liikenteen pakokaasujen ja energiantuotannon hiukkaspäästöt ovat vähentyneet 1990-luvulta lähtien. Tämä yhdessä katujen tehostetun puhdistuksen ja pölynsidonnan kanssa on vähentänyt hiukkaspitoisuuksia.

Pienhiukkasten $\text{PM}_{2,5}$ pitoisuuksiin vaikuttaa pääkaupunkiseudulla kaukokulkeuma, liikenne ja pientalojen tulisijojen käyttö. Vuosien varrella on voimakasta vaihtelua ja säätetekijöillä on suuri vaikutus ilmansaasteiden kulkeutumiseen. Ajoittain kaukokulkeutuneet hiukkaset nostavat pitoisuuksia, joskin vuosipitoisuudet ovat laskeneet 2000-luvulla.

Otsonin terveysperusteisen pitkän ajan tavoitteen ylittyminen on tavanomaista hellejaksoilla. Otsonipitoisuudet ovat suurimmillaan aurinkoisella säällä keväällä ja kesällä taajamien ulkopuolella. Otsonin pitoisuudet eivät ylittäneet tavoitearvoja syyskuukausina.

Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvoylitykset ovat nykyisin erittäin poikkeuksellisia. Rikkidioksidin ohje- ja raja-arvotasot eivät ylittyneet syys–marraskuun aikana.⁵

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 vuonna 2023 vaihtelivat $0,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Kallio) ja $0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Mäkelänkatu, Hämeenlinnanväylä) välillä. Etelä-Suomen puhtailla tausta-alueilla vuosiskeskiarvo on noin $0,2\text{--}0,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Mustalle hiilelle ei ole ohje- tai raja-arvoa.

Ajoneuvojen kiristyneet hiukkaspäästönormit ja hiukkaspäästöjen puhdistustekniikat ovat vähentäneet tehokkaasti mustan hiilen päästöjä. Mustan hiilen pitoisuudet ovat laskeneet pitkällä aikavälillä ajoneuvokannan uudistumisen myötä varsinkin vilkasliikenteisissä ympäristöissä. Pääkaupunkiseudun pientaloalueilla tehdyissä mustan hiilen mittauksissa ei ole ollut havaittavissa yhtä voimakasta laskevaa trendiä kuin vilkasliikenteisissä ympäristöissä.

⁵ <https://julkaisu.hsy.fi/ilmanlaatu-paakaupunkiseudulla-vuonna-2023/kokoraportti.html>

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

2.1.4 Maanomistus

Tontit nro 92-61-100-3; -4; -5; -6; -7; -8 omistavat asemakaavanmuutoshakemuksen jättäneet yksityiset maanomistajat. Ympäröivät katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

2.2 SUUNNITTELUTILANNE

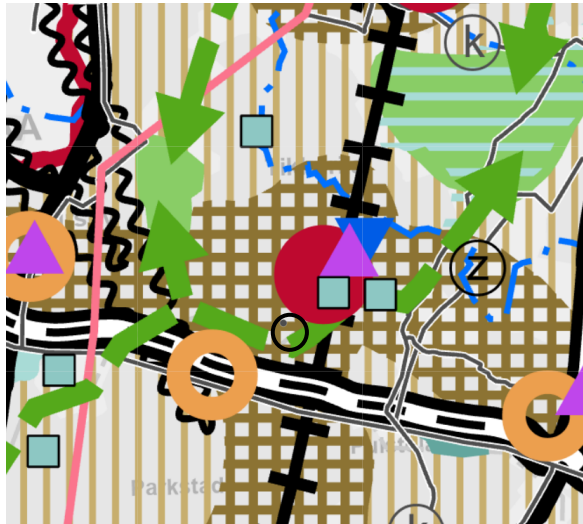
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikku- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava



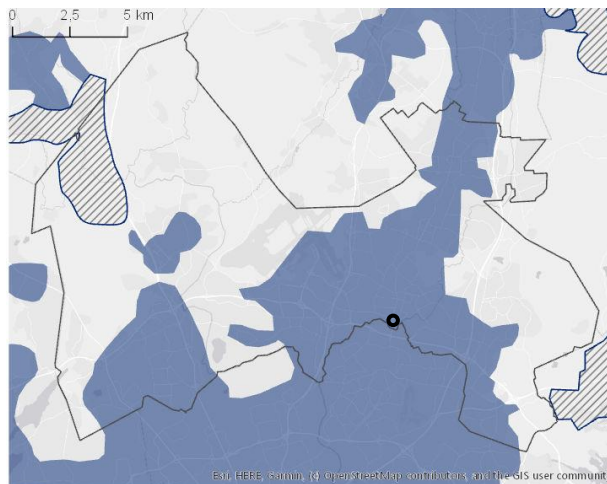
Ote maakuntakaavayhdistelmästä. Kaava-alue esitetty mustalla ympyrällä.

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman 13.3.2023, josta Vantaan alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

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

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 tavoitetilän saavuttamiseksi. Suunnitelmassa tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua.

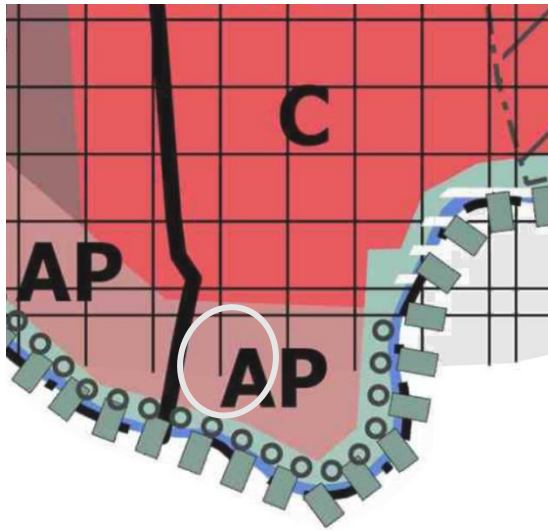


Suunnitelman päämittarien tavoitetasoissa vuodelle 2030 on määritetty, että liikenteen kasvihuonekaasupäästöt vähenevät 50 % vuoden 2005 tasosta vuoteen 2030 mennessä (määrävä tavoitetaso), asuntotuotannosta vähintään 90 % kohdistuu ensisijaisesti kehitettävälle maankäytön vyöhykkeille (oheinen kartta)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

Yleiskaava

Voimassa olevassa **yleiskaavassa** alue on pientalovaltaista asuinaluetta (AP), joka varataan pientaloasumiseen. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppisiä ja lähialueita. Olemassa olevan pientaloalueen uudis- ja täydennysrakentamisessa tulee vaalia ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä sekä rakentamisen tapoja. Näillä alueilla suurin sallittu rakennuskorkeus on kolme kerrosta. Pientaloalueen rakennetta muuttavat asemakaavat tulee laatia riittävän laajoina kokonaisuuksina.

Kaavamuutosalue rajoittuu kaupunkikeskustan alueeseen (C), jota kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena kaupunkiympäristönä. Olemassa olevissa keskustoissa tulee varmistaa, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy edelleen ja rakentaminen parantaa kaupunkitilan laatua erityisesti katutasolla. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten tilojen tulee avautua kaupunkitilaan ja ne tulee osoittaa liike- ja toimitiloiksi.



Ote yleiskaavasta, suunnittelualue merkitty valkoisella

Valtaosa alueesta sijoittuu kestävän kasvun vyöhykkeelle. Se on joukkoliikenteen runkolinjastoon tukeutuva vyöhyke, jolle kaupunginosan maankäyttöä tehostava rakentaminen ensisijaisesti ohjataan. Pientaloalueilla tehokkuuden muutos tulee suunnitella useiden tonttien kokonaisuuksina.

Yleiskaava on tullut voimaan 11.1.2023. Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma.

Asemakaavamuutoksessa rakentaminen tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin.

Tikkurilan kaavarunko 2020



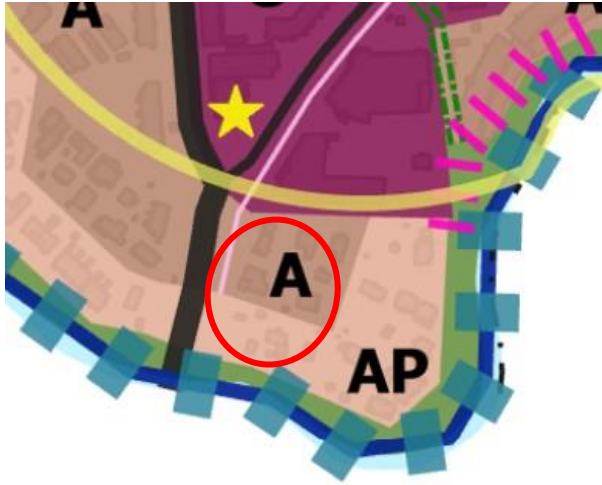
Ote Tikkurilan kaavarungosta 2020, suunnittelualue merkitty punaisella

Tikkurilan kaavarungossa 2020 alue on pääosin asumista, jonka maksimitehokkuus on 1,0 (vaalea ruskea) tai 1,5 (tumman ruskea). Kielotien varteen edellytetään kivijalkaliiketilaa (punainen viiva). Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on tehokasta sekoittunutta kaupunkirakennetta, itäpuolella matalamman tehokkuuden (0,35) asumista.

Karttaan on merkitty suojeltu rakennus sekä asemakaavoituksen arvottama yhtenäinen aluekokonaisuus ja virkistys- ja viherreitti Keravanjoen varressa.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavarungon 16.1.2023.

Vantaan ratikan kaavarunko

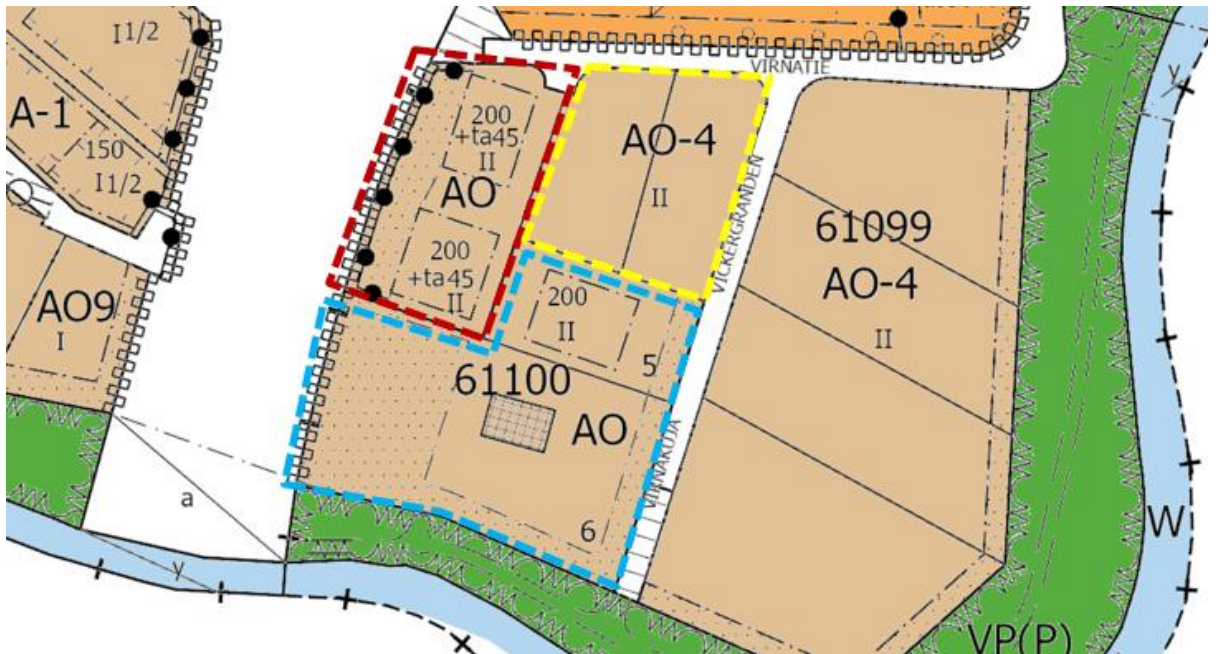


Ote Vantaan ratikan kaavarungosta, suunnittelualue merkitty punaisella

Vantaan ratikan kaavarungossa alueen pohjoisosa on monimuotoista asuinalueetta (A), joka varataan pääosin monipuolisen asumiseen. Alueelle saa rakentaa kaikkia talotyyppejä. Alueen eteläosa on pientalovaltaista asuinalueetta (AP), jolle saa rakentaa ensisijaisesti erilaisia pientalotyyppejä ja lähipalveluita. Kielotien varressa on merkintä vahvasta kaupallisesta julkisivusta (vaaleanpunainen viiva), jolla suurin osa katutason julkisivupituudesta on toteutettava näyteikkunallisina liike- tai toimitiloina. Jokirantaan on merkitty vahva ja tunnistettava alueen maisemallinen reuna.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavarungon 19.6.2023.

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta

Korttelissa 61100 tonteilla 5 ja 6 (kartassa rajausta punaisella katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001870 (KH 6.3.2006). Alue on erillispientalojen korttelialue (AO), jolla molemmilla tonteilla on 200 kerrosneliömetriä asuin- ja 45 kerrosneliömetriä tilarakennuksiin varattua rakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Kielotien varteen on merkitty liittymäkielto, istutettava alueen osa sekä alueen raja, johon on rakennettava aita.

Korttelissa 61100 tonteilla 7 ja 8 (kartassa rajausta sinisellä katkoviivalla) on voimassa asemakaavamuutos 001238 (KH 07.04.1997). Alue on erillispientalojen korttelialue (AO), jolla tontin 7 rakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontilla 8

Saarelan talo on merkitty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti erittäin merkittäväksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- tai lisärakennustyöt eivät saa turmella julkisivujen, rakenteiden tai vesikaton rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Molemmilla tonteilla on istutettava alueen osa. Kielotien varressa on liittymäkielto.

Korttelissa 61100 tonteilla 3 ja 4 (kartassa rajausta keltaisella katkoviivalla) on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava 611100 (YM 02.09.1988). Tontit ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-4). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 0,35$, kuitenkin enintään 350 kerrosneliömetriä tonttia kohti. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Muut päätökset ja suunnitelmat

Vantaan ratikka

Vantaan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 22.5. Vantaan ensimmäisen pikaratiotielinjan toteuttamisesta. Ratikan rakentaminen voi alkaa syksyllä 2024 ja liikennöinti vuonna 2029.

Ratikka kulkee Tikkurilantietä pitkin. Lähin pysäkki sijoittuu Talvikkitien ja Kielotien väliselle osuudelle.

Liikennesuunnitelmat

Kielotiestä Virnatien ja Talvikkitien välillä on laadittu liikennesuunnitelma vuonna 2024. Kielotien suunnittelun lisäksi hankkeeseen sisältyvät kaava-alueeseen liittyvät katusuunnitelmat Virnatielle välillä Kielotie-Virnatie 7 sekä Virnakujalle. Virnakujaa levennetään kaavatyön yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN, SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET JA VI-REILLETULO

Maanomistajan jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 19.10.2023. Kaavamuutos sai työohjelmassa numeron 002255 ja kaavoitus tuli vireille 6.3.2024.

Asemakaavan muutostyö on hyväksytty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

3.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat ne, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät,
- Asukas- ym. yhdistykset
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin omat asiantuntijat

Osallisia ovat myös ne viranomaistahot ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pelastuslaitos
- Vantaan kaupunginmuseo
- tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt, energiayhtiöt

- rajoittuvat naapurikunnat
- HSY, 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.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 12.4.2024 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin 19 kappaletta.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan

Eniten oltiin huolissaan siitä, että tulevat rakennukset ovat liian korkeita, poikkeavat viereisestä pientaloalueesta liiaksi ja ovat ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Liikaa tehokkuutta arvoisteltiin, ja uusien rakennusten pelätään tuottavan liikaa liikennettä ja melua alueelle sekä heikentävän alueen luonto- ja viherarvoja. Myös arvosteltiin kaupunkia asukkaiden epätasa-arvoisesta kohtelusta, koska ei naapureiden ole sallittu rakentaa nykyisen asemakaavan sallimaa rakennusoikeutta tehokkaammin.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa sanottiin, että Saarelan talosta teetetään rakennushistoriaselvitys, jotta rakennuksen suojelumääräykset on mahdollista ajantasaistaa kaavamuutoksen yhteydessä. Kaava alueella sijaitsee Saarelan talon lisäksi viisi muuta omakotitaloa. Kaavan vaikutusten arvioinnissa kaupunkikuvaan ja maisemaan sekä kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulee huomioida, että kaavamuutoksessa ratkaistaan edellä mainittujen rakennusten mahdollinen säilyminen tai purkaminen. Lisäksi kaavamuutosalueella sijaitsevat pientalot muodostavat ajallisesti kerrostuneen alueen, joka kaavamuutoksen toteutuksessa häviää. Alueen omakotitaloista erityisiä arvoja on tunnistettu ainoastaan suojellussa Saarelan talossa.

Vantaan Energian lausunnossa sanottiin, että alueelle tarvitaan muuntamolle tilavaraus Virnakujan varrelle mieluiten katualueelle sijoittuvaksi.

HSY:n lausunnossa sanottiin, että aluetta palveleva vesihuolto on rakennettu valmiiksi ja asemakaavoituksessa on huomioitava riittävät tilavaraukset nykyisille yleisen vesihuollon putkille ja laitteille.

Caruna Oy, Fingrid Oy ja TUKES ilmoittivat, että heillä ei ollut mitään lausuttavaa.

Asukasilta 25.3.2024

Kaavatyötä esiteltiin Viertolan koulussa. Kommenteissa korostui toive matalammasta rakentamisesta ja huoli liikennejärjestelyistä.

Vastineet mielipiteisiin

Rakentamisen korkeus on sovitettu ympäristöönsä niin, että kerrosluku laskee portaittain etelän ja lännen suuntaan. Maksimikorkeus on kahdeksan kerrosta Kielotien liikenneympyrän tuntumassa, jossa sijaitsee myös 16-kerroksinen Kielotorni. Kaava-alue on yleiskaavan C- ja AP-alueiden rajapinnassa, joten korkeampi rakentaminen on perusteltua etenkin Kielotien varressa.

Pientalojen puolella suojellaan olemassa oleva puu ja rakentaminen on 1-3 kerroksista. Korttelialueella pyritään säilyttämään vehreyttä erityisesti joen puolella. Varjostamista on tutkittu: vain talviaamuvarjot yltävät hieman länsipuolen pientaloihin.

Asukkaiden lisääntymisestä johtuvaa liikenteen kasvua ei pidetä liian suurena. Hankkeen autopaikkamäärä ja liikenteen lisääntyminen eivät ole merkittäviä.

Vastauksena tontin omistajien epätasa-arvoiseen kohteluun voidaan todeta, että rakennusluoprosessissa ei ole mahdollista edes poikkeamis päätöksellä merkittävästi nostaa

rakennusoikeutta kaavan sallimasta. Jos sellaista halutaan, niin se hoidetaan asemakaavamuutoksella, kuten nyt tehdään.

Mielipiteiden perustella tehdyt muutokset

Pihakannen korkeusasema on laskenut yhden metrin +18,5:sta +17,5:een. Ajo pysäköintiin Virnakujasta on siirtynyt noin 50 metriä etelään. Virnatien ja Virnakujankujan risteyksessä oleva kerrostalon pääty madaltuu osittain kolmeen kerrokseen. Muutoin pientalojen puolella on vain pihakannen reuna sekä sen päällä maksimissa 1-kerroksiset rakennukset/rakennusosat.

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 yksi sivuaa Virnakorttelin kaavaa. 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])

- Kaupungin omistaman maan ja asemakaavoitettujen täydennysrakentamisalueiden kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Korkeaa rakentamista ja täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti asemanseuduilla ja keskustoissa, joissa on hyvät palvelut.

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 (Kv 11.5.2015):

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.

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 resurssiviisaus ovat maankäytön suunnittelun ja toteutuksen lähtökohdina.
- Kaupunki integroi ilmastonmuutoksen sopeutumistoimet suunnitteluun, rakentamiseen ja ylläpitoon.
- Viherrakenne on terveyttä tukevaa ja hyvinvointia luova. Säilytetään ja parannetaan viheralueiden saatavuutta.

- Luodaan hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.
- Vähennetään liikkumistarvetta.
- Vähennetään lämmityksen päästöjä.
- Edistetään vähähiilistä rakentamista.
- Edistetään rakentamisen kiertotaloutta.
- Vähennetään infrarakentamisen ja massojenhallinnan hiilijalanjälkeä.
- Luonnon monimuotoisuutta lisätään, suojellaan ja vahvistetaan Vantaalla suunnitelmallisesti.
- Vesistöjen luonnontilaisuutta ja monimuotoisuutta parannetaan.
- Hiilinielujen ja hiilivarastojen vahvistaminen.
- Kasvatetaan hiilikädenjälkeä ja edistetään hiilinegatiivisuutta.

3.3.2 Muut tavoitteet

Maanomistaja

Maanomistajan tavoitteena on saada rakennusoikeutta, jolla saadaan katettua nykyisten talojen purkukustannukset ja mahdollisuus uuden asunnon rahoitukseen.

Osallisten palautteista tulleet tavoitteet

Ympäröivien pientalojen mittakaavan huomioiminen, vehreyden säilyttäminen ja autoliikenteen lisääntymisen välttäminen.

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 kestävä kehityksen 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

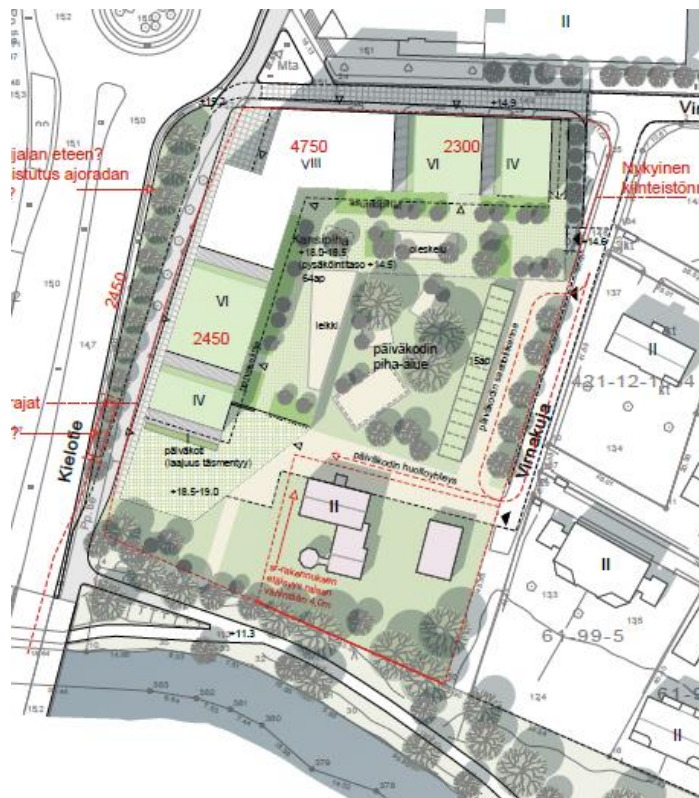


Vaihtoehto A (11. 2021)

Maanomistajien kumppanina on syksystä 2022 alkaen ollut Varte Oy. Viitesuunnitelmat on laatinut Anttila & Rusanen arkkitehdit.

Vaihtoehdossa A (11. 2021) kerrostalon korkeus laskee 9 kerroksesta 3 kerrokseen. Korkein osa sijaitsee Virnatien ja Virnakujan risteyksessä. Ehdotettu rakennusoikeus on 13 550 k-m².

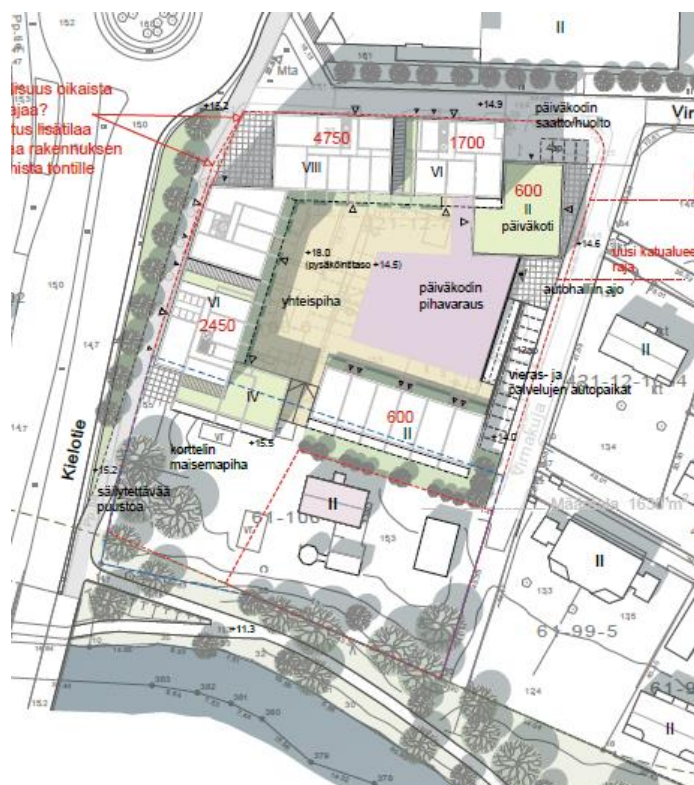
Katujen varten rakentamista pidettiin oikeasuuntaisena ratkaisuna, mutta esitettyä tehokkuutta liian suurena. Rakennusmassa ulottuu alueen lounaiskulmassa liian lähelle jokirannan viheraluetta. Yhdeksän kerroksen katsottiin olevan liikaa tähän kortteliin etenkin sijoitettuna pientalojen tuntumaan.



Vaihtoehto B (11. 2022)

Vaihtoehdossa B (11. 2022) kerrostalon korkein osa (8 kerrosta) sijaitsee Kielotien ja Virnatie risteyksessä, jossa on myös julkinen aukio. Rakennusten korkeus laskee asteittain 4-kerroksiseksi molempiin suuntiin. Päiväkoti sijaitsee rakennuksen eteläreunassa. Pihakansi on noin puolet pienempi kuin A-vaihtoehdossa ja maanpinnan sisäpiha on varattu päiväkodin käyttöön. Ehdotettu rakennusoikeus on 10 300 k-m².

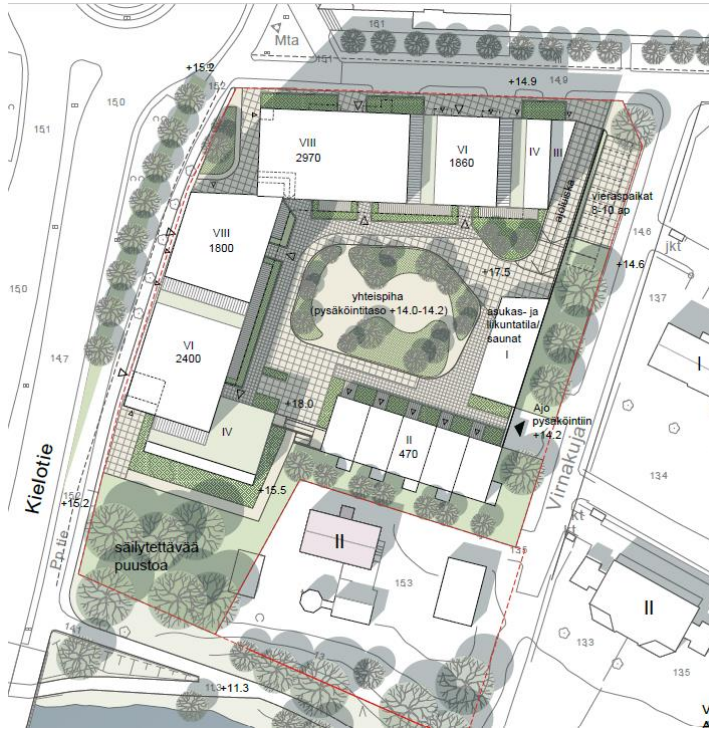
Suunnitelman katsottiin kehittyneen hyvään suuntaan. Tässä vaiheessa ajatuksena oli suunnitella maantasokerrokseen tilat yksityiselle päiväkodille.



Vaihtoehto C (6. 2023)

Vaihtoehdossa C (6. 2023) päiväkotij sijaitsee alueen koilliskulmassa. Päiväkodin piha sijaitsee pihakansin päällä. Säilytettävä puiden viheralue alueen lounaisreunassa jätetään koskemattomaksi. Rivitalot sijaitsevat Saarelan talon pohjoispuolella.

Alustava meluselvitys osoitti, että korttelipihaa on suojattava myös joen yli kantautuvalta kehätien melulta. Terrassitalon päätyjä muokattiin ja korttelin eteläosaan sijoitettiin rivitalo.



Vaihtoehto D (9. 2024)

Vaihtoehdossa D (9. 2024) päiväkotij jättäytyi pois hankkeesta. Sen sijaan kannen reunaan Virnakujan varrelle ehdotetaan asukastilaa. Kerrostalon korkeus vaihtelee 8–3-kerroksisten välillä, ja korkein osa sijaitsee Kielotien ja Virnatien risteyksessä. Ajo pysäköintiin siirrettiin Virnakujaa pitkin etelään.

3.4.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehto D sisältää kaikki aikaisempien vaihtoehtojen toimivimmat ratkaisut. Kerrostalo laskee asteittain korkeudeltaan 8 kerroksesta 3 kerrokseen välittäen Kielotien kaupunkimaisen ja talojen välillä. Kielotien liikenneympyrän vierestä aukiolta on suora yhteys pihaan. Saarelan talon naapurina on mittakaavaltaan vastaava rivitalo. Vaihtoehto D ottaa huomioon myös suojeltavien puiden viheralueen jättäen sen koskemattomaksi.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nykyistä asuinpienalojen korttelialuetta asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi (AK), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoksi (VP). Kerrosluku vaihtelee kahdeksasta kahteen. Korkeimmat osat ovat 16-kerroksisen tornin puolella ja madaltuen pienalojen puolelle. Kivijalkaan sijoittuu liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9 800 kerrosneliömetriä. Virnakujan katualue levennetään.

Suurin osa pysäköintiä, 77 autopaikkaa, sijoittuu pihakannen alle, jonne ajetaan Virnakujan kautta. Lisäpaikkoja (9 kpl) sijoittuu maantasoon Virnakujan varteen lähelle Virnatien risteystä.

Kaava alueen koko on 1,0 ha. Kaava-alueeseen sisältyy asuinkerrostalojen korttelialue (AK), erillispientalojen korttelialue (AO), puisto (VP) ja katualue. Korttelin tehokkuusluku e on 0,86.

4.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK) on 0,67 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 9 800 k-m^2 . Tehokkuusluku $e=0,86$.

Erillispientalojen korttelialue (AO) on 0,16 hehtaarin alue.

Puisto (VP) on 0,11 hehtaarin alue.

Korttelin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 1 300 kerrosneliömetristä 8 500 kerrosneliömetrillä. Lisäys on uutta asumisen sekä kivijalkaliiketilojen rakennusoikeutta.

Kortteliin tulee viitesuunnitelman mukaan yhteensä 148 asuntoa arviolta 300 asukkaille ja niiden keskipinta-ala on 50,2 m^2 . Alle 35 m^2 asuntoa on 20%, 35-64 m^2 asuntoa on 50%, 65-80 m^2 asuntoa on 20% ja yli 80 m^2 asuntoa on 10%.

Autopaikkoja on pihakannen alla yhteensä 77 kpl ja lisäpaikkoja on maantasossa 9 kpl: 1 ap/130 asuntokerros- m^2 tai vähintään 1 ap/ asunto, 1 ap/asunto pientaloille, 1 ap/100 liiketilakerros- m^2 , 1 ap/ 1500 asuntokerros- m^2 vieraspaikat, 2 ap lyhytaikaiseen asiointiin.

Pyöräpaikkoja on yhteensä 303 kpl eli 2 pp/ asunto ja 1 pp/ 40 liiketilakerros- m^2

4.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaupungin tavoitteena on ollut asuinrakentamisen lisääminen Vantaan ratikan vaikutuspiirissä yleiskaavan mukaisesti. Kaavassa on huomioitu uudisrakentamisen suhde ympäristöönsä. Matlampi rakentaminen sijoittuu tontin etelä- ja itäreunoille, joissa se on lähimpänä olemassa olevaa pientaloasutusta.

Istutettavat alueen osat on osoitettu kaavakartalla etelä ja itäosaan.

Rakennusten arkkitehtuurista on annettu laatua ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä.

Korttelin vihertehokkuudeksi on asetettu 0,9. Esitetyn viitesuunnitelman perusteella se täyttyy. Vihertehokkuuden toteutuminen on osoitettava rakennusluvan yhteydessä pihasuunnitelmalla ja vihertehokkuuslaskelmalla.

4.3 ALUEVARAUKSET

Kaava-alueella on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue, erillispientalojen korttelialue ja puisto.

4.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Kortteliin on osoitettu kolme rakennusala asuinkerrostalojen rakentamiseen. Uudet asuin-kerrostalot sijoittuvat Kielotien ja Virnatien varteen. Rivitalo rajaa pihakannen päälle syntyvää korttelipihaa niin, että Saarelan talo pihapiireineen säilyy omana kokonaisuutenaan. Kerros-luku voi olla korttelin luoteiskulmassa enintään kahdeksan, josta se asteittain vähenee etelään neljään kerrokseen ja itään kolmoseen kerrokseen. Rivitalo lähimpänä Saarelan taloa on korkeudeltaan maksimissaan kaksikerroksinen. Virnakujan puolelle pihakannen päälle saa sijoittaa yksikerroksisen asumista palvelevan yhteiskäyttötilan. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 9 800 kerrosneliömetriä.

Aukio (yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue) sijoittuu alueen luoteiskulmassa,

Kielotien ja Virnatien risteykseen.

Asumista palveleva yhteiskäyttötila tuo pientalomittakaavaa Virnakujan varrelle.

Kielotietä pitkin maantasokerrokseen edellytetään palvelu- ja liiketiloja, jonka vähimmäiskerrokorkeus on noin 6 metriä. Kadulta tulee olla suora yhteys liiketiloihin, ilman portaita tai luiskia.

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kestävä, korkeatasoista ja innovatiivista. Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina. Katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä. Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

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

Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu pihakannen alle.

Korttelin lounais- ja eteläosaan on osoitettu alue, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Virnakujan varrella on osoitettu puista ja pensaista koostuva istutettava vyöhyke. Istutusalueita on myös muilla korttelin reunoilla. Leikkialue on näytetty ohjeellisena. Pysäköimispaikka on kartalla lähellä Virnatien ja Virnakujan risteystä. Virnakujan varteen on kartalla osoitettu yksi säilytettävän tammi.

Pihan tulee olla korkeatasoinen ja monipuolinen. Päälystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä. Kaavamääräyksissä edellytetään vihertehokkuutta 0,9.

AO, Erillispientalojen korttelialue

Saarelan Talo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Pihapiiri säilytetään puutarhamaisena. Kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee tukea pihapiirin ajallisia ominaispiirteitä.

VP, Puisto

Pienialainen puistoala tukee osaltaan jokirannan puistomaista viheraluetta. Sen kasvillisuus säilytetään.

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

Yleiskaavassa asemakaavamuutoksen alue on Pientalovaltaista asuinaluetta (AP). Alue rajautuu yleiskaavan kaupunkikeskuksen alueeseen (C). Lisäksi alueelle ulottuu kestävän kasvun vyöhyke merkintä. Yleiskaavan toteutus tutkitaan aina asemakaavassa ja monin paikoin alueet sisältävät myös muita maankäyttömuotoja pääkäyttötarkoituksen lisäksi, vaikka näitä ei ole kartalla osoitettu. Yleiskaavan eri maankäyttömuotojen välinen raja ei ole metrin tarkkuudella tulkittavissa, vaan tulkinta tapahtuu asemakaavoituksen yhteydessä. Viereinen kaupunkikeskuksen alue ja kestävän kasvun vyöhyke tukevat tulkintaa, jossa Kielotien läheisyyteen voidaan rakentaa tehokkaammin. Rakentaminen muodostaa sisääntulon Tikkurilan alueelle ja sen avulla on mahdollista suojata itäpuolelle, jäävää pientaloasutusta Kielotien melulta. Asemakaavassa esitetty ratkaisu on yleiskaavaa tarkentava, eikä ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Vantaan ratikan kaavarungossa korttelissa on A ja AP-merkinnät, mikä tukee tulkintaa siitä, että Luoteiskulmassa korttelin maankäyttö voi olla pientaloja tehokkaampaa alueen sijaitessa tulevan tehokkaan joukkoliikenneyhteyden läheisyydessä.

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan eteläpuolista aluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia asuntoja tulee noin 148 kappaletta arviolta noin 300 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan kaupunginosaan, keskustan eteläpuolella, lähelle Helsingin rajaa. Ratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tiivistä ja tehokasta, kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkoyhteyden tuntumaan. Bussipysäkit sijoittuvat kävelyetäisyydelle ja tulevan Vantaan ratikan pysäkit ovat noin 600 metrin etäisyydellä.

Kaupunkikuva

Uusi rakentaminen muuttaa alueen kaupunkikuvaa matalien omakotitalojen korvautuessa kerrostalo- ja rivitalo rakentamisella. Mittakaava on Kielotien puolella suurempi ja asettuu osaksi sisääntuloväylän liike- ja toimistorakennusten sekä korkeimmillaan 16-kerroksisten asuintornien mittakaavaa. Itä- ja eteläpuolella rakenne madaltuu ja muuttuu vehreämmäksi kohti jokea ja itäpuolisia pientaloja.

Kielotien varrella sijaitseva kerrostalo luo kaupunkimaista ympäristöä, joka johtaa Tikkurilan keskustaan ja on sen luonnollinen jatke.

Korttelista saadaan vehreä mm. vihertehokkuudesta määräämällä, säilyttämällä olemassa olevaa puustoa kaava-alueen eteläosalla sekä säilyttämällä Virnakujan varren arvopuu (tammi).



Näkymä Kielotien liikennepyrystä (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 143 kerrostaloasuntoa ja 5 rivitaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun kasvun edellytyksiä. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Varjostuksen vaikutus naapureihin on pieni: vain talviaamuvarjot yltävät hieman länsipuolen pientaloihin.



Näkymä Virnakujalta (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)



Näkymä Kielotieltä (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)



21.6.

klo 9.00



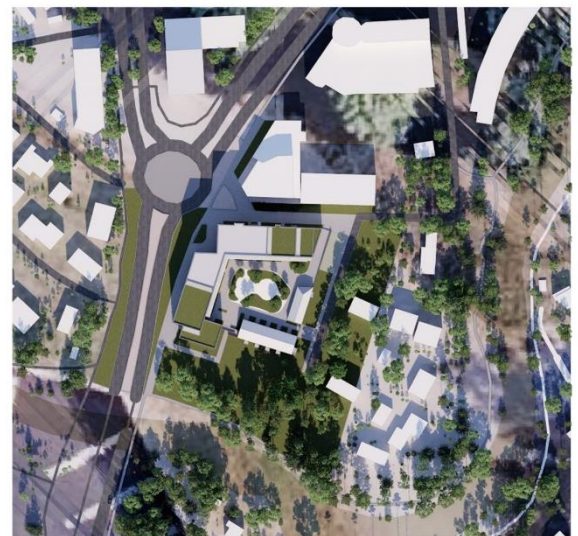
21.9.

klo 9.00



21.6.

klo 13.00



21.9.

klo 13.00



21.6.

klo 17.00



21.9.

klo 17.00

Varjostusanalyysi (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy)

Palvelut ja työpaikat

Kaava mahdollista palvelu- ja liiketiloja sekä pieniä työtiloja. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti Tikkurilaan ja koko kaupunginosan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Asukasluvun kasvu lisää jonkin verran päiväkotipaikkojen ja koulupaikkojen tarvetta, mutta asunnoista vain noin 30 % on perheasuntoja. Tikkurilan ja Aviapoliksen työpaikat ja palvelut ovat hyvien joukkoliikenneyhteyksien tai pyörämatkan päässä, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Taloudelliset vaikutukset

Kaupungin omistamalle maalle ei osoiteta rakennusoikeutta. Hanke on kaupungille taloudellisesti kannattava, sillä alue sijoittuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen eikä vaadi suuria infrainvestointeja. Kaava tuottaa uutta asuinrakennusoikeutta ja kaupunkiin uusia veronmaksajia.

Kaavamuutoksen hakijan kannalta tärkeää on ollut mahdollistaa hankkeen taloudellinen yhtälö, jossa vanhojen asuntojen purkukustannukset ja uusien asuntojen ostaminen asukkaille onnistuisi rakennusoikeuden nostolla.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita. Asuntojen koko vaihtelee, ja alueelta löytyy koti moneen tarpeeseen ja elämänvaiheeseen. Vanhan pientaloalueen ikääntyville asukkaille tarjoutuu mahdollisuus esteettömään ja huolettomaan kerrostaloasumiseen. Tavoitteena on ehjä sosiaalinen aluekokonaisuus. Hanke on VAT:n mukainen.

Virkistys

Hanke uusine asukkaineen lisää virkistysalueiden, kuten Keravajoen ulkoilualueen käyttöä. Rakennukset sijoittuvat jo rakennetulle maalle, joten hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita. Osa nykyisestä pientalotontista liitetään osaksi kaupungin yleistä puistoaluetta.

Kulttuuriperintö

Saarelan talon suojelumääräykset ajantasaistaan kaavamuutoksen yhteydessä.

Kaavatyön aikana on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kanssa.

Kaava-alueella sijaitsee Saarelan talon lisäksi viisi muuta omakotitaloa, jotka ovat valmistuneet vuosien 1951–2006 välisenä aikana. Alueen omakotitaloista erityisiä arvoja on tunnistettu ainoastaan suojellussa Saarelan talossa.

Vantaan vanhempaa rakennusperintöä 1970-luvun lopulle asti on kattavasti inventoitu ja voidaan olettaa, että vuonna 1951 ja 1967 valmistuneet omakotitalot ovat olleet mukana inventointikohteiden tarkastelussa, vaikka niitä ei ole inventointiraportissa erityisesti mainittu.

Vuosilta 1998, 2001 ja 2006 olevien kolmen nuoren omakotitalon mahdollisia rakennusperintöarvoja ei ole tutkittu inventoinneissa. Museo on arvioinut, että inventointi alkaisi 2025 alkuvuodesta. Inventoinnin jälkeen voidaan täydentää kaavan vaikutusten arviointia.

Kaavamuutosalueella sijaitsevat pientalot muodostavat ajallisesti kerrostuneen alueen, joka kaavamuutoksen toteutuessa häviää.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kielotielä ja Tikkurilantiellä sijaitsevista lähibussien pysäkeistä sekä Tikkurilantielle kaavaillusta Vantaan ratikan pysäkistä. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta, siksi se luo hyvät edellytykset kestäväälle ja monimuotoiselle liikkumiselle.

Kasvava asukasmäärä lisää osaltaan ajoneuvoliikennettä Kielotielä ja Virnatiellä. Kaavailtu autopaikkamäärä lisää teoreettisesti noin 170 ajoneuvoa vuorokauden aikana Virnakujalle ja

Virnatiele, josta liikennemäärä jakaantuu Kielotielle ja Horsmakujalle. Liikennemäärällisesti vuorokauden huipputunnin aikana tämä tarkoittaa vajaan 20 auton lisäystä, joka on maltillinen lisäys Virnatien kaltaiselle tonttikadulle.

Yhteydet Tikkurilan keskusta ja Kielotien kautta Kehä III:lle ovat sujuvat ja liikenneverkon kapasiteetti kestää asukasluvun lisäyksen.

Vesihuolto

Kaavamuutosalue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan vesihuoltoverkoston. Kaavan myötä Virnakuja tullaan rakentamaan ja sen yhteyteen toteutetaan uusi hulevesiviemäri. Kaavan pohjoisreunan välittömässä läheisyydessä kulkee jäteveden runkoviemäri sekä jakeluvesijohto, jotka tulee huomioida tonttia rakennettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueella mitoittavana melulähteenä on tieliikennemelu.

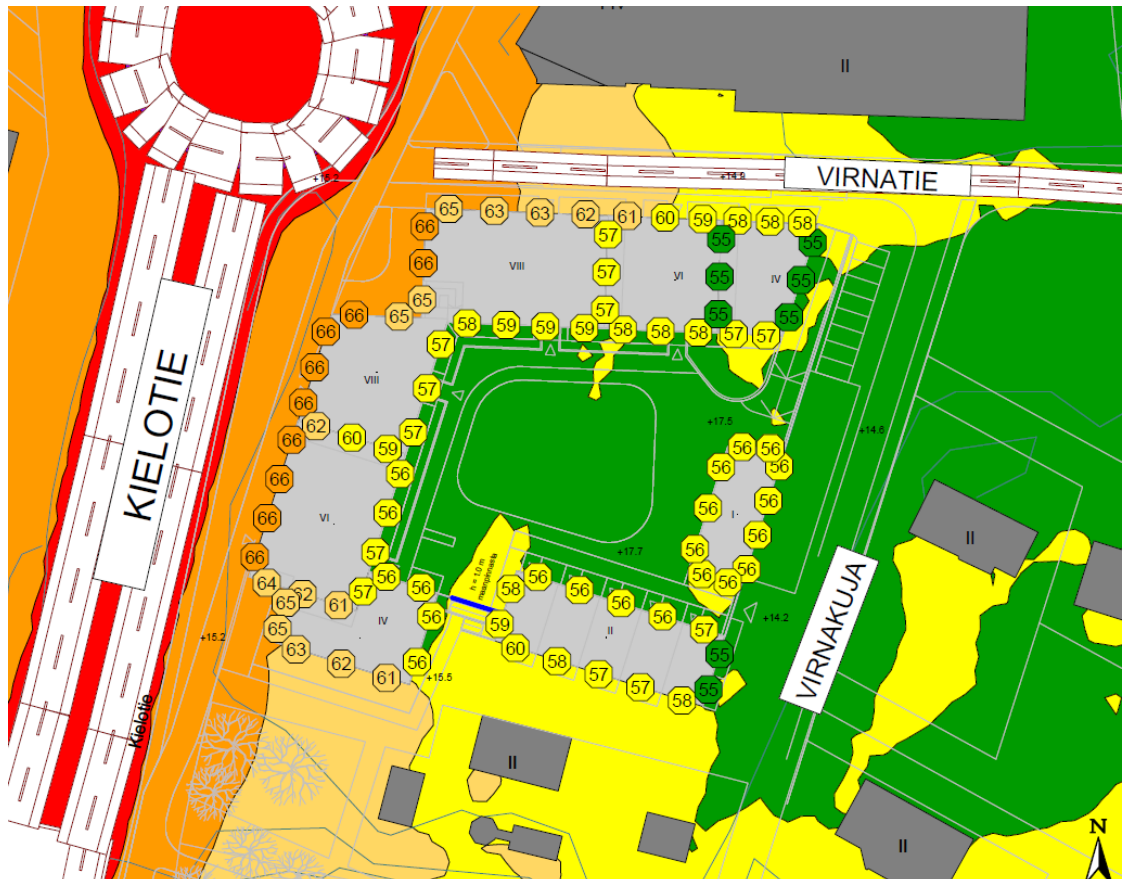
Asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuu suurimpia keskiäänitasoja Kielotien puolella, jossa muodostuu yli 65 dB:n ylittäviä julkisivutasoja.

Suurin julkisivulle kohdistuva keskiäänitaso on kaikkien rakennusten osalta päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 59 dB. Suurin muodostuva äänitasoeroisuus on: $\Delta LA, \text{vaad} = 31 \text{ dB}$ (66 dB – 35 dB).

Kaavassa määrätään, että asunnot eivät saa avautua vain julkisivulle, jolle kohdistuvan melun taso ylittää 65 dB päiväajan keskiäänitasona laskettuna.

Muiden julkisivujen osalta laskettu äänitasoero on $\Delta LA, \text{vaad} < 30 \text{ dB}$, joten näille julkisivuille ei ole selvityksen perusteella tarpeen antaa kaavamääräystä julkisivun äänitasoero vaatimuksesta.

Oleskelupiha suojataan riittävästi melulta rakennuksin ja niiden välisin meluestein. Meluesteen kanssa Ympäristöministeriön asetuksen 55 dB vaatimus ei ylitä piha-alueella päiväaikaan.



Päiväajan keskiäänitasot ja melutorjunta ennustetilanne (ote meluselvityksestä).

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo asumisen käytössä olleille alueille. Rakentamisen myötä alueelta kaadetaan osa puista, mikä vaikuttaa paikallisesti jonkin verran alueen luontoarvoihin. Tontin eteläpuolen puusto ja viheralueet kuitenkin säilyvät. Lisäksi Virnakujan varrella oleva puu merkitään säilytettäväksi. 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

Vettä läpäisemättömän pinnan määrä tontilla kasvaa kaavan toteuttamisen myötä, joten alueella muodostuvat hulevesimäärät tulevat lisääntymään.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on, että alueelta poistuvan virtaamahuipun suuruus ei kasva rakentamisen myötä. Hulevesimäärän kasvun vaikutuksia pyritään minimoimaan hallitsemalla syntyviä hulevesiä tontilla ennen niiden johtamista yleiseen hulevesiverkostoon.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien hallintarakenteet mitoitetaan vihertehokkuuslaskurin avulla sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia.

Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesien hallinnan toimintamalli. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

4.4.3 Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Virnakorttelin asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu hiilineutraalisuusselvityksellä. Selvityksen tavoitteena on selvittää hankkeen mahdollisuudet rakentamisen ja käytön aikaiseen haitallisten ilmastovaikutusten vähentämiseen eli potentiaalisimmat keinot toteuttaa alueen rakentaminen vähähiilisesti.

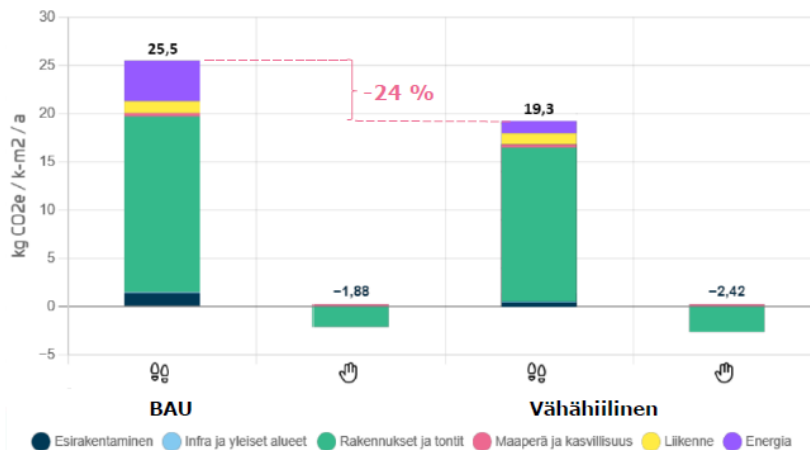
Arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on paikkatietopohjainen SaaS-ratkaisu kaavojen ilmastovaikutusten laskennalliseen arviointiin. Suunnitelmaratkaisun hiilijalanjälki (ilmastohaitat) on 50 vuoden tarkastelujaksolla n. 25,5 ja hiilikädenjälki (ilmasto-hyödyt) n. 1,9 kg CO₂e / k-m² / vuosi.

Rakennusten ja kansipihan rakentaminen on selkeästi suurin yksittäinen päästölähde. Arvioinnin tulokset kertovat alueen ilmastopäästöjen muutoksesta kaavassa esitetyn hankkeen toteutumisen myötä. Alueelta purettavien rakennusten oletetaan vähentävän alueen liikennesuoritetta ja energiankulutusta niiden käytöstä poistamisen myötä.

Arvioinnin vähähiilisessä skenaariossa tarkastelluilla toimenpiteillä hankkeen hiilijalanjälkeä voitaisiin pienentää noin 24 %. Tarkastelluista toimenpiteistä vaikuttavimpia olisivat vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttö sekä uusiutuvan energian tuotanto alueella. Lisää päästövähennyksiä voidaan saavuttaa myös mm. vähähiilisillä esirakentamisen toimenpiteillä sekä pihakannen alaisten tilojen vähäisellä lämmittämisellä.

Liikenteen ilmastovaikutukset alueella ovat hyvin matalat: liikenne suoritteita vähentää ennen kaikkea keskeinen sijainti. Esirakentamisen ja rakennusten perustusten ilmastovaikutukset taas ovat suurehkot, jos vertailukohdaksi otetaan kantavalle maapohjalle rakentaminen.

Tulosten yhteenveto



Hiilineutraalisuusselvityksen tulosten yhteenveto (Sitowise)

Todennäköinen energiamuoto tulee olemaan Vantaan Energian kaukolämpö, jonka tuottamiseksi hiilineutraalisti yhtiö on rakentamassa mm. mittavaa lämpövarastoa Tikkurilan itäpuolelle. Maankäyttösopimuksella määrätään rakennusten rakentamisesta A-energialuokkaan.

Kaavan ilmastovaikutuksia hillitsee myös se, että kaava-alueen eteläinen osa on suunniteltu ennallaan säilyväksi: alueen kaakkoisosassa sijaitseva Saarelan talon asuinkortteli sekä sen lounaisosassa sijaitsevan puustoisien viheralueen kasvillisuus säilytetään. Lisäksi kaava ohjaa vähähiilisen runkomateriaalien käyttöön, kuten vähähiilinen betoni ja puu.

Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä.

Kaavassa määritellään korttelien vihertehokkuuden tavoiteluku. Vihertehokkuuden avulla hillitään ilmastomuutosta ja edistetään siihen sopeutumista vähentämällä tulvariskejä, luomalla hiilinieluja ja lieventämällä lämpösaarekeilmiötä. Hulevesiratkaisuin, kasvikatoin ja säästä kestävin ja pitkäikäisin julkisivumateriaalein varaudutaan äärevöityviin sääilmiöihin. Läheisen Keravanjoen tulvamallinnusten perusteella kaava-alue ei ole tulvariskialuetta edes kerran 1000 vuodessa toistuvassa tilanteessa. Hulevedet hoidetaan tontilla.

Rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, jossa on valmis katu- ja kunnallistekninen verkosto. Hanke tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

4.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 4.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

6. KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Kaupungin asiantuntijat ovat valmistelleet kaavan. (Kaava perustuu hakijan konsulttina toimineen Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:n viitesuunnitelmaan.)

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:	Mikko Rusanen Kati Kontro	
Varte Oy:	Harri Koho Antti Nykänen Tuomas Parvila	
Vantaan kaupunki:		
Asemakaavoitus:	Kerttu Kurki-Issakainen Paolo Caravello Tuuli Huhtala Leena Kaunismäki	Alue-arkkitehti Asemakaava-arkkitehti asemakaava-arkkitehti Kaavatekninen koordinaattori
Yleiskaavoitus:	Eeva Eitsi Asta Tirkkonen	Maisema-arkkitehti Yleiskaava-arkkitehti
Kadut ja puistot:	Paula Luomala Heidi Hellgren-Suomalainen Samuli Haveri Harri Keinänen	Alueinsinööri Liikenteen alueinsinööri Liikenneinsinööri Vesihuollon suunnitteluisinööri
Kaupunginmuseo:	Janne Karppinen Anne Silanto	Geotekniikkainsinööri Rakennustutkija
Rakennusvalvonta:	Ilkka Laitinen	Lupa-arkkitehti

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkirakenne ja ympäristö / Asemakaavoitus

Vantaalla, 22. päivänä lokakuuta 2024

Paolo Caravello
asemakaava-arkkitehtiKerttu Kurki-Issakainen
aluearkkitehti

7.ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vantaa	Täyttämispvm	24.9.2024
Kaavan nimi	002555 Virnakortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	6.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	092002555
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0085	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0085

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,1085	100,0	9800	0,88	0,0000	9200
A yhteensä	0,8411	75,9	9800	1,17	-0,0210	9200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	10,1	0	0,00	0,1118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1556	14,0	0	0,00	-0,0908	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

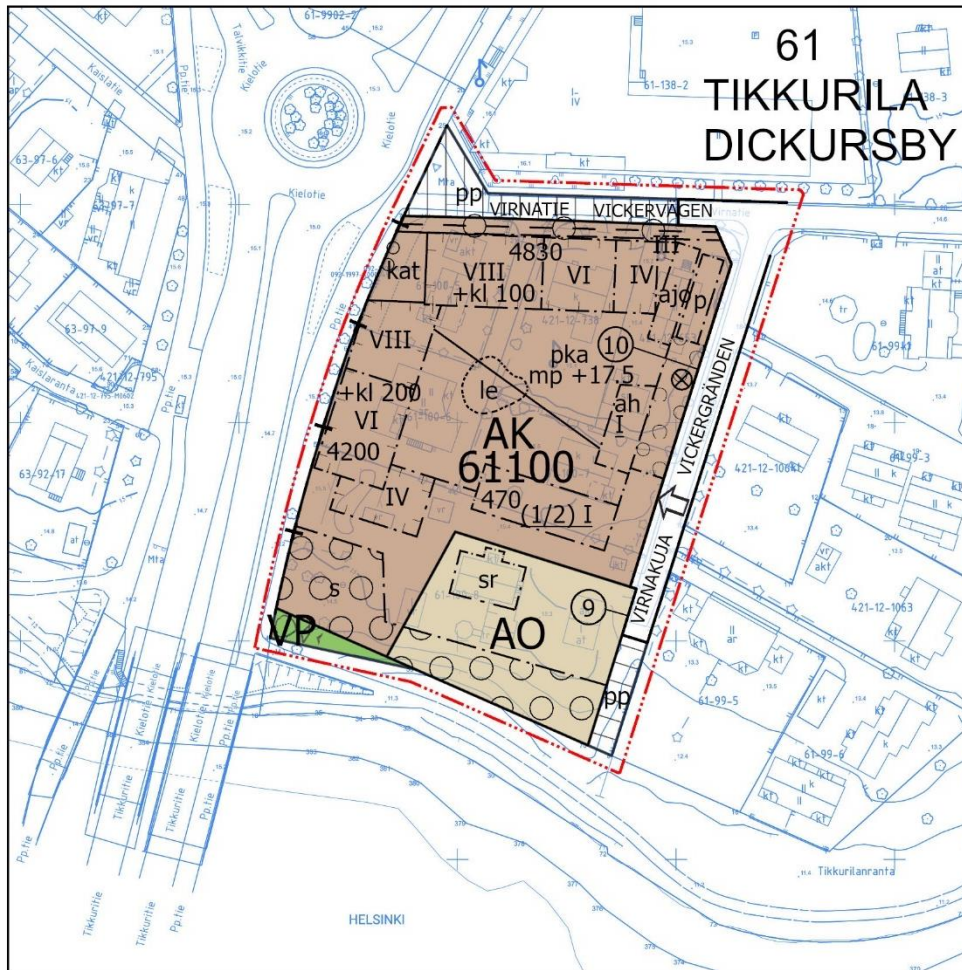
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	130	0	0

Alamerkinnät

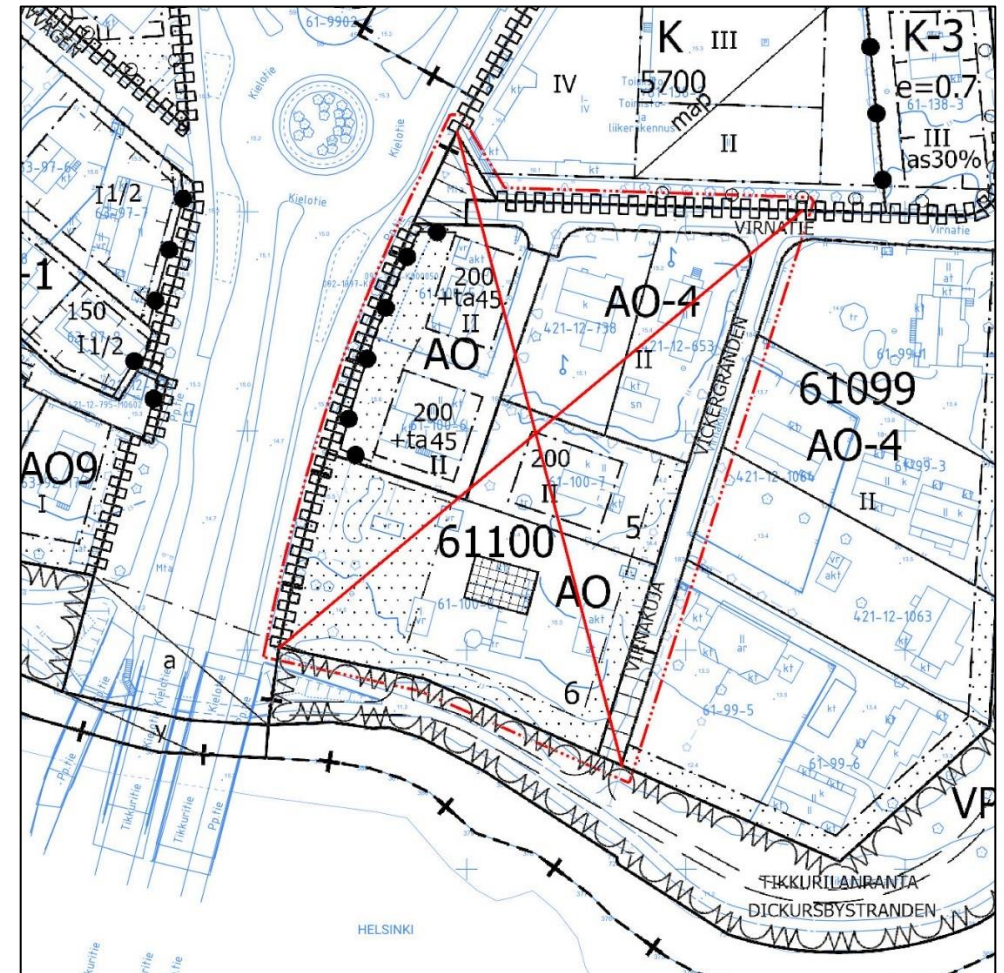
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1085	100,0	9800	0,88	0,0000	9200
A yhteensä	0,8411	75,9	9800	1,17	-0,0210	9200
AO	0,1633	19,4	0	0,00	-0,6988	-600
AK	0,6778	80,6	9800	1,45	0,6778	9800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1118	10,1	0	0,00	0,1118	0
VP	0,1118	100,0	0	0,00	0,1118	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1556	14,0	0	0,00	-0,0908	0
Kev.liik.kadut	0,0639	41,1	0	0,00	0,0295	0
Kadut	0,0917	58,9	0	0,00	-0,1203	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

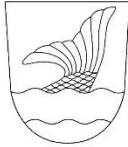
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	130	0	0
Asemakaava	1	130	0	0

8. ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET



0 25 50 100
Metriä



Kaava-alueen numero Planområdets nummer 002555	Päiväys Datum 22.10.2024
Vantaan kaupunki VIRNAKORTTELI Kaupunginosa 61, Tikkurila Asemakaavan muutos Kortteli 61100 ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos Kortteli 61100. 1:2000	 Vanda stad VICKERKVARTERET Stadsdel 61, Dickursby Ändring av detaljplanen Kvarteret 61100 och gatuområden. Tomtindelning och ändring av tomtindelningen Kvarteret 61100. 1:2000

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, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojia.

Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle tai niille erikseen osoitulle alueelle.

Palomuurit voidaan toteuttaa tontin rajasta riippumatta.

Rakennukset

Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

DETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde 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 tilläggsvåningsytorna 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, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser eller skyddsrum anvisas.

Bostädernas bilplatser ska placeras under gårdsdäcket eller i ett för dem separat anvisat område.

Brandmurar kan byggas oberoende av tomtgränsen.

Byggnader

Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar skall vara högklassiga till sin arkitektur.

002555

2/5

Korttelin rakennukset ja niiden katujulkisivut tulee tehdä kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan kaupunkimaisina.

Kadun puolelle saa rakentaa sisäänvedettyjä parvekkeita ja yksittäisiä ulokeparvekkeita.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Kulmahuoneistojen ja kulmaparvekkeiden tulee avautua kahteen suuntaan.

Irtaimistovarastotiloja tai väestönsuojia ei saa sijoittaa katutasoon katujulkisivun puolelle.

Julkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä tai puuta.

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

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

Asuntoihin, jotka avautuvat ainoastaan pohjoiseen, tulee rakentaa erkkeri.

1-2 kerroksisissa rakennuksissa tulee olla harjakatto.

1-2 kerroksisissa rakennuksissa pihakannen yläpuolisen kerroksen tulee olla puurakenteinen.

Kielotien puolelle tulee sijoittaa vähintään 240 neliometriä liiketilaa, jonka kerroskorkeus on 6 metriä.

Liiketilojen katujulkisivu tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuna.

Kielotien varrella kivijalkakerroksen tulee olla visuaalisesti 6 metriä korkea.

Osan liiketiloista tulee olla koko rakennusrungon syvyisiä ja liiketilat tulee suunnitella mahdollistamaan monipuolista liiketoimintaa

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

Kattoja tulee hyödyntää asuntojen terasseina aina kun se on mahdollista.

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

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

Pihat

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

Pihojen tulee olla korkealuokkaisia ja monipuolisia. Päälystetyt osat tulee tehdä luonnonkivestä. Asfalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

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.

Tontteja ei saa aidata.

Ympäristöhäiriöt

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

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

På gatans sida får indragna balkonger och enskilda utskjutande balkonger byggas.

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

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

Förrådsutrymmen för lös egendom eller skyddsrum får inte placeras i gatuplanet på gatufasadens sida.

Fasaderna ska bestå av platsbytt bränt lertegel eller av trä.

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

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

I bostäder som endast öppnar upp mot norr ska burspråk byggas.

Byggnader med 1–2 våningar ska ha sadeltak.

I byggnader med 1–2 våningar ska våningen ovanför gårdsdäcket vara av trä

Mot Konvaljvägen ska man placera minst 230 kvadratmeter affärslokaler med en väningshöjd på 6 meter.

Affärslokalernas gatufasad ska byggas som en skyltfönsterfasad.

Utmed Konvaljvägen ska stenfotsvåningen visuellt vara 6 meter hög.

En del av affärslokalerna ska vara lika djupa som hela byggnadsstommen och affärslokalerna ska planeras så att de möjliggör mångsidig affärsverksamhet.

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

Tak ska utnyttjas för terrasser till bostäder alltid då det är möjligt.

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.

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

Gården

Gårdarna ska förverkligas som områden med mångsidig växtlighet, där det planteras träd, buskar, perenner och gräsmattor 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.

Gårdarna ska vara högklassiga och varierande. Beläggda delar ska bestå av natursten. Asfalt får användas endast på körvägar.

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

Tomterna får inte inhägnas.

Miljöstörningar

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

002555

3/5

Rakennuksen ulko- ja sisäpuolen välisen äänitasoeron (ΔL_A) lento-, raide- ja tieliikennemelua vastaan on asuinhuoneissa oltava vähintään 31 dB Kielotien suuntaan, ja muiden julkisivujen osalta vähintään 30 dB.

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

Autopaikat

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

Autopaikat saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta riippumatta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat on sijoitettava korttelialueelle.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 1 ap / 130 k-m² vähintään 1 ap / asunto
palvelu- ja liiketilat 1 ap / 60 k-m²

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
asuminen 2 pp / asunto
palvelu- ja liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Hiilineutraalisuus

Rakentamisen tulee olla elinkaarikestävää ja energiatehokasta. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää hiilijalanjälkilaskelma.

Betonirunkoisissa rakennuksissa runkoon tulee käyttää lukittavia ja säältä suojattuja tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennusten energiantarve tulee osin tai kokonaan kattaa paikallisesti tuotetulla uusiutuvalla energialla. Uusiutuvan energian ratkaisut saavat olla rakennus- ja korttelikohtaisia tai alueellisia.

Vähintään 20 % pysäköintipaikoista tulee toteuttaa latauspistein.

Passiivisten aurinkosuojien tarve tulee selvittää ja mahdolliset aurinkosuojaimet tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennuksen julkisivun arkkitehtuuria.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennusperintökohde, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Rakennuksen alkuperäinen arkkitehtoninen muotokieli, kattomuoto, julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Uusittaessa suojellun rakennuksen täydentäviä rakennusosia, kuten ikkunoita tai ovia, tulee ne sopeuttaa rakennuksen alkuperäiseen ilmeeseen. Rakennuksen korjauksissa tulee lähtökohtana olla alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien käyttäminen.

Rakennuksen korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Pihapiiri säilytetään puutarhamaisena. Kasvillisuuden ja pintamateriaalien tulee tukea pihapiiriin ajallisia ominaispiirteitä.

Puisto.

Kaupunginosan raja.

Ljudnivåskillnaden (ΔL_A) mellan byggnadens ut- och insida mot flyg- spår- och vägtrafikbuller ska vara minst 31 dB i bostadsrummen mot Konvaljvägen, och minst 30 dB i fråga om övriga fasader.

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

Bilplatser

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

Bilplatser får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras i kvartersområdet.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
boende 1 bp / 130 m²-vy minst 1 bp / bostad
service- och affärslokaler 1 bp / 60 m²-vy

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:
boende 2 cp / hus
service- och affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Minst 50 % av cykelplatserna för boende ska vara läsbara och väderskyddade utrymmen, 30 % får förses med tak och 20 % utan tak. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Klimatneutralitet

Byggnaden ska vara hållbart ur ett livscykelperspektiv och energieffektivt. I samband med ansökan om bygglov ska en beräkning av koldioxidavtrycket presenteras.

I byggnader med betongstomme ska huvudsakligen koldioxidsnål betong användas i stommen. Hela byggnadens koldioxidsnålhet ska verifieras med en BY-räknare för koldioxidsnålhet eller en motsvarande tredjepartsmetod.

Byggnadernas energibehov ska tillgodoses delvis eller helt med lokalt producerad, förnybar energi. Lösningarna för förnybar energi får vara byggnads- eller kvartersspecifika eller områdesvisa.

Minst 20% av parkeringsplatserna ska förses med laddpunkter.

Behovet av passiva solskydd ska utredas och eventuella passiva solskydd ska planeras som en naturlig del av arkitekturen i byggnadens fasad.

Kvartersområde för fristående småhus.

Ett skyddat kulturhistoriskt värdefullt byggnadsarvsobjekt som inte får rivas. Renoverings- eller ändringsarbeten som utförs i byggnaden ska vara sådana att byggnadens kulturhistoriska värden bevaras.

Byggnadens ursprungliga arkitektoniska formspråk, takform, fasadernas detaljer, färger och material ska bevaras vid renovering eller så ska lösningarna följa byggnadens ursprungliga karaktär. När den skyddade byggnadens kompletterande byggnadsdelar förnyas, som fönster eller dörrar, ska de anpassas till byggnadens ursprungliga utseende. Användningen av ursprungliga konstruktioner och byggnadsdelar ska vara utgångspunkten vid renovering av byggnaden.

För renoverings-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder i byggnaden ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Gården bevaras trädgårdslignande. Växtligheten och ytmaterialet ska stärka gårdens tidsmässiga särdrag.

Park.

Stadsdelsgräns.



-+--+

002555

4/5

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
61	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
TIKKURILA	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
61100	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VIRNAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV	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.
(1/2) I	Murtoluku (1/2) roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.
mp+17.5	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
2400+kl 200	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	Riktgivande del av område som ska reserveras för lek och utevistelse.
	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet ska skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område där träd och buskar skall planteras.
	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue. Alue tulee toteuttaa aukiomaisena ja liittää se saumattomasti ympäröiviin katualueisiin.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum. Området ska byggas i form av en öppen plats och anslutas smidigt till de omgivande gatuumrådena.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu/tie	Gata/väg reserverad för gångtrafik
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ajoyhteys. Huoltoyhteys pihakannelle.	Körförbindelse. Serviceförbindelse till gårdsdäcket.

002555

5/5

	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för in- och utfart.
	Suojeltava rakennus.	Byggnad som skall skyddas.
	Suojeltava puu. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Träd som ska skyddas. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Istutettava puu.	Träd som ska planteras.
TONTTIIAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planteckningar annat bestämts.

Kaupunkirakenne ja ympäristö Stadsstruktur och miljö Asemakaavoitus Detaljplanering	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. Plankoordinaatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
{Allekirjoitus aluearkkitehti}	{Allekirjoitus kaupungingeodeetti}
Allekirjoitettu sähköisesti	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __.__.20__	Godkänd av stadsfullmäktige __.__.20__

9. MUU SUUNNITELMA-AINEISTO

Tuloskortti

Päivämäärä27.9.2024

Vihertehokkuuslaskelma

Osoite ja kaupunginosaTikkurila,

Kaavan numero ja kortteli0

Vihertehokkuuteen sisällytetyt elementit

Viher- tehokkuus	1,3	Elementtityyppi	Elementtejä käytetty, kpl	Laskurin elementtien kokonaislukumäärä, kpl
Tavoiteluku	0,9	Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	2	7
		Istutettava kasvillisuus	6	8
		Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot	4	8
		Pinnoitteet	2	3
		Hulevesien maanpäälliset hallintarakenteet	1	10
		Yhteensä	15	36

Hulevesimäärä m³

33,4

Valuma kerroin C

0,7

Viivytystilavuustarve m³

33,4

Jää viivyttämättä m³

0,0

Esitettyjen hulevesiratkaisujen
viivytystilavuus m³

40,0

Läpäisemättömän pinnan osuus

37 %

LISÄÄ "PIHASUUNNITELMA.JPG" SILLE VARATULLE
VÄLILEHDELLE

● KAAVAVAIHE

○ RAKENNUSLUPAVAIHE

Osuus painotetusta
kokonaispinta-alasta, %

32,9 %

37,0 %

22,7 %

6,1 %

1,3 %

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

Istutettava kasvillisuus

Luonnon monimuotoisuus ja kasvikatot

Pinnoitteet

Hulevesien hallinta

Eri osa-alueiden painoarvo
vihertehokkuudessa, %

19,9 %

19,2 %

19,5 %

21,1 %

20,3 %

Ekologisuus

Toiminnallisuus

Maisema-arvo

Kunnossapitomäärä

Hulevesien hallinta